Regards Croisés



Regards Croisés

LES DÉFIS DE L'IMMOBILIER

Édito

10 ANS

Regards Croisés signe les 10 ans de notre rendez-vous annuel, devenu incontournable grâce à vous, le Speed Dating de l'Immobilier et du Logement.

Un événement où nous ouvrons notre carnet d'adresses pour réunir la plupart des promoteurs nationaux et régionaux comme des décideurs du logement social pour mieux se connaître et créer des synergies utiles à la vitalité de nos économies réelles.

10 ans d'échanges, d'expériences, d'expertises partagées pour comprendre les enjeux auxquels chacun d'entre vous est confronté, maillon privé ou public de la chaîne de l'immobilier.

10 ans à imaginer nos villes et à accompagner leurs profondes mutations. 10 ans pour inspirer de nouvelles démarches, investir sur le temps long, embarquer nos parties prenantes. 10 ans d'agilité pour que nos modèles financiers pivotent.

10 ans pour démontrer notre investissement sincère au service de territoires résilients, durables, frugaux.

10 ans avec nos équipes mobilisées à vos côtés pour soutenir vos projets de transition environnementale et énergétique avec l'exigence de toujours mieux vous accompagner. Nous avons ainsi engagé une démarche ESG, enrichi nos bases de données, créé de nouveaux produits dont l'emblématique prêt Arkéa Pact et constitué des équipes pluridisciplinaires sur la décarbonation. Pionnière, Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels a publié dès l'exercice 2020 son bilan et compte de résultat extra-financier.

10 ans ensemble. 10 ans en mouvement.

10 ans pour relever les défis de l'immobilier, surmonter ses difficultés, et créer de nouveaux liens pour innover demain.

BERTRAND BLANPAIN

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
GROUPE CRÉDIT MUTUEL ARKÉA
PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE
ARKÉA BANQUE ENTREPRISES & INSTITUTIONNELS

Sommaire

LE REGARD DE...

PATRICE VERGRIETE, Maire de Dunkerque08	JEAN-MARC TRIHAN Président du Groupe Lamotte60
VÉRONIQUE BÉDAGUE, Présidente Directrice Générale de Nexity16	ANTOINE MONNERIE Directeur Général de Territoires Rennes
OLIVIER SALLERON, Président de la Fédération Française du Bâtiment24 ALAIN HERVÉ,	AURÉLIEN DELEU Directeur du Marché de l'Immobilier Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels76
Directeur Commercial Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels32 YANNICK BORDE	JOACHIM AZAN Président fondateur de Novaxia78
Président du réseau Procivis34 NICOLAS GAGNEUX Président fondateur de 6e Sens	MAXIME BITTER Directeur Général de Lille Métropole Habitat86
Immobilier	NATHALIE MOTSCH Directrice des Relations
ARIANE BOULEAU Directrice Générale de PariSeine50	Institutionnelles Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels94
BENOÎT BONAVENTUR	CONTACTS 96
Directeur Transition Environnementale Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels58	REMERCIEMENTS98

Le Regard de Patrice Vergriete

Maire de Dunkerque



Maire de Dunkerque, Président de la Communauté urbaine de Dunkerque (CUD) et du Pôle métropolitain de la Côte d'Opale depuis 2014, Patrice Vergriete devient, en 2020, Président de l'association France Ville Durable et exerce depuis 2023 la présidence de la Fédération nationale des agences d'urbanisme. Par décret présidentiel en date du 24 janvier 2023, il est nommé Président du Conseil d'administration de l'Agence de financement des infrastructures de transport de France.

Expert en urbanisme et en aménagement du territoire, Patrice Vergriete développe de nombreuses politiques publiques pour faire de Dunkerque un modèle de ville durable à l'échelle nationale et européenne. En tant que Président de France Ville Durable, il souhaite fédérer et accélérer la construction de villes durables, sobres, résilientes, inclusives et créatives. À la tête de l'Agence de financement des infrastructures de transport de France, il a à cœur d'embarquer tous les acteurs économiques et institutionnels dans l'accélération de la décarbonation des infrastructures de transport et de faciliter toutes les mobilités.

Le 21 juillet 2023, à la veille de la mise sous presse de cet ouvrage, Patrice Vergriete a été nommé Ministre délégué chargé du Logement.



La rénovation totale du front de mer de Malo-les-Bains a permis à la station balnéaire de doubler ses chiffres de fréquentation estivale © Ville de Dunkerque CUD

- 8

Pour évoquer les défis de l'immobilier, il me semble intéressant de prendre l'angle de la transformation écologique par rapport au logement. Je vois déjà beaucoup de choses se faire chez les promoteurs, et même chez les bailleurs sociaux, sur le logement en tant que bâtiment compatible avec les enjeux de développement durable et de sobriété énergétique. Mais il y a des sujets que l'on évoque moins et qui pourtant me semblent des défis d'avenir.

PENSER LA QUESTION DU POSITIONNEMENT DU LOGEMENT DE MANIÈRE SYSTÉMIQUE

À mon sens, on ne peut pas penser le logement de demain, sans penser son environnement urbain. Il ne peut plus en être autrement. Le critère de revenus pour être éligible à un logement social ne peut être aujourd'hui le seul déterminant. Il faut ajouter celui, essentiel, du rapprochement entre le logement et le lieu de l'activité professionnelle. Comme avant. Lorsque les industries du début du XXe siècle liaient logement et emploi. Les ouvriers, les contremaîtres, les cadres, tous étaient logés à proximité de l'entreprise et la grande majorité se rendait sur son lieu de travail à pied.

Aujourd'hui, pour des raisons de

coût de l'immobilier, les salariés partent vivre jusqu'à 50 kilomètres de leur lieu de travail et deviennent complètement dépendants de la voiture. Or, nous savons que la voiture est actuellement le premier producteur de CO2. Nous devons donc, décideurs publics et privés, réfléchir et réorganiser l'espace urbain pour déterminer l'implantation de futurs logements en lien avec une économie drastique de kilomètres parcourus en voiture. Je regrette que cette question ne soit pas davantage abordée, elle a sa raison d'être et sera capitale demain.

Pour illustrer comment créer une ville économe en kilomètres de voiture, j'ai deux exemples concrets. Un jour, je reçois le syndicat d'administration pénitentiaire de la prison de Dunkerque, qui se plaint du manque de places de parking aux abords de l'établissement. À cette requête, j'ai répondu par une offre : celle de trouver du logement social pour le personnel de la prison.

L'autre exemple concerne la future implantation de la Gigafactory de Verkor, qui a accepté ma proposition de ne construire aucun parking pour ses 2 000 salariés. Une proposition qui s'inscrit dans le cadre de notre plan mobilité et dans le schéma de « points-noeuds » sur lequel nous travaillons. L'idée est de mailler l'agglomération en créant des lieux, des « points-

noeuds », qui centraliseraient pôle commercial, densité de logements, stationnements pour le périurbain, ainsi que des transports publics à haute fréquence, dans le but de massifier les flux.

À Dunkerque, nous sommes en train de rebâtir notre PLU dans l'objectif essentiel d'atteindre en 2030 une ville décarbonée. Pour être cohérents et atteindre cette ville vertueuse, nous envisageons d'interdire toute construction de logements à plus de 500 mètres d'un arrêt de transport public. La Ville de Münster, en Allemagne, a mis en place cette mesure dont les résultats sont très encourageants : la part modale de la voiture a été réduite à 35 %.

Lors du dernier congrès de l'Union

sociale pour l'habitat, j'ai à nouveau plaidé pour que soit ajouté ce deuxième critère d'éligibilité d'un logement social : outre celui des revenus, la nécessaire prise en compte de la proximité ou du rapprochement du lieu de travail. Qu'on le veuille ou non, le premier déplacement contraint reste le trajet domicile-travail.

Le concept de ville durable ne peut véritablement aboutir que si l'implantation de nouveaux logements est pensée en lien avec le fonctionnement de la ville, la mobilité et le lieu de travail.

Or, la question de l'articulation entre la production de logements et le lieu des entreprises me semble aujourd'hui insuffisamment pensée.

La gratuité du bus, couplée à la refonte du réseau, a dépoussiéré l'image du transport en commun, qui a plus que doublé sa fréquentation depuis 2018 © Ville de Dunkerque CUD



On parle beaucoup du bâti lui-même, de sa capacité à être sobre sur le plan énergétique, résilient et inclusif. Les bailleurs sociaux ne sont d'ailleurs pas en retard dans ce domaine. Mais la réflexion sur le logement se limite à l'échelle du bâti, et on entend assez peu le lien du logement avec l'emploi, son positionnement dans une agglomération et son articulation avec un réseau de mobilité.

La décarbonation des transports passe indubitablement par le logement.

STRUCTURER LA FILIÈRE RÉNOVATION

La Communauté urbaine de Dunkerque a été retenue l'an dernier par la mission de l'Union Européenne pour faire partie des cent villes et agglomérations européennes pilotes visant à atteindre la neutralité carbone en 2030. Nous ouvrons la voie à toutes les villes de l'Union Européenne qui, d'ici à 2050, devront elles aussi s'engager dans ce mouvement.

En 2050, les trois quarts des logements que nous connaissons aujourd'hui existeront encore. Il faut donc déjà penser et anticiper leur rénovation et l'amélioration de leur performance énergétique.

Viser une ville durable, c'est donc s'attacher aux logements actuels. À Dunkerque, nous avons mis en place le dispositif « Éco Habitat ». En plus de proposer une aide financière, la Communauté urbaine offre la visite d'un diagnostiqueur afin d'évaluer le prix des travaux de rénovation et les aides auxquelles tout propriétaire peut prétendre.

Pour être climatiquement neutres en 2050, nous estimons qu'il faudrait qu'un millier de logements soit rénové ou amélioré sur le plan énergétique chaque année. La demande est là. Mais actuellement.

CHIFFRES CLÉS

5^e

ville la plus peuplée des Hauts-de-France avec ses 87 000 habitants

3e

port industriel et de commerce, qui représente 17 000 emplois

17

communes composent la Communauté Urbaine de Dunkerque soit près de 163 000 habitants

0 €

le prix du ticket de transport urbain dans la CUD

> 253 km d'aménagements cyclables

La Communauté urbaine a lancé une démarche « Éco-gagnante » sur la gestion de l'eau, la réduction et le tri des déchets, la pratique du vélo, mais aussi sur l'habitat ©Ville de Dunkerque CUD



ce chiffre n'est que de 250... Pourquoi? Parce que la main-d'œuvre manque à l'appel.

Le défi climatique oblige certaines filières à se remettre en cause et à accélérer. Le bâtiment en fait partie. Les entreprises de construction démontrent régulièrement une capacité à s'adapter à la demande ; c'est moins le cas concernant l'amélioration de la performance énergétique des logements, car les

artisans n'arrivent pas toujours à suivre par manque de formation.

C'est tout le problème de l'urgence climatique. Vouloir aller trop vite ne permet pas de structurer les filières. Sur un siècle, ce serait naturellement possible. Sur cinq ans, cela est irréaliste, particulièrement dans l'artisanat, car les rénovations doivent être qualitatives et adaptées : l'urgence climatique impose du surmesure.

COMMENT VIVRE AVEC DES PHÉNOMÈNES EXTRÊMES ?

Il y a un troisième défi que je souhaiterais aborder. Alors que s'opère un inévitable changement climatique, comment pouvons-nous nous adapter ? Comment vivre avec des phénomènes météorologiques toujours plus extrêmes avec plus de vent, plus de pluie, plus de chaleur ? Et comment modifier les architectures traditionnelles dans certaines régions ? Intégrer à la construction de logements la question de la résilience semble inévitable.

À Dunkerque, nous sommes confrontés à la problématique des tempêtes chaque hiver. Tempêtes dont nous savons qu'elles seront de plus en plus fréquentes et de plus en plus violentes. Je suis d'ailleurs en train d'interroger les architectes pour savoir s'il est pertinent ou non de continuer à faire des toitures en tuile. Mais la tuile, c'est quand même l'identité flamande!

Sur la gestion de l'eau et l'anticipation de la rareté de cette ressource, nous avons une démarche de frugalité pour nos équipements sportifs : terrain de football et terrain de hockey sur gazon sont chacun dotés d'une gigantesque citerne de récupération des eaux pluviales.

Enfin, l'accès à l'information des données territoriales pour les élus est primordial. En ce sens, il ne me paraît pas normal que nous soyons obligés de commander des études, qui prennent du temps et sont onéreuses, alors même que l'État détient déjà ces informations.

Dans l'industrie, dans le nucléaire, dans la submersion marine, des mesures de protection existent déjà parce que l'État dispose de données très précises par territoire. Ces diagnostics alimentent des plans d'action. Or, ils ne sont pas portés à la connaissance des collectivités locales. Avoir des informations sur ce qui va se passer sur nos territoires est pourtant indispensable à la mise en œuvre d'une politique efficace et adaptée à la lutte contre le changement climatique.

JE SUIS EN TRAIN
D'INTERROGER LES
ARCHITECTES POUR
SAVOIR S'IL EST
PERTINENT OU NON DE
CONTINUER À FAIRE
DES TOITURES EN
TUILE. MAIS LA TUILE,
C'EST QUAND MÊME

L'IDENTITÉ FLAMANDE!

11

Reconstruire la ville et densifer l'habitat en occur d'ogglomération est une des priorités de la Ville de Dunkerque. Plus de la Colo ogenients de virient être livres en centre ville duci à la fin du mandat, notamment dans le qu'atter de la citade le ville de Dunkerque CUD

D'unkerque se veut laboratoire de toutes les transitions vers la ville durable de demain. Parimi les projets, le programme Sogeprom — Hélianthe, quantier du Grand Large, naceordé au reseau de chaleur de la ville et producteur d'energie verte avec eoliennes et panneaux photovoltaiques en toiture o Ville de Dunkerque CUD

D'unkerque se veut laboratoire de toutes les transitions vers la ville durable de demain. Parimi les projets, le programme Sogeprom — Hélianthe, quantier du Grand Large, naceordé au reseau de chaleur de la ville et producteur d'energie verte avec eoliennes et panneaux photovoltaiques en toiture o Ville de Dunkerque CUD

D'unkerque se veut laboratoire de toutes les transitions vers la ville durable de demain. Parimi le durable de de

Le Regard de Véronique Bédague

Présidente-Directrice Générale du groupe Nexity

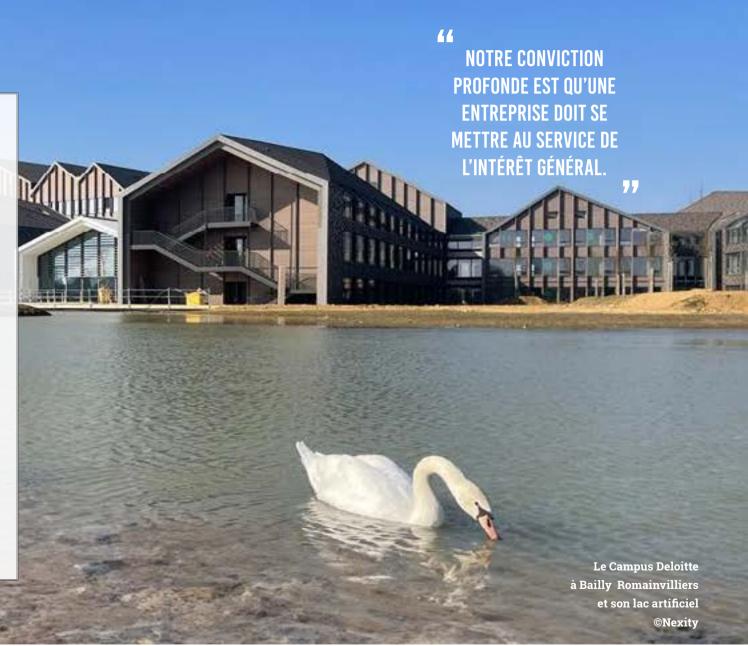


Diplômée de l'Institut d'Études
Politiques de Paris, de l'École
Supérieure des Sciences
Économiques et Commerciales
(ESSEC) et ancienne élève de
l'École Nationale d'Administration,
Véronique Bédague est PrésidenteDirectrice Générale de Nexity depuis
le 1er janvier 2023.

Auparavant, elle a occupé la fonction de Directrice générale du groupe de mai 2021 à décembre 2022.

Elle a rejoint le groupe Nexity en 2017 en tant que Secrétaire générale et membre du Comité exécutif. En 2018, elle devient PrésidenteDirectrice générale de Nexity Immobilier d'Entreprise, et en 2019 elle est nommée Directrice générale déléguée de Nexity chargée du pôle Client Entreprise et Collectivité, puis du pôle Client Institutionnel en 2020.

Avant de rejoindre le groupe Nexity, Véronique Bédaque a mené une carrière de haut fonctionnaire. Elle a notamment été économiste au Fonds Monétaire International à Washington entre 1994 et 1997, conseillère du ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie Laurent Fabius de 2000 à 2002, Directrice des finances de la Ville de Paris de 2002 à 2007, Secrétaire générale de la Ville de Paris sous Bertrand Delanoë de 2008 à 2014 et Directrice de cabinet du Premier ministre Manuel Valls de 2014 à 2016.



e groupe Nexity est représenté par plus de 8 500 collaborateurs sur l'ensemble du territoire national. Nous avons arrêté notre activité à l'international pour nous recentrer sur le marché français où l'offre est en situation de pénurie.

Même si parfois certains observateurs nous comparent à Foncia, Citya, Kaufman ou Altarea, je pense que notre structure ne ressemble à aucune autre. Notre force est de pouvoir accompagner chaque individu sur toutes les étapes de sa vie immobilière. Nous sommes en effet à la fois promoteurs

de logements neufs, de bureaux, de commerces, et de réhabilitation (la promotion représente 80 % de notre chiffre d'affaires), et aménageurs. Ce qui nous distingue précisément, ce sont les services que nous proposons: syndic de copropriété; gestion locative avec pas moins de 900 000 lots; exploitation puisque nous sommes présents dans le capital de résidences étudiants et seniors mais aussi d'espaces de coliving et de coworking.

Nos champs d'intervention sur l'immobilier sont donc multiples et complets.



18

POUR UNE VILLE INCLUSIVE ET DURABLE

L'engagement de Nexity repose sur trois piliers.

Le premier est la ville inclusive, le combat historique de notre Président d'honneur, Alain Dinin. Nous avons été le premier promoteur immobilier « à investir et à s'investir dans les quartiers politiques de la ville ». Défendre l'accès au logement pour tous suppose d'avoir une vision inclusive de la société et de développer avec pugnacité des programmes adaptés à la situation du plus grand nombre. Les chiffres parlent d'eux-mêmes et aujourd'hui un tiers de notre production relève du logement social.

Avec notre structure Nexity Non-Profit, nous réalisons aussi, au sein de programmes immobiliers, des pensions de famille et des hébergements d'urgence gérés par des associations dédiées à la réinsertion sociale.

Concrètement, nous identifions des logements vacants pouvant être utiles aux plus défavorisés. Nous essayons de convaincre les propriétaires bailleurs privés de les louer à des associations spécialisées qui se chargent de loger des familles modestes.

Toutes ces actions s'inscrivent dans notre conviction profonde qu'une

NEXITY

Nexity est le premier promoteur immobilier en France et le premier partenaire des bailleurs sociaux. Il est présent sur tout le territoire et intervient sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services.

Engagé en matière de développement durable et socialement responsable, le groupe veille à concevoir des résidences respectueuses de l'environnement, s'adressant à tous les budgets et aux besoins des clients, conçues pour s'adapter aux évolutions des modes de vie.

Face au défi environnemental, Nexity s'inscrit dans une trajectoire bas carbone en imaginant des immeubles faiblement consommateurs d'énergie, capables de se passer entièrement de chauffage et de climatisation.

entreprise doit se mettre au service de l'intérêt général.

Dans notre ADN figure aussi la ville durable, deuxième pilier de Nexity. Nous avons pris l'engagement en 2022 d'augmenter chaque année, de 10 % en moyenne, le niveau d'exigence de la réglementation environnementale RE 2020 qui vise à améliorer la performance énergétique et à diminuer les consommations des bâtiments neufs.



Sur la rénovation énergétique, nos activités de syndic font de nous un acteur très investi. Nous avons été en 2018 le premier promoteur à signer avec l'État un Green Deal pour la rénovation énergétique des copropriétés. Nous en avons signé un second en 2022.

Jusqu'ici, nous avons réalisé des travaux de rénovation énergétique dans 75 copropriétés. Plus de 1 200 immeubles sont en cours d'études. Enfin, nous travaillons aussi sur ce que j'appelle le « déjà là ». Le « déjà là » humain, le « déjà là » immobilier, le « déjà là » animal et végétal. Des sujets que nous intégrons dans nos projets.

Le troisième pilier de Nexity, ce sont nos collaborateurs. Le groupe ne serait pas ce qu'il est sans leur engagement. Et je pense que si cette entreprise est un peu à part dans son secteur, c'est parce qu'elle a du tempérament.

DEVENIR LE PREMIER OPÉRATEUR GLOBAL D'IMMOBILIER

La stratégie établie en 2022 est d'évoluer pour devenir le premier opérateur global d'immobilier. L'idée est de proposer une large gamme d'offres immobilières capables de répondre aux grandes tendances démographiques, économiques, sociales, environnementales et de marché.

Nous avons défini trois grands axes pour y parvenir.

Le premier est d'aller jusqu'au bout de notre engagement sur la ville durable. Pour y parvenir, en plus d'une Direction RSE, nous avons créé une Direction de la Construction Groupe dont le rôle est de revisiter en profondeur les différents modes constructifs pour permettre aux équipes, sur le terrain, de choisir les meilleurs mix de matériaux durables en circuits courts. Cette nouvelle Direction travaille aussi sur la

préfabrication, sur des constructions plus légères et sur la transformation des usages.

deuxième axe concerne « l'immobilier résidentiel opéré ». intéresse beaucoup investisseurs. Nous proposons d'élargir l'offre locative avec une gamme étendue répondant mieux aux attentes des institutionnels et des particuliers. On pourra, par exemple. exploiter résidences étudiantes et des immeubles de logements meublés en les dotant de services para-hôteliers.

Enfin, le troisième axe doit permettre à nos clients de trouver chez nous tous les produits immobiliers, y compris d'épargne. Nous allons dans cette optique mettre en place une plateforme d'investissements immobiliers dont l'infrastructure sera gérée par Arkéa Banking Services.



LA SITUATION ACTUELLE ? UN CHOC MASSIF

La rapide augmentation des taux d'intérêt a entraîné deux effets majeurs. Elle a réduit le pouvoir d'achat de tous nos clients de l'ordre de 20 à 25 %, ce qui est conséquent. En parallèle, les banques se retirent progressivement du marché du prêt immobilier : au premier trimestre, le volume de prêts bancaires distribués a diminué en moyenne de 40 %.

C'est un choc massif. Dans les « petites » années, on produisait 350 000 logements par an. Je pense que nous allons passer en dessous de 200 000 logements par an. Dans les « bonnes » années, le logement neuf ou rénové représentait 1 % du stock. Au rythme où nous allons, ce chiffre va tomber à 0,5 %.

Le fait qu'il y ait moins de neuf aura des conséquences sur toute la filière : promotion, BTP, architectes... Plus grave encore, il ne va plus y avoir de mouvements sur le marché : les propriétaires ne voudront plus vendre leur bien pour une nouvelle acquisition avec de tels taux d'intérêt, et ceux qui souhaitent acheter ne le pourront pas puisqu'il n'y a pas de stock.

Le nombre d'offres de location et de transaction chute déjà. La FNAIM annonce un chiffre de - 15 % pour cette année, ce sera peut-être plus. Dans nos agences, nous constatons aussi une très forte baisse sur les offres de biens en location alors que, dans le même temps, il y a de plus en plus de demandes. L'année dernière, à titre d'exemple, nous avons enregistré une augmentation de 100 000 demandes de logements sociaux supplémentaires.

44

IL FAUT IMPÉRATIVEMENT FAIRE BAISSER LE PRIX DU LOGEMENT. LA SOLUTION EST PEUT-ÊTRE D'INDUSTRIALISER.

77

BAISSE DES PRIX SUR L'ANCIEN MAIS PAS SUR LE NEUF

Le système est donc en train de se bloquer. Irréversiblement. Et, contrairement à ce que l'on peut croire, je ne pense pas que cette crise va entraîner un effondrement significatif des prix dans l'immobilier.

L'ancien va baisser en raison des injonctions de la loi Climat et Résilience et du montant important des travaux à réaliser pour rester sur le marché. Les logements qui sont des passoires thermiques vont arriver massivement sur le marché. Leur décote de 5 à 15 % va mécaniquement faire diminuer les prix.

En revanche, sur le neuf, cela me semble impossible. Le foncier représente 25 % du coût d'un logement collectif en moyenne sur le territoire, voire 50 % dans les métropoles. Avec le ZAN, il y aura de moins en moins de terrains constructibles. Les prix ne pourront pas diminuer, d'autant que la marge d'un promoteur, contrairement à des idées préconçues, n'est que de 5 à 6 %.

Pour autant, il faut impérativement faire baisser le prix du logement. C'est une responsabilité collective, sociétale, garante de paix sociale.

La solution est peut-être d'industrialiser. Chez Nexity, nous travaillons sur cette piste. Nous militons aussi, avec d'autres promoteurs, pour inciter à investir sur le logement intermédiaire.

L'immobilier tertiaire est, quant à lui, plutôt résilient en région, à la différence de Paris où il n'y a plus de marché au-delà du périphérique depuis le Covid.

Avec le développement du télétravail qui a transformé les usages, le bureau est en pleine mutation. Mais je pense qu'il n'a pas dit son dernier mot!

Ce qui fonctionne plutôt bien actuellement pour Nexity, c'est tout ce qui est transformation. Un immeuble tertiaire, par exemple, peut être métamorphosé en un produit mixte avec bureaux, logements, coliving, commerces. Mais cela n'est possible que si un équilibre économique est trouvé.



Le Regard d'Olivier Salleron

Président de la Fédération Française du Bâtiment



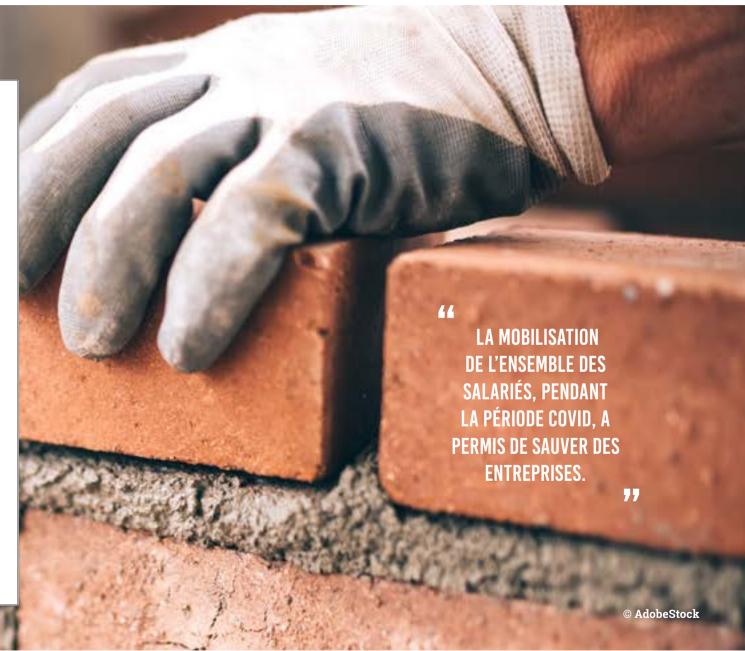
Élu le 20 mars 2020, Olivier Salleron a pris ses fonctions de Président de la Fédération Française du Bâtiment le 12 juin 2020.

De 2013 à 2016, il est Président départemental de la FFB de la Dordogne et Président de la Commission sociale en région Aquitaine. En 2016, après la fusion des trois régions administratives, il est élu Président régional de la FFB Nouvelle-Aquitaine.

En 2017, il est nommé Vice-Président de la FFB et Président de la Commission sociale nationale. À ce titre, il est devenu membre du Comité exécutif, du Bureau et du Conseil d'administration de la Fédération Française du Bâtiment.

Olivier Salleron a eu des mandats territoriaux au MEDEF 2016 à 2018 : administrateur en Région Nouvelle-Aquitaine ; en 2018 : Président du secteur Grand Périqueux au MEDEF Périqord). Aujourd'hui, il est membre du Bureau du Conseil exécutif du MEDEF et il co-préside la Commission Croissance et Territoires au niveau national. Il représente le MEDEF au Conseil économique, social et environnemental (mandat 2021-2026) ainsi qu'au sein du Comité d'orientation politique d'Action Logement.

Depuis 2001, Olivier Salleron est Président de l'entreprise Sylvain Salleron SAS (installation et dépannage en chauffage, climatisation, ventilation, sanitaire et plomberie), sise à Périgueux et qui emploie 35 salariés.



Fédération Française Bâtiment (FFB) est ■depuis toujours reconnue pour être progressiste. Dès 2013, elle a commencé à prendre en compte la RSE, ce qui impliquait pour les entreprises de s'engager dans des approches sociales, environnementales et énergétiques. C'était les prémices et on commençait déjà à voir la place prépondérante que pouvait prendre le bâtiment dans ce domaine ; alors que, parallèlement, grandissait une prise de conscience psychologique et écologique chez nos concitoyens, en particulier les plus jeunes.

Toujours en 2013, avec l'émergence des réseaux sociaux, la FFB s'est mise à davantage communiquer pour montrer la qualité de ses métiers, le bien-être au travail. L'aspect santé et sécurité sur les chantiers était pris en compte depuis des années par l'OPPBTP (Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics).

Parallèlement, la FFB a poursuivi le développement des groupes Jeunes et des groupes Femmes créés au début des années 2000. Ils ont permis de tendre vers plus de jeunesse, mais aussi vers plus de cheffes d'entreprise et la féminisation de nos salariés. Cela s'est amplifié depuis dix ans et a participé à développer les leviers d'adhésions à la FFB.



UNE ÉCOUTE PRÉCIEUSE AUPRÈS DU GOUVERNEMENT

La fusion en 2017 des régions a apporté plus de dynamisme. Sur l'ensemble du territoire se créent les Commissions environnement, innovation et transition numérique, qui vont permettre à la FFB de passer un braquet supplémentaire pour montrer que le bâtiment prend toute sa place dans l'environnement. N'oublions pas, en effet, que nos chefs d'entreprise sont des citoyens avant tout et qu'ils souhaitent eux aussi vivre sur une planète plus verte et moins polluée.

2020, année du Covid. Je suis élu Président de la FFB le 20 mars, deux jours après le début du premier confinement. Tous les secteurs sont à l'arrêt, dont le bâtiment. Avec mon prédécesseur, nous décidons de réagir très vite. Dès le lendemain de mon élection, nous sommes en visio avec sept ministres ou secrétaires

d'État pour trouver une solution pour le BTP. Dès le 2 avril est mis en place le Guide des Précautions Sanitaires pour pouvoir reprendre en toute sécurité les chantiers. Même ceux des petits artisans.

Je parle de cet épisode, car ces précautions sanitaires nous ont fait prendre dix ans d'avance. La plupart sont d'ailleurs encore maintenues aujourd'hui sur les chantiers. Et il est à souligner que la mobilisation de l'ensemble des salariés, pendant cette période compliquée, a permis de sauver des entreprises.

Nous avons également gagné une écoute précieuse auprès du gouvernement, conscient qu'il ne fallait pas que le BTP s'arrête. Ainsi dès l'été, pour la rénovation énergétique des bâtiments, l'aide d'État « MaPrimeRénov' » a pris son essor en étant ouverte à l'ensemble des foyers fiscaux, des propriétaires bailleurs et des copropriétés : elle a accompagné 7

avec stpt immoties ou secretaires outproprietes : circ à decompagne /

milliards de travaux dès la première année. Nous avons également obtenu que les marchés publics d'un montant inférieur ou égal à 100 000 euros ne soient plus soumis à publicité. Ces mesures ont contribué à booster les reprises de chantier.

DES AVANCÉES ET DES DIFFICULTÉS

Concernant le neuf, en 2017, Édouard Philippe, alors Premier ministre, prônait une sobriété foncière auprès de tous les préfets. La période Covid n'a pas facilité les choses, puisque, pendant trois mois, personne n'a instruit de permis de construire. Résultat, il y a eu une baisse de 30 % de PC accordés, tant pour les maisons individuelles que les collectifs. Une chute énorme. Dès l'année suivante a été créée la commission Rebsamen dans le but de relancer la construction durable de logements neufs.

En 2021, nous avons demandé des mesures supplémentaires pour l'ensemble du bâtiment. Comme s'y était engagé Bruno Le Maire, se sont tenues en 2022 les Assises du BTP, où toute la filière construction s'est retrouvée en présence de trois ministres. Il faut savoir que la crise des matériaux a commencé dès 2021, à une époque où nous enregistrions une reprise très forte sur les chantiers, un boom sur la maison individuelle et la rénovation énergétique.



La guerre en Ukraine, dès février 2022, a généré de nouveaux problèmes, sur l'acier notamment. Et l'énergie a commencé à flamber. Les Assises du BTP nous ont permis de rester soudés. C'est dans ce contexte que l'on a obtenu une revalorisation des prix dans les marchés publics, confirmée en septembre 2022, par le Conseil d'État.

Aujourd'hui, les entreprises réalisent près de 800 000 rénovations énergétiques par an, mais les budgets manguent pour faire plus. On reste toujours aussi bas sur le logement neuf : on ne s'est pas remis des - 30 % de permis de construire enregistrés en 2020. Les ventes de logements, malgré un rebond en 2021, s'écroulent en 2022 et s'affichent à - 31 % en maison individuelle et - 15 % en collectif, en raison notamment du coût des matériaux et de l'énergie, de la norme environnementale RE2020 qui impose des matériaux moins carbonés et plus biosourcés, du ZAN (zéro artificialisation nette des sols), et d'un marché du crédit qui se tend.

ET DEMAIN?

Résultat, nous risquons d'avoir les plus petites années de construction devant nous. 2023, 2024, 2025. Pour tout ce qui est signé maintenant, les premiers coups de pelle ne commenceront pas avant un an.

Dans le collectif, les délais sont encore plus longs, surtout s'il y a des recours.

Il faut donc réagir. Actuellement, sortons en movenne nous 380 000 logements neufs par an. Cela correspond à 1 % des logements existants. Mais le logement neuf, si on ne le stimule pas, va continuer sa lente descente. Nous risquons donc de faire - 30. - 40 % de construction en 2024. L'équation est simple : une baisse de 30 % sur ce segment correspond à 10 % d'activité en moins, soit 15 milliards d'euros. Et 15 milliards d'euros en moins, c'est 150 000 salariés...

De façon tout aussi dramatique, le logement social sera tiré vers le bas dans les mêmes proportions que le neuf. En raison du manque de terrains, de la hausse des matériaux, et des maires qui ne veulent plus construire et accueillir d'habitants.

Sur la rénovation énergétique, en revanche, nous sommes capables de faire un milliard de plus. Actuellement, sur les 1 300 000 salariés du secteur, 530 000 travaillent dans une entreprise labellisée RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Nous avons le potentiel pour rénover tous les logements énergivores de France. D'autant que de nombreuses entreprises, même les majors, n'hésitent pas à faire de la rénovation

en plus de la construction neuve. En 2022, 55 % du chiffre d'affaires du bâtiment concernent la rénovation, dont la rénovation énergétique, et 45 % le neuf.

Nous avons fait une prospective et perspective pour imaginer ce que sera le bâtiment à l'horizon 2035 à travers cinq scénarii. Nous l'avons fait six mois avant que ne commence la guerre en Ukraine et donc la crise de l'énergie. Il faudra continuer la formation des jeunes et moins jeunes, notamment au BIM et au lean management, et pousser l'innovation avec l'appui de start-ups. Tout cela permettra de faire décoller sur le plan numérique les moyennes et petites entreprises, mais aussi les artisans.

Les métiers du bâtiment attirent

toujours. C'est le secteur qui a embauché le plus depuis le Covid, avec 120 000 salariés supplémentaires. Nous n'avons jamais eu autant d'apprentis depuis quinze ans, avec une croissance à deux chiffres.

La direction de la communication de la FFB a fait un film grand public qui est passé sur les chaînes de télévision, et a développé nos réseaux sociaux. Nous participons activement aux WorldSkills, anciennement les Olympiades des métiers, et avons notre équipe de France du BTP pour les mondiaux en 2024. Tout cela participe à notre notoriété, à parler de nos métiers autrement et à attirer le plus de jeunes possible.



EN 2022, 55 % DU
CHIFFRE D'AFFAIRES DU
BÂTIMENT CONCERNENT
LA RÉNOVATION,
DONT LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE,
ET 45 % LE NEUF.

AdobeStock

Le Regard d'Alain Hervé

Directeur Commercial Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels



LE FORMIDABLE POTENTIEL DES FRICHES, NOUVELLES RICHESSES URBAINES

Au cours de la dernière décennie, la France a artificialisé entre 20.000 et 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour son aménagement territorial. La loi Climat et Résilience a fixé un double objectif : d'une part diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente (de 250 000 à 125 000 hectares) et atteindre d'ici à 2050 « zéro artificialisation nette ». L'objectif national de limiter, puis de réduire à zéro, l'artificialisation des sols, enjoint les collectivités à ne plus s'étaler et au monde de l'immobilier à s'adapter.

Ce qui revient à s'intéresser aux friches, ces sites désaffectés, qui attendent patiemment leur reconversion. Mise en sécurité, gardiennage, taxes foncières, dépollution, démolition... La longue liste des postes de dépenses préalables à l'aménagement d'une friche peut décourager les aménageurs et les promoteurs.

Pas facile certes. Mais force est de constater l'incroyable énergie des acteurs de la chaîne du logement qui, intégrant contraintes et normes, avancent et imaginent des reconquêtes ambitieuses.

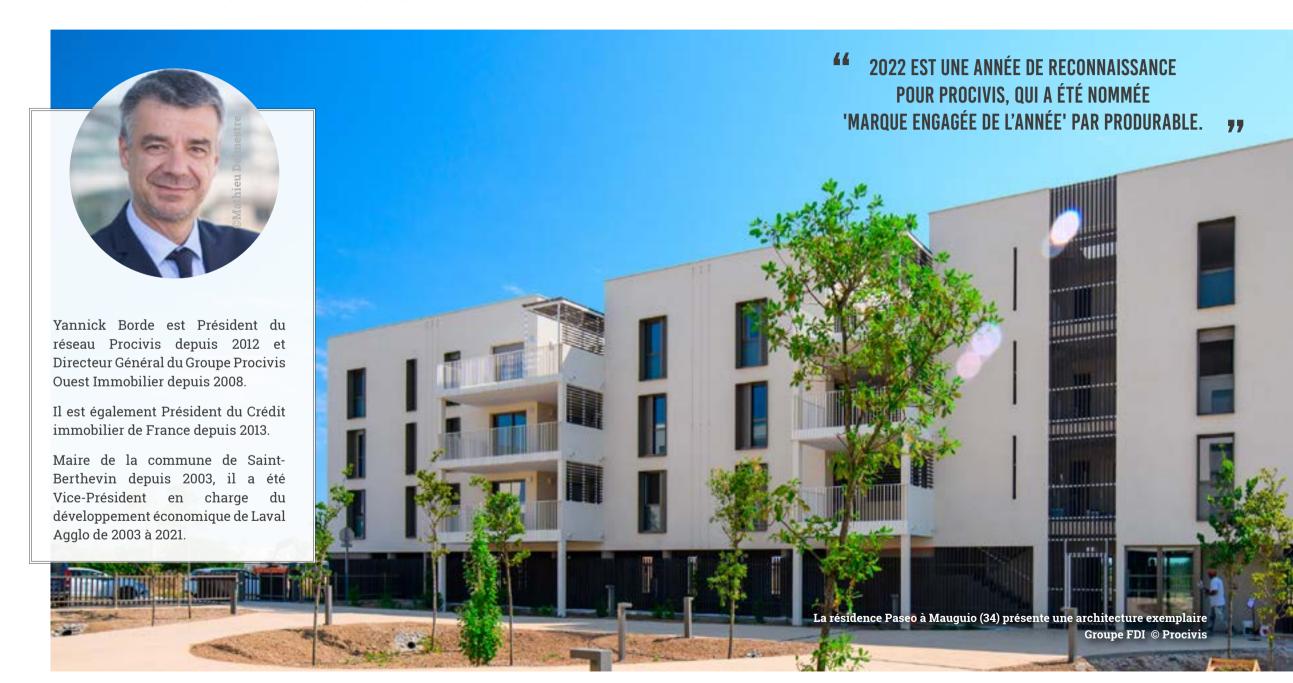
L'exploitation des friches industrielles cumule des procédés constructifs permettant de raccourcir les temps de chantiers et d'en réduire les nuisances. Les exemples abondent de plans de réhabilitation et de réaménagement en lieu résidentiel, de travail, de commerces et de loisirs. De nouveaux quartiers émergent et des logements apparaissent dans des lieux improbables il y a quelques années à peine, et en multipliant la surface des espaces verts pour que la biodiversité se réinstalle.

Ces approches de régénération urbaine qui répondent aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de transition énergétique font écho à notre trajectoire ESG et à notre volonté de soutenir des projets de transition. Plus que jamais, nos équipes sont prêtes pour imaginer avec vous, demain.



Le Regard de Yannick Borde

Président de Procivis



Procivis est un réseau de sociétés coopératives. Il est le seul acteur immobilier à proposer une offre globale en étant présent sur quatre métiers : promotion immobilière et construction de maisons individuelles, services immobiliers et logement social.

En 2021, Procivis était classé 8e promoteur immobilier de France, 2e constructeur de maisons individuelles, 4e réseau d'administrateurs de biens. En 2022, Procivis a construit 6 700 logements neufs, a géré 800 000 lots du parc privé et 60 000 logements sociaux.

Depuis 2008, nous sommes sous convention avec l'État pour mener

des missions et actions sociales.

En janvier, nous nous sommes engagés sur une nouvelle période de 2023 à 2030 afin d'accompagner, à hauteur de 500 M€, les propriétaires occupants ou bailleurs modestes dans des opérations d'amélioration de l'habitat. Des opérations fléchées majoritairement précarité énergétique ou copropriétés.

L'engagement fait non seulement partie de l'ADN de Procivis, mais il est aussi ce qui le différencie de la plupart de ses concurrents. 2022 est une année de reconnaissance, au-delà du secteur logement, pour Procivis, qui a été nommée « Marque engagée de l'année » par Produrable en partenariat avec la MAIF.



RECONNECTER POLITIQUE DE L'HABITAT ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'immobilier fait face aujourd'hui à un paradoxe. Avec d'un côté une crise de l'offre, qui freine considérablement la réalisation de projets, et de l'autre un fort recul de la demande.

Concernant l'offre, il paraît nécessaire de reconnecter politique de l'habitat et développement économique. Nous voyons bien que sur les territoires dynamiques de la façade ouest, de Cherbourg à Biarritz, les entreprises se développent, mais ont du mal à recruter car il existe de réelles difficultés pour se loger. C'est un constat partagé par tous ; mais notre réactivité est intrinsèquement liée au cycle économique d'une construction, qui prend en général quatre à cinq ans.

La crise de l'offre s'explique aussi par la problématique du foncier, très distincte d'un territoire à l'autre, la lutte réglementaire autour de l'étalement urbain et le refus de certains élus de densifier.

Après les annonces du CNR, et notamment la fin du prêt à taux zéro (PTZ), la trajectoire ne va pas s'infléchir. Il va falloir se réinventer pour maintenir une offre d'accession.

Faut-il, sur le plan national, continuer à voir le logement par le prisme d'une politique budgétaire? Le constat est qu'une politique budgétaire ne correspond en rien à une politique d'aménagement du territoire. Davantage de décentralisation permettrait une politique territoriale plus adaptée. À condition toutefois que les élus veuillent bien se l'approprier...

S'appuyer sur le développement économique pour consolider le lien logement-emploi nous paraît également pertinent. Enfin, je pense intéressant de développer l'idée de la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), qui propose qu'une partie de la TVA des logements construits sur un territoire revienne au territoire.

Comment parvenir à intégrer la politique du logement à l'échelle nationale ? Les acteurs de la chaîne du logement sont unanimes pour dire qu'ils vivent actuellement une époque extrêmement compliquée. Comme l'a exprimé Geoffroy Roux de Bézieux, président du MEDEF, il faudrait que le logement devienne une vraie cause nationale et que l'action publique soit portée et incarnée. Tout le monde s'accorde à dire que le dernier grand ministre du Logement était Jean-Louis Borloo. Il l'a été de 2005 à 2007... Depuis, les ministres se succèdent, lancent des dispositifs, mais aucune politique du logement et d'aménagement du territoire n'est véritablement menée. Pourtant, le logement concerne tout le monde. C'est un sujet permanent.

LE PROBLÈME **DES ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIOUES**

Comme il v a un vrai besoin de logements en France, inévitablement il va falloir construire. Mais aujourd'hui, sortir un projet est presque une gageure tant il dépend des montages, de la diversité des produits que l'on se doit d'avoir, des personnes impliquées (élus locaux, architectes. maître d'ouvrage. financeurs, clients...) et de règles « excessives » comme la loi Climat et Résilience.

D'ailleurs, sans remettre en cause le contenu de cette dernière, la question se pose de savoir si nous avons aujourd'hui les moyens de son ambition, compte tenu du rythme imposé pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.

En filigrane se pose le problème des étiquettes énergétiques et des interdictions qui vont en découler. Si les étiquettes les plus dégradées ne sont pas « rehaussées », nous serons obligés de sortir du parc habitat existant des centaines de milliers de logements classés F ou G, que ce soit en accession sociale, en résidence ou en locatif social.

Je crains que l'on aille au-devant d'une catastrophe. Nous assistons déjà à des changements de comportement aux conséquences

lourdes pour le parc locatif : la mise à la vente ou le retrait de la location d'un bien à l'étiquette énergivore. Rehausser une étiquette représente en moyenne pour le particulier un budget travaux qui oscille entre 30 000 et 40 000 euros. Des sommes conséquentes sans retour sur investissement, il faut bien le reconnaître

Or, 80 % des logements que nous aurons en 2050 existent déjà. Chaque année, nous en construisons à peine 1 %. C'est dérisoire!

En revanche, les bons points pour le parc habitat existant, ce sont les mesures lancées par le gouvernement comme MaPrimeRénov' 011 les aides Anah Mais peuvent-elles être généralisées ? Pour l'heure, je ne le pense

44 **DAVANTAGE DE** DÉCENTRALISATION PERMETTRAIT UNE POLITIQUE TERRITORIALE PLUS ADAPTÉE.

77

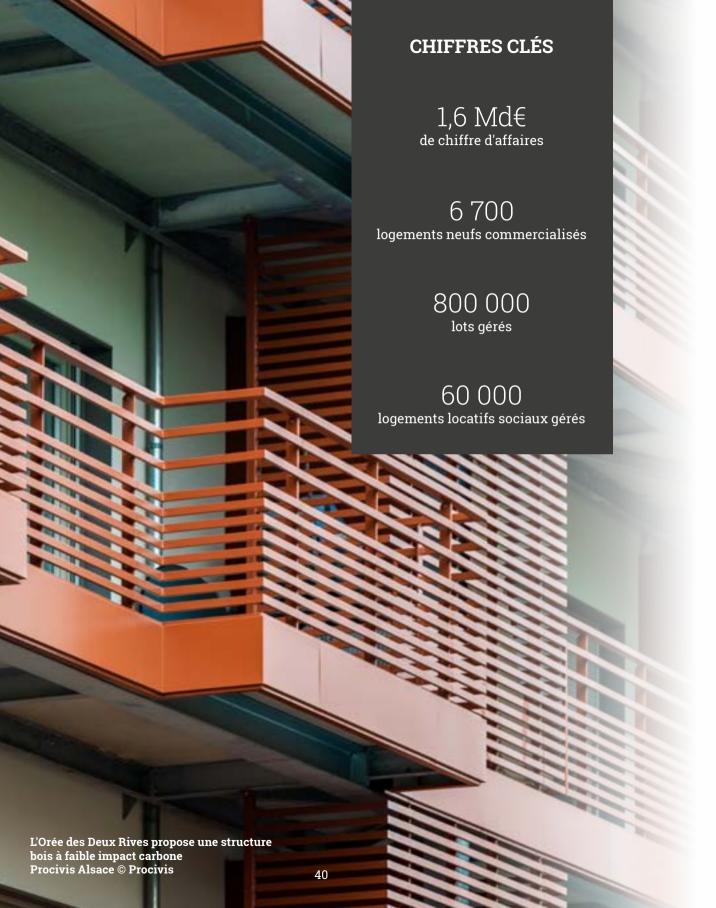
PROCIVIS

Élu « Marque engagée » de l'année 2022, le réseau Procivis est un acteur complet de l'habitat, proposant son expertise sur toute la « chaîne du logement » : maison individuelle. promotion. aménagement, logement social, services immobiliers.

Réseau coopératif centré sur l'humain, son engagement prend notamment la forme d'un partenariat avec le ministère du Logement pour aider les ménages modestes et très modestes à financer la rénovation de leur logement, en particulier la rénovation énergétique. Membre de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). Procivis est aussi très investi au sein du mouvement HLM.

En 2022, Procivis a généré un chiffre d'affaires de 1,6 Md€, commercialisé 6 700 logements neufs, géré 800 000 lots du parc privé et 60 000 logements locatifs sociaux. Dans le cadre de ses engagements RSE, Procivis a délivré 107 M€ de prêts sans intérêt à des ménages modestes pour la rénovation de leur logement.





LES PÉRIODES DE CRISE ONT AUSSI LEURS VERTUS

Sur la construction, il est faux de dire que les promoteurs font beaucoup de marge. Notre bataille porte sur le coût de revient. Comment le faire baisser, alors que les coûts de construction ont augmenté de près de 40 % et que la base de calcul des dépenses sur un programme correspond au prix de construction?

Avant la crise, selon les territoires, le prix Travaux au mètre carré s'élevait, en moyenne, à 1 600 euros HT. Aujourd'hui, le prix Travaux au mètre carré a flambé et tourne autour de 2 600 euros HT, sans compter les frais financiers.

Chez Procivis, nos marges ont été divisées en moyenne par deux entre les opérations que nous avons livrées en 2022 et celles que nous livrons aujourd'hui. Je crains qu'elles ne soient même divisées par trois pour les prochains montages.

Je pense néanmoins que les périodes de crise ont aussi leurs vertus. Elles permettent bien souvent de prendre du recul et de remettre les choses en perspective. Sur le plan économique, nous avons probablement une ou deux années difficiles à vivre, mais nous devons nous adapter et faire preuve d'imagination pour repenser certains de nos modèles.

On a souvent tendance à placer le foncier comme un élément déterminant. Certes, il l'est. Mais la question des normes (environnementales, d'accessibilité...) et des coûts de construction me semble aussi essentielle. Tout comme la densification, qu'il est nécessaire d'adapter et de graduer selon les territoires.

Je le redis, l'enjeu aujourd'hui est de savoir si l'on veut passer d'une politique comptable à une politique d'aménagement du territoire et à une politique sociale. De nombreux acteurs de la chaîne du logement répondent par l'affirmative. Mais il faut définir comment glisser de l'une à l'autre.

Chez Procivis, nous nous posons comme des acteurs du territoire en proposant aux élus de les accompagner dans leurs politiques locales et en contribuant à la vitalité de leurs territoires. Je constate qu'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels a ces mêmes volonté et positionnement. J'ajoute que dans son soutien à Procivis, Arkéa fait preuve de souplesse, d'agilité et d'ingénierie, y compris dans les périodes les plus difficiles.

44

ARKÉA FAIT PREUVE DE SOUPLESSE, D'AGILITÉ ET D'INGÉNIERIE.

Le Regard de Nicolas Gagneux

Président Fondateur de 6e Sens Immobilier

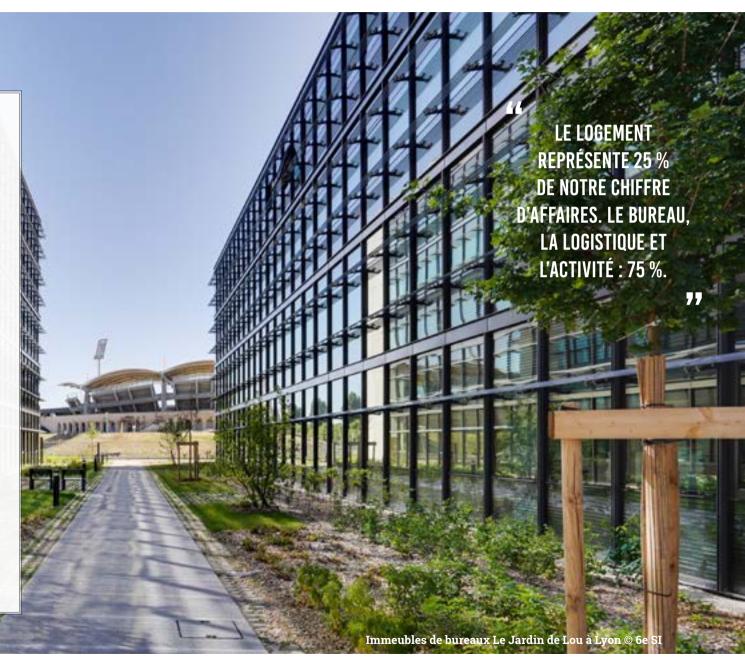


Nicolas Gagneux a créé 6e Sens Immobilier en 1999, à 27 ans. Le groupe, aujourd'hui implanté à Lyon et à Paris, mène des projets sur l'ensemble du territoire français. 6e Sens Immobilier est un spécialiste national de la revalorisation et de la promotion dans les secteurs tertiaire et résidentiel. Son savoir-faire et son expertise du secteur font de l'entreprise un acteur incontournable du paysage de l'immobilier en France.

Entrepreneur dans l'âme, Nicolas Gagneux a composé une équipe

Une nécessité face à un marché en constante évolution où l'écoute des besoins des clients et leur résolution font la différence. « Chez 6e Sens Immobilier, nous sommes très attentifs au bien-être au travail. à la convivialité et à un certain esprit de famille. Et comme dans toute famille, il y a aussi un degré d'exigence fort. » En témoignent les trois dernières récompenses reçues par 6e Sens Immobilier : Grand Prix Simi 2022 pour le siège mondial de BlaBlaCar ; Prix Engagement solidaire de longue durée du Simi 2022 pour le projet Hôtel Moderne ; Trophée Commerce du Carrefour de l'immobilier d'entreprise (CIEL 2022) pour le Club Med.

considère **Nicolas** Gagneux également qu'une entreprise, audelà de ses résultats, doit résolument être contributive, tant sur le plan social qu'environnemental, sur son territoire.



ela fait vingt-sept ans que j'exerce le métier de promoteur immobilier. Et depuis vingt-sept ans, je fais face au même problème : la rareté du foncier. Aujourd'hui, nous sommes encore et toujours dans un marché caractérisé par la loi de l'offre et de la demande. Et comme les offres se font de plus en plus rares, fatalement, les prix augmentent.

La ville est en perpétuelle mutation. Les pouvoirs publics, les architectes et les professionnels de l'immobilier doivent constamment la repenser en fonction de l'évolution des besoins et des usages de ses habitants. Dans un contexte de crise économique, climatique et sanitaire, c'est une nécessité impérieuse qui s'impose encore plus à tous.

VERS UNE RÉVOLUTION INDUSTRIELLE DE L'ACTE DE CONSTRUIRE

L'évolution climatique oblige la profession à construire différemment, en composant avec la non-imperméabilisation des sols, le fameux ZAN, et l'impératif de futurs immeubles bas carbone et peu énergivores. Au regard de ces objectifs et du peu d'endroits où bâtir reste possible, l'immobilier vit une vraie révolution industrielle.



6e SENS IMMOBILIER

Créée en 1999, l'entreprise répartit son activité entre la promotion, la réhabilitation et l'aménagement dans les secteurs du logement résidentiel et du tertiaire. Sa palette d'expertises s'est élargie au fur et à mesure que le groupe poursuivait son ascension. Aujourd'hui, 6e Sens Immobilier figure dans le Top 20 des grands acteurs de l'immobilier français (source Innovapresse 2022) et dispose de cinq filiales basées à Lyon et Paris. Elle est reconnue pour son savoir-faire diversifié, ses références emblématiques et sa capacité à s'adapter à l'évolution des marchés.

6e Sens Immobilier est un acteur de l'immobilier durable, qui agit en faveur de villes plus respectueuses des citoyens et de la planète. Depuis 2021, il affirme son engagement sociétal à travers le Fonds de dotation qu'il a créé pour s'impliquer dans des projets d'intérêt général.

Depuis toujours, 6e Sens Immobilier est un groupe impliqué auprès de ceux qui contribuent à la vie des territoires par l'organisation de projets culturels ou sportifs, d'initiatives en matière de santé et de handicap principalement. La constitution du Fonds de dotation 6e Sens Mécénat traduit cet engagement.

Agir en faveur de l'accès à l'éducation pour tous, de la promotion de l'égalité femmes-hommes, de la préservation de l'environnement ou encore de la protection de l'enfance sont autant de causes et de combats que le groupe a à cœur de soutenir.

Acteur de l'immobilier, c'est en toute logique qu'il contribue également à la lutte contre le phénomène massif qu'est le mal-logement en proposant des logements transitoires. Mais aussi en dotant son fonds d'un hôtel mis à disposition d'associations engagées dans la solidarité sociale.

CHIFFRES CLÉS

400 M€

de chiffre d'affaires consolidé au 30 juin 2023 (prévisionnel)

+1 MILLION DE M² en cours de développement

100 % DU CAPITAL

détenu par les dirigeants

78 collaborateurs



Et la révolution doit aussi passer par une réflexion sur la conception des logements. Forcément différente et optimisée.

À 6e Sens Immobilier, de la conception d'un bâtiment jusqu'à son exploitation, nous nous attachons à produire un immobilier bas carbone et peu énergivore. Avec notre « comité projet RSE », nous imaginons des projets pensés autour des usages et du développement durable. Si la phase construction se veut respectueuse de son environnement avec une charte « chantier responsable », la conception des bâtiments tend vers une trajectoire « zéro émission carbone » et l'obtention de labels environnementaux.

Le but est de bâtir les fondements de l'immobilier de demain.

RECRÉER DE LA PLEINE TERRE

La non-artificialisation des sols ? Personnellement, j'y suis favorable. Mais ne nous trompons pas : ce n'est pas le logement qui artificialise en premier les sols, mais les centres commerciaux très consommateurs en terrains.

À 6e Sens Immobilier, moins de 0,1 % de notre chiffre d'affaires cumulé sur les vingt-trois dernières années concerne l'artificialisation des sols.

La raison est simple : nous

n'intervenons que sur de la rénovation ou de la friche. Et depuis quatre ans, nous sommes même positifs.

À Lyon 9e, à Cap Vaise par exemple, nous allons faire une opération sur un terrain initialement imperméabilisé à 99 %. Nous avons déposé un permis de construire qui verra l'imperméabilisation de cette friche tomber à 50 %, en mettant notamment 30 % de terre pleine.

À Saint-Cloud (92), sur une surface de 26 000 m², nous allons passer d'une imperméabilisation de 95 % à 60 %.

LES MAIRES DÉTIENNENT UN RÉEL POUVOIR SUR LA CONSTRUCTION

Gagner sur l'imperméabilisation des sols n'est envisageable que si les élus acceptent qu'il y ait de la densité. Quand ce n'est pas le cas, on perd de la constructibilité et donc des mètres carrés. Une équation qui fait augmenter les prix du marché et nourrit le problème récurrent de l'offre et de la demande. Nous faisons donc face à un vrai sujet politique.

Les maires détiennent un réel pouvoir sur la construction, puisque ce sont eux qui délivrent les permis et qui modifient les PLU. Certes, des lois ont été mises en place pour qu'il y ait 25 % de logements sociaux dans les villes, et pour infliger des

CE N'EST PAS LE LOGEMENT QUI ARTIFICIALISE EN PREMIER LES SOLS.



amendes si le quota n'est pas atteint. Mais certains maires préfèrent les payer pour ne pas déplaire à leurs concitoyens...

Ce n'est pas simple et j'ai l'habitude de définir 6e Sens Immobilier comme un « promoteur investisseur » dont le rôle est de faire le lien entre la volonté politique et le besoin de loger tout le monde. Je trouve d'ailleurs très important d'être propriétaire de son bien et non locataire car l'immobilier reste le meilleur investissement qui existe sur le long terme.

Quoi qu'il en soit, même si l'année 2022-2023 est compliquée pour le logement, entre le coût des constructions, l'augmentation des taux, la conjoncture économique et l'inflation, nos concitoyens ont toujours autant besoin de se loger.

PRODUIRE DES LIEUX DE TRAVAIL QUI SONT DES ESPACES DE VIE

Pour nous, il est très important de travailler avec des banques, comme Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, qui connaissent bien leurs territoires et qui comprennent notre métier. C'est ainsi que nous appréhendons au mieux les marchés. Nous sommes partenaires dans différents territoires et plusieurs domaines : le logement, la construction, la rénovation, le bureau, la logistique et l'activité.

Le logement représente 25 % de notre chiffre d'affaires. Le bureau, la logistique et l'activité: 75 %.

Pour le bureau, nous appliquons en premier lieu le critère fondamental

de l'immobilier : l'emplacement. Si l'immeuble est bien placé, il trouvera toujours des locataires. Un bon emplacement, c'est l'assurance d'un loyer pérenne. C'est pour cette raison que nous ciblons uniquement les quartiers où se trouve le marché du tertiaire. Que ce soit à Lyon, Paris ou Marseille. où nous sommes présents, nos opérations se situent toujours intra-muros ou dans la proche périphérie. Nous rénovons ou réhabilitons des bâtiments anciens. transformons des espaces tertiaires existants pour leur donner un second souffle.

La revalorisation des bâtiments peut entraîner la mise en copropriété d'immeubles sous forme de logements, de bureaux, de locaux industriels. Le bureau vit aussi une évolution dans sa conception. Comme les gens y passent les trois quarts de leur temps sur cinq jours ouvrés, le bureau doit être en adéquation avec leur façon de vivre. Il n'est plus un simple espace de travail, il se mue en un véritable espace de vie. Nous pilotons des projets adaptés aux souhaits des usagers, qui favorisent le bien-être et la productivité au travail.

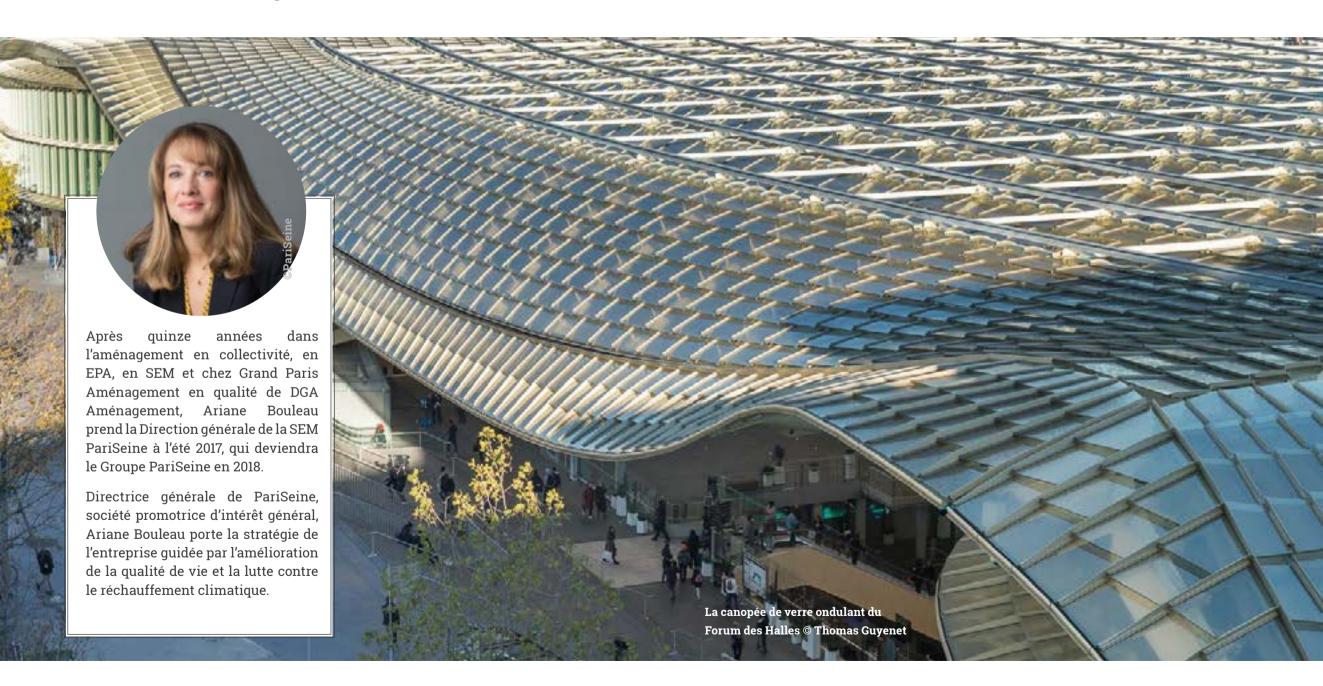
La logistique et l'activité sont deux secteurs en développement pour lesquels nous ne rencontrons aucune pénurie locative. Nous installons des plateformes logistiques proches des villes pour limiter l'empreinte carbone. Et comme il n'est pas question d'artificialiser les sols, nous les mettons sur d'anciens sites de plateformes logistiques.



.8

Le Regard d'Ariane Bouleau

Directrice générale de PariSeine



a mission principale de PariSeine est de transformer la ville de façon durable et sociale au travers de projets soucieux de l'intérêt général, à haute valeur environnementale et humaine. Elle agit comme maître d'ouvrage, gestionnaire de sites ou promotrice publique.

Le groupe comprend deux sociétés : PariSeine.spl, 100 % publique, qui appartient aux communes de Paris et des Lilas. Son rôle est de réaliser des projets d'aménagement d'espaces publics ou de bâtiments pour le compte de ses deux actionnaires. Et PariSeine.sem, dont Arkéa Banque E&I est actionnaire, qui est la promotrice d'intérêt général de la Ville de Paris. Elle accueille en son sein deux entités : PariSeine.dev, la structure de portage de projets, et PariSeine.immo, qui est une foncière d'intérêt général.

Quand on dit que PariSeine est « promotrice d'intérêt général », cela signifie qu'elle réalise des projets exemplaires, à forte valeur sociale et environnementale, entièrement tournés vers l'amélioration du cadre de vie urbain. Elle est, plus particulièrement, exploitante gestionnaire de deux sites emblématiques de Paris que sont le Forum des Halles et le Front de Seine-Beaugrenelle.

Sur le Forum des Halles, PariSeine assure pour le compte de la Ville de Paris la sécurité, l'entretien et l'exploitation quotidienne du nouveau Forum des Halles, ainsi que de sa canopée et des équipements publics.

À Beaugrenelle, PariSeine est propriétaire de la dalle et des parkings, qu'une équipe pluridisciplinaire dédiée entretient au quotidien.

DES OPÉRATIONS SOUS TROIS CONDITIONS

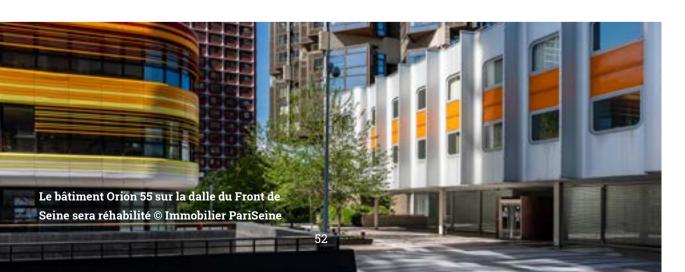
PariSeine mène également des activités de promotion. Elle utilise en effet son expertise d'ancien aménageur pour développer des opérations de promotion au service de l'intérêt général et des communs urbains. Mais elle n'officie que si trois conditions sont réunies : la première, la subsidiarité. La SEM se présente et intervient en dernier recours, uniquement lorsque les acteurs privés et les bailleurs sociaux estiment ne pas être en mesure de transformer les bâtis

La seconde, il s'agit de l'excellence environnementale. PariSeine a à cœur d'appliquer les plus hauts standards exigés par la Ville de Paris dans ce domaine. Concernant les projets sur lesquels elle travaille actuellement, PariSeine les conçoit en anticipant déjà la mise en place du PLU bioclimatique.

Et enfin, la troisième, l'intérêt général. Elle intervient sur des projets qui apportent des plus-values pour les quartiers.

Il est à noter que PariSeine, promotrice d'intérêt général, a deux valeurs cardinales auxquelles elle ne déroge pas. La première est

PARISEINE, PROMOTRICE
D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, A DEUX
VALEURS CARDINALES : LA LUTTE
CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT
CLIMATIQUE ET L'AIDE AUX
PUBLICS LES PLUS FRAGILES.





© Immobilier PariSe

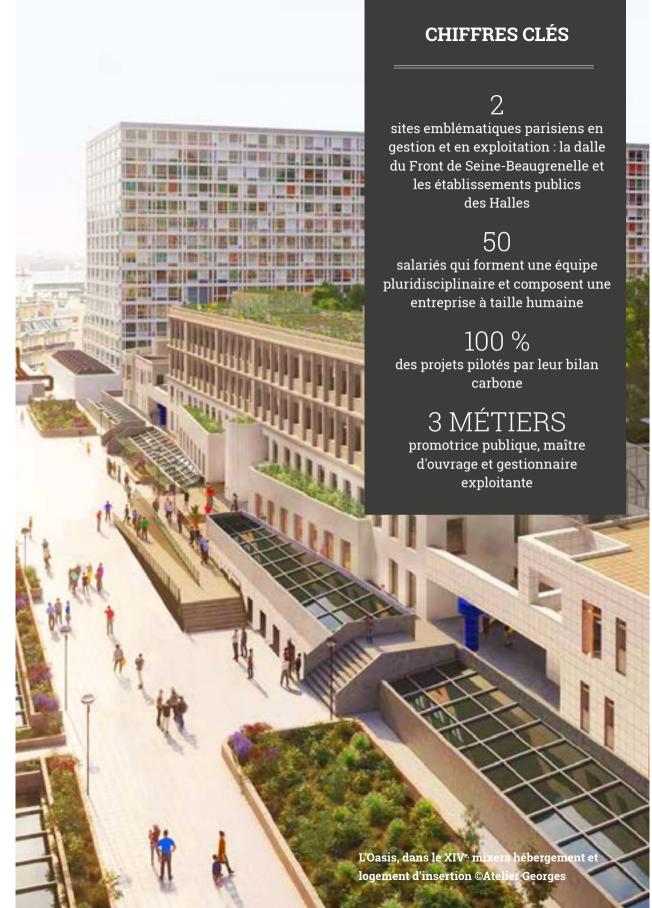
la lutte contre le réchauffement climatique, avec un principe : 100 % de nos activités sont pilotées par leur bilan carbone. La deuxième est l'aide aux publics les plus fragiles. Par solidarité, nous faisons en sorte que nos chantiers et projets permettent un retour à l'emploi pour un certain nombre de personnes.

PLUS CHAUD, SANS EAU, PLUS VIEUX

Concernant les défis de l'immobilier, je rappelle que nous ne construisons pas de programmes classiques, logements sociaux, immeubles de bureaux, au même titre que nous ne faisons pas d'opération qui ne contiendrait que du logement libre. Ce n'est pas notre rôle et on n'a pas besoin de nous pour cela. En revanche, nous réalisons ces « petites opérations complexes » que les autres opérateurs urbains, qu'ils soient publics ou privés, ne peuvent pas faire.

J'ai une phrase pour résumer les défis qui nous attendent : c'est « plus chaud, sans eau, plus vieux ».

« Plus chaud », personne aujourd'hui ne nie la réalité de la situation climatique. La question que nous devons nous poser, c'est comment peut-on, dans les objets que l'on conçoit et construit aujourd'hui, anticiper ce que sera Paris sous une température de 50 °C? Notre réponse



à PariSeine est de bien regarder le bilan carbone des projets et de construire des bâtiments avec une forte inertie.

« Sans eau », je suis persuadée que l'on va toucher du doigt cette problématique dès cette année. Même en Île-de-France. Or, personne n'est vraiment préparé à devoir économiser l'eau. En tant que promoteur, il va falloir commencer à mettre en place des récupérateurs d'eau et des dispositifs économes dans les bâtiments, mais aussi faire accepter aux gens l'idée que l'eau peut être réutilisable. Même dans l'acte de bâtir. l'eau ne coulera plus à flots, quand bien même on en a besoin pour faire du béton ou tout objet de construction. Il y a donc urgence à mener un travail pour faire évoluer les habitudes et trouver des solutions pour préserver l'eau. Tant du côté du constructeur que de l'usager.

« Plus vieux », on le sera tous ! Mais il faut déjà s'en préoccuper. Or, nous sommes encore aux balbutiements pour mesurer ce que cela implique pour les objets immobiliers que l'on est en train de construire.

Aujourd'hui, nous pilotons tous nos projets en calculant leur bilan carbone à plusieurs étapes. Nous en ferons de même pour la prise en compte des handicaps : en amont et à plusieurs moments de tout projet,

IL FAUT BEAUCOUP RÉFLÉCHIR POUR ÉVITER, À L'AVENIR, DE DÉPENSER DE L'ÉNERGIE ET DE L'EAU.

77

Je me plais souvent à dire à mes équipes que l'énergie du futur, c'est la matière grise. Je pense qu'il nous faut beaucoup réfléchir pour éviter, à l'avenir, de dépenser de l'énergie et de l'eau. C'est le grand défi de l'immobilier.

pour voir si ce dernier est adapté. Les

handicaps moteurs, qui sont les plus visibles, sont faciles à anticiper parce

qu'ils sont les plus normés, mais ils

ne sont pas les seuls concernés. La

problématique du vieillissement a

elle aussi toute sa place.

DES EXEMPLES CONCRETS

En cours ou déjà réalisés, vingt projets illustrent la philosophie de PariSeine.

En termes de programmation, notons Orion 55, qui n'est autre que l'ancien siège de PariSeine dans le XV^e arrondissement de Paris. Un bâtiment des années 70 sur trois étages, véritable passoire thermique, qu'il faut réhabiliter en alliant préservation du patrimoine, sobriété énergétique et respect de l'environnement.

Deux projets de promotion publique sont en cours. Oasis, avec REI Habitat et Raise REM, accueille aujourd'hui une ressourcerie, un Fab Lab et un centre de l'Armée du Salut et demain une auberge familiale. Paris Puces, avec Legendre Immobilier, va héberger des restaurants, des ateliers d'artisans, une résidence de coliving, l'école des antiquaires ainsi que des

animations culturelles.

PariSeine vient par ailleurs d'achever le projet Boris Vian, qui offre aux habitants du quartier de la Goutte-d'Or un terrain de sport et d'aventure couvert et de qualité, ferme les arcades pour agrandir les commerces, déplace et agrandit le passage Boris Vian pour faciliter la vie des riverains.

Dans la promotion publique, PariSeine va œuvrer sur des bâtiments appartenant à la Ville de Paris et qui hébergent les services techniques. Ces bâtiments, vieillissants et inadaptés aux nouveaux modes de travail, vont être transformés pour à la fois améliorer le cadre de travail des agents, mais aussi construire au-dessus des logements en bail réel solidaire et en accession.

Le Regard de Benoît Bonaventur

Directeur Transition Environnementale Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels



e secteur du bâtiment représente en France près de 43 % de la consommation énergétique annuelle et le deuxième secteur le plus émissif en gaz à effet de serre. Les collectivités se sont engagées dans des Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET) ambitieux pour atteindre la neutralité carbone en 2050 et lutter contre le changement climatique, nécessitant des actions publiques et privées marquées. La rénovation énergétique est désormais une priorité nationale (le décret tertiaire ou France Rénov' témoignant, entre autres, de la cible à atteindre et de l'accompagnement pour les ménages).

Concernant leur patrimoine, les collectivités doivent se doter d'une stratégie impliquant un diagnostic précis et une programmation des

actions à mener. Tout au long de ce processus, elles ont des besoins d'ingénierie significatifs allant du diagnostic patrimonial au besoin d'investissement, en passant par des mesures précises des gains et optimisations réalisées. Selon que la collectivité souhaite garder la main techniquement ou financièrement, ou à l'inverse transférer la maîtrise d'ouvrage, elle dispose, dans le cadre de la rénovation énergétique, d'une large palette de véhicules juridiques. Le Contrat de performance énergétique (CPE) est une illustration de la conservation de la maîtrise d'ouvrage par la collectivité tout en garantissant le niveau de performance. Une fois l'ingénierie choisie, le volet juridique sélectionné, il reste à s'atteler à la mobilisation des financements au travers des subventions, des prêts et des CEE (Certificats d'économies d'énergie).

Notre forte connaissance des écosystèmes locaux sur l'ensemble du territoire métropolitain et des schémas de contractualisation (simples ou complexes) nous conduit, au sein d'Arkéa Banque E&I, à proposer des réponses adaptées aux besoins financiers en matière de rénovation énergétique.



Le Regard de Jean-Marc Trihan

Président du Groupe Lamotte



Créé en 1955 à Rennes, Lamotte est un groupe 100 % familial, fort aujourd'hui de quelque 350 collaborateurs hors la gestion des résidences services seniors. Il s'est peu à peu imposé comme un acteur immobilier incontournable dans tout le Grand Ouest et l'arc Atlantique. Il est également présent en Île-de-France et Rhône-Alpes. « Le plus régional des acteurs immobiliers nationaux, engagé pour l'immobilier durable », un accompagnement propose global et sur-mesure à chacun de ses clients, collectivités comme entreprises, afin de répondre aux besoins des territoires et de la population. Il construit, exploite, gère et investit. Lamotte s'engage pour des constructions de qualité et innovantes, qui favorisent le bien vivre ensemble.

Après avoir été monteur d'opérations pendant plusieurs années, Jean-Marc Trihan a pris progressivement les rênes du groupe à partir des années 2000 pour en être propriétaire à 100 % à ce jour. Vingt années de développement et de diversification à la fois géographique et produits ont positionné le groupe dans le paysage des acteurs significatifs.

Promoteur, exploitant, gestionnaire, le groupe Lamotte trace sa route dans la continuité avec des équipes stables, et l'envie de tenir ses engagements et de bien servir ses clients.



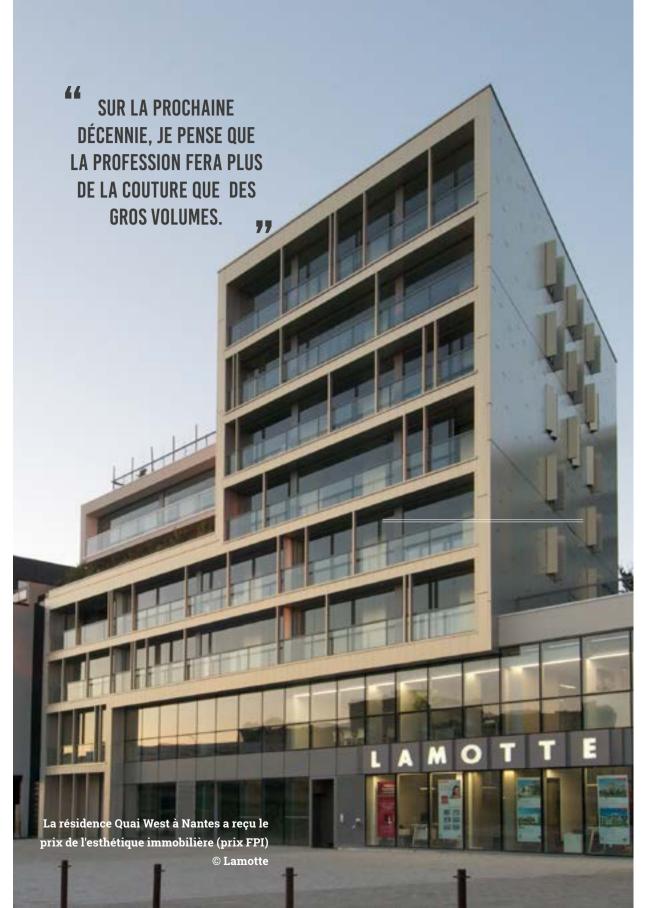
e défi premier de l'immobilier, aujourd'hui, d'avoir la capacité de fabriquer des produits qui correspondent réellement aux capacités financières de nos clients. En effet. après dix années complètement folles où nous avons enregistré une croissance incroyable, nous sommes désormais à la croisée des chemins et devons faire face à trois paramètres complexes : la baisse des taux, l'augmentation des matières premières et l'exigence environnementale.

L'enjeu, aujourd'hui, est triple. Il est de construire des produits immobiliers que nos clients pourront s'offrir, qui correspondent à leur besoin, tout en préservant les ressources naturelles.

Techniquement, nous allons devoir retrousser nos manches. Il va nous falloir, de plus, de l'imagination pour proposer de nouveaux modèles économiques et juridiques lors des prochains montages d'opérations.

REVENIR AUX FONDAMENTAUX

Quand j'ai commencé dans ce métier en 1994, on portait une vraie attention au dessin des logements. Ce fut parfois moins le cas ces dernières années... Aujourd'hui, on revient aux fondamentaux. D'ailleurs, les logements qui se vendent correctement et sans trop d'efforts commerciaux sont ceux



qui sont bien dessinés, à la bonne taille et au bon prix. Dès l'instant où l'on observe un décalage d'usage, de surface ou de prix, la donne n'est plus la même et la perte de valeur est importante.

Au prix d'une énergie folle et de persévérance, je crois que nous avons su garder nos principes de fabrication. Malgré tout, la période va être difficile.

Depuis 2009, les aides de l'État. conjuguées à la baisse des taux et au prix bas des matières premières, ont permis de compenser les augmentations des prix de vente, résultats d'une inflation galopante sur les prix de foncier, les exigences architecturales et la péréquation sociale. On a dessiné des immeubles qui s'avèrent en décalage par rapport au pouvoir d'achat immobilier réel des Français. La filière dans son ensemble en a profité, mais je ne suis pas persuadé que nos clients soient plus heureux aujourd'hui dans nos logements que dans les années 2000-2010.

Maintenant que les taux remontent, que les matières premières et l'énergie augmentent, la production de logements est en chute libre. Une crise non pas conjoncturelle, comme en 2008, mais plutôt structurelle, donc pour moi assez longue. Pour espérer s'en sortir, il n'existe pas d'autre solution que de changer notre mode de travail.

RETROUVER DE LA SOBRIÉTÉ

Le défi pour les prochaines années est donc de retrouver de la sobriété. Par sobriété, j'entends construire mieux, avec une conception plus économique, en faisant en sorte que chaque mètre carré produit « serve » à nos clients.

Pour bien faire, il est capital de faire preuve de plus de rigueur et d'acuité dans la conception des logements pour baisser les coûts. C'est notre rôle, celui des architectes et des aménageurs. Nous ne sommes pas aujourd'hui tous en phase, mais nous devons progresser ensemble sous peine d'avoir de graves difficultés.

Depuis septembre 2022, le marché de l'immobilier neuf est pratiquement à l'arrêt. L'augmentation des taux a fait perdre 15 % à 20 % de pouvoir d'achat à nos acquéreurs. Nous savons que le prix unitaire du mètre carré ne peut pas diminuer, car ni le foncier ni les travaux ne baisseront significativement. Malgré la baisse des volumes, les travaux resteront onéreux, car les filières de construction « biosourcées » ne sont pas entièrement prêtes pour assurer des volumes importants.

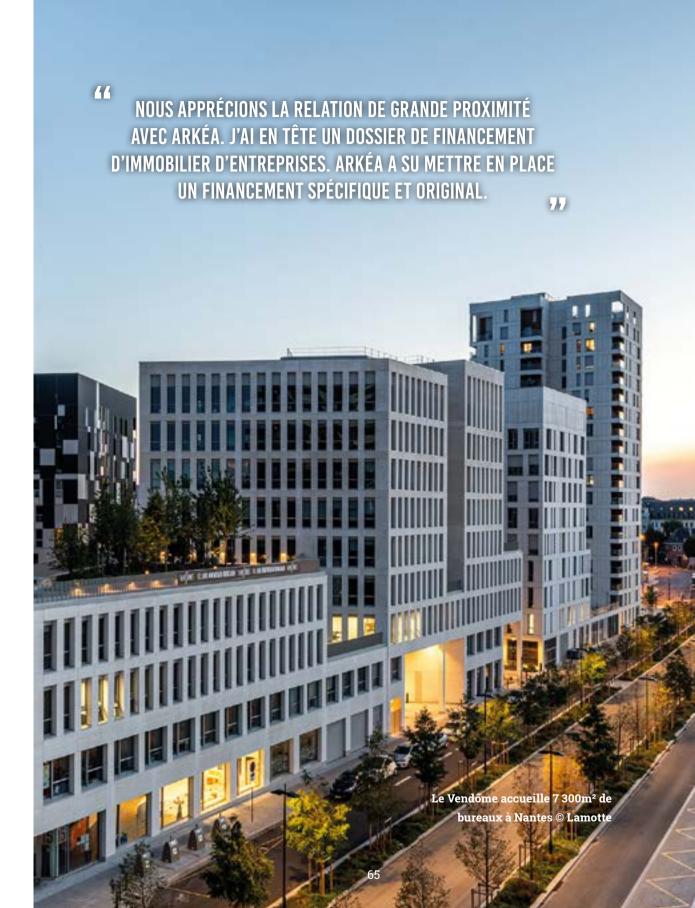
À titre d'exemple, à Rennes, le groupe Lamotte conçoit et construit actuellement « Horizons Bois », un R +11 tout en bois (façade et structure) de 73 logements. En France, on ne compte que quelques charpentiers industriels de taille significative pour la filière bois. D'autres entreprises, plus petites, ont certes un savoir-faire, mais ne sont pas du tout structurées financièrement pour faire des chantiers importants. Pour construire cet immeuble, nous avons donc dû faire confiance à de petites entreprises locales, que nous allons devoir accompagner sur le plan de la logistique, des finances et du suivi de chantier.

Notre rôle, de fait, est d'accompagner et soutenir la création de cette filière de la construction durable.

SE POSER LES BONNES QUESTIONS: LA RÉNOVATION / RÉHABILITATION

Je l'ai déjà dit, nous sommes à la croisée des chemins. Le modèle économique du changement de destination se cherche. Tant que le décret tertiaire, qui vise notamment la diminution de la consommation énergétique des bâtiments ou locaux à usage tertiaire, sera aussi peu pénalisant, les actifs resteront chers, empêchant ainsi des volumes d'opérations importantes.

Nous entrons donc dans une période complexe et difficile pour nous et nos collaborateurs, qui doivent désormais apprendre à composer avec les aménageurs, les élus, la



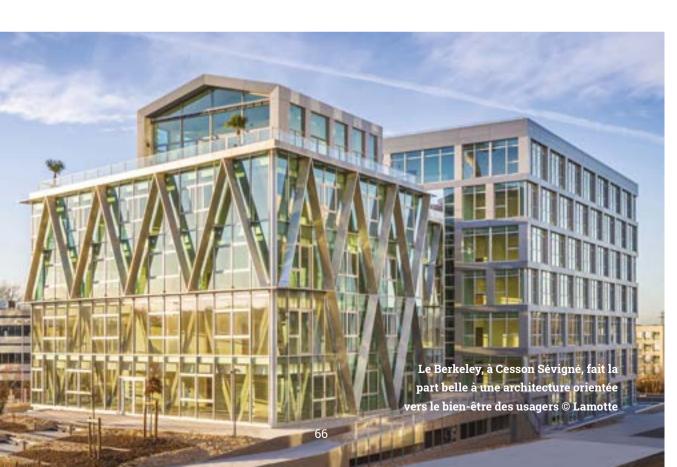
population... (qui ont tous leur mot à dire!), pour sortir un projet. Cela demande une énergie folle. Nous sommes parfois découragés, ne sachant plus sur quel document juridique nous fonder puisque les PLU ne sont plus la référence. Je suis certain que nous allons perdre des vocations!

Je reconnais que ma vision des choses n'est pas très optimiste. Nous avons un ancrage territorial solide et pourtant nous subissons, nous aussi, des baisses de volumes depuis environ cinq mois.

Comme nos concurrents, nous avons fait des erreurs en nous laissant embarquer dans des achats fonciers ou des typologies de logements qui n'étaient pas les bons... Mais ce qui est rassurant, c'est de constater que lorsqu'on propose un bon logement, à la bonne taille, bien dessiné et au bon prix, il y a peu de destruction de valeur. Ce qui est, à mon sens, un élément extrêmement positif.

La demande de logements est là. Mais il est impératif, désormais, de se poser les bonnes questions pour chaque construction : quel type de logement veut-on, à quel prix et pour qui ? Pour des étudiants, des seniors, des familles ?

Il en est fini de la production « automatique ». La connaissance du territoire redevient la clé.



UN PROBLÈME D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE?

Si je dois me projeter sur la prochaine décennie, je pense que la profession fera plus de la couture que des gros volumes. Je crois « plus » au métier de promoteur-investisseur / exploitant-investisseur qu'à celui de promoteur « pure player », du fait de la raréfaction du foncier et de la complexité des opérations.

En cumulé, le marché aura encaissé un – 50 % sur deux ans. Des restructurations vont devoir avoir lieu, c'est certain.

Je crois que si le groupe Lamotte tire, à ce jour, son épingle du jeu, c'est parce qu'il a choisi de se diversifier et de ne pas être exclusivement sur le marché résidentiel.

Si nous vendons encore 35 % de nos logements à des accédants à la propriété, nous avons complètement perdu les primo-accédants (sauf dans notre filiale de construction de maisons individuelles). Le prix de revient des immeubles collectifs en zone tendue est incompatible avec leur pouvoir d'achat. L'augmentation des taux et des prix de construction nous rappelle qu'il est illusoire de croire que la péréquation sur le libre peut absorber le financement d'une partie du logement social.

Démembrement, montage innovants, construction dans des territoires où le

CHIFFRES CLÉS

348 M€
de chiffre d'affaires 2022

1 109

logements réservés en 2022

300 000 M²

dans l'immobilier d'entreprise et commercial construits

21

résidences services seniors exploitées

20

réalisations primées depuis 2022

foncier est peu cher sont des solutions qui doivent être mises en place. Pour cela, transports en commun, PLU, mise au point juridique des solutions de démembrement sont autant de défis que nos élus doivent relever sous la pression, parfois hostile, des habitants.

Il est probable que l'extension et la densification sans fin des grandes métropoles ne soient pas la bonne voie. Cela est condamné par les problèmes de saturation routière, de sécurité et de rejet de la densité. Finalement, une des solutions se trouve sûrement dans l'aménagement stratégique du territoire. Mais qui va s'en charger?

Le Regard d'Antoine Monnerie

Directeur Général de Territoires Rennes



Antoine Monnerie exerce depuis plus de vingt ans dans le secteur de l'aménagement public. D'abord au sein de la SEMAEB, ex SEM régionale devenue la SemBreizh, puis au sein de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole en tant que chef de projets de la ZAC EuroRennes notamment. Il rejoint en 2011 l'équipe d'Euratlantique à Bordeaux pour participer à l'opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique, où il contribue notamment à la réalisation de la Cité numérique. Il est nommé en 2017 Directeur opérationnel et

 $du\,d\'{e}veloppement\,pour\,Territoires\,Rennes.$

Formé à Polytech Tours puis au sein du master MOUI (Maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière) de l'IAUR de Rennes, il complète son savoir-faire opérationnel par des compétences managériales et de gestion d'entreprises à l'école de management des dirigeants de la Fédération des EPL.

Entre 2020 et 2022, il participe au comité éditorial « aménagement public » du Club Ville Aménagement qui produira la déclaration « Pour l'aménagement public : actualisation et refondation ».

En octobre 2022, Antoine Monnerie prend la direction générale de Territoires Rennes.



e 1957 à nos jours, Territoires Rennes a grandi et évolué pour toujours mieux répondre aux enjeux urbains et avec le souci constant de servir l'intérêt général.

La structure, initiée par la Société de construction et d'équipement du territoire (SCET) et le Développement d'économie mixte de la ville de Rennes, s'appelait à l'origine la Société rennaise de rénovation, la SRR. Elle avait vocation à piloter les projets de renouvellement urbain pour faire face à l'insalubrité de certains quartiers. À l'époque, le mode opératoire consistait tout simplement à « raser » puis reconstruire. Ce fut le cas du quartier de Bourg-Lévêque par exemple.

À partir des années 80, de nouvelles formes d'opérations d'aménagement apparaissent pour reconstruire la ville, caractérisées par la volonté de mixer les usages : résidentiels, économiques, mobilités. Ces opérations affichent un intérêt nouveau pour le renouvellement urbain en s'appuyant sur l'existant et en valorisant ses atouts et caractéristiques.

En 1990, la SRR devient la S2R et intervient sur le district de Rennes.

Dix ans plus tard, la Ville de Rennes cède la moitié de ses parts à Rennes Métropole, qui souhaite maîtriser le développement urbain de son territoire. Le périmètre d'intervention de la société devenant métropolitain, la S2R est alors rebaptisée Territoires & Développement.

Aux côtés de la SEM Territoires & Développement est créée, en 2010, la Société publique locale d'aménagement (SPLA) Territoires Publics. La coexistence de ces deux outils d'aménagement, au service de toutes les communes du territoire métropolitain, va permettre un accompagnement différencié des acteurs publics et/ou privés.

En effet, la SEM Territoires & Développement peut accompagner tout acteur public, après mise en concurrence, et tout acteur privé dans le cadre de projets d'aménagement ou de construction. Elle a toute l'agilité du privé. Tandis que la SPLA, dont l'actionnariat est 100 % public, réserve son activité aux seules collectivités locales.

La SEM Territoires & Développement est un acteur privé avec un actionnariat public et privé, qui intervient sur des projets d'intérêt général. Son terrain de jeu est à la fois vaste et modeste. Il englobe l'ensemble des 43 communes de la métropole, ce qui représente environ 450 000 habitants. Un territoire très attractif et dynamique.

Pour être complet, Territoires Rennes a deux autres entités : la SPLA ViaSilva, dédiée à un projet intrarocade situé essentiellement sur le

TERRITOIRES RENNES

Depuis soixante ans, Territoires

Rennes accompagne les communes

de la métropole rennaise et Rennes

territoire de Cesson-Sévigné; et la SAS Territoires & Perspectives, filiale de Territoires & Développement, et dont Arkéa Banque E&I est l'un des actionnaires.





LE PARI DE LA TRANSFORMATION URBAINE

Nos domaines d'activités touchent essentiellement l'aménagement. Nous intervenons pour des aui souhaitent communes développer ou requalifier un quartier existant et nous sommes également présents dans la construction avec un statut de maître d'ouvrage délégué. Au fil du temps, nous avons développé d'autres missions, comme la rénovation énergétique. Pour faire fonctionner toutes ces compétences. Territoires Rennes s'appuie sur 70 collaborateurs « spécialistes de la généralité ».

En 2022, nous avons investi 80 M€ sur des opérations. Notre business model s'appuie essentiellement sur l'aménagement : réalisations d'études, achat de foncier, travaux d'aménagement (espaces publics, espaces verts, voirie), vente des droits à construire aux promoteurs. Pour le dire autrement, notre particularité est que nous sommes « aménageurs purs ».

Nous intervenons aussi dans les quartiers prioritaires de Rennes. Au-delà d'accueillir de nouveaux logements, l'idée est de créer des services et des aménités. La question de l'offre commerciale est essentielle pour gagner le pari de la transformation urbaine. Sur ce sujet de polarité commerciale, en tant qu'aménageur, nous définissons en amont et en concertation avec la collectivité un plan merchandising. Puis nous allons chercher un opérateur commercial avec lequel nous montons une SCI dans laquelle la SAS prend des parts, entre 15 et 30 % selon les montages. Ensemble, nous définissons le cahier des charges lié à l'offre commerciale et nous nous mettons en quête d'un opérateur immobilier.

Nous utilisons également la SAS pour le développement économique. Elle est ainsi intervenue pour le plateau de pépinière d'entreprises de la technopole Atalante. Ou sur le projet du « Quadri », un immeuble de bureaux dédiés aux acteurs de l'économie sociale et solidaire dans le quartier du Blosne. D'ailleurs Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels est partie prenante dans l'acquisition du bâtiment.

EN TANT QU'AMÉNAGEUR, L'ENJEU PRINCIPAL EST DE PARTIR DU BESOIN : EN LOGEMENTS ET EN EMPLOIS.

DES DÉFIS ET LA NÉCESSITÉ D'UNE STRATÉGIE D'ENSEMBLE

En tant qu'aménageur, l'enjeu principal est de partir du besoin : en logements et en emplois.

Le défi n° 1 qui attend le territoire est démographique avec l'arrivée probable d'ici à 2040 de 100 000 habitants supplémentaires. Si tel est le cas, la métropole passerait alors de 450 000 à plus de 550 000 habitants, avec à la clé des besoins en logements, en services, en emplois...

Le défi n° 2 porte sur la sobriété foncière. La loi, comme vous le savez. impose le ZAN (Zéro artificialisation nette) et vise le renouvellement urbain. Nous sommes dans une phase de transition, mais nous n'avons pas attendu que la loi Climat et Résilience incite à optimiser le foncier pour le faire. À Territoires Rennes, nous avons une équipe d'une dizaine de personnes qui intervient sur la réhabilitation du centre ancien de Rennes. Cette stratégie de « reconstruire » la ville sur elle-même et l'adapter aux enjeux environnementaux, démographiques et énergétiques, est également appliquée dans les quartiers prioritaires et par la conquête d'anciennes friches sur l'ensemble du territoire.

Le défi n° 3 pour le territoire est

74

d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. En tant qu'aménageur public, notre mission est d'accompagner les collectivités dans les transitions de leur territoire, tout en continuant à adapter la ville aux besoins de la société et en garantissant l'accueil de chacun.

En 2021, le lancement de plusieurs consultations de maîtrise d'œuvre urbaine a représenté une formidable opportunité pour se réinterroger collectivement sur notre manière d'anticiper et de planifier la transition écologique de la ville à l'échelle globale de la métropole rennaise. La décarbonation de la ville est au cœur de l'aménagement urbain. Cela passe par l'analyse du bâti existant pour éviter la démolition et l'adapter aux besoins.

80 % de la ville de 2050 étant déjà construite, la question de la rénovation énergétique devient cruciale. À Territoires Rennes, nous avons créé une équipe « Rénovation Énergétique » spécifiquement pour les travaux de rénovation énergétique des copropriétés des années 70-80.

De par nos activités et nos clients, je souhaite que Territoires Rennes continue à être apporteur de solutions sur-mesure. Notre philosophie est d'écouter, d'être des faiseurs et d'apporter des solutions. Les collectivités mettent en place des politiques et, nous, nous apportons nos réflexions pour mettre en oeuvre

les politiques publiques définies dans les PLH (Programme Local de l'Habitat), le Plan climat ou le Schéma d'aménagement économique.

Nous avons un savoir-faire, mais nous devons trouver un nouveau modèle économique pour nous permettre de mieux lisser les dépenses générées par le foncier. Nous avons mené une réflexion très avancée avec la métropole en expérimentant la dissociation de la propriété du sol et du bâti avec le Foncier Solidaire Rennes Métropole. L'idée, actée à ce stade, est de généraliser ce principe pour mieux réguler le logement dans le neuf et considérer le sol comme un bien public.

C'est un changement de paradigme où la valeur vénale du foncier doit être acceptable, tenable, par rapport aux capacités contributives des ménages.



Le Regard d'Aurélien Deleu

Directeur du marché de l'immobilier Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels



plusieurs années. epuis nous vivons une crise de l'offre avec une baisse de la production de logements neufs. Les permis de construire ont baissé de 30 % au premier trimestre 2023 (vs T1 2022, selon la FPI). Les promoteurs font face à des fonciers chers, ainsi qu'à une forte hausse des coûts de construction avec le passage à la norme RE2020 et à l'inflation du prix des matériaux. Le prix d'un logement neuf a augmenté de 10 % en deux ans. La forte hausse des taux d'intérêt a créé une crise de la demande et a désolvabilisé de nombreux acquéreurs, provoquant un allongement des délais de commercialisation. Ainsi, les ventes ont baissé de 34 % au premier trimestre 2023 (vs T1 2022).

Dans cette période sensible, il est important pour Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels d'être présente aux côtés de ses clients et de continuer à accompagner les promoteurs dans le financement de leurs opérations. Il est nécessaire de revenir aux fondamentaux : pour lancer une opération de promotion, il faut des fonds propres et de la précommercialisation.

Je suis également convaincu que c'est par l'innovation aux différents échelons de la chaîne que nous allons trouver des solutions et relancer le marché. Par exemple en développant le démembrement foncier/bâti pour rendre le logement plus accessible ou en trouvant des solutions alternatives au crédit amortissable.

Depuis cet été, Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels a décidé de baisser sa marge de 20 bp sur le crédit promoteur des opérations qui vont chercher le seuil 2025 sur l'IC construction et sur la consommation d'énergie primaire.



Le Regard de Joachim Azan

Président de Novaxia



ovaxia est la première entreprise à mission du secteur immobilier.

Notre raison d'être nous guide et dépasse le seul but financier, car il est en soi insuffisant. Notre ambition est de « mettre le sens à profit », de faire connaître et développer le recyclage urbain dans une démarche qui se veut vertueuse et durable sur le plan environnemental et social.

Dans le cadre de sa mission, Novaxia poursuit cinq engagements :

- 1. Viser une discipline d'investissement, c'est-à-dire s'engager au-delà du Zéro artificialisation nette (ZAN) en renaturant les sols, ce qui est assez atypique pour un opérateur immobilier.
- 2. Développer le prêt de bâtiments vacants au bénéfice des acteurs à

impact avant de les recycler.

- 3. Lutter contre la pénurie de logements dans les zones tendues.
- 4. Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain.
- 5. Ne concevoir et commercialiser que des fonds immobiliers labellisés ISR - Investissement Socialement Responsable.

Ces cinq engagements constituent un cadre stratégique à la fois contraignant et stimulant pour mettre en œuvre la raison d'être du groupe Novaxia. Le statut d'entreprise à mission est passionnant et induit des bénéfices : une très forte attractivité en termes de marque employeur, un gage de sincérité dans nos relations avec les élus et un facteur positivement différenciant pour les épargnants.

DONNER UNE NOUVELLE VIE À DES BÂTIMENTS D'OCCASION

Nous gérons l'épargne de 40 000 particuliers placée dans nos quatre fonds spécialisés. Nous développons des projets immobiliers innovants qui répondent aux enjeux de la ville durable et bénéficient au plus grand nombre. Notre particularité est le recyclage urbain et, dans ce domaine, nous sommes précurseurs.

Le recyclage urbain consiste à acquérir, pour le compte de nos

CHIFFRES CLÉS

(fin 2022)

600 M€ levés auprès de 40 000 clients

+ 130

actifs gérés ou en cours de développement

2,2 Md€ d'actifs sous gestion

25 000

logements en cours de production

100 000 M²

en cours de renaturation en milieu urbain

+ 220 000

bénéficiaires d'opérations d'urbanisme solidaire clients, des bâtiments (en particulier des bureaux) obsolètes ou vacants dans le but de leur donner une nouvelle vie en les recyclant. Nous ne recyclons que du foncier bâti. Nous n'achetons que des actifs déjà artificialisés et jamais de terres agricoles ou de forêts. Et dans une logique d'économie circulaire, nous recyclons aussi leurs matériaux, comme le verre des fenêtres, le bois des portes...

Novaxia a mené sa première opération rue du Bain-aux-Plantes, dans le quartier de la Petite France à Strasbourg, il y a dix-sept ans. Avec l'appui d'une vingtaine d'investisseurs particuliers, nous avons transformé 2 000 m² d'une ancienne tannerie, alors exploitée en bureaux, en une quarantaine de logements. La valeur de ces locaux était de 1 000 €/m², alors que celle de logements voisins était de près de 6 000 €/m².



Suite à cette première opération, nous avons monté des fonds fermés d'une durée de huit à dix ans. Afin de faire bénéficier davantage d'épargnants de la force du recyclage urbain, nous sommes passés à des fonds ouverts de 99 ans. Novaxia a connu alors une très forte croissance.

LE SÉISME COMPORTEMENTAL POST-COVID A DES RÉPLIQUES VISIBLES

Le Covid a été un important accélérateur. Le déploiement du télétravail a fortement impacté la demande de bureaux, au point que le nombre de mètres carrés de bureaux vacants en Île-de-France est passé de moins de 2 millions à plus de 4,4 millions entre la période pré-Covid et aujourd'hui.

Cette hausse de la vacance est aussi liée au fait que les entreprises cherchent désormais à s'installer en cœur de ville, dans des bureaux propices aux nouveaux usages et offrant une qualité de vie au travail, et non plus en première ou deuxième couronne parisienne. Un phénomène qui s'observe aussi dans les grandes agglomérations régionales, dans les capitales européennes, et même au niveau mondial, où les bureaux en périphérie et vieillissants sont de plus en plus délaissés.

Une tendance qui se résume dans



une seule formule : « moins de bureaux mais mieux de bureaux ».

Cette situation a généré un gisement de valeurs bénéfique pour notre groupe, dont la collecte auprès des épargnants a été multipliée par six depuis le Covid. Notre collecte est ainsi passée de moins de 100 M€ en 2020 à plus de 600 M€ en 2022. Ce succès est dû en particulier à Novaxia R, la première SCI résidentielle et responsable issue du recyclage urbain, que nous avons créée en 2021.

Ce fonds immobilier éligible au contrat d'assurance-vie a ouvert le groupe à un marché de plus de 40 millions d'épargnants, grâce à l'appui d'une dizaine d'assureurs-vie qui référencent nos produits et font connaître, à nos côtés, l'investissement dans le recyclage urbain.

FAIRE DU NEUF AVEC DU VIEUX : LA FUTURE NORME ?

Les entreprises annoncent, post-Covid, vouloir réduire leur surface de bureaux de 30 % en moyenne. D'ici à trois ans, en Île-de-France, sur un parc de bureaux de 56 millions de m², plus de 10 millions de m² (versus 4,4 aujourd'hui) pourraient être vacants. Soit le chiffre colossal de un sur cinq!

La moitié de ces 56 millions de m² ayant été construite dans les années 80, se pose l'immense défi du recyclage du parc tertiaire existant. Que va-t-on en faire ?

Les facteurs d'obsolescence sont nombreux. Certains bureaux souffrent d'une obsolescence d'usage, d'autres d'une obsolescence énergétique, environnementale, réglementaire, architecturale ou FAIRE DU NEUF AVEC DU VIEUX, Le propre du recyclage Urbain, va de plus en plus

44

DEVENIR LA NORME. Ce qui me réjouit !

77

de transports. Donnons-leur une nouvelle vie et transformons-les en logements, hôtel, résidence étudiants ou seniors!

La hausse des taux d'intérêts, la généralisation du télétravail. la recherche de centralité par les entreprises, mais aussi la prise de conscience écologique et la dépréciation du parc tertiaire sont autant de paramètres favorables au recyclage de bureaux hors d'usage. Je suis convaincu que faire du neuf avec du vieux va devenir la norme. D'autant que le prix du bureau va baisser de façon significative dans certaines zones ; cela offrira de nouvelles opportunités de recyclage urbain, particulièrement dans des communes où ce n'était pas encore possible, en réduisant significativement l'écart de valeur sur le marché, qui favorisait encore le bureau.

82

P.A.V.I.E, SIX VALEURS SIGNÉES NOVAXIA

Passion, Audace, Vision, Ingéniosité, Écoute et Équipe sont les six valeurs qui caractérisent Novaxia.

Recycler de vieux bureaux en logements exige de l'ingéniosité, parce qu'il y a une multitude d'aléas, de difficultés et de contraintes à résoudre. Il faut faire preuve de « sobriété créatrice » car nous ne nous contentons pas de transformer l'existant. Nous redonnons vie à des fonciers qui ont déjà été urbanisés. Et lorsqu'il nous faut démolir des immeubles, ce qui peut arriver (car tous les bâtis ne sont pas transformables en logements), nous recyclons au maximum les matériaux.

Nous travaillons en étroite collaboration avec une quarantaine

de promoteurs immobiliers de toute taille et aux quatre coins de la France. Alors que les rythmes de commercialisation ralentissent, nous les aidons à développer des opérations en acquérant, sur nos fonds propres ou avec un prêt bancaire, un immeuble de bureaux, un entrepôt ou une friche industrielle.

Au-delà de la conjoncture, le plus grand défi est d'ouvrir le dialogue avec certains élus pour les convaincre d'aller dans une démarche de création de logements. La plupart des édiles préfèrent avoir des logements plutôt que des bureaux vides dans leur commune, mais ils s'inquiètent de savoir comment financer des crèches, des écoles... La réponse est la mixité.

Nous leur proposons des projets avec des usages qui pèsent moins sur les infrastructures et les finances publiques, comme des résidences seniors ou du coliving. Et notre fonds Novaxia R nous permet de nous positionner comme un « développeur-investisseur de long terme » et donc comme un vrai partenaire pour les collectivités.

Grâce à notre gamme de fonds, nous avons aussi la capacité d'acheter des bureaux qui sont loués avec un résiduel de bail de trois à cinq ans. Ce qui nous laisse le temps d'anticiper l'obsolescence des bâtiments et de bien préparer leur transformation en logements à louer.

Le marché de la location résidentielle et patrimoniale a de l'avenir et je suis sûr que les investisseurs vont s'y positionner.

Pour fluidifier le marché, l'État devrait adopter des mesures facilitant le changement d'usage d'un bâtiment. La chronotopie des bâtiments est aussi une approche pertinente pour optimiser le parc immobilier et l'adapter aux besoins.

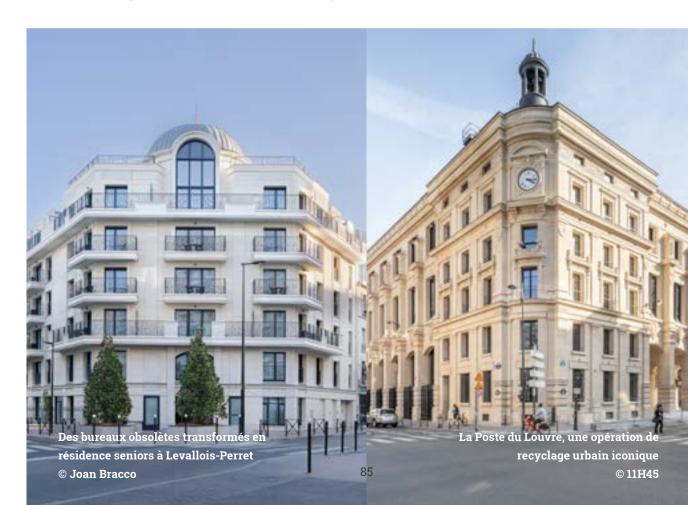
Typiquement, le rez-de-chaussée de notre siège est ERP (établissement recevant du public) et est prêté les soirs et week-ends à des artistes, des partenaires ou des associations. Il vit ainsi 24h/24.

NOVAXIA

Fondé en 2006, le groupe Novaxia est spécialisé dans le recyclage urbain. Il a vocation à recycler des bâtiments vides ou obsolètes en logements, en programmes mixtes, en lieux de vie ou en espaces dédiés au développement des sciences de la vie et des technologies d'avenir, selon les besoins des territoires et des communautés.

Première société à mission du secteur immobilier, le groupe se compose de deux filiales lui permettant d'associer gestion d'épargne immobilière et développement des projets urbains au service des différentes parties prenantes de la ville : Novaxia Investissement (société de gestion) et Novaxia Développement (maître d'ouvrage des projets immobiliers).

Dans ses réalisations, Novaxia propose une approche intégrée qui allie rentabilité financière, croissance économique, intérêt culturel, engagement et implication sociale. En s'aventurant sur des terrains inexplorés par les acteurs immobiliers traditionnels, le groupe réalise des projets inédits avec l'ambition de prendre sa part dans les grandes transformations contemporaines.



Le Regard de Maxime Bitter

Directeur général de Lille Métropole Habitat



Maxime Bitter est Directeur général de Lille Métropole Habitat depuis mars 2022. Précédemment, il occupait les fonctions de Directeur à la MEL (Métropole Européenne de Lille), en charge de l'urbanisme, de l'aménagement et de la politique de la Ville.

Maxime Bitter a consacré sa carrière au monde de la construction, du logement et de l'aménagement. D'abord comme journaliste spécialisé, puis comme éditeur et enfin au sein de la MEL où, depuis 2016, il pilotait les grands projets urbains de la Métropole et le contrat de ville. C'est à ce titre qu'il a orchestré le projet métropolitain de renouvellement urbain (NPRU) dans lequel Lille Métropole Habitat (LMH) est fortement impliqué.



uand j'ai commencé ma carrière au journal « Le Moniteur », au début des années 2000, nous avions fait un sondage pour savoir quel était le logement préféré des Français. La maison individuelle construite au milieu de sa parcelle faisait la quasiunanimité.

Depuis trente ans, force est de constater que l'offre de logement proposée sur le territoire lillois ne répond pas à ce souhait...

Pour avoir un peu d'intimité et de jardin, les ménages sont contraints de partir s'installer en zone périurbaine, malgré les surcoûts financiers mais aussi environnementaux que cela génère. Mais qui peut leur en vouloir?

C'est la conséquence de l'échec du neuf de ces trente dernières années et des cœurs urbains métropolitains. Pourquoi ? Parce que ces cœurs urbains sont bien souvent, sur un périmètre réduit, synonymes de concentration de voisinage, de problèmes de stationnement, de pollution... Autant de désagréments qui concourent à pousser une partie de la population vers le périurbain.

On pourrait penser que ce phénomène va à l'encontre de l'objectif du ZAN (Zéro artificialisation nette) que l'on doit atteindre en 2050. Je ne le pense pas.

Le ZAN doit être vu comme une formidable opportunité pour notre géographie urbaine et pour l'aménagement du territoire, pour peu que l'on veuille bien imaginer un contre-modèle. Il va, certes, à l'encontre du vœu des Français, qui est de vouloir vivre dans une maison construite au milieu de sa parcelle, mais il vient aussi poser des limites là où nous avions du mal à en poser.

Or, pour un urbaniste ou un aménageur, il est beaucoup plus facile de travailler avec des limites.

CHIFFRES CLÉS

32 634

logements dont 68 % dans les quartiers prioritaires répartis sur 855 résidences et 52 communes de la MEL

267

logements réhabilités sur la métropole

 $42833M^2$ d'acquisition foncière

184,2 M€ de chiffre d'affaires

34,8 M€





LE DÉVELOPPEMENT MÉTROPOLITAIN TOUCHE-T-IL À SA FIN?

Le ZAN va assurément apporter une nouvelle économie et de nouvelles possibilités de production dans le neuf vont apparaître. Sur le plan de l'aménagement du territoire, il va nous forcer à imaginer différemment la façon dont on va articuler les fonctions urbaines entre elles. Je m'explique.

Du temps de l'ancien Nord-Pas-de-Calais, le phénomène métropolitain a asséché le territoire en emplois et la demande résidentielle s'est polarisée sur la métropole. Aujourd'hui, la région entre dans une phase de réindustrialisation et l'attractivité en termes d'emplois se trouve désormais dans les territoires d'équilibre que sont par exemple le Valenciennois, le Douaisis, le Dunkerquois. C'est-à-dire toute la couronne régionale de la métropole.

Si à l'avenir, cette couronne continue à attirer les emplois, et si la Région, avec ses projets de RER métropolitain et de dessertes cadencées vers les territoires d'équilibre, parvient à résoudre la problématique des déplacements grâce à un mode de transport décarboné, il est fort probable que l'offre résidentielle ne sera plus concentrée sur la métropole lilloise, mais sur les territoires d'équilibre. Et d'ici à trente ans, ceuxci seront de véritables eldorados résidentiels.

La question que l'on peut alors se poser en filigrane porte sur le devenir du développement métropolitain : compte tenu de ses perspectives, ne touche-t-il pas à sa fin ?

LE ZAN EST UNE OPPORTUNITÉ

Chaque décennie, on artificialise l'équivalent de la surface d'un département.

Or, l'imperméabilisation des sols est un facteur du changement climatique. Nous ne pouvons plus continuer ainsi. Si la solution du ZAN est de construire autrement et de manière attractive dans le but de proposer une offre de logements différente, qui s'accompagnera d'infrastructures de transports collectifs et de relocalisation des emplois, je pense que le jeu en vaut vraiment la chandelle!

À LMH, en tant que bailleur social qui n'intervient que dans la Métropole Européenne de Lille, nous saurons nous adapter au ZAN. Nous sommes déjà en mode de production très contraint avec des fonciers chers, pollués et compliqués, avec des tailles d'opérations limitées... Assurément, ce sera plus difficile pour le bailleur habitué à faire des opérations d'aménagements en extension urbaine.

Il lui faudra vraiment changer sa façon de faire.



Le fond du sujet, finalement, est de savoir comment accompagner la chaîne immobilière pour qu'elle réussisse cette mutation. Il y a des évolutions nécessaires et cohérentes à mener, comme celle de penser le logement avec des infrastructures de mobilités.

L'ENJEU DU THERMIQUE

En tant que bailleur, nous avons d'autres enjeux, vecteurs de plusieurs potentialités. Je pense plus particulièrement à l'enjeu thermique. Un tiers du parc de LMH ne pourra plus être mis en location en 2034 s'il n'atteint pas d'ici là un niveau d'efficacité énergétique. Nous avons donc l'obligation d'agir. Notre position est d'utiliser le moteur de la réhabilitation thermique pour faire d'autres choses.

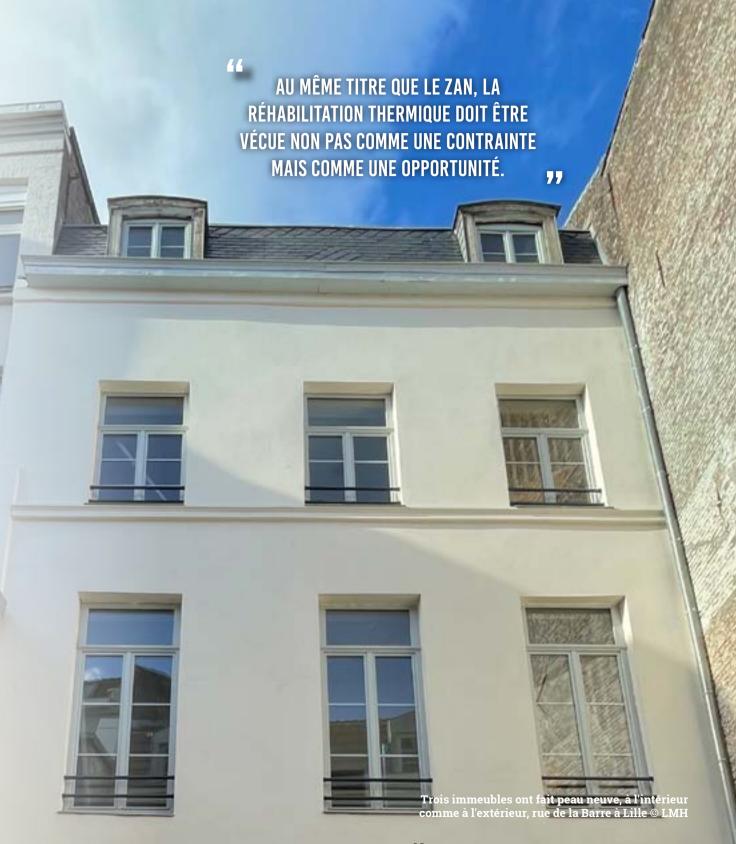
La première est de « déspécialiser » le parc immobilier. La particularité de LMH est en effet d'être spécialisé dans les très bas loyers, sur de grands ensembles allant de 300 à 600 logements.

Dans le cadre d'une réhabilitation énergétique sur un parc situé dans une zone attractive, soit la majeure partie de nos résidences, nous aimerions viser la catégorie B. Ce qui signifie chercher jusqu'à 40 ans ou 50 ans de vie supplémentaire au bâti. Une projection qui dépasse l'échéance de 2050, celle de la neutralité carbone pour toute la France.

Offrir une seconde vie au bâti de ces grands ensembles sera bénéfique à la mixité sociale et à la vie de quartier. Dans cette logique, nous intégrerons des commerces et des services, ainsi que des associations qui œuvrent auprès des habitants et des riverains. Toutes ces activités nous permettront de maintenir une offre de bas loyers, mais aussi de proposer de l'accession sociale à la propriété.

Le message que je souhaite faire passer, c'est qu'au même titre que le ZAN, la réhabilitation thermique doit être vécue non pas comme une contrainte mais comme une opportunité.

Je pense qu'il faut aussi accepter que les bailleurs sociaux prennent une part plus conséquente dans la chaîne immobilière. Car ils ont une assise financière, le soutien du système bancaire, la capacité à voir loin et surtout une approche patrimoniale.





Un grand merci!

n grand merci à nos témoins qui se sont prêtés au jeu de l'interview made in Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels. Un grand merci pour leur disponibilité et enthousiasme à partager leur regard, leur ambition, leur volonté inébranlable d'entreprendre et d'innover pour nos territoires.

Un grand merci aux équipes d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels qui, chaque année, se mobilisent pour Regards Croisés et qui transforment notre banque en éditeur de best-seller.

Cette année, nous avons retenu comme thématique : les Défis de l'immobilier.

Parce que les défis sont immenses, tiraillés entre une production de logements insuffisante et l'urgence à mettre en œuvre une transition écologique qui flirte avec le ZAN, les matériaux biosourcés ou le nouvel eldorado des friches.

L'accélération du changement

climatique a dévoilé nos fragilités, quand les 40 degrés s'invitent sans vergogne dans les régions ou que l'eau déserte nos rivières. C'est parce que notre monde bouge que nous bougeons aussi.

Être à vos côtés, au service des territoires et avancer ensemble, solidairement.

À l'année prochaine,



Directrice des Relations Institutionnelles Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels

Nathalie Motsch



CONTACTS



DIRECTION DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES

nathalie.motsch@arkea.com Nathalie Motsch

DIRECTION COMMERCIALE

alain.herve@arkea.com Alain Hervé

TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Benoit Bonaventur benoit.bonaventur@arkea.com

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Aurélien Deleu aurelien.deleu@arkea.com

Christophe Guerniou Bordeaux

Paris Julien Perrault

Vincent Lafon

Christophe Guerniou Rennes

christophe.guerniou@arkea.com

julien.perrault@arkea.com vincent.lafon@arkea.com

christophe.guerniou@arkea.com

MARCHÉ DES INSTITUTIONNELS

Philippe Ménigoz

philippe.menigoz@arkea.com

Bordeaux Lyon - Marseille Paris

Laetitia Boussarie Laurie Lemoine Olivier Mauduit

Ludwig Plichet

Rennes - Nantes Toulouse

Cyril Cury Emmanuel Brisson Benjamin Daheron Carine Bourras

cyril.cury@arkea.com emmanuel.brisson@arkea.com laetitia.boussarie@arkea.com benjamin.daheron@arkea.com laurie.lemoine@arkea.com olivier.mauduit@arkea.com carine.bourras@arkea.com ludwig.plichet@arkea.com



Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels remercie les intervenants pour leurs témoignages inspirants et engagés Nicolas Gagneux Joachim Azan Véronique Bédague **Antoine Monnerie Maxime Bitter Olivier Salleron** Yannick Borde Jean-Marc Trihan Ariane Bouleau **Patrice Vergriete**



RETROUVEZ-NOUS SUR WWW.ARKEA-BANQUE-EI.COM

REGARDS CROISÉS

Directeur de la publication : Bertrand Blanpain

Rédactrice en chef : Nathalie Motsch

Chargée de Projets Territoires : Muriel Bonneville

Direction artistique : Benjamin Martin

Ont collaboré à ce numéro : Alain Hervé, Benoît Bonaventur, Aurélien Deleu,

Laurie Lemoine, Philippe Ménigoz

Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels. Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 1183 987 450 euros, banque et courtage d'assurances. N° ORIAS : 07 026 594 - RCS BREST 378 398 911. Siège social : Allée Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon. Adresse postale : 3 Avenue d'Alphasis CS 96 856 - 35760 Saint-Grégoire

Imprimé en France par Icônes, ZI de Kerpont, 735 Rue Jacques Ange Gabriel, 56850 Caudan Dépôt légal 2e semestre 2023

Regards Croisés



