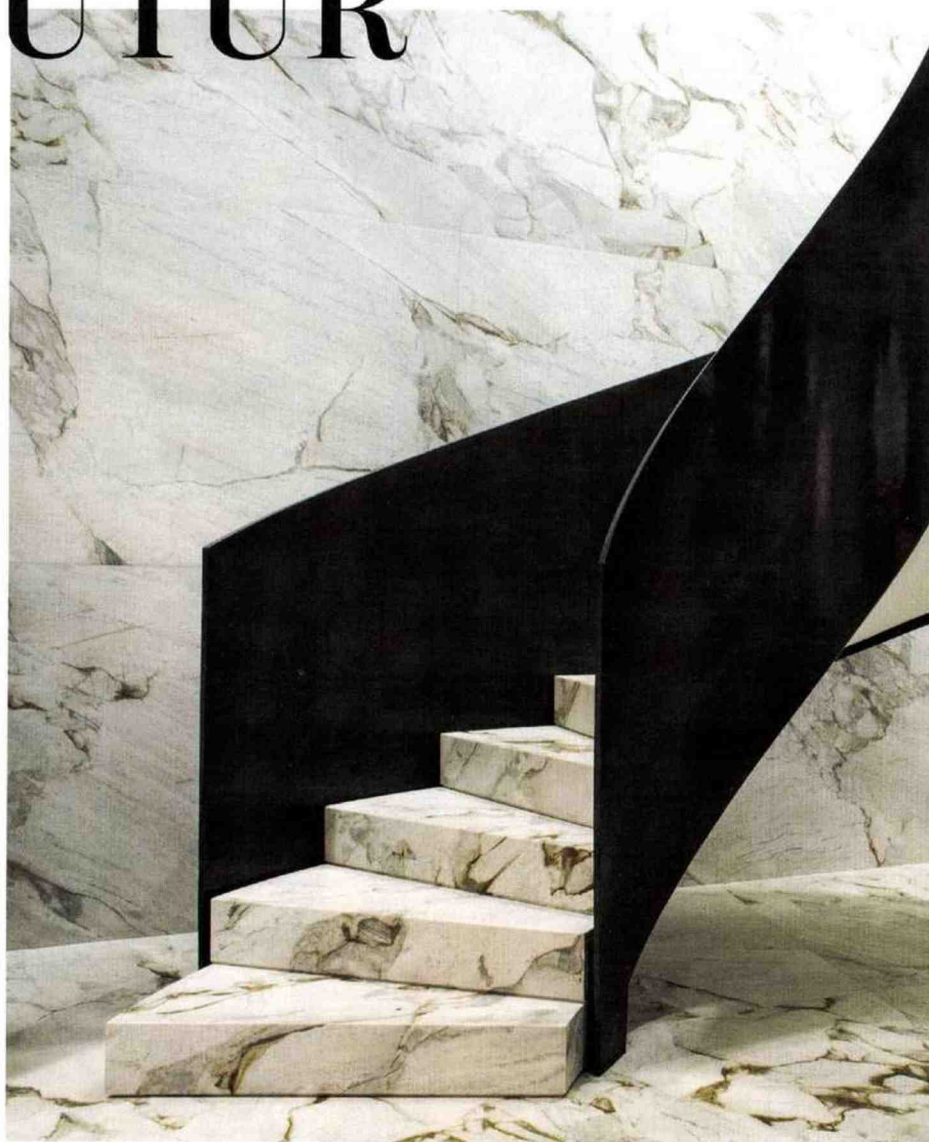


Enjeux environnementaux, constructions,
réhabilitations, innovations... l'immobilier
de demain s'anticipe et se réinvente.

Le FUTUR

L'escalier futuriste
en marbre de
l'hôtel Cidade
Matarazzo, à São
Paulo au Brésil,
conçu par Philippe
Starck avec
le groupe Ateliers
de France.

GABRIEL MATARAZZO : ARCHITECTE ; PHILIPPE STARCK :
ARCHITECTE ; JEAN NOUVEL, PHILIPPE LEROY : PRESSE



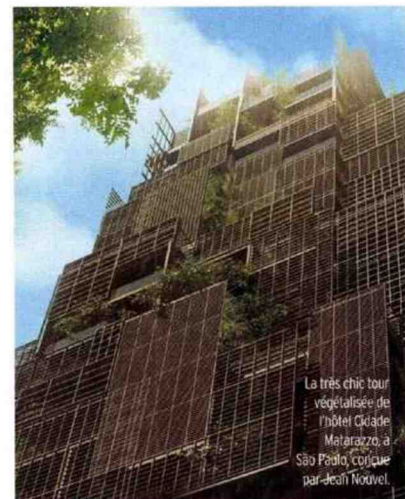


L'immobilier doit tenir compte de son environnement. Le changement climatique et les enjeux environnementaux nous imposent de rénover massivement et de construire différemment. Une rénovation énergétique à grande échelle mais tout en devant limiter l'étalement urbain, densifier, réutiliser l'existant, recycler des bâtiments, redonner vie à des lieux vacants, obsolètes ou dépassés. Post-Covid, il y eut aussi la prise de conscience de mieux répondre aux besoins et aux nouveaux usages pour produire des logements. La plupart des architectes et des opérateurs du logement neuf élaborent de nouveaux plans : volumétrie des intérieurs, espaces extérieurs, évolutivité des logements pour s'adapter aux différents âges de la vie et aux besoins des familles, coins bureau pour le télétravail, espaces communs/partagés dans les bâtiments, végétalisation, accès aux services et aux transports, mobilité. C'est aussi la construction bas carbone, la réversibilité des bâtiments, la transformation de bureaux en logements.

Parmi les tendances émergentes, nous notons les lieux de vie hybrides qui mélangent les activités, de la conception d'espaces adaptés aux nouveaux usages avec des coins bureau pour le télétravail, des espaces communs ou partagés dans les immeubles, la réversibilité des bâtiments (pouvant accueillir indifféremment des logements ou des bureaux) ou encore leur recyclage.



Restauration minutieuse de l'hôtel de Salm, ou palais de la Légion d'honneur, Paris 7^e, par le groupe Ateliers de France.



La très chic tour végétalisée de l'hôtel Okada Matarazzo, à São Paulo, conçue par Jean Nouvel.

LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE TOUCHE L'IMMOBILIER EN PROFONDEUR

L'empreinte carbone est un sujet incontournable et les enjeux réglementaires sont fixés. Encore faut-il trouver le juste équilibre entre prise de conscience écologique et réalité économique. Ce qui n'est pas simple dans un contexte nettement moins porteur depuis le second semestre 2022 (hausse des taux, des coûts de construction...). Mais c'est le sens de l'histoire. C'est aussi le sens de l'histoire de ne plus penser, raisonner et se projeter en construisant des logements, des bureaux, des commerces en silo, comme durant plusieurs décennies, mais bel et bien de bâtir autrement, produire et réinventer des lieux de vie hybrides qui mélangent les activités, anticipent les fonctions et facilitent l'évolution des destinations, comme le permis d'innover. ooo

Dossier 35 ans

Le projet Morland Mixité Capitale (Groupe Emerige), Paris 4^e, exemple de transformation hybride, qui propose désormais des logements, des commerces, un hôtel, une auberge de jeunesse... Mipim Awards 2023.



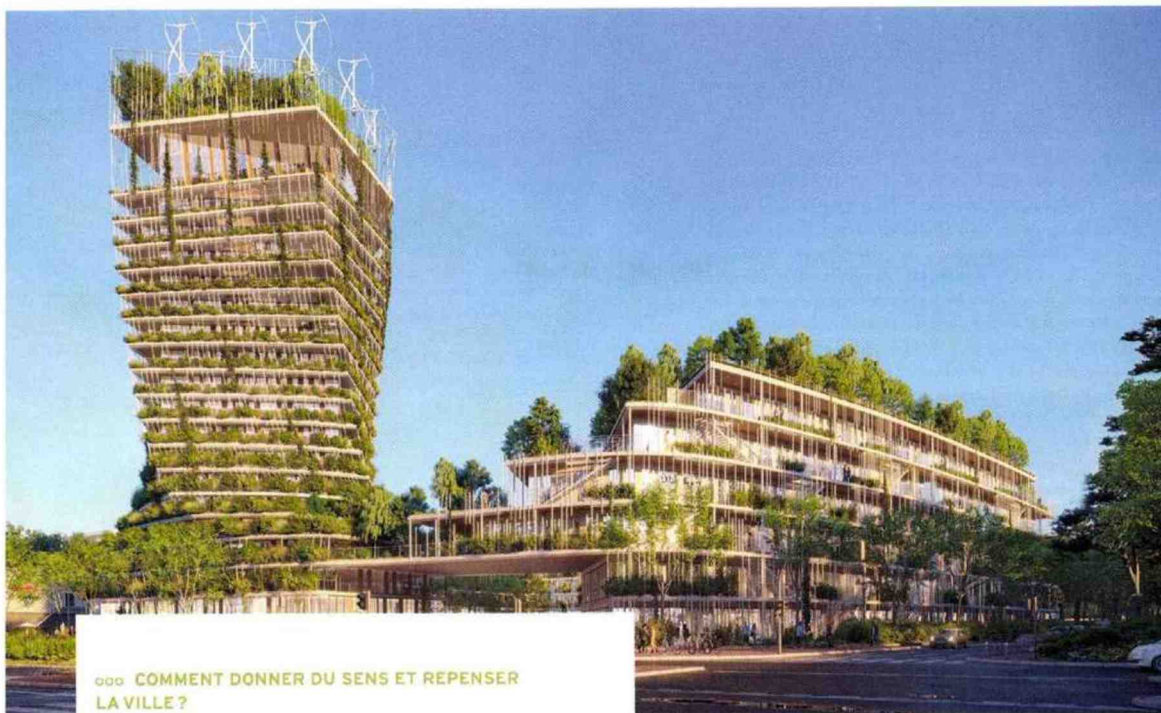
L'Arbre de vie, à Créteil (94), projet mené par l'architecte Manal Rachdi (OXO architectes) concept de bâtiment-forêt verticale, une prouesse architecturale.



L'espace bien-être de l'hôtel Shangri-La, Paris 16^e, a été réalisé par le décorateur Pierre-Yves Rochon avec le groupe Ateliers de France.

JOANI BRANCO : DAVID CHIPPERFIELD, ARCHITECTES
ET CALO ARCHITECTURE ; OXO ARCHITECTES ; PRESSE





000 COMMENT DONNER DU SENS ET REPENSER LA VILLE ?

Entre la stratégie des petits pas et celle qui préconise d'accélérer pour construire de façon plus vertueuse, il y a des choix à faire. Écologiques, économiques, politiques. Les matériaux biosourcés et géosourcés, d'origine naturelle, et ceux du réemploi, sont aussi au cœur de ces enjeux. La terre crue, la pierre, le bois, le liège, la paille, l'herbe ou d'autres fibres, c'est aussi le réemploi de déchets... des matériaux renouvelables, issus des produits dont le cycle de production stocke du carbone. Donner du sens, c'est aussi repenser la ville, les déplacements, la mobilité, aménager les espaces publics, l'usage des bâtiments, leur utilisation, la place de la nature.

Encore faut-il produire du logement abordable. Impliquer plus en amont les habitants aux projets. Être attentif aux nouvelles façons de vivre. D'autant que nous devons répondre à trois grandes transitions : écologique, démographique (dans moins d'une décennie, la tranche d'âge 75-85 ans passera de 4 à 6 millions), numérique (qui bouleverse notre quotidien). La fabrique de la ville de demain nécessite la mobilisation de tous. C'est toute une série d'actions en faveur de la réhabilitation, la rénovation, le recyclage qui sont en cours. Il faut à la fois apporter des réponses de court terme mais aussi se projeter, inventer, changer les pratiques, former, massifier la production bas carbone.

Place à l'innovation, la réversibilité, les constructions hybrides, les nouveaux matériaux (ou plutôt des anciens remis au goût du jour), le hors-site, la végétalisation, l'intensité d'usage, avec plus de place donnée aux confort des habitants et des concertations en amont sur les projets.

Tendre vers le bas-carbone, construire un immobilier qui tient compte de son environnement, des mobilités, des nouveaux usages. C'est un enjeu de santé publique, c'est un enjeu social, c'est aussi un état d'esprit. Qui commence par faire preuve de sobriété.

LES JEUX, ACCÉLÉRATEURS D'UN NOUVEL URBANISME

La plupart des sites des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024, qui ont été retenus pour accueillir les événements sportifs de l'été, existent déjà à 90 %. Certains seront rénovés, modernisés, tous seront réutilisés. En ce qui concerne les nouveaux, qui sont le Village olympique des athlètes et celui des médias, la réversibilité intervient. L'idée étant d'anticiper en amont le changement d'usage. Concevoir des projets qui puissent évoluer dans le temps. Afin d'y parvenir, des permis de construire « double état » ont été mis en place. Cela veut dire qu'il y a une fonction provisoire et une fonction long terme. Le provisoire, c'est un Village olympique et paralympique qui va accueillir 14 250 athlètes, 6 000 para-athlètes et leurs accompagnateurs de 200 nationalités, les délégations, avec des studios, des salles de réunion, des lieux de restauration, des espaces médicaux et de stockage. Et la fonction long terme : une fois les Jeux terminés, à partir de 2025, en lieu et place de ce village, à cheval sur 52 hectares (l'équivalent de 70 terrains de football), entre Saint-Denis, l'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen (93), l'existant va être réutilisé. Les bâtiments seront transformés pour recevoir des logements, des bureaux, des commerces et différentes activités. Au total, le projet prévoit de recevoir 6 000 nouveaux habitants et 6 000 salariés. C'est ce que l'on appelle la phase héritage.

000