

OPTIMISTE

L'INFORMATION RÉSOLUMENT POSITIVE — CÔTE D'AZUR

L'HABITAT DURABLE ET NOUS !

Des solutions pour vivre mieux

Retrouvez
OPTIMISTE BUSINESS
en 2^e cahier

L'HABITAT mode de vie



Dossier réalisé par
Aurélia Lasorsa
et Joseph Jean

Notre rapport à l'habitat change. Il suit l'évolution d'une société plus responsable, attachée à nos nouveaux modes de vie. Les politiques, les professionnels du bâtiment et les citoyens l'ont bien compris. Comment souhaitons-nous vivre demain ? Où et comment ? Dans quelles réalités écologiques et sociétales ? Éléments de réponse et perspectives.

C'est l'un des grands défis de notre époque : comment repenser nos lieux de vie pour répondre à la crise climatique, aux mutations sociales, aux contraintes économiques et aux changements des mentalités. L'habitat n'est plus seulement un toit ou un patrimoine, il devient le levier central d'une transition écologique et solidaire. On parle alors d'un « autre » habitat, un habitat écoresponsable dont les multiples exigences viennent rythmer cette dynamique du faire mieux et différent. Performance énergétique, matériaux biosourcés, innovations technologiques, urbanisme durable, nouveaux usages, sobriété choisie, ou redéfinition du confort sont les nouveaux impératifs pour construire l'habitat du futur, le réhabiliter ou le rénover. Derrière ces normes et obligations, c'est de notre mode de vie dont

500

« Le nombre de bâtiments à Nice que nous pourrions surélever, ce qui donnerait lieu à la création de 7 000 logements »

Dominique Estrosi-Sassone

il s'agit. Les villes des Alpes-Maritimes ne sont pas en reste pour imaginer la vie du futur avec de nombreux projets qui sortent de terre, là où fleurissent panneaux de chantier, grues et camions toupie au ciment bas carbone : écoquartiers, habitats partagés, reconversions de friches ou encore chantiers circulaires, autant de choix d'urbanisme qui redessinent nos villes, avec pour ambition de recréer du lien social, de favoriser la mixité et de respecter l'environnement. Le défi est déjà lancé et sur notre territoire, nous pouvons être fiers du chemin parcouru dans cette course effrénée vers le futur.

Vers un changement de paradigme

Au cœur des débats contemporains sur le climat et la transition énergétique, nos villes apparaissent à la fois comme un problème et comme une solution. Problème, car les espaces urbains qui concentrent actuellement environ 55 % de la population mondiale devraient en accueillir selon l'ONU 75 % d'ici 2050. Ces mêmes villes génèrent près de 70 % des émissions de CO₂. Solution, car c'est en leur sein que se développent les innovations sociales, technolo-



ENTRETIEN CONSTAT ET SOLUTIONS.

DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE

SÉNATEUR DES ALPES-MARITIMES, PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET CONSEILLÈRE À LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR.

Habitat et changements climatiques, quel constat peut-on dresser aujourd'hui ?

— Le changement climatique est une réalité que l'on ne peut nier et face à laquelle l'habitat doit se transformer. Au regard de l'urgence écologique, l'habitat doit être durable et le secteur du logement

doit impérativement maîtriser son empreinte carbone tout en restant de qualité et prendre en compte la consommation d'espace. Il est plus que nécessaire de ne pas commettre les erreurs du passé qui ont conduit aux difficultés et catastrophes successives. Or, si l'on ne maîtrise pas notre empreinte sur les sols, c'est autant de risques encourus. Et tout cela doit se faire sans jamais renier la qualité. Une chose est sûre, il faut rendre l'habitat durable à tout point de vue, aussi bien au regard de l'environnement que de l'évolution de la société. Car tout est lié. Lutter contre l'habitat indigne participe à garantir un meilleur confort de vie aux habitants qui réalisent alors des économies d'énergie. C'est un cercle vertueux. Nous pouvons aussi aller plus loin en prenant en compte les évolutions sociodémographiques et en adaptant le logement, par exemple, au vieillissement de l'occupant, ce qui rend, par ricochet, l'habitat plus durable. C'est d'ailleurs l'objet de MaPrimeAdapt', aide destinée à adapter le logement aux besoins de l'occupants via une aide allant de 50 à 70 % du montant des travaux (sous conditions).

Où en sommes-nous dans les Alpes-Maritimes, en matière d'habitat durable ?

— Beaucoup d'initiatives et de mesures ont été prises en ce sens, et notamment pour l'existant car l'essentiel des

logements du territoire sont sortis de terre depuis longtemps. Nous devons apporter des réponses à nos concitoyens et pour y parvenir, nous bénéficions de nombreux outils. Je suis, pour ma part, très engagée dans le fait de ne pas opposer parc privé et parc social. D'ailleurs, du point de vue énergétique, le parc social de notre territoire est en avance puisqu'il a bénéficié d'importants travaux de réhabilitation. Mais nous devons sans cesse trouver des fonds et financements pour mener à terme ces réhabilitations. Nous avons lancé le programme Seconde vie dans les logements sociaux, qui consiste à ne conserver que les porteurs et à entièrement repenser les immeubles. Cela a été fait aux Moulins, par exemple. C'est d'autant plus vertueux que cela ne nécessite pas d'artificialisation supplémentaire des sols, et est bien moins coûteux que les démolitions qui étaient faites jusqu'alors. Nous avons également mené des opérations d'acquisition-amélioration, comme dans le quartier Notre-Dame à Nice, qui nous ont permis de conserver notre patrimoine architectural tout en transformant le privé en public, et de répondre à des situations sociales difficiles. Tout cela va bien entendu toujours dans le sens de la durabilité.

Comment subvenir aux besoins en logements dans un territoire contraint géographiquement, déjà très construit et soumis aux aléas climatiques ?

— Au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur, la surélévation est un outil majeur. Si l'on ne veut pas construire du neuf pour préserver les sols et l'environnement, il faut accepter de construire sur l'existant. C'est assez nouveau, mais cela fonctionne très bien si l'on respecte les recommandations et les normes. Nous avons d'ailleurs mené une étude très poussée et il en ressort que, rien que dans la ville de Nice, nous pourrions surélever environ 500 bâtiments, ce qui

donnerait lieu à la création de 7 000 logements supplémentaires ! Et si les critères de sécurité et les normes en matière d'urbanisme sont respectés, il reste à convaincre les copropriétaires, car la plupart des bâtiments concernés sont privés. Or, on rencontre là des freins posés par les craintes inhérentes à une densité de population trop importante, comme cela a pu être fait il y a plusieurs décennies dans les quartiers périphériques. C'est alors un travail de pédagogie que nous devons mener, il nous faut expliquer les avantages de ces opérations qui peuvent être gagnant-gagnant si l'on part du principe que le montant obtenu par une copropriété qui accepte la surélévation peut être réinvesti dans une rénovation d'ampleur. C'est aux pouvoirs publics et aux professionnels de rassurer.

On parle beaucoup de littoral, mais qu'en est-il dans les vallées ?

— Elles subissent comme l'ensemble du territoire des phénomènes météo toujours plus intenses. Ici aussi, la rénovation est un sérieux atout car elle va permettre une remise sur le marché des biens qui ne pouvaient plus être occupés. C'est un réel enjeu car nos cœurs de villages du haut et moyen pays sont désertés. En rénovant, on va réguler les meublés de tourisme – moins soumis aux réglementations – qui pourront être loués toute l'année et faire revivre les vallées. Nous avons d'ailleurs récemment voté au Sénat une expérimentation en ce sens : pour garantir aux collectivités des aides à la rénovation en vue des JO 2030. Ces logements, qui seront utilisés pour l'évènement, seront ensuite remis sur le marché. Nous constatons une réelle demande pour remonter dans le moyen et l'arrière-pays, mais les biens actuels ne sont pas adaptés au marché. Cette mesure est un levier qui peut relancer l'attractivité. **A.L.**

giques et architecturales capables de transformer notre manière d'habiter. L'essor de l'écoconstruction et de l'architecture durable illustre ce tournant décisif : demain, nos villes devront être à la fois vivables, sobres et résilientes. L'architecture durable, outre des choix de matériaux à faible impact, repense la densité, l'orientation des bâtiments, la circulation de l'air ou encore la place du végétal. Ce n'est plus seulement l'objet « bâtiment » qui est en jeu, mais bien l'organisation d'un écosystème urbain cohérent autour et avec le bâtiment. L'immeuble du futur n'est plus un gouffre énergétique, mais un producteur net d'énergie. Les toits et façades photovoltaïques, et pompes à chaleur permettent de réduire drastiquement les besoins en énergies fossiles. Certains projets démontrent déjà qu'un bâtiment peut couvrir la totalité de ses consommations annuelles, voire réinjecter son surplus dans un réseau. La logique du « bâtiment passif » – maximisant l'isolation et la récupération de chaleur – laisse place au « bâtiment actif » relié aux smart grids(1). Ces architectures produisent, stockent et partagent de l'énergie, transformant l'immobilier en acteur du système énergétique global.

Le retour des matériaux naturels et biosourcés

Après un siècle dominé par le béton et l'acier, de nouveaux matériaux reviennent en force. Le bois, en particulier, séduit pour sa faible empreinte carbone et sa capacité à stocker le CO₂. Les tours en bois, comme celles déjà érigées à Oslo, Bordeaux ou Tokyo, prouvent que la filière peut rivaliser avec les structures traditionnelles en hauteur. Le chanvre, la paille ou encore la terre crue s'imposent également comme alternatives crédibles, avec des performances thermiques élevées. Cette évolution s'accompagne d'une réflexion sur l'économie circulaire : recycler les gravats, réemployer des fenêtres, poutres ou briques d'anciens bâtiments, afin de limiter l'extraction de nouvelles ressources. Les villes de demain seront peut-être des mines urbaines, où chaque chantier devient une source de matériaux réutilisables.

La nature alliée des villes pensées pour l'humain

Notre ville durable est aussi vivante. L'architecture intègre davantage de végétation, non comme un simple ornement, mais comme une infrastructure écologique. Toitures végétalisées, façades plantées, parcs infiltrants ou trames vertes offrent de multiples services : rafraîchissement en été, rétention des eaux pluviales, dépollution de l'air, sans oublier les bienfaits psychologiques pour les habitants. Cette « renaturation » contribue à reconnecter



Kevin Leinster

PRISE DE PAROLE LOGER LES ACTIFS, IL Y A URGENCE.

Franck Cannata

PRÉSIDENT DE L'UPE06
Union patronale
des Alpes-Maritimes.

« Nous vivons sur un territoire exceptionnel, aujourd'hui en pleine mutation qui s'est fixé comme objectif d'arriver à une meilleure corrélation entre urbanisme et

environnement. La majorité des projets que l'on voit sortir de terre ou des réhabilitations engagées vont dans le bon sens, octroyant plus de place à la nature et favorisant une mobilité décarbonée. Mais je tiens malgré tout, au nom de l'UPE06, à alerter l'ensemble des acteurs engagés sur l'épineux sujet du logement de nos actifs. Actuellement, dans notre département, 9 chefs d'entreprise sur 10 ont déjà été sollicités par leurs collaborateurs sur le problème du logement. Et 79% des acteurs économiques locaux constatent des emplois non pourvus à cause des difficultés à se loger. En effet, nos actifs n'ont pas accès aux logements sociaux et ont du mal à se loger dans le privé où les biens sont rares et souvent chers. Un constat auquel il faut ajouter, c'est une évidence, la délicate question des travailleurs saisonniers, indispensables à l'attractivité de notre territoire. La question est donc posée : comment loger nos actifs ? Notre objectif est de permettre aux

entrepreneurs azuréens d'attirer les talents et de les voir rester. Notre priorité absolue est de voir nos actifs évoluer dans des logements de qualité et à proximité de leur lieu de travail. Nous ne sommes pas sans savoir que notre territoire n'a pas de périphérie, mais il a la chance d'être entouré de vallées qui ne demandent qu'à être redynamisées pour offrir à leurs habitants les services et les prestations nécessaires au quotidien. Nous souhaitons vivement que ces vallées redeviennent des lieux de vie. C'est une première idée. Mais nous défendons aussi, au sein de l'UPE06, l'idée d'un usufuit locatif local, qui permettrait de désengorger le secteur saturé du logement. L'idée est simple : le législateur doit autoriser les entreprises qui le peuvent et qui le souhaitent à acheter ou faire construire des appartements dont ils conserveront la nue-propriété. L'usufuit serait alors confié à une société dédiée qui attribuerait le logement à un collaborateur et sa famille. Pour cela, il faut faire bouger les lignes : lier le contrat de travail au logement, ne pas faire dudit logement un avantage en nature et bien entendu, observer un délai raisonnable en cas de rupture du contrat de travail avant de demander à l'occupant de quitter le logement. Cela nécessite aussi d'identifier les zones pour actifs directement dans les PLU. Mais c'est à nos yeux une solution efficace, que l'on doit nous permettre de déployer sur l'ensemble de notre territoire. C'est primordial pour le développement de notre économie ! » A.L.

l'urbain et le vivant. Car l'architecture durable n'est pas seulement une affaire de technique : elle touche à la qualité de vie. Nos villes de demain seront inclusives, accessibles et adaptées à tous les âges. L'urbanisme sera conçu à « hauteur d'homme », favorisant la marche, le vélo et les mobilités douces. La réduction, voire la dispa- >

VOTRE FUTUR APPARTEMENT DE MONTAGNE



- Résidence standing du studio au 4 pièces
- Espace détente avec sauna infrarouge
- Boxes fermés & casiers à ski

RENSEIGNEMENTS :

06 13 08 46 08
valbergpark.fr

UNE RÉALISATION
SPADA PROMOTION,
FILIALE DU GROUPE SPADA



UNE RÉSIDENCE
LABELLISÉE





Olivier Huillet

INTERVIEW PROJET HALIOTIS 2.

CHRISTIAN ESTROSI

MAIRE DE NICE, PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR, PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR.

En quoi consiste concrètement le projet Haliotis 2 ?

— Haliotis 2 est l'un des projets les plus ambitieux que nous menons actuellement. Il s'agit de la reconstruction complète de la station de traitement des eaux usées de Nice, pour en faire une installation plus performante, plus sobre et plus respectueuse de l'environnement. D'une capacité de 680 000 équivalent-habitants, elle desservira 26 communes de la Métropole (contre 20 actuellement), et sera une ressource énergétique et environnementale. Il s'agit d'un chantier complexe, qui va s'étaler sur plusieurs années, consistant à construire la nouvelle station tout en maintenant l'actuelle en fonctionnement. Une livraison complète du projet est prévue en 2031 avec une mise en service de la filière modernisée de réutilisation des eaux usées (REUT) dès 2028 et le démarrage de la production de biométhane en 2029.

Quels sont, en chiffres, les objectifs visés ?

— À terme, la station produira quatre fois plus d'énergie qu'elle n'en consomme aujourd'hui. Sur le plan environnemental, c'est une réduction de 15 000 tonnes de CO₂ par an et l'élimination de plus de 90 % des microplastiques avant rejet. Enfin, la station produira 5 millions de m³ d'eau réutilisée par an, soit autant d'eau qui ne sera pas prélevé dans le milieu naturel. Le projet représente un investissement de près de 700 M€.

Quels sont les effets attendus pour les habitants de la Métropole ? Comment cela améliorera-t-il leur quotidien ?

— Tous les habitants de la Métropole bénéficieront directement ou indirectement de Haliotis 2. D'abord, le projet protège la Méditerranée. Nous garantissons une qualité des eaux de baignade exemplaire et la préservation du Pavillon Bleu sur nos plages. Sur le plan énergétique, le biométhane produit sera réinjecté dans le réseau public, profitant aux logements et aux bus fonctionnant au Gaz Naturel (GNV). Les réseaux de chaleur et de froid alimenteront le quartier du Grand Arénas, l'aéroport et les habitants raccordés. Les boues issues du traitement des eaux produiront de l'énergie dans notre Unité de Valorisation Énergétique (UVE) de l'Ariane, actuellement en pleine réhabilitation, ce qui contribuera à réduire davantage nos impacts environnementaux, tout en produisant de l'électricité et en fournissant de la chaleur aux quartiers Est de Nice. L'eau réutilisée permettra de réduire la consommation d'eau, de sécuriser l'approvisionnement en période de sécheresse, et d'assurer l'arrosage des espaces verts et îlots de fraîcheur. Nous avons voulu faire de ce site un lieu de pédagogie et d'innovation : une Maison de l'Eau y accueille scolaires, étudiants et grand public, pour sensibiliser aux enjeux du cycle de l'eau. Un nouveau laboratoire de l'Observatoire du Développement Durable viendra compléter ce dispositif. Enfin, le site permettra la création d'un îlot de fraîcheur de 4,5 ha en entrée de ville intégrant la plantation de 600 arbres. **A.L.**

rition de la voiture (au sens où on l'entend aujourd'hui) libérera encore de l'espace public pour laisser place à des rues plus apaisées, où l'on peut jouer, discuter et se déplacer en sécurité. La question sociale est indissociable : si les innovations écologiques ne profitent qu'aux plus aisés, elles échoueront. Le défi est de rendre l'éco-construction abordable, d'encourager les coopératives d'habitants, l'habitat participatif ou encore les tiers-lieux qui mutualisent les services. La ville durable sera collaborative ou ne sera pas.

Le numérique au service de la durabilité

Capteurs, données, intelligence artificielle : le numérique jouera plus encore un rôle clé. Nos *smart cities* pourront optimiser la consommation d'énergie, fluidifier la circulation ou ajuster l'éclairage public en temps réel. Mais cette technologie doit rester un outil au service de la sobriété et du confort, et non un vecteur de surveillance généralisée ou de surconsommation énergétique liée aux infrastructures numériques. La vraie ville intelligente sera sobre et low-tech⁽²⁾. La ville durable sera multiple, adaptée à son territoire, aux climats et aux ressources économiques.

Transformation urbaine et habitat : même combat

Il n'existe pas un seul projet d'habitat durable, mais des déclinaisons adaptées aux territoires, aux climats et aux ressources économiques. Ici, entre la loi Littoral et la loi Montagne, entre économie du tourisme et pénurie de logements pour actifs, nos solutions sont prises en étau. L'important est d'ancrer les solutions dans nos réalités locales, en nous appuyant sur le bon sens commun au service d'un projet collectif pour tous. Nos villes de demain ne sont pas une utopie lointaine. Les architectes, urbanistes, ingénieurs et nous, citoyens, sommes les co-auteurs de cette transformation. Demain, et c'est une certitude, nos villes seront plus vertes, plus sobres, mais aussi plus humaines. Elles ne chercheront pas seulement à limiter les dégâts : elles deviendront de véritables écosystèmes capables de régénérer la biodiversité. Des berges du Var



ChatGPT - Image générée par IA

aux collines de la technopole de Sophia Antipolis, notre territoire est engagé dans cette transformation urbaine où l'exigence environnementale est devenue un cahier des charges structurant et nécessaire. Sobriété énergétique, filières locales, réemploi, biodiversité urbaine et mobilités décarbonées, on vous dévoile un panorama des opérations les plus emblématiques livrées ou en cours de livraison, incluant les nouveaux modes de vie et l'habitat qui va avec.

Grand Arénas, un quartier mixte branché sur l'énergie locale

Face à l'aéroport, Grand Arénas cumule plusieurs défis, la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, l'intermodalité, la performance énergétique et le confort d'usage. Le projet intègre également un pôle d'échanges multimodal (gare, ligne nouvelle Provence Côte d'Azur [LNPCA] et un TER Nice Saint-Augustin), un palais des expositions et des congrès, des îlots de logements et des bureaux, le tout avec une gouvernance environnementale très serrée depuis les premières études d'impact réalisées. Le quartier Grand Arénas déploie un réseau thermique fondé sur la valorisation de la chaleur des eaux usées traitées par la station d'épuration Haliotis (interview de C. Estrosi) : jusqu'à 70 % d'énergie issue de cette source locale pour chauffer, rafraîchir et produire l'eau chaude sanitaire des bâtiments raccordés, y compris le terminal 1 de l'aéroport. À terme, la solution vise une réduction de plusieurs milliers de tonnes

de CO₂ par an, inscrite dans la stratégie climat métropolitaine. Au-delà de l'innovation énergétique, Grand Arénas s'accompagne d'exigences fortes afin d'atteindre un haut niveau de performance environnementale à l'échelle de l'aménagement et des bâtiments.

Nice centre, densifier pour requalifier

Autour de la gare de Nice-Ville, le programme Iconic reconfigure un nœud multimodal stratégique (liaison directe au tram, continuités piétonnes). Il mixe commerces, hôtel, auditorium et coworking. L'enjeu environnemental passe par la réduction des déplacements motorisés, la compacité constructive et la maîtrise des consumma-

INTERVIEW CROISÉE L'ÉPA NICE ÉCOVALLÉE C'EST QUOI ?

ALICE BOUHOURS & PIERRE-JEAN GAGNARD

DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT.

DIRECTEUR ADJOINT DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ET ÉCONOMIQUE.



DR

Depuis 2008 et la création par l'Etat de l'Opération d'Intérêt National pour la plaine du Var, l'EPA Nice Écovoallée a pour mission d'aménager 200 hectares en alliant exemplarité environnementale et développement économique. Aux côtés de ses partenaires :

l'État, la Région Sud, le Département des Alpes-Maritimes, la Métropole Nice Côte d'Azur et la ville de Nice, l'EPA, acteur engagé, déploie une stratégie environnementale ambitieuse, confirmée par la création, en 2013, d'un référentiel Ecovallée Qualité.

Quels sont les objectifs de l'EPA ?

Alice Bouhours – Nous avons pour objectif principal d'aménager 200 hectares sur les 10 000 que comptent le périmètre de l'EPA, d'y créer 12 000 logements (tous quartiers confondus*) et de permettre l'accueil de 30 000 emplois.

Pierre-Jean Gagnard – Nos opérations visent à renforcer l'attractivité du territoire qui repose sur deux leviers : le logement (comment loger les salariés si on veut attirer des entreprises) et l'immobilier d'entreprise pour accueillir les entreprises d'ici ou d'ailleurs. De les inviter à capitaliser sur un immobilier contemporain, performant et efficient. Ces ambitions environnementales sont inscrites dans notre ADN depuis près de 20 ans. Sur 7 opérations, 2 sont en phase de réalisation : le Grand Arénas et son pôle d'échange multimodal et Nice Meridia (déjà 1335 logements livrés en cette fin d'année). La troisième opération en création est Parc Meridia. Les autres sont en gestion, en phase d'études ou en pré-opération. Il faut garder en tête que le temps de l'aménagement est un temps long : il faut libérer le foncier, le nettoyer, l'aménager, le viabiliser, le valoriser...

Qu'est-ce qui est mis en place en faveur de la préservation des sols, de l'eau et de la biodiversité ?

A.B. – Nous avons validé une stratégie de renaturation en faveur de la biodiversité, développé un outil qui permet de

suivre et mesurer cette biodiversité et pris des mesures en faveur de la préservation des sols notamment agricoles, avec la lutte contre le détournement d'usage (en collaboration avec la Métropole, la Chambre d'Agriculture, la Préfecture, etc.). Nous menons aussi une démarche innovante portée par France 2030 qui propose de revoir les pratiques d'aménagement en matière d'espaces verts et de renaturation, en utilisant une technique qui consiste à trier les sols sur place et les réactiver par des techniques de microbiologie (champignons, bactéries et vers qui recréent l'osmose initiale de ces sols). Cette initiative est prise sur un parc de plus de 5 hectares d'espaces verts et publics. Pour l'eau, nous travaillons sur une gestion précise de la ressource que nous veillons à économiser, notamment sur les plantations. À ce sujet, nous avons évolué en mettant fin à la généralisation des toitures végétalisées ou en travaillant sur les essences mieux acclimatées. On commence également à travailler sur la récupération d'eaux grises en imposant ces techniques aux promoteurs. Comme nous leur imposons des matériaux biosourcés et des bétons moins carbonés.

À terme, vivre dans la plaine du Var, ce sera quoi ?

PJG – La plaine du Var accueillera ceux qui viendront pour les infrastructures, les prix proposés et la proximité de zones d'emplois comme Grand Arénas ou Carros. À nous de proposer un lieu avec des services et commerces de proximité pour recréer une vie de quartier.

A.B. – C'est un lieu exceptionnel d'un point de vue de la biodiversité, du paysage, de la productivité même... Demain, elle ne sera plus dépendante, et bien plus autonome. Et objectivement, qui peut se vanter d'habiter dans une plaine où on peut se baigner le matin, faire une randonnée l'après-midi, manger des fruits et légumes locaux et sortir le soir, notamment avec le grand pôle de loisirs qui sera inauguré à Joia Meridia. Ce sera ça la plaine du Var. **A.L.**

*Nice Meridia, Grand Arénas, Parc Meridia, Le Hameau de la Baronne (La Gaude), les Côteaux du Var (Saint-Jeanet) et Lingostière Sud.



DR

tions d'exploitation via des prescriptions techniques et une enveloppe performante. S'il s'agit d'un geste architectural fort (que l'on apprécie ou pas), l'opération s'insère dans une logique urbaine. Une vraie opportunité pour tout un quartier de Nice tombé en désamour depuis des décennies.

Éco-Vallée et plaine du Var, repenser et imaginer demain

Créée pour reconverter la plaine alluviale du Var, l'Opération d'Intérêt National Éco-Vallée articule quartiers mixtes, équipements majeurs et pôle économique, avec un référentiel environnemental très exigeant, le label ÉcoQuartier incluant innovation constructive, gestion de l'eau et des risques. L'établissement public d'aménagement (ÉPA) porte cette stratégie et promeut des quartiers toujours plus respectueux de l'environnement et de notre qualité de vie (voir interview page 4).

Nice Méridia, un cœur de quartier bas-carbone

Nice Méridia, autre pièce maîtresse de l'Éco-Vallée, est pensée comme une technopole urbaine mêlant logements, bureaux, R&D et un campus. Le cœur d'îlot JOIA Méridia traduit cette ambition : architecture bioclimatique, confort d'été passif, logements économes en énergie et programmation mixte pour faire vivre le quartier au quotidien. Ce secteur affiche des engagements environnementaux formalisés (depuis 2013, complétés pour JOIA en 2018), avec des objectifs clairs sur l'énergie, l'eau, les matériaux et la mobilité.

Cannes, ZAC Commandant-Maria, la friche devenue écoquartier

À deux pas de la Croisette, la reconversion des anciennes friches industrielles d'EDF GDF en écoquartier Commandant-Maria a permis de créer 270 logements (dont 84 logements sociaux et 84 à coûts maîtrisés), des commerces de proximité, 600 places de stationnement et des équipements culturels, avec une attention particulière au paysage, aux modes actifs et à la qualité d'usage. Le projet est labellisé ÉcoQuartier au niveau national.

Cannes, campus créatif Bastide Rouge, économie locale et sobriété d'usage

Inauguré en 2021, le campus créatif Bastide Rouge rassemble des formations universitaires, des studios et des espaces pour l'économie de l'image. Au-delà de la dimension économique, sa conception privilégie compacité, porosité piétonne, confort d'usage et sobriété, avec une programmation mutualisée limitant les besoins en déplacement. La ville souligne l'inscription du site dans une dynamique d'équipements sobres et partagés : à terme, le site devrait accueillir une déchetterie et une machine à compostage.

Saint-Laurent-du-Var : un centre commercial... version durable

CAP3000, rénové et étendu, a engagé une montée en gamme environnementale rare pour un équipement commercial de cette taille. Sur l'extension, les certifications Biodiversity et BREEAM «Excellent» qui mesure le niveau de performance environnementale des bâtiments et les moyens mis en œuvre pour l'améliorer, atteste des performances sur l'énergie, l'eau, les déchets, la mobilité, la gestion de chantier et le confort. Le projet s'inscrit plus largement dans une requalification du front littoral et dans une logique d'intermodalité améliorée.

Sophia Antipolis, horizon 2040

La technopole capitalise sur des opérations tertiaires bas carbone et des mobilités repensées à horizon 2040 (urbanisation maîtrisée, trames vertes/bleues, mobilité durable) via son programme Sophia 2040. Parmi les réalisations récentes, l'Arterparc Sophia, parc tertiaire à énergie positive, illustre la stratégie d'immobilier de bureaux frugal (enveloppes budgétaires performantes, énergies renouvelables in situ et pilotage technique fin pour limiter les consommations en exploitation). La dynamique académique complète cet écosystème avec le Smart Campus IMREDD, labellisé «campus intelligent», qui sert de démonstrateur pour les usages énergétiques, la mesure environnementale en temps réel et la gestion active des bâtiments. ■

(1) Réseau électrique intelligent, ou smart grid en anglais, est un réseau de distribution d'électricité qui favorise la circulation d'information entre les fournisseurs et les consommateurs afin d'ajuster le flux d'électricité en temps réel et d'en permettre une gestion plus efficace et optimisée.

(2) Techniques durables, simples, appropriables, résilientes produisant des objets facilement réparables et adaptables.

ÉDITEUR : SOPRESS Information & rédaction / Coédition 2M Com event / **DIRECTEUR DE LA PUBLICATION** : Fabrice Vallerent - DG Sopress / **RÉALISATION** : SOPRESS - Le LAB - www.sopress.fr / **COORDINATION ÉDITORIALE** : Fabrice Vallerent / Jean-François Puissegur **RÉDACTEURS** : Aurélie Lasorsa - Pénélope Ruiz - Joseph Jean / **FABRICATION - Print - Web** : Atypik / **ILLUSTRATIONS DE COUVERTURES** : ChatGPT - Image générée par IA / **IMPRESSION** : Imprimerie TRULLI - Vence / **CONTACT** : Fabrice Vallerent (fvallerent@sopress.fr) / **DÉPÔT LÉGAL À PARUTION** : ISSN : 2425-0562 / **TIRAGE ET DIFFUSION** : Édition papier : 5000 exemplaires - Cette édition comporte un supplément BUSINESS de 12 pages, associé au titre OPTIMISTE Côte d'Azur - Web : optimistemagazine.fr et www.optimistebusinessup06.fr / **VENTES DES ESPACES PARTENAIRES** : 2M Com event : commercial@2mcomevent.com - MédiaSide : barbara.sesma@mediaside.fr - L'éditeur et son directeur de la publication ne peuvent être tenus pour responsables des éventuelles erreurs de publication, des sources erronées ainsi que des interprétations artistiques des illustrations générées par IA. OPTIMISTE Côte d'Azur et OPTIMISTE Business sont des marques déposées et des propriétés exclusives. Concept éditorial - Concept Multimédia. Tous droits de reproduction réservés.

12 000

La programmation de NICE ÉCOVALLÉE à terme prévoit +12 000 logements, dont environ 30 % de logements sociaux.

Source Nice Écovallée

2040

Avec son programme Sophia 2040, la technopole souhaite devenir un territoire où aménagement, urbanisation et mobilité respectent le développement durable.

Découvrez nos plus belles résidences sur la Côte d'Azur



Antibes - Dora Mare
Vues d'exception

Fréjus - Anna
À 250 m des plages



Antibes - Oïkos
Prestations soignées



SOGE PROM
GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

SOGE PROM.FR
0988 290 290
APPEL NON SURTAXÉ



Architectes : Atelier ALLIANCE architectes (Dora Mare), Jean-Pascal Clément (Anna), Archi & Partners International (Oïkos) - © Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, libre interprétation de l'artiste
Illustrations : LD3D (Dora Mare), Ride Fix (Oïkos), Image Doing (Anna) - SIREN 538 359 811 - RCS NICE - Conception : 2M Com Event



CANEBIERS-VILLETTE à Cannes-sur-Mer

UN ÉCOQUARTIER CRÉATEUR DE LIENS

Par Aurélia Lasorsa

7 ha

C'est la superficie totale de l'écoquartier (dont 65% d'espaces verts et 60% supplémentaires de production d'énergie renouvelable).

Source constructeur

Résolument tourné vers demain, l'écoquartier Canebières-Villette est en passe de voir le jour. En cœur de ville, le projet associe bâtiments durables, désimperméabilisation des sols et nature omniprésente. Comme un fil invisible pour relier les hommes entre eux et à leur environnement. Ça n'aura échappé à personne. Des habitants de la commune aux usagers de l'A8, quiconque est passé dans ou à proximité de Cannes-sur-Mer a pu constater que d'importants travaux sont en cours de réalisation dans la quatrième ville des Alpes-Maritimes. En lieu et place du grand parking de la Villette, c'est tout un pan du centre-ville qui prend vie.

Au programme : 7 hectares en cœur de ville, 485 logements, des commerces, 510 places de stationnement - auxquelles s'ajoutent 300 places privées mutualisables portant le potentiel de stationnement public à plus de 800 places, un immeuble de bureaux et plus de la moitié d'espaces verts, rien que ça ! Un chantier d'ampleur qui s'est fixé pour unique objectif d'améliorer le quotidien de tous. Le projet d'écoquartier Canebières-Villette a été lancé en 2015, bien qu'ayant mûri dans la tête de l'édile de la ville quelques années auparavant. Le chantier a débuté par la renaturation de la Cagne en 2023 (voir encadré) : un contexte environnemental indispen-

sable pour poser les jalons d'une ville qui évolue en harmonie avec la nature et pour prévenir les événements climatiques désormais inévitables. En septembre 2024, c'est le parc des Canebières qui a retrouvé de sa superbe. Familles d'ici et d'ailleurs, et flâneurs en tout genre ont alors découvert une parenthèse de biodiversité composée notamment de 9 000 m² de prairie et 3 000 m² d'aire de jeux pour les enfants. Un poumon vert à deux pas des commerces et des écoles. Ce lieu de détente et de rencontres, volontairement non clos, est né de la collaboration entre paysagistes et écologues. Ici, les essences méditerranéennes pourront pousser à loisir, jusqu'à transformer le parc en un immense espace ombragé ouvert à toutes les générations. Dans ce lieu de reconnexion à la nature, la gestion de l'eau et celle de l'énergie ont été optimisées. Et la nuit, la pollution lumineuse a été réduite au maximum, afin de permettre à la biodiversité nocturne de s'épanouir à l'envi. À présent que les espaces naturels ont été repensés, c'est au bâti de voir le jour. Et à l'entrée Est de la ville d'être entièrement redessinée.

Un nouveau lieu de vie

Le point de départ du projet est marqué par un choix délibéré fort : celui de supprimer le grand parking de la Villette, entièrement imperméabilisé et véritable îlot de chaleur sans âme. L'idée est de transformer la surface de cette friche vestige des années 80 en un lieu de vie agréable que chaque Cannois pourrait s'approprier et investir, et qui ferait la part belle au développement durable et à l'environnement. Le premier challenge à relever est la désartificialisation de 50% du site : Canebières Villette ramènera de la nature et de la biodiversité en ville avec 65% d'espaces verts et 400 arbres plantés. Un projet où rien n'a été laissé au hasard, et surtout pas la qualité de vie de ce futur quartier idéalement situé avec des transports en commun à portée de main - le pôle multimodal aujourd'hui, le tramway demain - et tous les services et infrastructures du quotidien à proximité.

Des bâtiments pour mieux vivre demain

Pour donner vie à ce projet d'envergure et pour maintenir le lien comme fil conducteur, l'écoquartier fait la part belle à la mixité générationnelle. Signé Wilmette & Associés et Bouygues Immobilier, le nouveau centre de vie sera composé de différents bâtiments : un immeuble de bureaux qui pourra accueillir une dizaine d'entreprises ou professions libérales, en pied des constructions, une trentaine de commerces et restaurants, un local associatif et en tout 485 logements ouverts pouvant accueillir toutes les catégories de personnes. Canebières-Villette ce sera à horizon 2029, 156 logements en accession libre, 102 logements locatifs intermédiaires,

RENATURATION DE LA CAGNE, S'ENGAGER ET PRÉVENIR

Cela a été la toute première étape du projet Canebières-Villette. Un premier pas qui a aussi marqué la fin d'une gestion calamiteuse des eaux naturelles où le tout béton était la norme. Dans les années 70, la partie urbaine de la Cagne avait été artificialisée et ses berges bétonnées avec des conséquences dramatiques pour la biodiversité... et l'esthétique de la ville. En réaménageant et végétalisant les berges, la rivière a retrouvé de sa superbe, mais surtout son fonctionnement hydromorphologique et écologique d'antan. Depuis, les espèces animales et végétales recolonisent peu à peu les rives, et créent ainsi un corridor naturel. Outre cette action bénéfique pour la biodiversité, la renaturation de la Cagne invite à la contemplation et aux promenades, mais plus encore, elle joue un rôle majeur dans la gestion des eaux pluviales et la prévention des inondations. Élargie par endroit et ayant retrouvé ses capacités naturelles d'absorption, la Cagne protège désormais les rues du centre-ville en limitant le risque d'inondation. Cette réussite on la doit au travail collaboratif et à l'engagement de la municipalité, des acteurs de l'eau, des experts des milieux à risques et des habitants, qui ont répondu présents et se sont réappropriés cet espace naturel et plein de vie.

86 logements sociaux dont 2 inclusifs Handi Toit, 31 logements sociaux étudiants et une centaine de logements seniors. Les nouveaux habitants profiteront également d'une piste cyclable et d'un tout nouvel équipement culturel, cours du 11-Novembre. Une salle de spectacles ultra moderne proposera une jauge de 355 places assises ou 660 debout et permettra d'accueillir aussi bien des concerts, que des spectacles de danse ou des pièces de théâtre. Conçu par le cabinet Dominique Coulon et associés, médaillés d'or de l'architecture en 2022, ce bâtiment aérien prendra des airs de sculpture géante, pour ajouter encore à l'esthétique du quartier. Mais que serait un projet de requalification en 2025 sans proposer aux futurs habitants de ce quartier suffisamment de stationnement ? À Canebiers-Villette, c'est un choix fort qui est porté, là encore par l'agence Wilmotte & Associés, en la personne de Giovanna Dessi. Plus qu'un simple parking public, dans quelques mois, c'est un totem de 510 places au design soigné qui surplombera à la fois le quartier et l'autoroute A8 - auxquelles s'ajoutent 300 places privées mutualisables portant le potentiel de stationnement public à plus de 800 places. Une prouesse architecturale qui aura le double avantage de protéger l'ensemble des bâtiments des nuisances sonores et visuelles de cet axe routier parmi les plus fréquentés de l'Hexagone et d'afficher, via ses façades végétalisées, la signature d'un nouveau lieu de vie entièrement relié à la nature.

Un projet vertueux

L'ensemble des acteurs engagés dans le projet (aménageur, Ville de Cagnes sur Mer, Métropole Nice Côte d'Azur, et agences d'architectures) ont souhaité faire de Canebiers-Villette un projet exemplaire et notamment en matière de développement durable. Si les eaux naturelles et les espaces verts sont aujourd'hui les parties les plus visibles de cet iceberg vertueux, l'ambition est la même en termes d'énergie et de bâti. Ici, le béton bas carbone et l'usage de matériaux recyclés sont la norme, plus de 5 000 m² de toiture, sur l'ensemble des bâtiments, seront végétalisés en prairies innovantes qui ne nécessitent aucun arrosage et deviendront, à n'en pas douter, un lieu refuge pour la biodiversité. Du point de vue énergétique, la sobriété est reine : un parc de panneaux photovoltaïques



En lieu et place du grand parking de la Villette, c'est tout un pan du centre-ville qui prendra vie.

trouvera naturellement sa place sur les toits des logements, tandis que 60 % du réseau de chaleur et de rafraîchissement seront issus de l'énergie renouvelable de la géothermie sèche. Pour résumer, on pourrait dire que Canebiers-Villette c'est le projet urbain de demain. Un espace en cœur de ville qui rend à la nature toute la place qui lui revient, et qui mise sur les valeurs universelles que sont le vivre-ensemble et le vivre mieux. Alors certes, il faudra d'ici la livraison définitive du projet en 2029 apprendre à vivre avec les grues, les travaux, les aléas liés à un chantier d'une telle envergure, mais à l'image de la nature, l'être humain est résilient, et c'est aussi le prix à payer pour refaire de la ville un lieu de vie et de partage. ■



DR

Que représente le projet Canebiers-Villette pour Bouygues Immobilier ?

— Il s'agit d'un très grand projet sur lequel nous travaillons depuis 2016 (date de la consultation) et sur lequel nous investissons énormément de moyens de tous ordres. Canebiers-Villette est plus qu'un projet immobilier, c'est une requalification urbaine, la réalisation d'un pan entier du centre-ville et une opération sur laquelle Bouygues Immobilier peut déployer l'ensemble de ses savoir-faire. Ce projet d'envergure fait figure de vitrine : il nous permet de démontrer notre capacité à gérer, piloter et mettre en œuvre des projets complexes avec des enjeux urbains, des interactions avec les collectivités, les riverains, etc. Nous sommes également dans un système d'adaptation continue à la technologie, à la réglementation, aux besoins et aux attentes.

Y'a-t-il des spécificités liées au territoire ?

— Au territoire, pas vraiment, mais au contexte, c'est une évidence. Nous avons dû prendre en compte l'accélération du réchauffement climatique, dessiner des espaces publics plus ombragés avec des essences adaptées, travailler le confort d'été des bâtiments. Notre

INTERVIEW RÉGÉNÉRATION URBAINE.

PASCAL PIGNON

DIRECTEUR RÉGIONAL CÔTE D'AZUR DE BOUYGUES IMMOBILIER.

principal atout pour cela c'est la géothermie sèche qui nous permet de proposer aux clients le chauffage et le rafraîchissement de leur logement. Il a aussi fallu anticiper les fortes pluies, de plus en plus fréquentes : nous avons travaillé en amont avec la prévention des risques de la DDTM (direction départementale des territoires et de la mer) ; c'est une intervention qui a préfiguré le PPRI (plan de prévention des risques naturels inondations), qui n'était pas encore en vigueur à ce moment-là, pour se mettre

il propose des logements dans le prolongement du centre-ville, à proximité immédiate des transports en commun (tramway, pôle multimodal). C'est l'exemple de ce vers quoi doit tendre l'aménagement de la ville et il est la démonstration de tout ce que Bouygues Immobilier sait faire : atténuation de l'impact de notre activité, adaptation aux changements climatiques, réduction de notre empreinte carbone de 30 % à horizon 2030... Ce projet correspond à toutes les ambitions que l'on porte, c'est un projet urbain qui a du sens.

« LE PREMIER DÉFI EST DE FAIRE EN SORTE QUE LE RÉSULTAT SOIT À LA HAUTEUR DES ATTENTES »

à des niveaux de protection aux crues au-dessus de ce qui était impossible sur le secteur, avec différents scénarios. Tout cela est venu en parallèle de la renaturation de la Cagne qui a retrouvé un lit plus naturel qui peut s'étendre quand le niveau de l'eau monte... (voir encadré).

Quel regard posez-vous sur Canebiers-Villette ?

— Je suis intimement convaincu que ce projet a une grande cohérence et une grande pertinence : il représente ce que l'on doit faire en matière d'aménagement urbain et de développement durable, dans un contexte de réchauffement climatique. Il réunit de nombreux paramètres : à l'opposé de la tendance à étendre la ville,

Quels sont les grands défis qu'ils restent à relever ?

— Le premier défi est de faire en sorte que le résultat soit à la hauteur des attentes. Ce dont on ne doute absolument pas. Je me projette souvent dans l'écoquartier Villette ! Après il y a le défi des grandes opérations : planning, budget et puis garder en tête que nous sommes en cœur de ville donc tous les enjeux sont multipliés, tout est sur-sensibilisé. Enfin, dans le cadre du label Écoquartier, nous suivons un process d'amélioration continu tout au long des années que durent le projet. Ainsi, sur la deuxième tranche, nous étudions la mise en œuvre de récupération des eaux grises et le réemploi des matériaux, même si c'est plus complexe à mettre en œuvre car nous manquons encore de structuration sur notre territoire, contrairement à l'Île-de-France, par exemple. Mais dans cette démarche, la Ville de Cagnes-sur-Mer est très investie, donc nous sommes en bonne voie. **A.L.**

6

Source.
Mairie de
Cagnes-sur-Mer

Le nombre d'axes déterminants exprimés par le public pour l'aménagement du centre-ville.

- 1 - Renforcer l'attractivité du centre-ville.
- 2 - Développer les espaces verts et la biodiversité.
- 3 - Favoriser les déplacements en mobilité douce et apaisée.
- 4 - Développer les activités solidaires et économiques.
- 5 - Aménager des espaces en centre-ville pour le bien-être de tous.
- 6 - Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.



DR

ENTRETIEN LE DÉFI ARCHITECTURAL.

Giovanna Dessi

ARCHITECTE ET DIRECTRICE DE PROJETS CHEZ WILMOTTE & ASSOCIÉS - AGENCE DU SUD.

Alessandro Capello

ARCHITECTE CHEZ WILMOTTE & ASSOCIÉS - AGENCE DU SUD.

Comment a été pensé le projet Canebiers-Villette ?

— Le postulat de départ était de créer un quartier dans le prolongement du centre-ville, composé de trois éléments principaux : des immeubles de logements avec des commerces en pied, un aménagement extérieur riche sur lequel nous avons travaillé différents strates de végétation pour apporter de la fraîcheur et protéger les bâtiments, et un parking. Par rapport au lieu d'origine, à savoir un grand parking entièrement bétonné, nous sommes parvenus à une importante désimperméabilisation, grâce à la création d'espaces verts. Nous avons imaginé des bâtiments de type classique avec une touche contemporaine dans leur

volumétrie tout en restant identique à la structure de la ville. Nous avons veillé à proposer la meilleure orientation possible, avec des balcons généreux, des extérieurs bénéficiant de panneaux fixes et mobiles, pour se protéger de la chaleur tout en profitant d'espaces de rangements supplémentaires. Nous avons enfin travaillé sur des couleurs méditerranéennes claires, rehaussées de teintes terre cuite et bronze. L'élément architectural fort est sans aucun doute le parking silo qui a aussi pour fonction de protéger les bâtiments des nuisances sonores de l'A8. Il a été traité comme un gradin progressif jusqu'aux bureaux, soit une hauteur maximale de 30 mètres (ce qui est important pour une ville comme Cagnes-sur-Mer). Il jouit en outre d'un habillage soigné, entre parois de verre et végétalisation, qui doit notamment résister aux aléas liés au flot de véhicules. Il a nécessité d'importantes réflexions et un travail poussé car il est la vitrine de la ville, ce que l'on voit d'elle depuis l'autoroute.

Quels étaient vos impératifs ?

— Canebiers-Villette est une opération de taille

importante et notre intervention est le fruit d'un long travail mené en collaboration avec les services de la Ville et ceux de la Métropole : conformité, réglementation, complexité technique, notamment pour la gestion des eaux pluviales qui se déversent dans la Cagne et pour sa dimension. Nous avons également dû, tout au long du projet, nous adapter pour tendre vers un écoquartier qui reste actuel dans la forme mais aussi dans le fond. Avec ce projet, nous plantons les graines de ce que sera la ville de demain.

Qu'est-ce qui vous a séduit dans ce projet ?

— Sans hésitation le challenge qu'il représente : voir sortir de terre une opération de cette ampleur est toujours un grand moment. Je trouve que nous avons relevé le défi avec brio, puisqu'à mes yeux l'architecture proposée est à bonne échelle pour s'intégrer dans son environnement. Mais je ne suis pas la seule à l'origine de ce projet, je salue aussi mon équipe et plus encore mon collaborateur, Alessandro Capello, à mes côtés depuis 8 ans, et qui affronte lui aussi les difficultés (politiques, réglementaires, etc.) inhérentes à un tel programme. **A.L.**



CONSTRUCTION ÉCORESPONSABLE

MODERNITÉ ET ART DE VIVRE

Par Pénélope Ruiz

Le bois est
12 à 15 fois
plus isolant que le béton.

Le premier bénéfice d'une construction écoresponsable réside dans la diminution de son impact sur la planète. Selon toute vraisemblance, opter pour une conception bioclimatique, une isolation performante ou l'intégration d'énergies renouvelables permet de limiter ces rejets polluants. Ajouter à cela, l'emploi de matériaux biosourcés ou recyclés contribue à préserver les ressources naturelles et à réduire les déchets et les sources de pollution.

Un chantier qui valorise les circuits courts et privilégie des matières locales, réduit également l'empreinte liée au transport. Si l'investissement initial peut sembler plus élevé, il est rapidement compensé par les économies générées. Une maison écoresponsable consomme jusqu'à trois fois moins d'énergie qu'une habitation traditionnelle.

L'installation de panneaux solaires, de pompes à chaleur ou de systèmes de récupération d'eau de pluie renforce encore cette autonomie énergétique. Certains bâtiments à énergie positive produisent plus d'électricité qu'ils n'en consomment, permettant de revendre le surplus au réseau. Sur le long terme, la facture énergétique est considérablement allégée, ce qui constitue un avantage majeur pour les ménages comme pour les entreprises.

Agir pour soi...

Les biens immobiliers conçus dans le respect des normes environnementales bénéficient d'une meilleure valeur sur le marché. La performance énergétique est devenue un critère essentiel pour les acheteurs et les investisseurs. Pour preuve, mettre en location un logement qui ne répond pas aux critères environnementaux est devenu un casse-tête pour les propriétaires, contraints d'envisager des travaux de rénovation afin d'améliorer le DPE (diagnostic de performance énergétique) de leur bien. Depuis le 1^{er} janvier dernier, en effet, les biens considérés comme des passoires thermiques (classés G au DPE) ne peuvent plus être mis sur le marché locatif ; en 2028, les biens classés F subiront le même sort. Quant à l'obtention de crédit immobilier, elle dépend aussi désormais de la qualité énergétique du bien : pour les biens les moins bien classés, la plupart des banques conditionnent en effet l'accord de crédit à la garantie de travaux énergétiques.

...Et pour la planète

Un bâtiment écoresponsable, moins énergivore et durablement construit, séduit donc par sa modernité, sa faible empreinte carbone et la qualité de son bâti. Il existe différents labels et certifications attestant de la qualité environnementale d'une construction : le label BBCA (Bâtiment bas carbone), Bepos (Bâtiment à énergie positive), bâtiment biosourcé, THQE (Très haute qualité environnementale). À long terme, posséder un tel bien limite également les risques de dévalorisation face à l'évolution des réglementations énergétiques. Construire de manière durable, c'est aussi agir pour les générations futures. Les projets écoresponsables favorisent souvent l'emploi local, la transmission de savoir-faire traditionnels et l'innovation dans les filières du bâtiment. Ils encouragent également l'économie circulaire en incitant au réemploi et au recyclage de certains matériaux de chantier. À l'échelle urbaine, ces constructions contribuent à créer des quartiers plus résilients,

LEXIQUE

RE2025 : Règlementation environnementale 2025 - Évolution de la RE 2020, cette nouvelle réglementation, entrée en vigueur au 1^{er} janvier dernier, vise à renforcer les exigences en matière de performances énergétiques et environnementales. Elle s'inscrit dans la stratégie nationale bas-carbone pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

DPE : Diagnostic de performance énergétique - C'est un outil de mesure destiné à renseigner sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment. Il informe propriétaires et locataires sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre occasionnées par le bien ou le bâtiment. Le DPE comporte une étiquette allant de A à G.

BBCA : Bâtiment bas carbone - C'est un bâtiment qui limite ses émissions de gaz à effet de serre ou séquestre les émissions de CO₂, de sa construction à sa démolition. Le label BBCA concerne aussi bien les bâtiments neufs que rénovés.

BEPOS : Bâtiment à énergie positive - C'est un bâtiment passif très performant et fortement équipé en moyens de production d'énergie : toit, murs, fenêtres et autres éléments peuvent être mis à contribution. Ainsi, il consomme moins d'énergie qu'il n'en produit.

THQE : Très haute qualité environnementale - La certification THQE impose aux bâtiments une consommation maximum de 50kWh/m²/an, contre 75kWh/m²/an pour la certification HQE, déjà très exigeante.

moins dépendants des énergies fossiles et pour la plupart mieux adaptés aux épisodes climatiques extrêmes. C'est donc un choix collectif qui dépasse le cadre individuel et s'inscrit dans une dynamique territoriale et citoyenne. La construction écoresponsable n'est pas une tendance, c'est devenue une nécessité. Elle combine respect de l'environnement, économies durables, confort accru et valorisation du patrimoine. Elle représente surtout un choix citoyen, tourné vers l'avenir, qui place l'humain et la planète au centre du projet architectural. Plus qu'une démarche technique, c'est une vision : celle d'un habitat capable de répondre aux besoins du présent sans compromettre les ressources des générations futures.

Le bois, performant par essence

Depuis plusieurs années maintenant, le bois connaît un véritable essor dans le secteur de la construction, sortant de son pré carré montagnard. Longtemps réservé aux maisons individuelles, il s'impose désormais dans la promotion immobilière. Cette évolution s'explique par les nombreux atouts du matériau : durabilité, rapidité de mise en œuvre, performance énergétique et attractivité commerciale. En effet, le bois est un matériau qui permet de stocker durablement le carbone et de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique. C'est un matériau renouvelable, à condition d'être issu de forêts gérées durablement. Sa faible empreinte carbone est un atout majeur pour répondre aux nouvelles réglementations environnementales, telles que la RE2025 en France. La construction bois présente également un avantage décisif pour les promoteurs : la rapidité avec laquelle il est possible de monter un immeuble puisque les éléments, souvent préfabriqués en atelier, peuvent être acheminés puis assemblés sur site. Cette industrialisation du processus réduit les délais, limite les imprévus et diminue les nuisances sonores et la production de déchets. Pour la promotion immobilière, cela se traduit par une meilleure maîtrise des coûts et des délais, deux critères essentiels dans la rentabilité des opérations. Autre atout, et non des moindres : le bois est naturellement isolant. Il limite les déperditions thermiques et de fait, réduit les besoins en chauffage l'hiver et en climatisation, l'été. Associé à une conception bioclimatique, il contribue à l'efficacité énergétique des bâtiments et à l'obtention de labels de performance. Au-delà de ces aspects, le bois offre aussi un confort acoustique apprécié des habitants. Il régule l'humidité, favorise un cadre de vie sain et agréable. Dans un marché immobilier de plus en plus attentif à la qualité et au confort de vie, ces atouts constituent un argument de vente puissant. La construction bois séduit également par son esthétique. Son aspect chaleureux et naturel correspond à une demande croissante des acquéreurs pour des logements plus proches de la nature. Mais attention, contrairement aux idées reçues, le bois se patine et en façade devient gris : un critère à prendre en considération et qu'il est nécessaire d'expliquer aux futurs propriétaires car il est plus contraignant de protéger le bois en façade comme on le fait avec du mobilier extérieur ou des volets. Néanmoins, les architectes disposent d'une grande liberté créative grâce à la variété des essences et des finitions disponibles. Le bois s'intègre aussi bien dans des environnements urbains modernes que dans des contextes plus traditionnels. Pour les promoteurs, cette originalité architecturale devient un facteur de différenciation sur un marché concurrentiel.

Une valorisation patrimoniale et commerciale

Les bâtiments en bois bénéficient généralement d'une image positive et innovante. Ils répondent aux attentes d'une clientèle soucieuse d'écologie et de confort. De plus, leur performance énergétique réduit les charges, ce qui renforce leur attractivité sur le long terme. Un programme immobilier en bois est perçu comme un investissement d'avenir, moins exposé aux risques de dévalorisation liés à l'évolution des normes environnementales. Pour les investisseurs institutionnels, cela représente un gage de pérennité et de rentabilité. Il offre aussi des solutions adaptées aux enjeux des villes contemporaines. Sa légèreté facilite la surélévation de bâtiments existants, permettant d'augmenter la densité urbaine sans emprise supplémentaire au sol. Il ouvre alors la voie à des projets innovants de réhabilitation ou d'extension, particulièrement recherchés dans les zones tendues. En réduisant l'impact des chantiers, il favorise également une meilleure acceptabilité des projets par les riverains et les collectivités. Aujourd'hui, la construction bois n'est plus une niche, c'est un levier stratégique pour la promotion immobilière qui ne se cantonne plus aux régions productrices. Elle combine respect de l'environnement, maîtrise des coûts, confort des usagers et valorisation patrimoniale. Dans un contexte de transition écologique et de recherche de qualité de vie, elle incarne une réponse concrète et durable aux attentes des acheteurs comme des investisseurs. Miser sur le bois, c'est donc investir dans l'avenir, en construisant des villes plus durables, plus esthétiques et plus humaines. Reste à la filière de se développer de façon à pouvoir répondre aux besoins de l'ensemble du territoire hexagonal. L'écoconstruction n'est donc pas une marotte agitée par les décideurs. C'est bel et bien un outil efficace pour tout à la fois préserver l'environnement et la population. ■

50 %

de matériaux biosourcés :
c'est le seuil qui sera imposé
prochainement par la RE2028.

BON POUR LA PLANÈTE ET BON POUR LE CORPS !

C'est prouvé, améliorer la qualité de vie est bon pour la santé. Les matériaux, la conception du bâtiment et la gestion des ressources influencent directement la qualité de l'air que nous respirons, la lumière que nous recevons et le stress que nous ressentons au quotidien.

Des matériaux plus sains

Vous l'avez donc bien compris, les constructions écologiques privilégient des matériaux naturels et peu émetteurs de composés organiques volatils, les CO, substances hétérogènes, qui peuvent avoir des effets cancérigènes ou toxiques pour la reproduction et le développement de l'Homme. Ces substances, présentes dans de nombreuses peintures, colles ou vernis conventionnels, peuvent provoquer allergies, maux de tête ou troubles respiratoires. À l'inverse, le bois non traité, la chaux, le lin ou le chanvre favorisent un air intérieur plus pur. Moins de produits chimiques dans les murs, c'est moins de toxines dans nos poumons.

Une meilleure qualité de l'air et de l'eau

Les logements éco-conçus intègrent souvent une ventilation naturelle ou contrôlée (VMC double flux) qui renouvelle efficacement l'air sans pertes de chaleur. Cette circulation permanente évite l'humidité, la moisissure et les allergènes. Les systèmes de récupération d'eau de pluie ou de filtration limitent, eux, la consommation d'eau potable tout en garantissant une meilleure qualité sanitaire.

Lumière et confort thermique

L'architecture bioclimatique cherche à tirer parti du soleil, du vent et de l'inertie thermique. Une bonne orientation maximise la lumière naturelle, bonne pour le moral, le sommeil et la production de vitamine D. L'isolation performante et les matériaux respirants stabilisent la température intérieure : ni excès de froid, ni surchauffe, donc moins de stress pour l'organisme et moins de recours aux climatisations polluantes.

Un bien-être global

Un habitat écoresponsable favorise également le calme : les isolants naturels comme la laine de bois ou de mouton amortissent le bruit. L'usage raisonné des énergies et la proximité de la nature procurent un sentiment d'équilibre et de cohérence ou l'on se sent aligné avec son environnement. En vivant dans un intérieur plus sain, plus lumineux et plus silencieux, on réduit notre fatigue, les risques cardiovasculaires et les troubles anxieux.

VOS PRÉOCCUPATIONS
= NOTRE ENGAGEMENT

ORÉA

SYNDIC

— groupe ippolito —
Solutions immobilières

04 93 62 10 75
WWW.OREA-IMMOBILIER.FR



ORÉA SYNDIC
21 BD DUBOUCHAGE, 06000 NICE
04 93 62 10 75

TRANSACTION • GESTION • LOCATION • SYNDIC • COMMERCE • FINANCEMENT • RÉNOVATION • VIAGER

f t in LA MAISON ORÉA





JARDIN MÉDITERRANÉEN

UN MODÈLE DE DURABILITÉ
ET DE SOBRIÉTÉ

Par Pénélope Ruiz et Joseph Jean

Le jardin méditerranéen n'est pas seulement une esthétique solaire ; c'est un manifeste écologique. Sobriété, biodiversité, résilience : autant de valeurs qui en font un modèle pour les paysages de demain. Là où d'autres styles de jardin luttent contre les éléments, celui-ci s'y adapte, en tirant parti des ressources naturelles et en valorisant la biodiversité locale. Gravier, pierres sèches, végétation parcimonieuse : tout y est pensé pour retenir l'humidité, réduire l'entretien et respecter les cycles de la nature. Cette sobriété n'est pas une contrainte ; elle est devenue un véritable atout écologique.

Sobriété hydrique et résilience climatique
Dans un contexte où les périodes de sécheresse s'allongent, le jardin méditerranéen apparaît comme une réponse exemplaire. Son principe fondateur ? Faire plus avec moins d'eau. Les essences qui le composent, oliviers, lavandes, romarins, cistes, santolines ont développé des stratégies de survie impressionnantes : feuillage coriace ou argenté pour limiter l'évaporation, racines profondes pour capter l'humidité, floraison adaptée aux saisons sèches. Résultat, un beau jardin toute l'année, même en plein été, sans arrosage intensif ni entretien lourd. Cette approche s'inscrit dans la

logique de la gestion raisonnée des ressources, largement encouragée par de nombreuses collectivités. L'arrosage goutte-à-goutte, la récupération d'eau de pluie ou le paillage sont autant de pratiques qui prolongent la philosophie d'économie et de durabilité.

Un refuge pour la biodiversité
Le jardin méditerranéen est aussi un écosystème vivant où flore et faune cohabitent harmonieusement. En privilégiant les plantes locales et mellifères, on attire abeilles, papillons et oiseaux, tout en réduisant le recours aux pro-

LES PLANTES EMBLÉMATIQUES DU JARDIN MÉDITERRANÉEN

PLANTE	DESCRIPTION	INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
Olivier (Olea europaea)	Arbre emblématique, feuillage argenté persistant, résiste à la sécheresse et aux sols pauvres.	Source d'ombre et refuge pour oiseaux, symbole de paix et de longévité.
Lavande (Lavandula angustifolia)	Plante aromatique au parfum puissant, attire les pollinisateurs.	Mellifère, répulsive pour certains insectes nuisibles.
Romarin (Rosmarinus officinalis)	Arbuste persistant, feuillage fin et odorant, floraison bleutée.	Nourrit les abeilles dès la fin de l'hiver, très résistant.
Ciste (Cistus albidus, C. ladanifer)	Arbuste aux fleurs éphémères mais spectaculaires, aime les sols secs.	Plante pionnière favorisant la régénération des sols pauvres.
Santoline (Santolina chamaecyparissus)	Petit buisson gris-argenté, floraison jaune, feuillage aromatique.	Excellente plante couvre-sol, limite l'évaporation.
Thym (Thymus vulgaris)	Herbe aromatique typique, pousse dans les sols caillouteux.	Mellifère et antiseptique naturel, peu exigeant en eau.
Lentisque pistachier (Pistacia lentiscus)	Arbuste persistant à feuillage vernissé, typique du maquis.	Résistant au feu et à la sécheresse, abri pour la faune.

+2700
C'est le nombre d'heures d'ensoleillement annuel sur la Côte d'Azur. Il passe à 2900 heures pour le littoral.
Source Météo Express

duits phytosanitaires. Les murs de pierre sèche deviennent des abris naturels pour les lézards, les pollinisateurs nichent dans les lavandes, et les haies d'arbustes endémiques remplacent avantageusement les clôtures artificielles qui participent à la « pollution visuelle » des paysages. De plus en plus de paysagistes y voient un levier de restauration écologique, capable de recréer des corridors verts en milieu urbain et de favoriser l'équilibre des sols.

Esthétique et sobriété : le luxe discret

Contrairement à l'image parfois aride qu'on lui associe, le jardin méditerranéen est un lieu d'émotions sensorielles. Les feuillages argentés contrastent avec la terre ocre, les parfums d'herbes aromatiques se mêlent à la chaleur des pierres, et le chant des cigales achève de composer ce tableau vivant. Ce jardin parle aux sens autant qu'à la conscience écologique : il invite à ralentir, à contempler, à vivre dehors autrement. C'est un jardin d'élégance et de bon sens citoyen, on y cultive la beauté sans excès, dans un respect profond du territoire.

Une démarche écoresponsable à tous les niveaux

Au-delà du choix des plantes, adopter un jardin méditerranéen, c'est adopter une éthique. Le recours aux matériaux locaux, pierre, terre cuite, limite l'empreinte carbone. Le compostage, la tonte différenciée et la réduction des intrants chimiques participent d'une gestion durable. Aujourd'hui, les concepteurs vont plus loin avec l'intégration de récupérateurs d'eau, de panneaux solaires pour l'éclairage, de mobilier fabriqué à partir de matériaux recyclés... Ainsi, le jardin devient non seulement un espace de plaisir, mais aussi un modèle d'écoresponsabilité environnementale.

Vers un nouvel idéal paysager

Avec le réchauffement climatique, les lignes esthétiques du paysage méditerranéen séduisent de plus en plus les régions au nord de la Loire. Des communes remplacent les pelouses gourmandes en eau par des massifs d'essences méditerranéennes ; les particuliers adoptent lavandes, agapanthes ou oliviers en pot. Le modèle s'exporte, mais il reste fondé sur un principe essentiel : observer la nature avant de la contraindre. C'est cette leçon que le jardin méditerranéen transmet : vivre en harmonie avec le climat plutôt que de le défier. ■



Comment se porte le jardin méditerranéen à l'heure du réchauffement climatique ?

— Il faut d'abord préciser qu'aujourd'hui la végétation méditerranéenne fait partie intégrante du succès de la Côte d'Azur. Au fil des ans, les choses ont évolué et ce n'est qu'il y a une dizaine d'années environ qu'a eu lieu une prise de conscience et le retour en bonne grâce du jardin méditerranéen. Depuis toujours, la végétation s'adapte aux différentes évolutions climatiques, mais il vrai qu'actuellement, le réchauffement va plus vite que cette adaptation et certaines essences souffrent et ont des comportements inédits. Néanmoins, je ne suis pas du tout inquiète pour la végétation. En revanche, c'est le comportement humain face à la végétation qui doit s'adapter.

INTERVIEW FACE AUX CHANGEMENTS...

GENEVIÈVE CABIAUX

PAYSAGISTE.

C'est-à-dire ?

— Je veux dire par là que si le support est maîtrisé, ce qui doit pousser poussera. Je m'explique : la végétation méditerranéenne est faite pour pousser sur des sols caillouteux et drainants qui permettent notamment aux racines de descendre (très) en profondeur pour s'enraciner correctement et chercher la fraîcheur et se mettre à l'abri des fortes chaleurs. La première chose à faire est donc de réhabiliter les sols par l'apport de mycorhizes, par exemple, sorte de champignons, participant à la bonne croissance des plantations. Donc le sol doit être travaillé avec soin. Le deuxième élément primordial est de planter des végétaux jeunes, qui vont avoir le temps de s'acclimater. Certes ils sont plus petits, et cela va nécessiter un peu de temps pour obtenir le résultat escompté, mais c'est une solution pour leur permettre de vivre longtemps. Enfin, il ne faut pas oublier la gestion de l'eau. Pendant les 3 ou 4 premières années, même les essences méditerranéennes ont besoin d'eau. Beaucoup au début

puis peu à peu on les laisse « se débrouiller ». Les végétaux sont vivants, on doit absolument respecter leur évolution et les accompagner jusqu'à maturité.

Le réchauffement sera-t-il synonyme de jardin exotique ?

— Nous avons toujours vu, surtout à l'est des Alpes-Maritimes, des végétaux d'origines subtropicales ou exotiques. Je pense aux avocats, mais aussi aux fruits de la passion, aux dattes même... Une chose à savoir encore est si l'espèce en question va supporter un sol calcaire comme le nôtre. Donc oui, on peut adapter des espèces que l'on voit à Chypre ou à Malte, sans problème. Mais j'invite surtout à faire attention à penser le réchauffement autrement. Plutôt que d'aller chercher des espèces ailleurs, il faut prendre soin des nôtres, en créant des strates arboricoles et en laissant suffisamment d'espaces à la nature. Et là-dessus j'insiste : pour créer des îlots de fraîcheur, il faut de la place, un arbre ne pousse pas bien quand il est à l'étroit. La nature, c'est du bon sens, et les donneurs d'ordre doivent en avoir aussi. **A.L.**

DESTINATION

NOËL

26 NOV. 25
> 4 JANV. 26

DÉCOLLEZ
POUR DES FÊTES
MAGIQUES !

PETIT TRAIN, CONCERTS GOSPEL
ET ANIMATIONS

DES SURPRISES VOUS ATTENDENT ICI

#OnVaACap



Améliorez la performance énergétique de votre futur logement, nous améliorerons le taux de votre crédit immobilier*.

Avec le Prêt Immobilier à Impact, combinez l'achat d'un bien et sa rénovation pour faire baisser⁽¹⁾ le taux d'intérêt de votre prêt.



**CAISSE
D'EPARGNE**
Côte d'Azur
Vous être utile.

*Sous réserve d'acceptation de votre dossier de crédit immobilier pour l'acquisition de votre résidence principale par votre Caisse d'Epargne régionale, prêteur. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter l'offre de crédit. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. Sous réserve de disponibilités de l'offre de Crédit immobilier à impact dans votre Caisse d'Epargne régionale. Renseignez-vous auprès de votre conseiller.

(1) Vous disposez de 40 mois suivant le premier déblocage de votre prêt pour fournir un nouveau DPE amélioré de 2 lettres (de G à E, de F à D ou de E à C), suite à vos travaux de rénovation. Vous pourrez bénéficier d'une baisse du taux d'intérêt de votre prêt à compter de la 1^{re} ou 2^e échéance suivant la justification de l'amélioration du DPE.

Communication à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle.

Caisse d'Epargne et de Prévoyance Côte d'Azur, société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier – Capital social 515.033.520 euros – 455, promenade des Anglais, 06200 Nice – 384 402 871 RCS NICE – Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 002 199. Titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception d'effets ou valeurs, n° CPI 0605 2017 000 019 152 délivrée par la CCI Nice-Côte d'Azur, garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 59, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

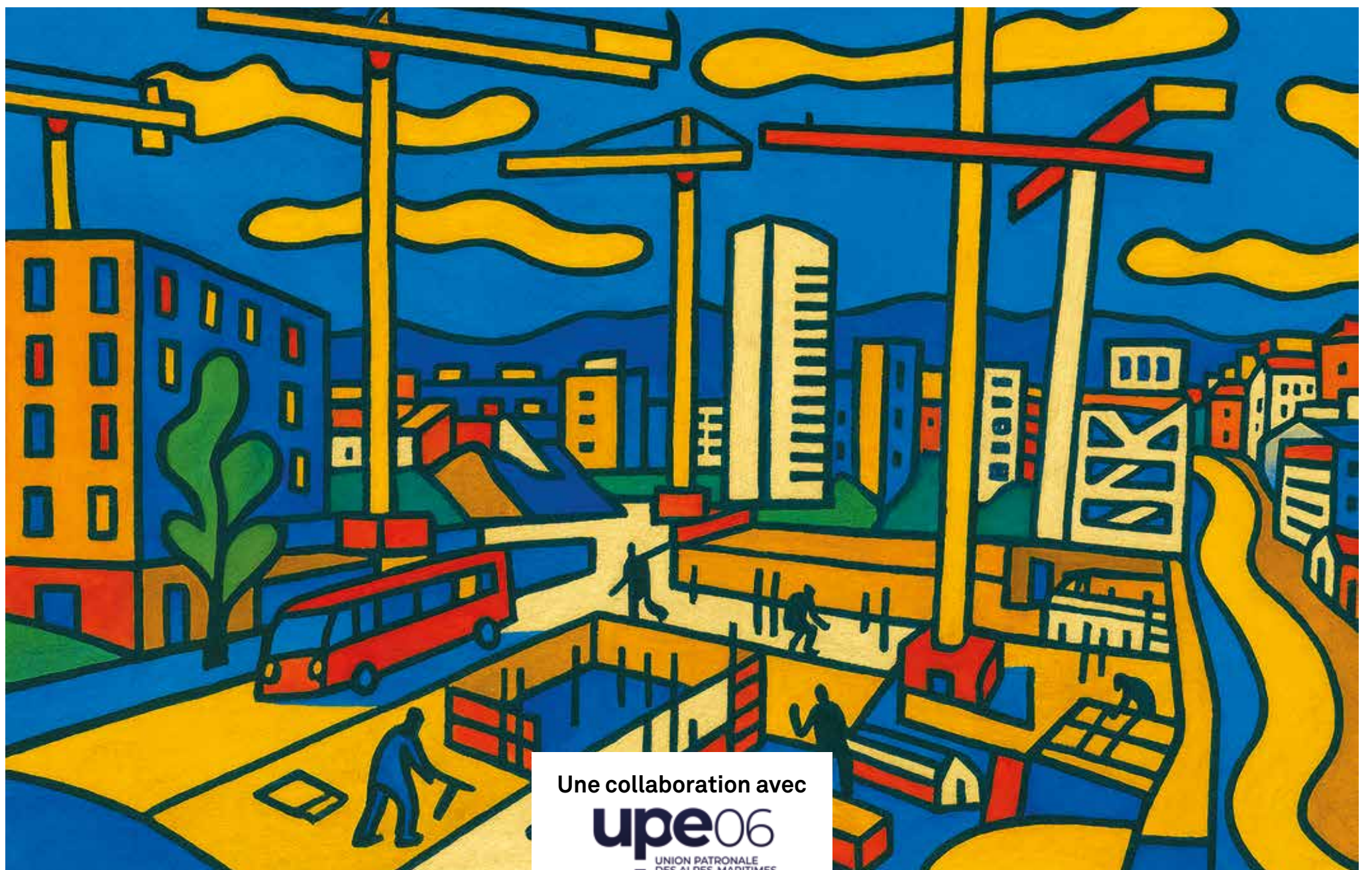
OPTIMISTE

L'INFORMATION RÉSOLUMENT POSITIVE ——— BUSINESS



L'ART DES BATISSEURS D'AVENIR !

Le futur se construit maintenant



Une collaboration avec

upe06
UNION PATRONALE
DES ALPES-MARITIMES

CONSTRUIRE DEMAIN, le défi des pros !

Enquête réalisée par
Aurélia Lasorsa
et Joseph Jean

Chaque bâtiment que nous construisons est un choix de société. Chaque quartier que nous aménageons est un reflet de nos priorités. Le secteur du bâtiment représente une part importante de notre consommation d'énergie et de nos émissions de gaz à effet de serre. Il est donc impossible de fermer les yeux sur l'urgence climatique. La transition vers des bâtiments écoresponsables et des écoquartiers n'est plus une option : c'est une obligation citoyenne et environnementale.

Pourtant, derrière les promesses de labels verts et d'innovations, la réalité du terrain est beaucoup plus complexe. Architectes, promoteurs, artisans, collectivités : tous se heurtent à des obstacles techniques, financiers et humains. Chaque projet devient un fragile équilibre entre ambition écologique et réalité économique.

Les professionnels sous pression

Les architectes doivent imaginer des bâtiments sobres en énergie, confortables en toutes saisons, avec des matériaux durables et une empreinte carbone réduite. Ils jonglent avec les exigences réglementaires, les contraintes d'urbanisme et les attentes esthétiques. Une erreur peut coûter cher et retarder tout un projet.

Les artisans et entreprises de construction doivent maîtriser de nouvelles techniques : isolation biosourcée, ventilation performante, étanchéité parfaite. Beaucoup peinent encore à trouver la formation nécessaire pour appliquer ces méthodes, alors que les marges





VOUS AVEZ DES BESOINS

NOUS AVONS LES SOLUTIONS

GESTION • FINANCE • PATRIMOINE
COMPTABILITE • RH • JURIDIQUE

GRUPE

CIBELLY

NICE - PARIS

f /GROUPECIBELLY

in/COMPANY/GROUPE-CIBELLY/



INTERVIEW UN NIVEAU D'EXIGENCES ÉLEVÉ.

AMANDINE LIPARI

RESPONSABLE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
DU BÂTI À L'APAVE. Membre du CICA.

« NOUS AVONS BESOIN DE SOUTIEN ET
D'ACCOMPAGNEMENT À L'INNOVATION »

De quoi a besoin le secteur de la construction pour tendre vers plus de durabilité ?

— Nous vivons sur un territoire bien engagé sur le sujet du développement durable, avec des niveaux d'exigences imposés élevés de Qualité Environnementale dans l'OIN et dans la Métropole Nice Côte d'Azur. Tout ce qui se construit ou se rénove aujourd'hui doit être aligné à ces ambitions. On rénove et on construit mieux, en suivant les référentiels actuels qui prônent plus de confort pour les futurs usagers, plus de sobriété (carbone et énergétique) et de résilience face aux changements climatiques. Ainsi, le secteur de l'immobilier doit composer avec de plus en plus d'exigences, mais il n'est pas suffisamment soutenu. Je pense au bonus de constructibilité qui pourrait être intégré dans les PLU et permettrait de construire plus en contrepartie d'une exemplarité environnementale. Nous sommes en quête d'équilibre pour faire face à la pénurie de biens. Il faut donc soutenir la filière avec un système de compensation. Sinon, à qui vendra-t-on des biens durables pour affronter les futurs aléas climatiques s'ils sont les plus chers du marché ?

Quelles actions doivent être menées en priorité ?

— Nous avons besoin de soutien et d'accompagnement à l'innovation. Les acteurs ont pris de nouvelles habitudes pour aller vers

toujours plus de durabilité. On note de vraies évolutions, mais elles ne sont pas suffisamment soutenues pour accélérer face au changement climatique. Je prends le cas de la filière bois, qui démarre dans notre région et que nous soutenons au travers du partenariat signé entre FIBOIS et le CICA. Les entreprises doivent être accompagnées pour s'approprier les nouveaux matériaux, les nouvelles pratiques. Cela nécessite d'être structuré, afin que les innovations deviennent moins coûteuses, massifiées et acceptables par le plus grand nombre.

Comment rénover efficacement ?

— En matière de rénovation, tout n'est pas envisageable partout. Sur de l'immobilier dit « courant », on peut agir sur les façades (isolation, menuiseries extérieures), sur les protections solaires, sur la désimperméabilisation et la création d'espaces verts afin de casser les effets d'îlots de chaleur. Sur la ventilation naturelle, en revanche, c'est difficile lorsque le bâtiment n'est pas traversant : alors les solutions compensatoires de brasseur d'air et le renforcement des protections solaires doivent être travaillées avec soin. On remarque que les anciens avaient compris cela, puisque le bâti ancien, réfléchi en low-tech, sans climatisation et sans VMC, était souvent construit autour de saletres (sortes de puits d'air dans le Vieux-Nice) ou de coursives, de persiennes et de grilles qui favorisent la circulation d'air et le rafraîchissement naturel. Au-delà de la circulation d'air, il faut aussi surveiller l'hygrothermie (humidité dans l'air), et choisir des matériaux respirants et biosourcés compatibles avec les matériaux existants. **A.L.**



ChatGPT - Image générée par IA



DR

Votre groupe est au premier rang en matière de construction. Comment conciliez-vous construction et développement durable ?

— Nous prôtons un entrepreneuriat responsable. Allier construction et développement durable est au cœur de notre démarche RSE, qui se décline autour de quatre piliers : l'humain, l'ancrage territorial, l'éthique et l'environnement. Sur ce point, nous mettons en œuvre diverses actions : un bilan carbone de l'ensemble de nos sites afin d'obtenir des indicateurs et déployer des axes de progrès ; la valorisation de déchets inertes en granulats recyclés ; sur l'ensemble de nos carrières, une politique de préservation de la biodiversité avec installation de ruches et suivi des tortues Hermann, avec l'appui d'une association, et à la Réunion, nous œuvrons à la préservation des

ENTRETIEN VERS UNE DÉMARCHE GLOBALE.

DANIEL AUDEMARD

PDG DU GROUPE AUDEMARD.

pêtrils, oiseaux endémiques. Enfin, nous fabriquons des bétons innovants et bas carbone.

Quelles sont les innovations les plus marquantes à vos yeux ?

Nous avons développé des formulations bas carbone pour nos bétons, afin de réduire la proportion de clinker dans le ciment. Il est employé notamment sur les gros ouvrages (Hôtel des Polices à Nice, par exemple) et a nécessité un important travail de R&D via une approche performentielle qui permet d'aller plus loin dans la réduction du poids carbone. Notre filiale LBN (Les Bétons Niçois) est leader dans ce domaine. Nous formulons aussi des bétons drainants pour lutter contre la perméabilisation des sols et limiter les effets d'îlots de chaleur. À La Réunion, notre usine, pionnière, produit un ciment dont l'empreinte carbone est réduite de 70 % (l'équivalent de 30 000 véhicules thermiques), grâce à l'utilisation de matériaux alternatifs, comme la pouzzolane ou la poudre de verre broyé.

Quels sont les freins et quelles solutions pourraient être envisagées ?

Les freins sont d'abord techniques : il faut développer des bétons compatibles et de haute qualité, et adapter nos outils de production.

Cela engendre inévitablement un surcoût, et les PME et ETI sont peu aidées financièrement contrairement aux grandes entreprises qui bénéficient en interne de services dédiés à l'obtention de financements par les collectivités. Nous faisons face aussi à des freins législatifs. Si les réglementations sont gages de protection et de qualité, en France, elles sont très poussées. Or, pour accompagner la décarbonation, il faut une législation uniformisée. Enfin, nous devons composer avec les contraintes humaines et organisationnelles car construire bas carbone demande une appropriation collective, nous devons sensibiliser l'ensemble de nos équipes. Pour cela, nous avons édité notre rapport RSE à destination du plus grand nombre et en collaboration avec tous nos services.

Peut-on imaginer un futur où la construction serait 100% bas carbone ?

C'est notre ambition, mais elle doit être collective. Les matériaux de demain arrivent, nous devons concevoir différemment, utiliser des matériaux disponibles localement et développer les filières nécessaires. Tout est réalisable : il faut de l'imagination, de la persévérance et du travail. **A.L.**

restent serrées et les délais contraints. Pour les promoteurs immobiliers, la situation est particulièrement tendue. Construire durable coûte plus cher : matériaux performants, études techniques, certifications, suivi énergétique. Ces surcoûts s'ajoutent à un marché parfois saturé, à des prix de vente limités et à des taux d'intérêt élevés. Chaque retard, chaque aléa financier peut menacer la rentabilité d'un projet. Pourtant, ce sont eux qui permettent la naissance des écoquartiers, en transformant des zones urbaines et en densifiant des secteurs existants. Leur rôle est crucial, mais lourd de responsabilités et d'incertitudes.

L'écoquartier : un idéal difficile, mais nécessaire

L'écoquartier représente la ville de demain : des logements économes en énergie, des espaces verts, des mobilités douces, des services de proximité et une mixité sociale équilibrée. Mais atteindre cet idéal demande des compromis. Il faut réduire la taille des logements pour limiter l'artificialisation, densifier intelligemment, concilier coûts de construction et attentes des habitants. Pour les professionnels, chaque projet est un défi technique et économique. Ils doivent intégrer les objectifs environnementaux, les contraintes foncières et la réalité du marché. Construire durable n'est pas simple : c'est une gymnastique quotidienne entre exigences réglementaires, budgets et délais serrés. Ces contraintes mettent les professionnels sous une pression énorme. Chaque projet écoresponsable est un exercice d'équilibre qui exige de la rigueur, de la créativité et de la persévérance.

La crise économique amplifie le défi

La filière du bâtiment traverse une période de turbulences. Les coûts des matériaux et de l'énergie ont explosé ces dernières années. Les taux d'intérêt plus élevés freinent les acquisitions immobilières et complexifient le financement des promoteurs. Les mises en chantier stagnent, certaines entreprises ferment et les artisans peinent à recruter. Dans ce contexte, la transition écologique peut sembler une charge supplémentaire. Pourtant, elle représente aussi une opportunité. Il s'agit de créer des bâtiments qui dureront plus longtemps, seront moins énergivores, mieux intégrés dans leur environnement, et plus agréables à vivre.

Une dynamique porteuse d'innovation

En dépit des difficultés, de nombreux professionnels trouvent des solutions créatives. Les architectes expérimentent des matériaux innovants, les artisans maîtrisent de nouvelles techniques, et les promoteurs conçoivent des modèles mixtes intégrant logements privés, sociaux et espaces partagés. Les écoquartiers deviennent des

**MALGRÉ
LES DIFFICULTÉS,
DE NOMBREUX
PROFESSIONNELS
TROUVENT DES
SOLUTIONS CRÉATIVES.**

Mais, on se demande...

**Qui s'occupe de votre
stratégie de marque,
création d'identité
visuelle, stratégie
digitale, site internet,
positionnement,
storytelling,
gestion de votre
présence en
ligne (SEO, SEA),
analyse et suivi
des performances
(analytics), création**

Non, parce que forcément,
vous en avez besoin.

MOUVEMENTCOM.fr

Réalisation : MouvementCom.fr - 01125 - Vous devez mentionner les logos de notre site internet, ou y associer un code promo

208
milliards
d'euros

En 2025,
le chiffre d'affaires
du bâtiment en France
hors taxes, en recul de 3,9 %
en valeur sur un an.

Source. ffbatiment

31
milliards
d'euros

L'activité
amélioration-entretien
(qui inclut la rénovation)
atteint 118 milliards
d'euros dont 31 milliards
relèvent de la rénovation
énergétique (~26 %).

Source. ffbatiment

laboratoires d'innovation : circuits courts pour les matériaux, mobilités douces, gestion durable des espaces verts et de l'eau, équipements à faible consommation. Les collectivités accompagnent ces initiatives avec des subventions, des formations et une simplification progressive des procédures. Et les citoyens eux-mêmes prennent conscience de l'importance de vivre dans des lieux respectueux de l'environnement, ce qui crée une demande croissante pour le durable.

Un défi collectif, mais réalisable

Construire durable ne repose pas seulement sur les épaules des professionnels. C'est un enjeu collectif : élus, habitants et entreprises doivent travailler ensemble. Les collectivités doivent soutenir, accompagner et planifier intelligemment. Les citoyens doivent s'approprier leur cadre de vie tout en adoptant de nouvelles habitudes et en soutenant les projets verts. La route est exigeante, mais chaque chantier livré, chaque écoquartier achevé, démontre que la transition est possible. Elle est même souvent porteuse d'innovations, d'emplois qualifiés et de quartiers plus agréables à vivre.

L'obstacle crée l'opportunité

Oui, construire durable est difficile pour les professionnels du bâtiment. Les promoteurs affrontent de nombreux obstacles tandis que les architectes jonglent avec des normes complexes et les professionnels doivent se former rapidement. Cependant, tous semblent résolument optimistes, ces défis ne sont pas des freins : ce sont des leviers d'innovation et de progrès. Chaque écoquartier terminé, chaque bâtiment performant livré est une fierté collective, la preuve qu'il est possible de concilier écologie, confort et accessibilité. Les contraintes d'aujourd'hui façonnent les villes de demain. C'est maintenant une certitude, elles seront plus sobres en énergie, mieux pensées pour leurs habitants, et plus résilientes face au climat. Construire autrement n'est pas seulement une obligation, c'est une chance, une formidable opportunité de transformer la contrainte en progrès tangible pour la planète et pour nous tous. Les professionnels de la filière, avec le soutien des citoyens et des collectivités, ont tout pour réussir cette transition et inspirer une nouvelle génération de villes durables.

Mais au-delà des technologies et des réglementations, la véritable transformation repose sur un changement culturel profond. Il ne s'agit plus simplement de bâtir des mètres carrés, mais de conce-



voir des lieux de vie qui répondent à de nouveaux usages. L'habitat doit redevenir un espace de lien social, d'adaptation et de bien-être. Cela implique de repenser les matériaux, la gestion des ressources, la mobilité, mais aussi la manière dont les habitants participent à la conception de leur environnement. Les innovations foisonnent, bois local, béton bas carbone, réemploi de matériaux, énergies renouvelables intégrées, chantiers à faible impact... Ces



Une gamme de bétons à empreinte carbone réduite pour répondre aux enjeux de la construction durable.



Réduction jusqu'à
-50% de CO₂
eq/m³ de béton



Haute performance
des bétons



Optimisation de
l'utilisation des
ressources naturelles



Réponse aux enjeux
de la RE2020

@ lbm.contact@audemard.com

Alexandre CAPO - 06 28 43 93 27
Priscillia GOMEZ - 06 11 57 34 99



INTERVIEW FINANCER LA DURABILITÉ.

LIONEL ABIVEN

DIRECTEUR CRÉDIT ET RISQUES CHEZ
CRÉDIT AGRICOLE PROVENCE CÔTE D'AZUR.

« NOUS TRAVAILLONS EN LIEN AVEC TOUS LES
ACTEURS DU TERRITOIRE, PRIVÉS ET PUBLICS »

Quel est le rôle du Crédit Agricole Provence Côte d'Azur dans l'aménagement durable du territoire ?

— En tant que banque leader du territoire, notre objectif est d'aller au-delà de ce qui existe aujourd'hui en termes d'aménagement durable et d'accompagner la mutation vers un immobilier plus vertueux. Au-delà du financement, nous sommes aux côtés de nos clients pour les assister dans leurs démarches, avec notre pôle transition notamment, nous bénéficions d'expertises en interne et de partenariats avec des experts en externe. Enfin, en tant que banquiers responsables, nous réalisons des investissements comme actionnaires de structures. Cette dimension durabilité est une majeure de notre projet de groupe et de notre caisse régionale ; en matière d'accompagnement à la transition, nous sommes convaincus que l'une de nos missions est de contribuer au développement durable à tous les niveaux : collectivités, entreprises et particuliers. Nous ne sommes pas seulement financeurs, nous voulons être acteur du changement.

Sur quels projets durables retrouve-t-on localement la signature Crédit Agricole ?

— Nous travaillons en lien avec tous les acteurs du territoire, privés et publics : avec les collectivités sur de nombreux projets et nous collaborons avec les chambres consulaires pour

faire bouger le territoire. Nous intervenons sur l'ensemble de nos trois départements, et sommes présents sur des projets emblématiques comme Sophia 2040 et Nice Meridia. Nous accompagnons nos clients soit en termes de restructuration soit pour la construction afin de créer le cadre à un écosystème offrant des conditions de travail vertueuses et permettant d'accélérer le développement économique. D'une manière générale, nous intervenons sur tous types de sujets : nous avons par exemple financé l'installation d'une centrale photovoltaïque avec Green Energy 06 qui aujourd'hui fournit de l'électricité à 3500 foyers de Saint-Auban, ravis de bénéficier d'une énergie renouvelable et locale. Ce type d'initiatives à tout son sens sur notre territoire. Nous finançons également l'installation de boucles thalassothermiques, à Monaco, qui permettent là encore de produire une énergie renouvelable utilisée pour chauffer ou climatiser les locaux et logements.

Et pour vos clients particuliers ?

— Nous sommes le premier distributeur de financements d'Eco-PTZ du territoire et nous imaginons des solutions via notre plateforme J-ecoreno. Nous avons signé des partenariats avec des acteurs locaux du photovoltaïque et sommes en mesure d'accompagner nos clients sur leurs projets de rénovation ou de mobilité. Nous avons à cœur de permettre à nos clients de valoriser leur patrimoine immobilier tout en réalisant des économies. C'est du gagnant-gagnant, et c'est une démarche qui s'inscrit dans la durée car les enjeux sont de taille ; c'est à nous de les expliquer et d'apporter des solutions concrètes. A.L.



ChatGPT - Image générée par IA



PRISE DE PAROLE TRAVAUX PUBLICS, L'ÉTAPE CRUCIALE.

Pierre Mario

DIRECTEUR GÉNÉRAL SAS VALTINÉE, DE LA FBTP ALPES-MARITIMES, DE LA COMMISSION TRANSITION ÉCOLOGIQUE DE LA FNTP, DE LA COMMISSION ÉCONOMIQUE NATIONALE DE LA FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT ET MEMBRE DU SYNDICAT NATIONAL DU BÉTON PRÊT À L'EMPLOI. MEMBRE DU CICA.

« Quand on parle de développement durable, on parle surtout de bâtiment. On oublie que cela concerne aussi les travaux publics, notamment la voirie, les

réseaux ou encore le terrassement. Ce dernier est une étape cruciale, car en sondant les sols, on va en pouvoir définir leur nature physico-chimique et connaître la matière qui pourra être réutilisée. Par exemple, si je peux réutiliser une partie après concassage/criblage, je vais laisser une partie de la matière sur place et évacuer ou traiter les argiles qui sont difficiles à réutiliser sur un chantier. Le sondage est donc un sérieux allié du chantier durable, un précieux guide pour connaître l'impact écologique et économique dudit chantier, tant du point de vue de la réutilisation que du bilan carbone et du nombre de poids lourds à prévoir pour l'évacuation. Malheureusement, cette démarche est encore trop rare et les sondages souvent superficiels. La question de l'utilisation des matériaux est fondamentale. Que peut-on en faire ? Les mettre en remblai ? Faire du drainage pour le gros œuvre (ex. en ballast) ou bien les utiliser dans des tranchées pour les travaux de VRD (voirie et réseaux divers). Toutes ces actions sont vertueuses car elles permettent d'économiser les ressources naturelles. Mais cela a un prix et peut prolonger le planning du chantier. Pour pallier ces éventuels retards, je préconise au propriétaire, privé ou public, d'anticiper et de prévoir un solide poste « sondage et analyse des matériaux » pour connaître les besoins de stockage et de transport, et ce sans attendre le démarrage des travaux. Lors d'un appel d'offres, cela permet aussi de comparer le coût du terrassement réel. Dans cette

logique, il me paraît indispensable que les maîtres d'ouvrage rendent obligatoires, dans la mesure du possible, la réutilisation des matériaux (au moins 50%). Il faut savoir qu'aujourd'hui, le poste terrassement coûte entre environ 40 euros HT la tonne, mais la moitié de ce prix va à la décharge et un quart au transport. Pour diminuer le bilan carbone d'un chantier, il faut aussi agir sur les émissions de gaz à effet de serre liées au béton. Aujourd'hui, nous sommes capables de fabriquer un béton avec 30% de carbone en moins. Demain, en y intégrant davantage de ciments ternaires (moins chargés en clinker), nous serons en mesure d'atteindre 50% de moins de CO₂. On peut aussi agir sur nos besoins en eau : en recyclant les eaux de lavage des toupies béton grâce à un système séparant le sable et le gravier des liquides. Les solides sont recyclés pour un usage moins noble quand l'eau, après filtrage, va être réutilisée, à l'envi, pour la fabrication du béton. Tout est envisageable, le seul frein est normatif et psychologique et dépend surtout de la volonté de faire, ou non, du recyclage. Dans les années à venir, nous allons devoir envisager le recyclage du béton à l'infini car c'est totalement possible. Il existe aussi d'autres pistes comme celle de réinjecter du CO₂ liquide dans le béton ou utiliser le biochar (matériau à base de bois et végétaux recyclés ayant la propriété après pyrolyse de se transformer et d'emprisonner le CO₂). Pour résumer, je dirai que nous allons dans le bon sens en termes de R&D. On note une vraie volonté de faire bouger les lignes. Le seul frein est d'ordre réglementaire : le code des marchés publics et les règles en matière de réutilisation doivent être réformés et adaptés aux évolutions techniques et technologiques récentes pour accélérer la décarbonation. » A.L.

avancées témoignent d'une créativité sans précédent dans le secteur du bâtiment. L'économie circulaire, hier perçue comme une utopie, devient aujourd'hui un moteur de compétitivité. Les entreprises qui osent expérimenter démontrent qu'il est possible d'allier performance économique et responsabilité environnementale. Certes, la transition écologique du bâtiment ne se fera pas du jour au lendemain. Elle suppose des investissements, de la formation et du courage politique. Mais chaque acteur, du maître d'ouvrage à l'artisan, joue un rôle déterminant dans cette aventure collective. Et c'est justement dans cette coopération entre métiers, territoires et citoyens que réside la clé du succès. Le bâtiment durable n'est pas une affaire isolée de spécialistes : c'est un projet de société. À l'heure où les villes s'étendent et où les ressources se raréfient, il devient urgent de continuer à bâtir autrement. Les futurs quartiers doivent être pensés comme des écosystèmes vivants, capables d'évoluer avec les besoins de leurs habitants et les contraintes climatiques. Demain, l'architecture devra dialoguer avec la nature, anticiper les aléas plutôt que les subir, et replacer l'humain au centre du projet urbain. Ainsi, l'obstacle cesse d'être une menace pour devenir un formidable moteur d'action. Construire durable, c'est choisir d'innover dans l'intérêt général, de faire de chaque contrainte une source d'inspiration. C'est, en somme, inventer un futur désirable où le progrès ne se mesure plus seulement en mètres carrés, mais en qualité de vie, en sobriété et en espoir partagé. Merci à tous ces bâtisseurs d'avenir. ■

LES DIFFICULTÉS CONCRÈTES

Les obstacles sont nombreux et bien réels :

- » **Coûts élevés** : matériaux biosourcés, systèmes énergétiques performants, certifications et études techniques alourdissent le budget.
- » **Complexité administrative** : dossiers longs, normes qui évoluent, labellisation ÉcoQuartier ou HQE, études d'impact environnemental.
- » **Marché tendu** : foncier rare, fluctuations des prix, concurrence accrue.
- » **Pénurie de compétences spécialisées** : artisans et bureaux d'études doivent se former rapidement.
- » **Pression sur les délais** : un retard sur le chantier peut fragiliser la trésorerie et la confiance des partenaires.

Ces contraintes mettent les professionnels sous une pression énorme. Chaque projet écoresponsable est un exercice d'équilibre qui exige de la rigueur, de la créativité et de la persévérance.

Enseignes - Véhicules - Panneaux - Vitrines
Espace de ventes - Signalétique in/out...

Service décoration/événementiel

Allée des Cableurs - 06700 Saint-Laurent-du-Var
04 89 24 13 26 - contact@impact-pub.fr - impact-pub.fr



ENTRE ENGAGEMENTS ET RÉSILIENCE



PRISE DE PAROLE DES RÈGLEMENTATIONS ÉLOIGNÉES DES RÉALITÉS !

Sophie Nivaggioni

ARCHITECTE DPLG,
GÉRANTE DE L'AGENCE
IN SITU, À NICE.

« Le métier d'architecte a toujours été sensible à ce qui,

aujourd'hui, devient la norme en matière d'architecture durable : luminosité, confort, volumes, circulation de l'air, etc. Ce qui change réellement pour nous, ce sont les normes et celles-ci vont toujours plus vite. La RE 2020 (réglementation énergétique), par exemple, est applicable depuis 2022. Aujourd'hui, nous livrons notre premier projet en RE 2020, mais nous travaillons déjà sur la RE 2025, sans même avoir de retour sur la réglementation précédente. Conséquence : nous n'évoluons que par contraintes. Et l'architecte, plus encore, ne travaille aujourd'hui, notamment pour le bâti collectif, qu'au regard d'injonctions contradictoires qui lui sont formulées, entre réglementation environnementale, donc, mais aussi règlements d'urbanisme, et bon sens. Nous avons parfois du mal à synthétiser tout ça. Néanmoins, le positif dans cette histoire est que l'on s'attache au confort du logement, et ça, c'est une très bonne chose !

En matière d'architecture durable, nous sommes également coincés par les réalités économiques et les règles qui enchéâtrent les projets. Le bois serait d'évidence un matériau idéal, mais d'une part la filière bois commence à peine à exister sur le territoire, ce qui fait grimper son prix, et d'autre part nous faisons face à une réalité topographique et sismique qui bien souvent nous empêche d'imposer ce matériau. En tant qu'isolant, le bois est aussi plus épais, ce qui ajoute encore de la contrainte, au surcoût. Et ces difficultés sont générales. Pour décarboner, il faut que plusieurs critères évoluent, à commencer par l'acceptation. Nous sommes dans une région historiquement attachée à la maçonnerie traditionnelle, où les logements étaient faits de béton, de pierre et de carrelage. Or, on sait que d'autres matériaux sont plus économes en termes d'émission de CO₂ à la fabrication, c'est le cas du bois, bien sûr, mais aussi du linoléum, dont l'image est aujourd'hui peu flatteuse, associée aux revêtements des années 70. Il en va de même pour les parties communes : les réglementations actuelles imposent la construction d'appartement traversant. La desserte en coursive est tout appropriée, mais rares sont les promoteurs et bailleurs à faire ce choix. Nous testons sans cesse de nouvelles solutions pour concilier acceptabilité et durabilité, tout en répondant aux injonctions réglementaires, économiques et politiques. » A.L.

Par Aurélia Lasorsa

Difficile de traiter l'épineux sujet de l'habitat sur la Côte d'Azur sans y associer le Club Immobilier Côte d'Azur (CICA), l'un des acteurs majeurs de son développement. Qu'ils soient architectes, gestionnaires de biens, constructeurs ou agents immobiliers, tous sont ancrés dans la réalité et les difficultés du moment, tous sont investis pour faire de la construction et du logement l'un des enjeux majeurs de la société de demain. Dans une période aussi tourmentée que la nôtre, face aux pressions de normes et contraintes environnementales et sur un territoire qui manque cruellement de biens et de foncier constructible, les membres du CICA avancent de concert pour relever les défis et pour ensemble construire l'avenir.

C'est une véritable chance pour notre territoire. Dans les Alpes-Maritimes les professionnels tous secteurs confondus, se sont mis en ordre de marche pour accélérer ces changements profonds et ainsi répondre au mieux aux exigences d'un habitat plus durable. « C'est une bonne chose que les règles évoluent, précise Marc Raspor Président du CICA (également directeur régional Méditerranée Altarea Cogedim). Il y a quelques années, la France était en retard, notamment par rapport à l'Allemagne, en ce qui concerne la construction durable. Aujourd'hui, nous sommes les bons élèves de l'Europe. Toutes ces évolutions et mutations sont positives, même si elles engendrent des contraintes de temps, de budget et d'adaptabilité. » En effet, si la RT 2012*, première grande évolution en termes de développement durable et de construction a été un succès, elle n'a pu se faire qu'au moyen de coûts plus élevés. Les entreprises du bâtiment ont dû faire leur mue, accepter de nouvelles contraintes, s'engager dans la formation de leurs collaborateurs et de leurs fournisseurs, évoluer vers de nouvelles techniques, « Autant de preuves, que nous sommes actifs, tournés vers l'avenir et les solutions, convaincus qu'en défendant ces valeurs d'un cadre de vie meilleure, nous défendons l'environnement, notre économie et nos citoyens » précise le président du CICA.

« Changer en marchant et en accélérant »

Mais si la filière ne cesse d'accélérer, cela semble encore insuffisant au regard des besoins de logements et de la nécessaire décarbonation

du secteur de l'habitat : selon le label BBKA, l'empreinte carbone moyenne d'un Français est de 11,2 tonnes de CO₂e/an. Le secteur du bâtiment serait responsable d'un peu moins de 3 tonnes de CO₂e/an, soit près de 25% de notre impact total. La bonne nouvelle, c'est que les émissions du secteur résidentiel ont déjà baissé, de 20% entre 1990 et 2017 (source. Datalab). *« Notre chance est de pouvoir bénéficier aujourd'hui de produits plus vertueux et ainsi construire mieux, en prenant en compte toutes les opportunités et solutions qui nous sont proposées. Nous sommes contraints d'opérer ces changements à marche forcée, le tout en accélérant. Il n'y a pas d'alternative possible. »* Et Marc Raspor de rester optimiste : *« Ces nouveaux métiers, ces nouvelles technologies et ces matériaux innovants créent incontestablement de la valeur. La valeur de nos expertises nouvelles, de nos projets en cours et de nos réalisations à venir restent l'essentiel de ce qui nous anime. Au CICA, c'est même l'une des raisons premières qui nous anime et pour laquelle nous nous battons afin que collectivement nous puissions réussir ce challenge. »*

Construire mieux, plus vertueux, les professionnels savent le faire, souhaitent le faire mais encore trop d'obstacles de taille se dressent devant eux. *« Dans notre département, nous sommes face à un paradoxe : nous manquons de logements, les prix sont au plus haut et pourtant on ne construit plus. On ne comprend pas pourquoi ça ne bouge pas plus ? Sans doute paie-t-on les erreurs d'aménagement du passé. Reste que c'est tout un territoire qui souffre : comment rester attractif si on ne peut pas loger notre population, accueillir et loger de nouveaux talents, loger nos actifs ou répondre à la demande croissante d'une vie meilleure sur la Côte d'Azur ? »* Les erreurs du passé ? Sans doute y sont-elles pour quelque chose dans le désamour des Azuréens pour la construction et la densification. *« C'est à nous, professionnels, d'être encore plus pédagogiques vis-à-vis de nos concitoyens. C'est à nous acteurs, d'accompagner*



PORTER DES PROJETS AMBITIEUX, INITIER DES RÉFLEXIONS NOVATRICES, POUR EMBRASSER L'AVENIR.

Devise – Club de l'immobilier Côte d'Azur

les pouvoirs publics dans les grands projets d'aménagement et rendre l'ambition affichée possible. Il faut tordre le coup à cette idée encore tenace que la densification est synonyme d'urbanisation anarchique » précise Marc Raspor. *« Aujourd'hui, beaucoup de gens ne souhaitent pas voir évoluer leur quartier, leur rue, leur village, de peur de devoir perdre leur âme. La réticence aux changements est parfaitement légitime et pourtant lorsque l'on parle de densification, on ne parle pas de faire moins bien ! On ne parle pas que de logements et de mètres carrés ! On parle aussi et surtout d'un mieux vivre avec plus de services, plus de confort, plus de transports, plus de commerces, plus de lien social, plus de sécurité, plus de pouvoir d'achat... Tout le monde y gagnera ! »*

Accepter les contraintes pour vivre mieux, ensemble

Au-delà de l'aspect technique, l'humain n'est-il pas la clé de voûte d'un habitat durable ? Apprendre à vivre différemment apparaît comme un passage obligé qui n'est pas contraignant, bien au contraire. *« L'écoresponsabilité a la vertu de rapprocher les gens, poursuit le président du CICA. L'habitat, les jardins, les services partagés sont désormais des impératifs d'urbanisme et de construction qui ajoutent une dimension humaine à chaque projet. C'est à chacun d'accepter d'évoluer vers un mieux vivre. Je reprends l'exemple des véhicules partagés que nous commençons à déployer dans certaines résidences. Cela n'a d'intérêt que s'ils sont utilisés. Les PLU intègrent peu à peu ces solutions, mais si les gens ne changent pas leur façon de faire et leurs habitudes, ça n'aura aucun résultat. Avoir une ville plus vertueuse et apaisée passe par des changements de comportements et d'éducation. Au CICA, nous sommes résolument optimistes. Nous sommes convaincus que la qualité de nos réalisations dans le temps aura valeur d'exemple. »*

La construction de demain ?

Une fois toutes ces barrières franchies, le secteur de l'immobilier pourra-t-il enfin dessiner librement une ville durable où l'habitat sera sobre, moins énergivore et confortable ? *« Cela passera par la construction d'éléments hors-site où tout est modulaire, hormis les structures, avec du bois et du béton bas carbone. C'est déjà ce qui est proposé à l'angle des boulevards Tzarévitch et Gambetta, à Nice, pour la construction d'un parking public. Les avantages sont nombreux, notamment en termes de nuisances. »* Quant à la filière bois, dont on parle beaucoup lorsqu'il s'agit de construction écoresponsable, elle n'est sur notre territoire qu'à ses balbutiements. Aujourd'hui, des professionnels comme Woodeum ont fait du bois leur matière de prédilection, et travaillent déjà sur la Côte d'Azur, notamment sur le projet de Campus des Amandiers, à Sophia-Antipolis. Mais c'est toute la profession qui cherche à se former, ainsi Fibois Sud, interprofession de la filière Forêt-Bois en région, œuvre au quotidien à former et à éduquer dans ce sens.

Que devons-nous retenir de nos principaux échanges avec les professionnels du CICA concernant l'avenir d'un habitat durable ?

Dans une conjoncture qui laisse à penser que les acteurs de l'habitat traînent des pieds, campent sur leurs positions, leurs profits ou leurs intérêts, on découvre des professionnels résolument positifs et animés par le challenge de construire mieux au service d'une société nouvelle. Force de propositions et souvent avant-gardiste, le secteur de la construction et de l'habitat vit une mutation profonde. La voie et les objectifs semblent tracés. Pourtant, il reste du chemin à parcourir, des barrières techniques, psychologiques et budgétaires à franchir. Les professionnels du CICA restent conscients d'une chose : c'est en parlant d'une même voix qu'ils pourront s'engager et accompagner la création de l'habitat de demain, durable et sans impact pour son environnement. Ils y sont prêts, reste à libérer du foncier, simplifier les normes, éduquer les citoyens pour faire évoluer les mentalités vers un changement nécessaire de nos modes de vie... car sans habitants, l'habitat n'est rien. ■

*La RT 2012, élaborée à partir des principes issus des lois Grenelle 1 et 2, a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWh/m²/an en moyenne.



Quelle est la place de l'énergie dans la construction écoresponsable ?

— Déjà avant la crise Covid, on sentait que la baisse de l'investissement de l'État dans le logement et la fin des dispositifs incitatifs allaient engendrer un certain nombre de difficultés pour les acteurs de la construction. En plus de cela, après deux réglementations thermiques qui faisaient la part belle aux énergies fossiles en favorisant le gaz (en 2005 et 2012) dans les constructions neuves, on voyait poindre la RE 2020 qui venait rééquilibrer les données de l'équation pour favoriser l'usage électrique. Nous y avons vu un double message à porter : l'électricité étant un vecteur majeur de la transition énergétique, nous défendons l'ensemble de la filière française en conservant les compétences et les emplois chez nous, tout en proposant une électricité de bonne qualité, renouvelable. Les maîtres mots sont sobriété et innovation.

Pouvons-nous faire un rapide état des lieux énergétique de la Côte d'Azur, en termes de production et de résilience puisque notre département se trouve en bout de chaîne...

— La région ne produit que 48% de l'électricité qu'elle consomme. Nous sommes donc un territoire d'importation électrique qui provient en grande majorité de la vallée du Rhône et de la centrale de Tricastin. Globalement, il y a chez nous très peu de sources d'électricité renouvelable hormis l'hydraulique, qui possède somme toute de gros avantages : elle est renouvelable, pilotable et immédiatement disponible. Nous allons investir,

ENTRETIEN ET L'ÉNERGIE DANS TOUT ÇA ?

PATRICK GUIBBOLINI

DÉLÉGUÉ TERRITORIAL CÔTE D'AZUR CHEZ EDF.

en France, dès que le cadre européen nous le permettra, 4,5 milliards d'euros pour moderniser l'outil hydraulique sur lequel on peut gagner en production. Nous devons aussi nous pencher sur la sécurité de l'alimentation. En 2008, nous avons eu une coupure du réseau qui nous a permis de réaliser un filet de sécurité avec notamment une ligne de 225 kilos volts, c'est déjà un premier pas. En parallèle, nous avons peu à peu remplacé les appareils électriques par des modèles moins gourmands et, grâce à ces renouvellements, mais aussi parce que l'activité industrielle est moins importante et que les citoyens ont pris conscience des gestes à adopter, nous pouvons affirmer que notre

« LA RÉGION NE PRODUIT QUE 48% DE L'ÉNERGIE QU'ELLE CONSOMME »

territoire ne consomme pas plus d'électricité qu'en 2005. Nous n'avons donc pas plus de difficultés que d'autres régions françaises ni de problématique de pointe électrique.

Y'a-t-il des freins au développement de l'électricité dans le secteur du logement ?

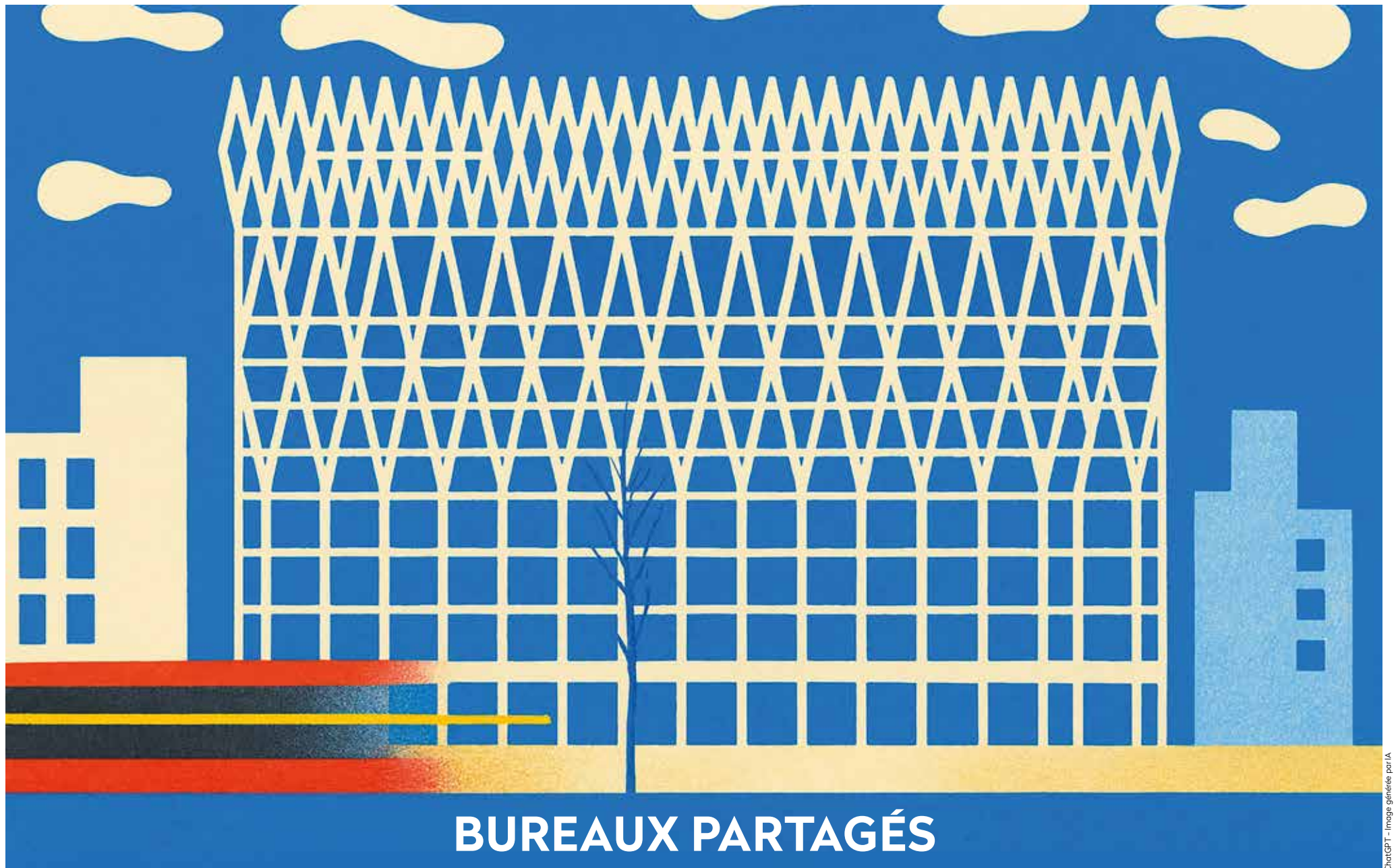
— Le premier est lié à l'instabilité gouvernementale qui fait que l'on se retrouve avec des décrets sur l'énergie sans cesse différés, et une fiscalité qui pénalise l'électricité, ce sera notre prochain combat. L'UFE (Union française de l'électricité) a récemment réalisé une étude sur la fiscalité des différentes sources d'énergie en fonction de leurs émissions de gaz à effet de serre. On constate que l'électricité est 8 fois plus taxée que le gaz, 4 fois plus que l'essence et 11 fois plus que le fioul domestique. Ça c'est un frein très important. Enfin, les effets secousse, comme on le constate avec Ma Prime Renov' sans cesse modifiée, sont destructeurs en

16 h

En 2025, c'est le temps passé par les Français en moyenne par jour dans leur logement. Donc, le logement devient plus encore un élément essentiel du mieux vivre.

Source. Notre interview, PATRICK GUIBBOLINI

termes d'industrialisation. La filière de fabrication de pompes à chaleur, en très grande majorité fabriquées sur notre sol, a du mal à s'y retrouver, tantôt ils embauchent 20 000 personnes, tantôt ils en débauchent 12 000 car le marché est fluctuant. C'est un *stop and go* réglementaire néfaste. Une fois que l'on a fait ce constat, on peut quand même se féliciter de certaines choses ! Derrière toutes les difficultés rencontrées, tout est en train de s'accélérer vers une plus grande électrification des usages et une meilleure utilisation de la chaleur renouvelable. La Ville de Cannes par exemple, alimente en électricité une partie de la Croisette grâce à la thalasso thermie, des logements du quartier de Ranguin avec la biomasse et à Cannes-Mandelieu, on récupère les calories de l'usine de traitement des eaux. À Nice, des décisions vont aussi dans le bon sens : les lignes de tramway et des bus électriques sont privilégiées, et aujourd'hui trois réseaux de chaleur sont en exploitation. Pour les traitements individuels aussi les choses avancent : plusieurs aides existent et l'on estime par exemple un temps de retour pour l'installation d'une pompe à chaleur individuelle de l'ordre de 5 à 7 années, ce qui est important pour un équipement avec une durée de vie de 10 à 12 ans. De même, l'amélioration du coefficient de conversion de l'électricité des logements chauffés à l'électricité dans le cadre du DPE au premier janvier 2026 est une bonne nouvelle. L'utilisation d'un coefficient d'énergie primaire plus réaliste pour l'électricité va permettre de sortir une majorité de ces logements chauffés à l'électricité de la catégorie des passoires thermiques (classement DPE F et G). Cette cohérence énergétique se double d'une cohérence environnementale quand on rappelle que l'électricité consommée et produite en France est décarbonée à 99%, un des meilleurs taux d'Europe. **A.L.**



BUREAUX PARTAGÉS

ÉCORESPONSABILITÉ ET BESOINS DES PROS

Par Aurélia Lasorsa
et Joseph Jean

Le monde du travail est en pleine mutation : télétravail, mobilité, entrepreneuriat individuel et économie numérique bouleversent les modèles traditionnels de l'immobilier tertiaire. Face à ces évolutions, les centres de bureaux partagés – coworkings, espaces hybrides ou tiers-lieux – se sont imposés comme des alternatives qui, au-delà de leur souplesse,

incarnent une démarche durable et écoresponsable, et répondent aux attentes environnementales. Faire d'un bureau dit « classique » un espace qui associe les besoins actuels d'écoresponsabilité à la réalité des professionnels, tous secteurs confondus, n'est pas chose aisée. Pourtant, il existe des solutions efficaces, sobres financièrement et résolument tournées vers demain.

Optimisation de l'espace et sobriété immobilière

Le premier levier d'écoresponsabilité réside dans le taux d'occupation du local. Un bureau traditionnel est occupé en moyenne 50 % seulement de son temps : congés, déplacements, réunions extérieures laissent de nombreux postes vacants. Les bureaux partagés, eux, reposent – comme



ENTRETIEN GROUPE COURTIN, L'AVANT GARDE !

CHRISTOPHE COURTIN

FONDATEUR ET PDG DE GROUPE COURTIN.

Qu'est-ce qu'un promoteur immobilier écoresponsable dans le tertiaire ?

— C'est un acteur qui intègre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dès la conception, la construction, puis l'exploitation des bâtiments, et pas seulement comme un simple ajout ou un label cosmétique.

De quand date votre engagement et qu'est-ce qui a motivé ce choix ?

Dès la création du Groupe Courtin, en 2015, nous avons souhaité nous positionner sur le segment tertiaire en intégrant de fortes exigences environnementales. En 2020, en devenant exploitant de bâtiments avec le lancement de la filiale FLEX-O, ce phénomène s'est renforcé, et en 2024, j'ai décidé de transformer le Groupe Courtin en société à mission pour inscrire cet engagement dans nos statuts. Mes motivations sont un mélange de conviction personnelle, de pressions réglementaires, de pragmatisme économique et de réponse aux attentes des occupants et des entreprises.

Quelles sont les spécificités des bureaux FLEX-O ?

Tous nos bureaux sont situés dans des quartiers dynamiques, connectés aux transports, dans des bâtiments neufs ou très bien requalifiés, avec des certifications environnementales. Ils proposent des modalités variées pour permettre aux

« NOUS FAISONS FACE À UNE MISE SOUS TENSION RÉGLEMENTAIRE ACCRUE ET À L'OBSOLESCENCE DES BUREAUX MAL CONÇUS. »

entreprises d'ajuster leur surface en fonction de leur évolution, et des services intégrés (conciergerie, gestion digitale, restauration, etc.). L'écoresponsabilité n'est pas un attribut marketing, elle joue un rôle structurel dans le projet de FLEX-O. Nous cherchons à ce que les bureaux deviennent des lieux de vie, avec lumière, nature, confort et une vraie mixité économique.

Quel est l'avenir de l'immobilier de bureaux, et par conséquent de Sophia Antipolis au regard des changements climatiques et réglementaires à venir ?

Nous faisons face à une mise sous tension réglementaire accrue et à l'obsolescence des bureaux mal conçus. Nous constatons aussi un besoin d'hybridation des usages, et des entreprises qui souhaitent offrir à leurs collaborateurs des espaces stimulants, avoir plus de flexibilité et bénéficier d'une plus grande digitalisation. Les bâtiments seront de plus en plus « connectés », avec des données permettant l'optimisation. Sophia Antipolis est une technopole de premier plan, ce qui lui confère déjà un attrait naturel pour les secteurs innovants et les entreprises numériques. Pour maintenir sa compétitivité, il faut adapter les bâtiments existants aux futures normes, plus de mobilité durable, une densification raisonnée et une offre tertiaire « premium durable » pour rester attractive. Enfin, il convient de renforcer l'axe recherche / innovation / start-ups dans le domaine des technologies vertes, smart building, énergies renouvelables, pour que Sophia soit à la fois zone tertiaire et laboratoire de transition. **A.L.**

leur nom l'indique – sur la mutualisation : une même surface accueille plusieurs structures, indépendants ou télétravailleurs, avec un usage en rotation. Résultat : moins de mètres carrés construits et exploités, donc une empreinte écologique réduite. En évitant la multiplication de surfaces inoccupées, ces espaces permettent une sobriété foncière précieuse dans les zones urbaines tendues et libèrent naturellement de l'espace aux logements.

Réduction de l'empreinte carbone des déplacements

Autre atout des bureaux partagés : leur localisation. Les centres de coworking se développent aussi bien au cœur de grandes métropoles que dans les petites villes ou en périphérie résidentielle. Ce maillage territorial limite les déplacements pendulaires longs et énergivores. Un salarié peut ainsi travailler à proximité de son domicile deux à trois jours par semaine et réduire ses trajets domicile-travail, souvent effectués en voiture. Les effets sont directs : moins de congestion routière, moins d'émissions de CO₂, plus de temps gagné. Les collectivités voient également dans ces tiers-lieux un levier d'aménagement durable, en rapprochant emploi et habitat. « Nous veillons toujours à implanter nos bureaux partagés dans des quartiers faciles d'accès, précise Olivia Cottret, directrice des opérations chez Sundesk. Nos bureaux de Nice Arénas en sont le parfait exemple : ils sont aisément accessibles en transports en commun, à proximité de parkings pour ceux qui ne peuvent se passer d'un véhicule personnel et nous proposons même des parkings sécurisés pour les vélos. »

Des bâtiments conçus ou rénovés avec des critères verts

Nombre de centres de bureaux partagés s'installent dans des bâtiments existants – friches industrielles, anciens locaux administratifs, commerces vacants – qu'ils réhabilitent. Cette logique de réemploi réduit l'impact carbone lié aux matériaux et prolonge la durée de vie du bâti. Lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions, les



LE BÂTI DURABLE A UN COÛT QUI PEUT FREINER NOS IMPLANTATIONS. C'EST DOMMAGE.

Olivia Cottret - Sundesk

opérateurs intègrent de plus en plus des standards environnementaux : bâtiments basse consommation, isolation renforcée, toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques, gestion optimisée de l'eau et tri des déchets. Ces aménagements valorisent le site tout en limitant son empreinte écologique. « Nous prêtons une attention toute particulière aux bâtiments dans lesquels nous installons nos centres, poursuit Olivia Cottret. Dès que nous en avons la possibilité, nous faisons le choix du bâtiment durable, aligné avec le monde demain et offrant un environnement de travail plus sain pour nos clients. Malheureusement, nous déplorons que cet sobriété et ce soin apporté au choix du bâti a un coût qui peut freiner nos implantations. C'est dommage. »

Mutualisation des ressources et nouvelles pratiques durables

Les espaces partagés reposent sur un principe simple : utiliser collectivement ce qui peut l'être. Salles de réunions, imprimantes, cuisine, espaces de détente ou infrastructures numériques sont partagés par des dizaines d'utilisateurs. Cela évite l'achat redondant de matériel et réduit la consom-



Sopress

PRISE DE PAROLE LE MANQUE D'OFFRE POUR CONSTAT !

Grégory Renault

PRÉSIDENT DE NICEA CONSEIL - AN INTERNATIONAL ASSOCIATE OF SAVILLS. MEMBRE DU CICA.

« La Côte d'Azur est un territoire très attractif pour l'immobilier d'entreprise : cadre de vie exceptionnel, positionnement idéal au milieu de l'arc méditerranéen et présence du

deuxième aéroport du pays, après Paris. Néanmoins, en 2024, l'immobilier de bureaux dans les Alpes-Maritimes a connu une baisse de 16% par rapport à 2023. Et on sait qu'en matière d'offre disponible immédiatement, il n'y a pas grand chose. Nice « consomme » en moyenne 20 à 25 000 m² de bureaux annuels, actuellement, on estime le besoin à 30 000 m² par an pour les bureaux neufs. Nous sommes donc face à un problème conjoncturel, lié au manque de foncier, à des prix logiquement plus élevés dans pareil contexte et des promoteurs qui imposent une part croissante de réservations avant de débiter les chantiers. Du point de vue géographique, le territoire est contraint et seules la plaine du Var ou la technopole de Sophia Antipolis peuvent aujourd'hui accueillir des programmes de grande envergure. Concernant les locaux d'activité, l'existant est obsolète, il n'y a pas d'offre disponible or les besoins annuels sont estimés à 100 000 m².

On pourrait d'ailleurs imaginer une zone au nord de la plaine du Var, avant Saint-Martin du Var, en face de Carros, pour accueillir de grands projets. L'emplacement est idéal pour les groupes de la zone industrielle. Nous devons absolument retrouver un équilibre et du bon sens en tout pour relever le défi qui se pose à nous. Car si notre territoire est attractif, il faut que l'on puisse répondre favorablement aux demandes des professionnels. Dans la métropole niçoise, on pourrait par exemple phaser les programmes et proposer des constructibilités plus petites, comme cela est déjà le cas à Sophia où l'immobilier de bureau affiche une dimension humaine. Nous souhaitons tous être plus vertueux, pouvoir mettre plus de « vert » dans nos process et nos modes d'utilisation, mais en faire une règle incontournable c'est difficile. Au même titre que nous nous interrogeons sur la création d'un cadre législatif plus souple en matière de bail commercial. En effet, depuis la crise Covid, nous avons vu exploser l'offre en termes de bureaux partagés ou opérés (ndlr. Qui consiste à louer un espace entier consacré à une entreprise dans un immeuble de bureaux avec services), une offre particulièrement efficace dans les très grandes métropoles et pour des postes très précis. Mais dans la plupart des cas, est-ce la formule qui séduit ou bien la souplesse qu'elle accorde ? Ne devrions-nous pas imaginer un bail hybride afin de répondre aux attentes des entreprises ? Cette souplesse que l'on appelle de nos vœux serait à l'image des entreprises d'aujourd'hui : flexibles ! » A.L.

2,7%

sur la Métropole Nice Côte d'Azur

&

3,5%

sur le secteur de Sophia Antipolis.

Taux de vacance de l'immobilier tertiaire en décembre 2024.

Source CCI NCA.

1,4 million

de mètres carrés d'espaces flexibles en France.

Source Cushman & Wakefield.

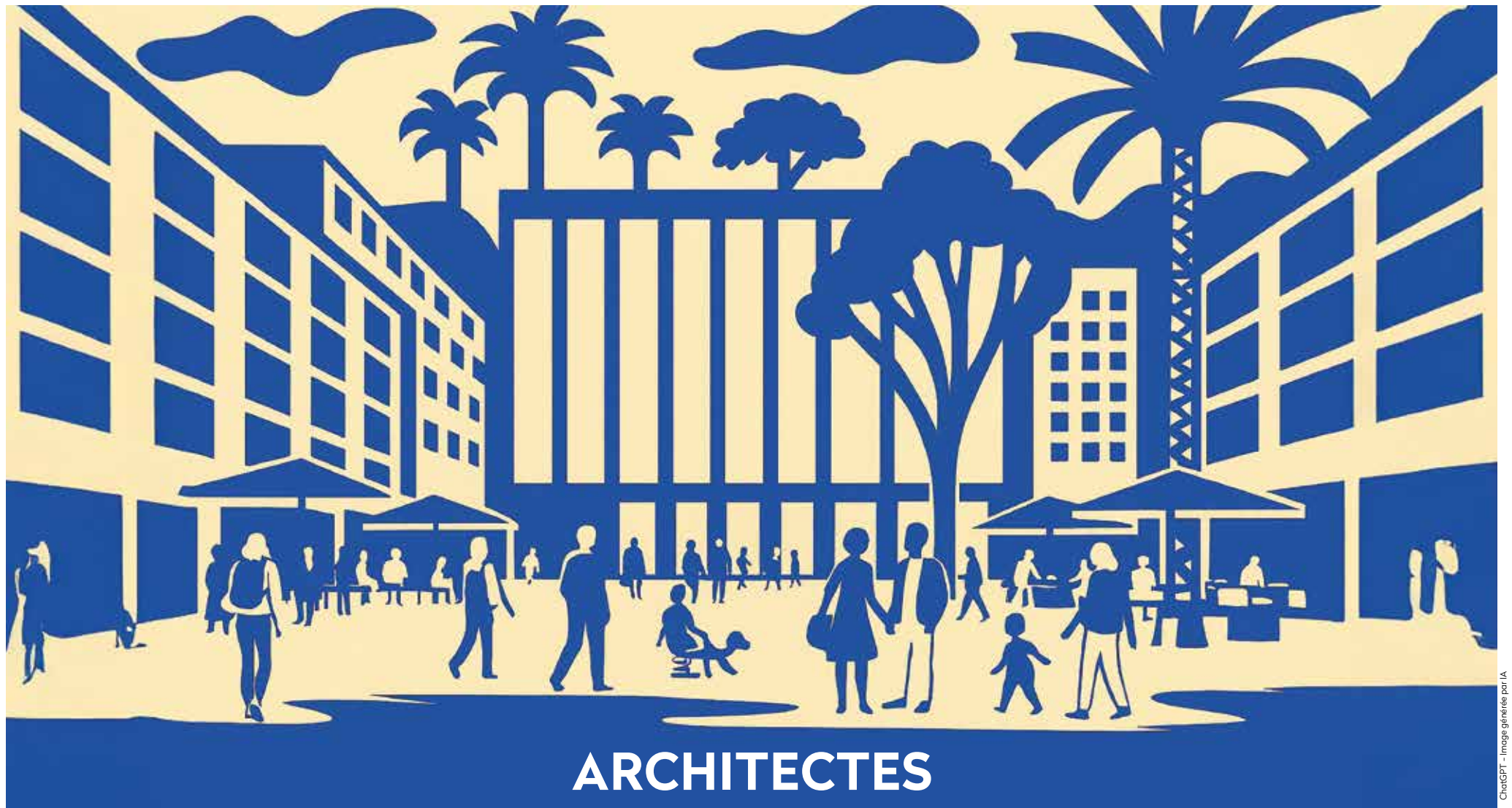
mation énergétique globale. Certains lieux proposent même des équipements responsables : mobilier recyclé ou en bois certifié, éclairage LED basse consommation, appareils connectés pour mesurer et limiter la consommation d'énergie. Le modèle favorise aussi l'économie circulaire par l'usage de fournisseurs locaux et de services mutualisés. Enfin, les bureaux partagés ne se limitent pas à une organisation spatiale : ils véhiculent une culture de la collaboration et de la responsabilité collective. Les gestionnaires mettent souvent en place des chartes écoresponsables : réduction du plastique à usage unique, compostage des déchets, encouragement au covoiturage ou à l'usage du vélo. Certains centres intègrent même des programmes de sensibilisation pour inciter leurs membres à adopter des comportements plus durables au quotidien. « Nous sensibilisons l'ensemble de nos usagers aux bonnes pratiques, précise la directrice des opérations de Sundesk. Nous prônons le tri dans tous nos espaces et invitons tout le monde à s'y intéresser. De la même façon, nous invitons à un usage raisonné de l'imprimante et du papier... Et l'on constate un effet "boule de neige", preuve d'une prise de conscience globale. Pour aller plus loin, nous avons mis en place la journée de la RSE, avons organisé un atelier sur le tri avec Univalom... C'est une démarche écoresponsable pour tout le monde. » Ce rôle d'animateur socio-environnemental donne aux espaces partagés une dimension de laboratoire de la transition écologique.

En mutualisant l'espace et les équipements, en réduisant les déplacements contraints, en réhabilitant des bâtiments existants et en favorisant des usages sobres, les nouveaux centres de bureaux partagés s'imposent comme une réponse écoresponsable aux enjeux actuels. Ils permettent aux travailleurs de concilier flexibilité, confort et respect de l'environnement. Plus qu'un simple lieu de travail, ils incarnent une nouvelle manière de penser la ville et l'économie : plus efficace, plus collaborative et plus respectueuse de la planète. ■

50 ANS
ORCHESTRE NATIONAL DE CANNES

SOIRÉE DE GALA - JUBILÉ
JEUDI 18 DÉCEMBRE / HÔTEL MARTINEZ
DÎNER-CONCERT EXCEPTIONNEL
BENJAMIN LEVY CHEF D'ORCHESTRE
ORCHESTRE-CANNES.COM

ANDANTINO
HÔTEL MARTINEZ CANNES



ChatGPT - Image générée par IA

ARCHITECTES

UN CHANGEMENT DE PARADIGME
EN MARCHÉ FORCÉE

Par Aurélia Lasorsa et Joseph Jean

Pendant longtemps, la durabilité a été une option, un supplément d'âme pour architectes convaincus ou maîtres d'ouvrage visionnaires. Aujourd'hui, elle devient une obligation structurelle, réglementaire et morale. Face aux attentes d'une société en quête de sens, la profession d'architecte vit une mutation profonde, comparable à celle qu'a provoqué l'arrivée du béton armé au début du XX^e siècle ou du numérique à la fin du XX^e. Cette révolution ne se limite pas à l'apparition de nouveaux matériaux ou à la mise en œuvre de normes environnementales ; elle redéfinit le rôle même de l'architecte, sa responsabilité, son mode de pensée et sa manière de concevoir la ville.

De la performance énergétique à la responsabilité globale

Depuis l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale RE2020, la performance énergétique n'est plus le seul indicateur de vertu. Le regard se porte désormais sur le

cycle de vie complet du bâtiment : extraction des matières premières, fabrication, transport, usage et déconstruction. Le béton et l'acier, jadis symboles de modernité, se voient concurrencés par des matériaux biosourcés – bois, chanvre, paille, terre crue – ou géosourcés, comme la pierre massive. Le réemploi, autrefois marginal, devient une filière à part entière. Mais la transformation la plus radicale est mentale. « L'architecte doit apprendre à faire avec ce qui existe, plutôt qu'à tout reconstruire », résume l'urbaniste et architecte française Françoise-Hélène Jourda, pionnière de l'écoconception. Autrement dit, il faut passer d'une culture du neuf à une culture du déjà-là.

Rénover plutôt que construire : un changement de paradigme

La France compte plus de 36 millions de logements et un parc tertiaire par endroit surdimensionné. Dans ce contexte, la priorité n'est plus de bâtir, mais de réhabiliter,

transformer, rehausser, adapter. Ce glissement bouscule les pratiques : il exige des diagnostics précis, des études de structures existantes, des phasages complexes et une écoute accrue des usagers. Le métier devient plus artisanal, plus patient, moins spectaculaire. La rénovation énergétique massive, soutenue par les politiques publiques, pourrait devenir le cœur d'activité des agences d'architecture dans les dix prochaines années. C'est un tournant historique, les architectes doivent concevoir des bâtiments évolutifs, réversibles, capables de se transformer sans tout détruire.

Repenser la chaîne de valeur

Le virage écologique entraîne aussi une mutation économique. Les appels d'offres publics exigent désormais des bilans carbone détaillés, des preuves de réemploi ou de recyclage, des analyses de cycle de vie. Cela implique de nouvelles compétences, souvent intégrées directement au sein des agences : éco-concepteurs, ingénieurs ACV (analyse de cycle de vie), spécialistes du réemploi. Certaines structures créent leur propre « matériau-thèque », recensant les éléments récupérés sur d'anciens chantiers : poutres métalliques, cloisons vitrées, pavés de verre, sanitaires. D'autres s'associent à des entreprises sociales et solidaires pour constituer des circuits courts de réemploi. Cette approche transforme la conception architecturale en un travail d'assemblage intelligent plutôt que de création *ex nihilo*.

La fin du geste architectural ?

Dans cette quête de sobriété, le fameux « geste architectural » perd de sa superbe. Les formes spectaculaires cèdent la place à une esthétique de la simplicité, de la cohérence et de la justesse constructive. Les façades respirent, les toitures produisent, les espaces s'adaptent. L'architecte ne cherche plus à marquer le paysage, mais à l'habiter harmonieusement. Nous passons d'une architecture de signature à une architecture de situation. Ce qui compte désormais, c'est l'usage, la lumière, le confort d'été, la capacité du bâtiment à durer et à accueillir différents modes de vie. Ce changement de regard ne signifie pas la fin de la création, mais sa réorientation : la beauté se mesure à la pertinence écologique.

Un nouveau rôle social et politique

L'architecte n'est plus seulement un concepteur d'objets bâtis ; il devient médiateur, stratège territorial, acteur politique. La transition écologique impose de travailler avec plu-



Lucie Poesch

POINT DE VUE INNOVER POUR DURER !**Dimitri Roussel**FONDATEUR DE
DREAM ARCHITECTURE.

« Selon moi, l'architecture durable c'est la sainte trilogie : il y a trois axes à développer. Il faut que les bâtiments soient beaux et qu'ils émeuvent pour qu'on en prenne soin dans le temps. Le deuxième axe

est lié aux matériaux utilisés pour construire en émettant moins de carbone. Au quotidien, je privilégie les matériaux bio et géosourcés de manière radicale. Nous sommes l'industrie qui pollue le plus dans le monde, on doit changer et le faire vite. On est bloqué par le coût, mais aussi par les habitudes, les idées reçues... C'est un combat de tous les jours, nous devons faire preuve

de pédagogie et rassurer. Enfin, le troisième axe c'est la consommation d'énergie. Chaque projet doit répondre à ces trois critères pour avancer vers la transition. Ça doit devenir un enjeu de société et sur la Côte d'Azur, face au stress hydrique, aux risques d'incendie et aux pluies diluviennes, nous devons anticiper. Reste qu'aujourd'hui, face à la crise économique forte, on sacrifie les questions environnementales, et c'est dommage car il existe des solutions. Les bonnes idées ne sont pas plus chères. C'est à nous, professionnels, de creuser pour trouver la bonne voie. En cela, ces moments de crise sont bénéfiques car ils permettent aux idées d'émerger et ça incite les créatifs, notamment les architectes, à se saisir du moment pour montrer l'exemple. J'espère que les idées que nous avons déployées à Joia vont inspirer, avec sa place centrale, ses passerelles, ses toits agricoles... Nous sommes des acteurs majeurs de la ville, à nous d'innover ! » A.L.

tôt que pour : avec les habitants, les collectivités, les écologistes, les artisans, les ingénieurs. Le projet se co-élabore, parfois sur plusieurs années, et intègre la dimension d'usage dès l'amont. Dans certaines villes, des collectifs d'architectes s'engagent dans des démarches participatives : chantiers ouverts, ateliers de réparation urbaine, reconversion de friches industrielles en lieux de vie. Ces initiatives traduisent un mouvement de fond : l'architecture n'est plus un produit, mais un processus.

La révolution numérique au service de la sobriété

Le numérique, longtemps synonyme de complexité technologique et de consommation énergétique, devient un allié de la transition. Les logiciels de modélisation énergétique (BEM), les simulations climatiques et les jumeaux numériques permettent de tester, dès la phase d'esquisse, les performances thermiques, lumineuses ou acoustiques d'un projet. Les outils d'intelligence artificielle aident à optimiser les plans selon des critères de carbone, de coûts ou d'orientation. Mais cette puissance de calcul ne dispense pas du regard critique : la technologie doit rester un outil d'aide à la décision, non un substitut à la pensée architecturale.

Former autrement : le défi générationnel

Les écoles d'architecture sont en première ligne. Elles revoient leurs programmes pour intégrer la construction bas carbone, le bâtiment frugal, la gestion de l'existant et les approches bioclimatiques. Les jeunes diplômés arrivent sur le marché avec une sensibilité écologique forte, mais peinent à trouver des modèles économiques viables dans un secteur encore peu rémunérateur. Les agences, de leur côté, doivent accompagner cette évolution en formant leurs équipes et en valorisant les compétences nouvelles.

Vers une éthique de la sobriété

Derrière la réglementation et les contraintes techniques, c'est une éthique qui se dessine. Construire, désormais, c'est prendre position : sur l'usage des ressources, la responsabilité

Mathieu Marin

ARCHITECTE DPLG,
FONDATEUR DE L'AGENCE MARIN ARCHITECTES.
MEMBRE DU CICA.

« Conformément à la Loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, le rôle de l'architecte est de concevoir un projet qui réponde aux attentes et besoins d'un client, en ayant une vision globale des éléments à prendre en compte. Il doit s'assurer que le projet soit intégré au paysage, qu'il soit beau, mais aussi qu'il soit le plus durable possible. Nous jouons alors naturellement un triple rôle économique, écologique et social, qui nécessite de nous adapter au territoire et à ses usagers. Tout cela nous impose bien entendu une mise à jour permanente, raison pour laquelle notre profession est soumise à des formations obligatoires. Aujourd'hui, nous entendons beaucoup parler d'architecture bioclimatique. Or, celle-ci a toujours existé : elle est pour nous synonyme de bon sens et c'est une évidence de proposer aux usagers d'un bien de se protéger de la chaleur et du froid tout en profitant d'une bonne luminosité et d'une circulation optimisée de l'air. Mais une chose est sûre, avec la crise énergétique, construire durable est une obligation. Néanmoins, il faut garder en tête que c'est à plus grande échelle que

tout se joue : plus qu'un bâtiment ou un ensemble, nous devons inventer la ville durable de demain, c'est-à-dire un espace qui permet de vivre et de rester sur son territoire, tout en accueillant de nouvelles populations. C'est ce que l'on appelle communément un territoire accueillant et c'est désormais la volonté de la majorité de la classe politique que de rendre un territoire attractif. Conséquence directe : construire durable en France est devenue la norme. Nous sommes plus vertueux, à la règle thermique

d'hier a succédé il y a une dizaine d'années la règle environnementale, qui permet de gérer la problématique de façon globale. Souvent, en matière d'habitat et de ville durables, on oppose le neuf et la rénovation. Or, il n'y a pas de vérité : on sait que nous

allons devoir densifier notamment pour ne pas accroître l'imperméabilisation des sols, et pour cela, la rénovation est une nécessité, au même titre que la construction. En parallèle, tandis que les économies d'énergie sont l'un des sujets phares de l'immobilier, en général, l'essentiel, sur la Côte d'Azur, est de se protéger au maximum de la chaleur. Il faut donc imaginer des bâtiments qui peuvent être rafraîchis sans système de climatisation. Et c'est sans aucun doute là le grand défi qui se présente à nous. Mais nous avons aujourd'hui les connaissances et les moyens d'y parvenir. C'est le propre de notre profession ! » A.L.

« CONSTRUIRE
DURABLE EN FRANCE
EST DEVENUE
LA NORME »

sociale, la place de l'homme dans son environnement. Les architectes doivent apprendre à dire non : non à la démolition inutile, non à la surenchère de mètres carrés, non au geste déconnecté du réel. Cette révolution, loin d'appauvrir la discipline, pourrait la réenchanter. Elle redonne sens à un métier souvent dévoyé par la logique spéculative. En plaçant la durabilité, la sobriété et l'usage au cœur de la création, l'architecture retrouve sa dimension essentielle : celle d'un art au service du vivant.

Une transition inévitable

L'architecture durable n'est donc pas une tendance mais bien le nouveau socle de la profession. Les agences qui n'auront pas su transformer leur pratique risquent de disparaître ou de se marginaliser. Mais pour celles qui s'y engagent pleinement, cette révolution ouvre un champ immense d'innovation et de sens. Faire mieux avec moins, réinventer la ville sans la détruire, créer du beau sans gaspiller : tel est le défi – et peut-être la chance – des architectes du XXI^e siècle. ■

PRÊT BP IMPACT PRO*

**ÊTRE UNE
BANQUE POPULAIRE,
c'est récompenser
vos performances extra-
financières en vous
rétrocédant des intérêts.**

**BANQUE
POPULAIRE
MÉDITERRANÉE** 

la réussite est en vous

**BANQUE
COOPÉRATIVE ET LOCALE**

Communication à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle

* Sous réserve d'acceptation de votre dossier par la Banque Populaire
Banque Populaire Méditerranée, Siège Social : 457 Promenade des Anglais - 06200 Nice - Tél : +33 (0)4 93 21 52 00** - Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable (art. L. 512.2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit) 058 801 481 RCS Nice immatriculée auprès de l'ORIAS sous le numéro 07 005 622 - N° TVA intracommunautaire FR 61 058 801 481 - Succursale de Monaco : 3-9, boulevard des Moulins. MC 98000 Monaco RCI 00 S 03751 TVA : FR 64 0000 53 529 - Tél : +377 92 16 57 57** - www.banquepopulaire.mc. Entité du Groupe BPCE, représentée par BPCE S.A. (SIRET 493 455 042), titulaire de l'identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581_01QHNQ délivré par l'ADEME. Crédit photo : Getty Images - Ref : 10/2025 - Adaptation :  pointvirguledesign.fr
**Appel non surtaxé, coût selon opérateur.



59 197 €

PRÈS DE 80% DES RÉNOVATIONS D'AMPLEUR CONCERNENT DES LOGEMENTS CLASSÉS F OU G, CIBLANT AINSI LES LOGEMENTS LES PLUS ÉNERGIVORES. LE COÛT MOYEN DES TRAVAUX S'ÉLÈVE À 59 197 €, AVEC UNE AIDE MOYENNE DE 41 201 € APPORTÉE PAR MAPRIMERÉNOV'.

Source : Agence nationale de l'habitat (Anah) pour le 1^{er} trimestre 2025.

travaux éligibles évoluent régulièrement, ainsi, à partir du 1^{er} janvier prochain, les forfaits pour les chaudières biomasse et les travaux d'isolation des murs ne seront plus pris en compte dans le cadre de travaux par geste. Autre levier important : l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) qui permet d'emprunter jusqu'à 50 000 euros pour des travaux de rénovation énergétique, sans intérêt. Ce prêt est cumulable avec MaPrimeRénov', ce qui facilite le financement de projets ambitieux.

Faire baisser la facture avec le CEE

Le Certificat d'économie d'énergie (CEE) est une obligation, sous forme d'aide financière, imposée aux fournisseurs d'énergie. Concrètement, cela se traduit par des primes ou bons de réduction proposés aux particuliers qui réalisent des travaux de rénovation énergétique : isolation chauffage, production d'eau chaude, ventilation, etc. Ces primes, souvent versées directement ou déduites de la facture, viennent compléter les autres aides publiques. Elles peuvent concerner aussi bien une résidence principale qu'une résidence secondaire, à condition que le bien ait été construit il y a deux ans au moins. Et s'il n'y a pas de plafond de ressources, le CCE varie en revanche en fonction des revenus de chacun. Attention : pour en bénéficier, il faut respecter l'ordre des étapes. Le CCE est cumulable avec l'Eco-PTZ et Ma Prime Renov'.

Ne pas sous-estimer les aides des collectivités locales

Au-delà des dispositifs nationaux, les collectivités territoriales apportent elles aussi leur pierre à l'édifice. Ainsi, le Département des Alpes-Maritimes propose différentes aides : du changement de mode de chauffage à l'installation de panneaux photovoltaïques, de l'installation de récupérateur d'eau de pluie à l'amélioration générale de l'habitat... Un Guichet unique Confort Energie 06 est également ouvert aux habitants du département, et dans la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, on peut aussi se renseigner au Guichet France Renov' de la Casa.

Le neuf n'a pas dit son dernier mot

Quand on pense aides pour un logement écoresponsable, on oublie bien souvent de parler de celles accordées dans le cadre d'un bien neuf. Or, acheter un logement en construction ou le faire construire signifie investir dans un bien qui répond aux dernières normes en vigueur du point de vue environnemental. Un acte souvent plus onéreux et qui bénéficie de fait naturellement de coups de pouce fiscaux et financiers, à commencer par le PTZ, qui permet non seulement de financer une partie de son investissement à taux zéro, mais aussi selon le dossier, de bénéficier d'un différé de remboursement qui peut aller jusqu'à 15 ans. En outre, un logement neuf peut aussi donner droit à une exonération totale ou partielle de la taxe foncière pendant deux ans (hors taxe d'ordures ménagères).

Qu'il s'agisse d'un bien neuf ou d'une rénovation, les solutions écoresponsables sont, on l'a vu, soutenues financièrement. Investir dans un logement performant n'est donc pas seulement un geste écologique, c'est aussi un choix économiquement rationnel et un gage de valorisation patrimoniale à long terme. Un logement bien isolé et équipé d'un système énergétique performant réduit sa consommation et donc les factures mensuelles. De plus, sa valeur à la revente s'en trouve logiquement renforcée, d'autant que les acheteurs sont désormais très attentifs au diagnostic de performance énergétique (DPE). ■

CONSTRUIRE OU RÉNOVER LES AIDES ET AVANTAGES FISCAUX

Par Aurélia Lasorsa et Joseph Jean

Construire ou rénover un logement de manière écoresponsable n'est pas seulement un choix citoyen, c'est aussi une opportunité financière. Afin d'accélérer la transition énergétique du parc immobilier, l'État, les collectivités et certains organismes privés proposent des avantages fiscaux, aides et subventions destinés à soutenir les particuliers et les professionnels. Ces dispositifs permettent de réduire le coût d'un projet tout en garantissant une meilleure performance énergétique du bâti.

Crédits d'impôt et réductions fiscales

Jusqu'en 2021, le coup de pouce le plus connu était le CITE (Crédit d'impôt pour la transition écologique). Il a depuis été remplacé par la non moins médiatique MaPrimeRenov', qui a fait couler beaucoup d'encre notamment du fait des nombreux changements la concernant... et ceux attendus prochainement, sans

doute. Néanmoins, il existe d'autres dispositifs de défiscalisation pour ceux qui acceptent de faire de leur bien un logement durable, ou tout du moins de s'en rapprocher. À commencer par le dispositif Denormandie. Cette réduction d'impôt, accessible uniquement pour l'investissement locatif ancien, est naturellement soumise à certains critères. Ainsi, qu'il s'agisse de rénovation de logement ou de transformation de local en habitation, les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération et doivent améliorer la performance énergétique du bien de 20 % minimum (30 % pour les logements individuels). La TVA réduite : pour certains travaux de rénovation énergétique (isolation, changement de chaudière, installation de pompes à chaleur), il est également possible de bénéficier d'un taux de TVA de 5,5 % au lieu de 20 %, soit une économie directe sur la facture. À noter que la TVA réduite peut

être cumulée à d'autres aides à la rénovation énergétique. Enfin, certaines communes accordent une exonération partielle ou totale, pour trois ans maximum, pour les logements ayant fait l'objet de rénovations énergétiques lourdes.

MaPrimeRénov' et Eco-PTZ, de sérieux coups de pouce

Jusqu'à aujourd'hui, le dispositif phare demeure MaPrimeRénov'. Elle est accessible à tous les ménages, sans condition de ressources, mais modulée en fonction du revenu fiscal et du type de travaux : Ma Prime Renov' Rénovation d'ampleur et Ma Prime Renov' Parcours par geste, pour les travaux ciblés. Elle finance aussi bien l'isolation que le remplacement d'équipements énergivores, l'installation d'énergies renouvelables (pompe à chaleur, panneaux solaires, chaudière biomasse). Attention toutefois, les conditions et



ENTRETIEN L'AVIS D'EXPERT DU SYNDIC.

GAÉTAN PIE-SIJMONS

DIRECTEUR OPÉRATIONNEL SYNDIC DE LA MAISON OREA.

Pouvez-vous nous dresser un état des lieux du parc immobilier azuréen ?

— Sur le littoral, on n'échappe pas à la règle : la grande majorité des copropriétés entre dans le cadre de la loi Climat & Résilience, qui elle-même vient compléter les obligations déjà mises en place par la loi Alur. Conséquence directe :

nous devons, au quotidien, expliquer aux copropriétaires que leur bien est soumis à divers diagnostics, que sont le DTG (diagnostic technique général, relatif à la copropriété), le DPE collectif (diagnostic de performance énergétique de l'immeuble) et le PPPT (projet de plan pluriannuel de travaux).

Quelles sont les problématiques rencontrées ?

— Elles sont multiples et notamment dans les centres anciens, légion en région : difficultés financières particulièrement vraies dans les petites copropriétés, difficultés de mise en œuvre de solutions liées à la proximité entre immeubles, je pense notamment là au droit de surplomb litigieux lorsque l'on envisage une isolation par l'extérieure, et enfin difficultés architecturales, au regard des règles imposées par les Bâtiments de France. C'est moins le

cas dans des immeubles plus récents. Nous constatons également, depuis quelques années, de nombreux litiges liés aux ponts thermiques et surtout en dernier étage. En effet, les bâtiments désormais parfaitement isolés engendrent des problèmes d'humidité et il est courant de devoir faire des déclarations d'assurances. On prône alors l'installation de VMC en individuel, lorsque cela ne peut être réalisé dans la copropriété.

Quel est le rôle d'un syndic face à pareil constat ?

— Notre travail en matière de rénovation énergétique est essentiellement pédagogique, car l'enjeu écologique est très important. On explique comment ça se passe, quelles sont les aides accessibles pour les copropriétés et quelles sont les solutions alternatives pour en bénéficier, la possibilité de contracter un emprunt au titre de la copropriété... Notre travail va plus loin que la seule gestion de copropriété. Chez Maison Orea, nous sommes convaincus que l'idéal pour réussir une rénovation est de pouvoir s'appuyer sur une équipe composée d'un diagnostiqueur, d'un architecte et d'une AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage), c'est essentiel pour à la fois aborder l'aspect financier des travaux mais aussi l'aspect sociétal. Or cela a un coût évident, et les gouvernements successifs ont sans cesse réduit le montant des aides. Cela ne va pas dans le bon sens, et le bâti en pâtit. A.L.