

6 EXCLUS JGP	GRAND PARIS	TERRITOIRES ▼	ENTREPRISES ▼	DÉPARTEMENTS ▼	CARNET ▼	AGENDA	ABONNEMENT	QUI SOMMES NOUS
DERNIÈRES ACTUALITÉS L'hôtel de ville de Paris équipé de capteurs pour réguler la température- 23 février 2023							Rechercher ...	Q

Construction : de la conquête à la réutilisation

Aménagement BTP Immobilier 15 février 2023

Initiée par l'Orie, une table-ronde portant sur la réalisation de bureaux à l'heure où les difficultés s'additionnent les unes aux autres dans le secteur de la construction se tenait mardi 14 février à la chambre de commerce et d'industrie de Paris Ile-de-France, dans le 8e arrondissement. L'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (Orie) a par ailleurs émis une série de recommandations visant à aider l'immobilier, notamment tertiaire, à se montrer résilient face aux crises.

Si l'on en croit certains économistes, nous vivrions actuellement une « tempête parfaite ». Entre inflation, scènes sociale et géopolitique malmenées, les turbulences ne manquent pas. Avec le souci écologique pesant sur les normes, la raréfaction des matières premières et le coût de plus en plus élevé du foncier, les tourments s'accumulent dans le secteur de la construction et de l'immobilier tertiaire.

Un contexte qui a interrogé l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (Orie) et qui faisait l'objet de son colloque annuel mardi 14 février 2023. Sur le terrain, les professionnels s'efforcent de garder la tête hors de l'eau. De l'avis de Fabrice Bonnifet, directeur développement durable du groupe Bouygues, la question n'est pas de revenir à la normale mais bien de changer le modèle constructif. « Nous réfléchissons à faire autrement pour construire avec une empreinte carbone zéro, ce qui suppose notamment de repenser le modèle économique de la construction. »



De g. à dr. : Astrid Weill, directrice générale adjointe de Groupama immobilier, Fabrice Bonnifet, directeur développement durable du groupe Bouygues, et Jacques Ehrmann, directeur général d'Altea Cogedim. © Jgp

Accélérer sur le réemploi

Bien que cela ne se fera pas du jour au lendemain, il s'agit là pour Fabrice Bonnifet d'un principe de réalité. « Nos investisseurs nous implorent de baisser notre empreinte carbone de 6 à 7 % par an, tandis que nos collaborateurs ne veulent plus participer à des projets écocides. La bonne nouvelle, c'est qu'il y a des solutions ! »

En premier lieu, la notion de bâtiment « banque de matériaux » qui pallierait les 46 millions de tonnes de déchets du BTP générés chaque année. « La France est très mauvaise dans le réemploi. Le problème n'est pas dans la technologie mais dans nos têtes ! » Les matières premières coûtant de plus en plus cher, il convient donc de les faire durer de plus en plus longtemps. Une ambition qu'autorisent la réversibilité et la démontabilité du bâtiment, qui permettent de récupérer des matériaux pour une 2e voire une 3e vie dans le réemploi ou l'upcycling. Des propos approuvés par Astrid Weill, directrice générale adjointe de Groupama immobilier, qui ajoute : « Il faut accélérer massivement sur le réemploi. A cette fin, les maîtres d'ouvrage devront l'exiger dans leurs cahiers des charges. »

Diversifier les usages

Mais pour rentabiliser ce type d'approche, il faut aussi s'attaquer au nerf de la guerre : le taux de remplissage des ouvrages. « Aujourd'hui, beaucoup de bâtiments tertiaires sont vides et donc pas "bankable". Lorsqu'il n'aura pas l'usage de certaines parties de son bâtiment, l'utilisateur principal devra accepter de les sous-louer à d'autres selon une chronotopie adaptée à la demande », considère le directeur développement durable de Bouygues.

« Quand j'ai commencé ma carrière, la tonne de cuivre était à 107 dollars. Elle s'élève à 6 000 aujourd'hui. La concentration dans les mines était de 3 %, contre 0,6 % de nos jours. On ne peut pas continuer. Les ouvrages doivent être plus utilisés par plus d'utilisateurs et les espaces partagés. On peut ne pas être d'accord. Il n'empêche que c'est ce qui va se passer ! »

La mission de partage d'espaces apparaîtrait par ailleurs rentable : « Pour cela, il faut rendre ces bâtiments tertiaires attractifs à différents types d'utilisateurs et raisonner en centre de profit – non en structure de coût – avec des recettes d'exploitation supplémentaires. Il y a plusieurs façons de faire de l'argent à partir de cette approche et tout est prêt techniquement. Il est temps de s'y mettre ! », assure Fabrice Bonnifet.



Emmanuel Desmaizieres, directeur général d'Icade promotion et 1er vice-président de l'Orie. © Jgp

Penser la modularité

Les exigences en matière de sobriété foncière viennent néanmoins ternir l'ambiance enthousiaste de l'assemblée. « Nous espérons tous une baisse du coût du foncier, mais je pense que cela n'arrivera pas », considère Jacques Ehrmann. Le directeur général groupe d'Altarea voit deux raisons à cela : en premier lieu, une rareté du foncier renforcée par le zéro artificialisation nette (ZAN). Ensuite, des capitaux qui, en période inflationniste, se réfugient sur les actifs réels. « Il ne faut pas escompter une baisse », indique-t-il.

Des solutions se font cependant jour. Si l'on en croit Fabrice Bonnifet, 37 % des logements seraient aujourd'hui sous-utilisés, ce qui supposerait de penser davantage à leur modularité dès la conception. Un point sur lequel se positionne sérieusement Bouygues immobilier. Quant aux millions de bureaux franciliens vacants, leur reconfiguration en logements pose plus que jamais question. « Les maires doivent entrer dans le jeu, et cela doit s'imposer comme une évidence », conclut Jacques Ehrmann

7 préconisations de l'Orie pour permettre aux professionnels de faire face

Afin d'économiser les ressources foncières, le groupe de travail initié par l'Orie préconise de :

- rendre opposable le droit de construire établi par un PLU au bénéfice du titulaire du droit attaché au foncier ;
- prévoir et admettre dans les PLU le principe de réversibilité des immeubles dès la conception des projets.

Pour maîtriser les surcoûts de construction en période de crise :

- favoriser les conditions de production locale de matériaux de construction en développant les circuits courts et protégeant les filières locales ;
- prévoir des normes homogènes d'incitation au développement des technologies et méthodes alternatives de construction ;
- revaloriser les métiers liés à la construction en leur redonnant de l'attractivité.

Dans le souci de limiter les difficultés de financement des opérateurs :

- mettre en place des outils financiers incitatifs permettant de compenser les pertes de valeurs liées à la transformation de bureaux en logements ;
- repenser les règles d'amortissement pour adapter la valeur comptable à la valeur réelle des actifs.