

—
**Le
Grand
Paris**
— *by JLL*

Laboratoire
d'innovations
immobilières



JLL

*Achieve
Ambitions*







*Grand Paris : l'innovation à l'honneur pour faire face
aux défis de la métropolisation* *Page 04*

*Paris et le Grand Paris, laboratoires d'expérimentations
immobilières* *Page 06*

Paris dans la tendance mondiale *Page 26*

Quels enseignements pour le futur ? *Page 39*



Sommaire

Grand Paris :

l'innovation à l'honneur pour faire face aux défis de la métropolisation

Dès son origine, le projet du Grand Paris a été imaginé pour répondre aux enjeux de la métropolisation et de la compétition internationale en renforçant les atouts de la région parisienne.

En tant que métropole, l'Ile-de-France est confrontée à de grands enjeux qui viennent éclairer le projet du Grand Paris.

Enjeux sociaux : la dynamique des emplois est concentrée dans Paris intra-muros et l'ouest parisien, alors que la pression démographique et une offre de logement insuffisante, ont contraint de nombreux foyers à quitter la capitale vers des territoires plus éloignés. Les déplacements en hausse constante ont conduit à une saturation des réseaux, et la durée croissante des temps de transport obère l'attractivité de la région, la motivation et la productivité des travailleurs, rendant nécessaires de lourds investissements.

Enjeux économiques et attractivité des talents : l'Ile-de-France forme un écosystème économique puissant à l'échelle mondiale mais fait face à une concurrence croissante. La région est hautement tertiaisée et ouverte aux échanges internationaux, et elle concentre une grande diversité d'activités à forte valeur ajoutée. Par conséquent, cet ensemble est dépendant de ressources humaines à hautes qualifications qu'il faut savoir attirer et retenir sur le long terme. Par ailleurs, l'économie francilienne fait

aujourd'hui face à de nombreux changements dans les modes de travail et de vie, portés par les évolutions technologiques et les conséquences de la crise (ère de l'éphémère et de l'expérience).

Enjeux environnementaux : les évolutions climatiques et la soutenabilité du développement font surgir deux enjeux difficiles à articuler : les caractéristiques et les impacts du changement climatique mais aussi les conditions de la durabilité du modèle économique actuel. L'un et l'autre font l'objet de controverses sur leur réalité et les moyens à déployer pour y faire face. Les grandes métropoles mondiales sont très exposées à ces changements climatiques et vont devoir s'adapter à ce nouvel environnement.

La concentration des emplois et les problèmes d'infrastructures de transports poussent les collectivités à vouloir intensifier le cœur de la région pour lutter contre l'étalement urbain.

La montée en puissance des consensus liés au développement durable permet l'avènement de nouvelles pratiques en ville ainsi qu'une prise de conscience sur **la nécessité de rendre la ville et l'immobilier plus respectueux de l'environnement et plus résilients**. Cela passe en partie par leur capacité à muter, s'adapter sous différents usages et temporalités. Cette évolution autour de la nécessité de faire évoluer le bâti est renforcée par une aspiration forte des citoyens à retrouver plus de nature en ville.

Conscientes de ces enjeux, les collectivités locales cherchent à inventer de nouveaux fonciers dans la zone dense de l'Ile-de-France et ont lancé de nombreux appels à projets pour renouveler le paysage urbain parisien et francilien, en réinvestissant des sites issus de la désindustrialisation par exemple. A l'instar de ce que l'on voit dans d'autres secteurs, nous sommes en train de passer d'une ère du « jetable » (on abandonne un site pour construire à côté) à l'ère du recyclage. Ce sont les appels à projets comme « Réinventer Paris », « Inventons la métropole du Grand Paris » ou « Réinventer la Seine » qui ont fait émerger des lauréats très novateurs en matière d'usages fonciers ou d'immeubles. Ce sont aussi des consultations portant sur des « non-fonciers » complexes à développer – voire considérés comme impossibles à redévelopper il n'y a pas si longtemps – comme « Les Dessous de Paris » ou encore des thématiques comme celle de l'agriculture avec « Pariculteurs » qui font émerger de nouvelles potentialités.

Ces 3-4 dernières années, Paris et sa région sont devenues un laboratoire d'innovations urbaines et immobilières avec la production de projets novateurs.

A travers ces consultations, nous avons identifié deux axes forts que nous retrouvons dans la majorité des projets :

► **les nouveaux usages de l'immeuble** par la mixité, la réversibilité et l'ouverture à l'environnement et à l'expérience humaine ; et

► **l'arrivée de la nature et du végétal dans le bâti** portée par l'agriculture urbaine, les toits et façades végétalisés, ou encore les potagers communautaires.

Au-delà de l'aspect nouveau ou iconoclaste de certains projets, nous nous interrogeons sur les perspectives de long terme de cette double tendance pour le marché immobilier.

Cette politique d'innovation répond-elle bien aux besoins des citoyens et des entreprises ? Ces innovations sont-elles pérennes à long terme ou révèlent-elles simplement d'un effet de mode ? Voit-on les mêmes phénomènes à l'étranger et quelle est la réponse du marché à ces produits ?

In fine, promoteurs et investisseurs doivent-ils revoir leur cahier des charges pour intégrer dans leurs développements ou leurs restructurations les mêmes éléments que ceux qui ont fait le succès des projets lauréats ? Trouveront-ils des investisseurs pour acquérir ces nouveaux immeubles ?



Paris et le Grand Paris,

laboratoires
d'expérimentations
immobilières

Depuis 2014, date du lancement de « Réinventer Paris », les collectivités ont lancé une vague sans précédent de consultations : « Réinventer Paris » 1 et 2, « Inventons la Métropole du Grand Paris » 1 et 2, ou « Réinventer la Seine », toutes résultent d'une attente forte des collectivités sur l'innovation et la réinvention du bâti. Des initiatives ont également été lancées pour revaloriser des espaces complexes comme les sous-sols avec « Réinventer les dessous de Paris » ou pour favoriser des initiatives autour des enjeux du développement durable comme « Parisculteurs ».

Ces consultations portent sur des fonciers souvent complexes (voire qui n'en sont pas au départ), implantés dans un environnement urbain dense et le plus souvent soumis à de fortes contraintes (immeubles existants, bâti historique, carrières, sous-sols, au-dessus de voiries ou très enclavés etc). Dans l'élan de ces concours, les candidats ont été invités à laisser s'exprimer leur créativité, et ont répondu à cette sollicitation en produisant des projets originaux et innovants.

L'analyse de près de 90 projets lauréats des consultations « Réinventer Paris », « Inventons la Métropole du Grand Paris » et « Réinventer la Seine », fait clairement ressortir des tendances qui pourraient constituer les nouveaux critères pour la ville et l'immeuble de demain.

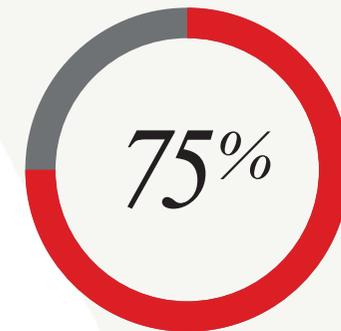
► **Les nouveaux modes d'occupation** des bâtiments au travers de la mixité et la réversibilité des fonctions,

► **La végétalisation** du bâti avec la montée en puissance de l'agriculture urbaine et de l'aménagement des toits.

*Les 2 tendances clés
des consultations*



des projets lauréats sont mixtes
et comportent plus de
3 fonctions différentes



des projets lauréats comportent
un **volet végétal**

*(source analyse JLL de 88 projets lauréats des consultations
« Réinventer Paris », « Inventons la métropole du Grand Paris »,
« Réinventer la Seine »)*

I De nouveaux immeubles mixtes, plus fluides et ouverts sur leur environnement

L'une des tendances de ces consultations est l'émergence de projets dont les usages et le lien à leur environnement ont été totalement repensés.

Nous constatons que ces projets marquent une étape et illustrent des propositions affranchies du format immobilier traditionnel et pouvant se regrouper sous trois grandes thématiques :

- ▶ **la mixité et l'apparition de nouveaux usages** au sein d'un même immeuble pour répondre aux enjeux de la métropolisation et aux changements sociétaux,
- ▶ **une relation à l'environnement plus fluide** et plus ouverte avec un immeuble qui apporte des solutions à son quartier,
- ▶ et **des immeubles plus résilients** devenant eux-mêmes plus fluides et adaptables.

De nouveaux usages très présents

Mixité	Coworking / fab-lab	Coliving
1 projet sur	1 projet sur	1 projet sur
2	4	10

(source analyse JLL de 88 projets lauréats des consultations « Réinventer Paris », « Inventons la métropole du Grand Paris », « Réinventer la Seine »)

Mixité et nouveaux usages, de quoi parle-t-on et au service de quels enjeux ?

La définition de la Harvard University Graduate School of Design donne une bonne approche de la mixité « **un bâtiment est dit mixte dès lors qu'il comporte au moins trois fonctions différentes dont aucune ne représente plus de 60% de la surface totale de l'immeuble.** » En analysant les projets lauréats, nous pouvons distinguer deux approches de la mixité.

Une **mixité totale des fonctions avec des projets qui englobent des usages qui n'ont pas de lien d'interdépendance**. On parle d'immeubles dans lesquels on trouve à la fois des fonctions liées au travail (bureaux, coworking, fab-lab, incubateurs), des fonctions résidentielles (logement, auberge, hôtel, co-living) et des fonctions commerciales ou de loisirs. Certains projets peuvent avoir été imaginés autour d'une thématique transversale (alimentation, digital...) qui donne une orientation commune à l'ensemble. Alors qu'à l'échelle de quartiers la pratique est courante, elle reste rare à l'échelle d'un immeuble.

Parmi les projets qui intègrent cette dimension on peut citer :

- ▶ « **Morland Mixité Capitale** », « **Mille Arbres** » ou encore « **Stream Building** » a qui mêlent dans un même immeuble des fonctions très différentes comme des bureaux, des commerces, des espaces dédiés à la culture et aux événements, des équipements dédiés à la famille, de l'hôtellerie, auberge de jeunesse ou encore du coworking ;
- ▶ des projets plus larges qui proposent la mixité à l'échelle de plusieurs bâtiments dans un ensemble immobilier unique comme « **Ilot Fertile** » qui regroupe plusieurs bâtiments et propose du

logement sous plusieurs formes (collectif, auberge de jeunesse, hôtel), des bureaux, des commerces, de la logistique urbaine ; ou encore « **Lumières Pleyel** » qui développe cette mixité à l'échelle d'un quartier entier avec plus de 170 000 m² développés.

On relève également une **mixité-complémentarité**, où nous retrouvons des usages complémentaires déclinés autour d'une fonction principale ou d'une thématique. Parmi les exemples nous pouvons citer :

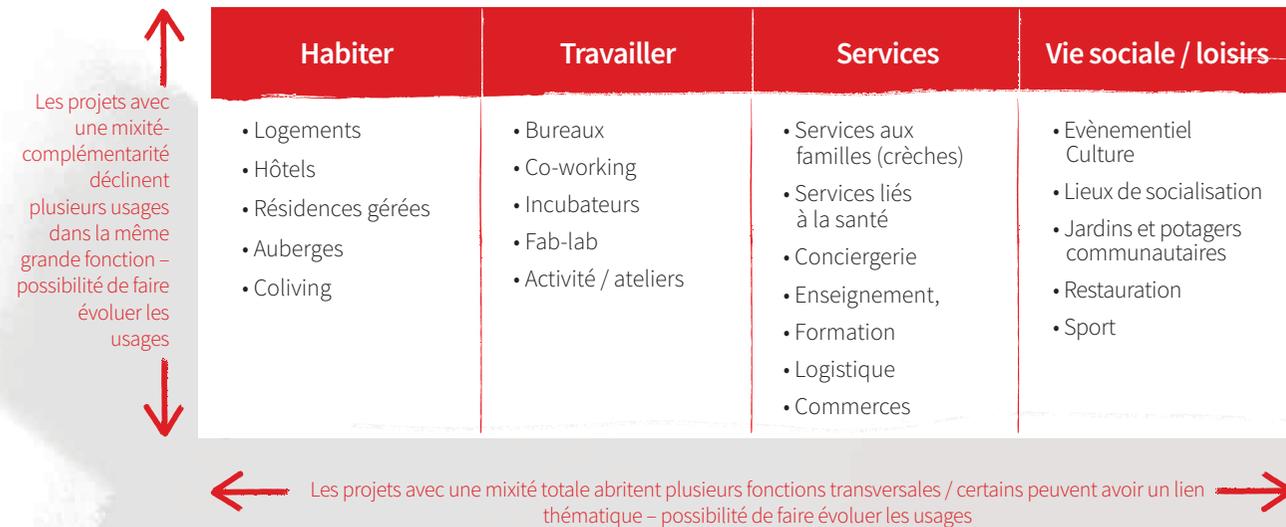
- ▶ « **Ré-Alimenter Masséna** » un projet qui englobe également de nombreuses fonctions (production alimentaire, logements, commerces, bureaux, événementiel, formation) mais cette fois autour d'une thématique centrale : l'alimentation ;
- ▶ « **Etoile Voltaire** » (Paris 11^{ème}) avec une programmation essentiellement culturelle, accueillant un cinéma, un forum, un amphithéâtre ;
- ▶ « **La fabrique de la danse** » (Paris 20^{ème}) consacrée à la danse et à la médecine sportive. Mettant à disposition des salons, des studios et des ateliers ;
- ▶ « **Collectif Coulanges** » (Paris 4^{ème}) consacré à la mode et au design avec des espaces variés comme un lieu de coworking, un fab-lab, un incubateur, du commerce et de l'événementiel ;
- ▶ « **Auberge Buzenval** » (Paris 20^{ème}) et le « **Relais d'Italie** » (Paris 13^{ème}) qui viennent réinventer les manières d'habiter en ville par le vivre-ensemble en articulant un territoire de vie et de travail intégré au bâtiment — résidences étudiants en colocation, lieux partagés, espaces de restauration et de coworking ;
- ▶ des projets articulés autour de la nouvelle économie et des nouveaux modes de travail

comme « Talents' maker lab » à Gennevilliers, un immeuble qui articule des fonctions de formation, un fab-lab, un incubateur, mais aussi des lieux d'évènements et de l'agriculture urbaine ; « **Grands Lilas – Fort d'économie créative** », un ensemble immobilier qui regroupe plusieurs bâtiments avec une variété d'usages innovants (coworking et incubateur), des commerces, de la culture, des loisirs et de l'habitat ; ou encore le projet de « **la gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine** », un projet comportant des espaces conçus pour les nouveaux modes de travail (fab-lab, coworking, prototypage), offrant également un lieu de socialisation et de partage avec des espaces à destination culturelle et événementielle, de la restauration, des jardins...

Les projets issus de « Réinventer Paris » sont généralement des projets compacts ne comportant qu'un bâtiment (car contraints par le foncier parisien) alors que ceux issus de « Inventons la Métropole du Grand Paris » s'expriment sur des fonciers de plus grande ampleur permettant le développement de plusieurs bâtiments voire de quartiers entiers. **Les ambitions des projets parisiens en matière de mixité ou de verdissement ne sont pas moindres que celles des projets de plus grande taille issus de « Inventons la Métropole du Grand Paris » : les parcs deviennent des toits ou des façades végétalisés, et la mixité du quartier est pensée à l'échelle de l'immeuble. Les immeubles deviennent des concentrés de ville.**

Cartographie de la mixité

(source JLL)





Interview

Emmanuel Launiau
Président du directoire d'OGIC
Projet « Mille Arbres »

JLL : *Quelle est la genèse du projet Mille Arbres ?*

Emmanuel Launiau : La consultation lancée par la ville de Paris est un héritage de ce qui avait été initié dans la ZAC Clichy-Batignolles. « Réinventer Paris » réitère cette dynamique où une intervention simultanée et un travail collaboratif entre les acteurs de la ville et les opérateurs ont permis une meilleure cohésion et un meilleur suivi des projets tout en laissant feuille blanche aux acteurs engagés.

« Mille Arbres » est un projet ambitieux conçu en collaboration avec la Compagnie de Phalsbourg. Il réunit deux visions s'accordant sur une conviction, celle de la réconciliation entre urbanité, architecture et nature face à la croissance exponentielle des villes.

JLL : *A quels enjeux le projet vient-il répondre ?*

Emmanuel Launiau : Nos villes ont besoin d'un nouvel élan. En tant que promoteur, nous estimons

que notre rôle est de l'impulser en redéfinissant la ville et ses lieux de vie, en les rendant plus fluides et plus ouverts, en réinventant des immeubles où les espaces sont modulables au gré des usages, en imaginant des quartiers où la vie sociale participe à l'économie locale et en construisant des bâtiments qui rendent l'air plus respirable.

L'objectif de « Mille Arbres » est de contribuer à relever ces défis.

Non seulement « Mille Arbres » est un projet dans lequel nous avons injecté de multiples innovations techniques, environnementales, architecturales mais c'est également un symbole : celui d'un nouvel art de vivre parisien, celui de la ville hybride et sobre de demain, réconciliant nature et architecture et replaçant l'humain au centre. Imaginé par l'architecte japonais Sou Fujimoto et OXO Architectes, « Mille Arbres » transforme un lieu de circulation, minéral et

et inhabité situé sur l'axe historique reliant la place de la Concorde à la Défense en un lieu qui développera un imaginaire positif dans l'environnement parisien. Notre ambition est d'en faire un lieu de destination et un nouveau lieu de vie à horizon 2023.

JLL : *Vous mentionnez l'axe Concorde – La Défense, dans quelle mesure votre projet s'inscrit dans cette opération ?*

Emmanuel Launiau : Le projet « Mille Arbres » s'inscrit au cœur de l'opération de renouvellement de la Porte Maillot. Celle-ci vise notamment à rapprocher le Bois de Boulogne et à retisser le lien entre Paris et Neuilly. Mille Arbres s'inscrit totalement dans cette démarche et vient prolonger le projet.

JLL : *« Mille Arbres » est un projet qui englobe de nombreuses fonctions différentes. Pourquoi ce choix ?*

Emmanuel Launiau : La révolution urbaine du XXI^{ème} siècle nous lance des défis sans précédent. Défis de santé publique, d'intégration de l'afflux massif de populations, d'organisation face à une saturation des réseaux de transport et ce qui en découle : le défi de la réinvention dans un environnement où l'être humain peine à trouver sa place.

« Réinventer Paris » nous interroge sur la notion d'hybridation de la ville, d'une ville dans tous ses états avec des commerces, de la restauration, des services, des bureaux, de l'hôtellerie, des logements... C'est un concept fort que nous avons confié à Sou Fujimoto Architects, qui partage avec nous ce même souci de réconcilier l'architecture avec la nature. L'hybridation a quelque chose de délicat et nous laisse une grande responsabilité quant au chemin pris par le projet pour réaliser cet objectif.

« Mille Arbres » est dans l'hybridation de l'immeuble

avec la ville avec par exemple des systèmes d'échanges thermiques ; mais cela passe aussi par la création de services partagés et accessibles au public et participant à créer la ville de demain. L'immeuble devient en lui-même un morceau de ville de par sa porosité et en offrant des espaces au public.

JLL : *Quel est l'intérêt de construire un immeuble mixte – donc plus complexe ? Qu'est-ce qu'un immeuble mixte apporte concrètement par rapport à un quartier mixte ?*

Emmanuel Launiau : Créer un immeuble mixte n'est pas si complexe. Il est beaucoup plus difficile aujourd'hui de construire en bois par exemple puisque tous les procédés et la réglementation sont pensés pour la construction traditionnelle. « Mille Arbres », c'est surtout un immeuble évolutif, « agnostique », qu'on imagine sans connaissance de sa destination future. Des mesures conservatoires sont prises pour transformer le bâti selon les besoins.

JLL : *Pourquoi sortir du cadre habituel en mettant en avant des concepts de végétalisation très poussés ? Quels enjeux avez-vous souhaité traiter autour de cette dimension végétale ?*

Emmanuel Launiau : **Une nouvelle nature de ville,** incarne cette vision du métier de promoteur immobilier d'Ogic et les convictions qui animent ses projets.

Selon nous, plus les villes grandissent, plus elles doivent replacer l'homme, son bien-être individuel, social et environnemental au cœur de leurs préoccupations. Penser les villes, c'est avant tout penser à ceux qui y vivent. Il ne s'agit plus de construire des bâtiments seuls mais de penser des lieux de vie collectifs. Non seulement Ogic imagine et développe des projets immobiliers à une nouvelle échelle, mais son ambition

est de développer des projets toujours plus économes, plus solidaires, plus responsables et plus verts pour faire émerger une nouvelle nature de ville. « Mille Arbres » est une parfaite incarnation de cette ambition, et sa dimension iconique, je l'espère, transmettra des messages forts.

JLL : *La végétalisation de votre projet et sa conception peuvent-ils jouer un rôle pour lutter contre les îlots de chaleur qui sont un sujet pour les villes de demain ?*

Emmanuel Launiau : Lutter efficacement contre les îlots de chaleur implique de sortir du tout artificiel et de redonner sa place à la pleine terre ce qui n'est pas toujours évident. « Mille Arbres », grâce à son architecture avec ses façades inclinées, le choix des revêtements, de leur couleur et à la présence des arbres à feuilles caduques pourra contrer les effets néfastes des îlots de chaleur urbains.

JLL : *En pleine révolution digitale, les technologies numériques ont-elles influencé la conception ou la réalisation future du projet ? Votre projet inclut-il de nouvelles technologies digitales ?*

Emmanuel Launiau : Le bâtiment est équipé et peut répondre aux configurations de travail actuel, en permettant en partie par un pilotage digital de l'immeuble, une consommation énergétique optimisée et par une gestion des espaces communs et des services. Le digital intervient aussi au niveau de la conception de l'immeuble. Celle-ci vient se concrétiser par la gestion et la mise en réseau d'une plate-forme technique pilotée par les AMO et les bureaux d'étude et permettant de réaliser un BIM pour visualiser en temps réel les évolutions du projet. —

La mixité apparaît clairement comme l'une des pistes proposées par les lauréats pour un **développement urbain harmonieux rapprochant lieux de vie et lieux de travail.**

La mixité dans les bâtiments est

imaginée comme un moyen de limiter les mouvements pendulaires quotidiens avec leurs impacts sur la productivité et la pollution et comme une réponse à la perte d'attractivité de l'Île-de-France en matière de qualité de vie.

La période actuelle questionne également en profondeur les modèles traditionnels basés sur la séparation des fonctions et la rigidité des usages (techniquement et dans leur définition). Face aux évolutions des modes de travail, l'immobilier tertiaire s'adapte aux nouveaux usages et à des modes d'organisation plus collaboratifs, flexibles et collectifs : la mouvance flex-desk, coworking, fab-lab ou encore incubateur. Ils cherchent à répondre aux attentes des usagers qui demandent de la flexibilité sur leurs horaires, leurs lieux de travail et leurs contrats. Ainsi, un nombre conséquent de projets comporte une notion d'adaptabilité avec des espaces modulables et transformables, et une capacité de l'immeuble à muter et à accueillir de nouveaux usages selon les besoins.

La plupart des projets mixtes de ces appels d'offres s'inscrivent dans cette volonté d'apporter des propositions adaptées à ces évolutions :

► **La porosité croissante des vies personnelles et professionnelles** avec une aspiration à la fluidité et à la facilité en croisant dans le même immeuble des fonctions de travail, de résidence et commerciales. Certains projets intègrent également dans leur programmation l'aspect contraint des logements parisiens en offrant une capacité d'accueil hôtelière en parallèle avec des produits diversifiés (hôtels, auberges de jeunesse, coliving). Les projets de « Morland », « Auberge Buzenval », « Ilot Fertile », « 17&Co » à Paris et « Grand Bassin » et « Terre d'Eaux » proposent par exemple une offre d'auberge de jeunesse et près de 20% des projets comportent un volet hôtelier (hôtel ou résidence hôtelière).

► **La montée en puissance des travailleurs indépendants**, la fin des contrats de travail long. Cette évolution du monde et des modes de travail impacte non seulement les besoins en matière d'espaces de travail que de vie.

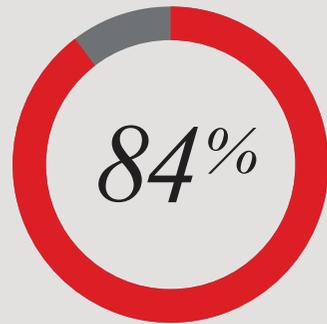
Transports et attractivité en île-de-France



des **travailleurs parisiens** utilisent les transports en commun contre moins de 30% en grande couronne (source INSEE)



c'est le **temps de trajet moyen quotidien** des franciliens pour se rendre au travail (source IAU)



des **cadres souhaitent quitter l'Île-de-France** (source Cadremploi 2018)



d'entre eux la **durée excessive des trajets** est une des motivations (source Cadremploi 2018)

Près du quart des projets proposés offre un espace de coworking et 20% des incubateurs, destinés à accueillir de nouvelles formes d'entreprises et à soutenir l'économie locale. En parallèle, **près d'une dizaine de projets comporte un volet coliving, associé de manière quasi-systématique à du coworking, du fab-lab ou de l'incubateur**. Parmi les projets accueillant ce type de programmation on trouve aussi bien des projets parisiens (29 avenue de Villiers, « Bains Douches&co », « Relai d'Italie » ou encore « Atelier de l'Arsenal ») qu'en banlieue – y compris seconde couronne (« Tour Horizons » à Courcouronnes, « Antonypole », « Temps sur Mesure » à Bagneux, « Talents' Maker Lab » à Gennevilliers)

► **L'émergence de la notion de communauté portée notamment par la jeune génération en attente d'espaces adaptés à ces nouveaux besoins**. Le projet « Edison Lite » par exemple comporte des espaces partagés à destination des habitants de l'immeuble qui représentent 30% de la surface habitable : terrasses, cuisines, cave-atelier. « La Serre habitée » est un projet d'habitat participatif pour étudiants avec de nombreux espaces communs et une ouverture aux habitants du quartier.

Des immeubles plus ouverts et des espaces au service de la ville

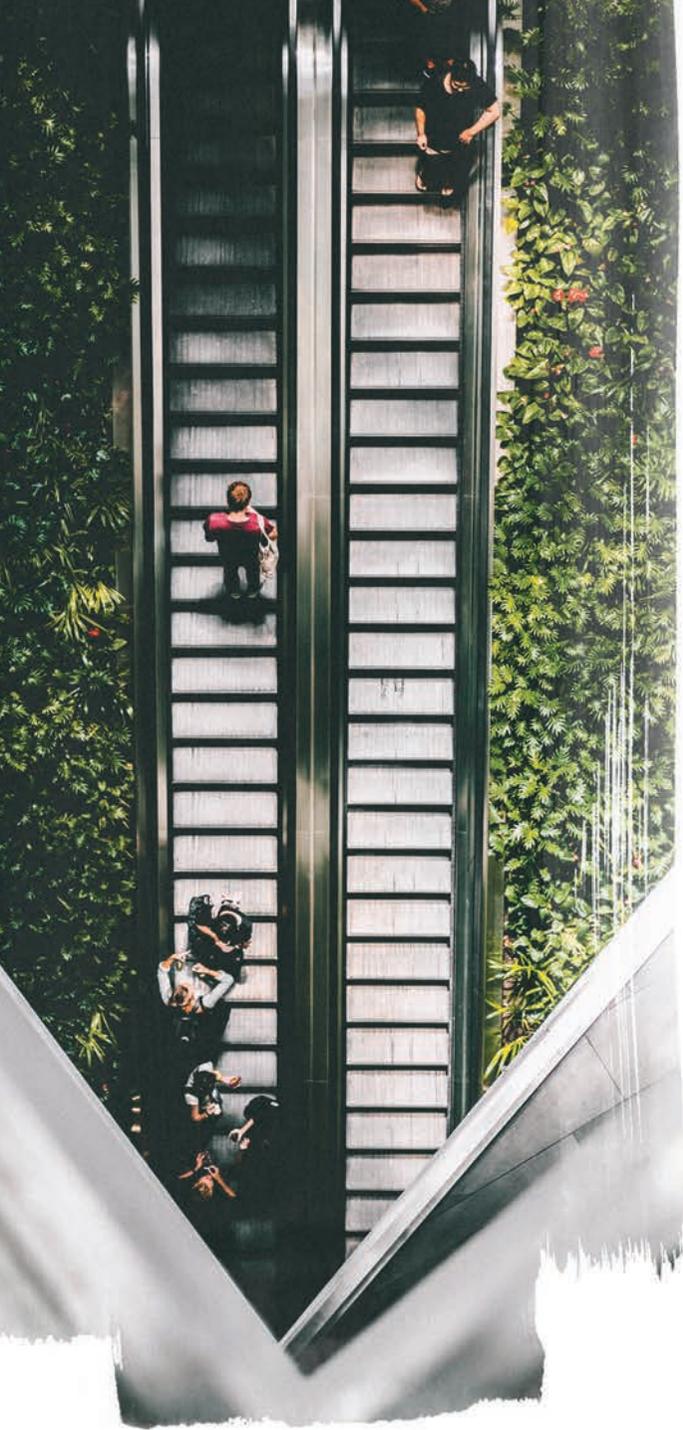
Le modèle urbain traditionnel est souvent fait de la superposition d'immeubles imperméables à l'usage de l'espace public, au renvoi vers la collectivité de la responsabilité du développement des équipements et des services et vers la chance celle de l'émergence d'une vie de quartier harmonieuse.

Nombre de projets issus de ces consultations sont en rupture avec ce modèle et ont été conçus en partie dans la volonté d'apporter des réponses aux problématiques urbaines de proximité : le vivre

ensemble, les services aux résidents, la création d'une nouvelle centralité, la création d'un lien entre deux quartiers ... **L'immeuble se veut comme une réponse à des besoins urbains spécifiques et vient pallier certains manques.**

► C'est l'exemple de « **Morland Mixité Capitale** », qui aujourd'hui comporte la création d'un espace ouvert sur l'extérieur, offrant une liaison entre le bâtiment et les quais de Seine par une rue interne accessible au public. L'objectif est de transformer l'immeuble en un lieu ouvert et animé générant un effet positif pour l'ensemble du quartier. Il y a donc une véritable volonté de penser l'immeuble en continuité avec le tissu urbain local par une ouverture au quartier et d'apporter les commerces et services absents du voisinage ;

► c'est également la volonté portée par un projet comme « **Ilot Fertile** » qui vise à créer une nouvelle centralité dans un quartier en pleine mutation en offrant des fonctions capables de générer de la vie et de l'animation tout au long de la journée ainsi qu'un espace vert pour apporter une respiration au quartier et de la logistique urbaine ;



► de par leur implantation au-dessus du boulevard périphérique et par leur conception les projets « **Mille Arbres** » et « **la Ville Multistrade** » sont des liens entre Paris et Neuilly. Les rez-de-chaussée de ces deux opérations avec leurs jardins ouverts et animés sont conçus pour créer cette liaison entre les deux rives du périphérique.

► Le projet de « **l'Auberge Buzenval** » par exemple permet au public d'accéder à son rooftop paysager plutôt que de le réserver aux usagers de l'immeuble – apportant un accès à la nature au quartier.

► Le projet « **NOC 42** » (Not Only a Campus) offre par exemple une complémentarité à l'école 42 avec des logements pour les étudiants mais aussi des jardins partagés avec les habitants du quartier, des salles partagées avec des associations, une salle de spectacle, une épicerie solidaire. Le projet est doublé d'un réseau virtuel permettant l'animation et l'accès aux installations, mais aussi d'un réseau de partenariats avec de grandes écoles.

Les propositions issues des consultations, ouvrent le champ des possibles par de nouveaux assemblages et de nouveaux usages : **l'utilisation et la valorisation des toits et des rez-de-chaussée transparents et ouverts** sur leur environnement (services, commerces, aménités) qui s'imposent comme des éléments indispensables à la vie de quartier. On note une forte volonté de prendre de la hauteur et d'apporter de nouveaux espaces extérieurs aux citoyens : **le toit devient un espace à vivre**, aménagé en restaurant, en bar, en lieu de travail, en jardin ou même en salle

de sport. **Plus de 40% des projets lauréats de ces consultations valorisent d'une manière ou d'une autre leur toit par des usages variés par exemple :**

► **Des lieux dédiés à la nature avec des jardins** en terrasses, ouverts ou non au public, comme dans le projet de « l'Auberge Buzenval » avec son rooftop de 300 m², « Mille Arbres » avec son jardin accessible au public et son toit végétal qui accueille des maisons, « l'Ilot Fertile » ou encore « Lumières Pleyel » ; et toutes les toitures et façades végétalisées à destination des habitants ;

► **Lieux de loisirs, de culture et d'évènements** comme dans les projets de « l'Etoile Voltaire » avec un cinéma, ou « Morland Mixité Capitale » avec un espace d'exposition ;

► **Lieux de travail** comme dans le projet « Racines Carré » à Sénart où les terrasses végétalisées des bureaux accueilleront des salles de réunion ;

► Ou encore **des lieux où la production agricole est intégrée dans les projets** comme « Ré-Alimenter Masséna », « NOC 42 », « Le relai d'Italie », « Centr'Halle » avec de la production maraîchère en toiture voire des installations d'hydroponie ou de bioaponie comme dans « Le Lab 21 » à Romainville, ou encore une microbrasserie dans le projet « Stream Building », des plantations de thé dans « La Ville Multistrades » ou des fraises dans le projet « Morland Mixité Capitale ».



Interview

Caroline Vaubourgoin
Directrice Générale Adjointe
Linkcity Ile-de-France - Projet « Ilot Fertile »

JLL : *Votre projet « Ilot Fertile » est le lauréat de la consultation « Réinventer Paris » sur le site « Triangle Eole-Evangile ». Quelle lecture des enjeux de Paris et de la métropole vous ont conduit à ce projet ?*

Caroline Vaubourgoin : Ancien site industriel, « Ilot Fertile » se situe dans le 19^{ème} arrondissement, à la jonction entre Paris et le nord parisien. Nous avons souhaité contribuer à la transformation de ce délaissé en un quartier urbanisé. Pour cela nous avons sélectionné 3 axes forts pour le réaménagement de ce morceau de ville : la connectivité, la mixité des usages et la qualité de vie.

Nous avons donc imaginé une « double » **liaison** : l'une à l'échelle locale en connectant la rue d'Aubervilliers au parvis de la récente gare Rosa Parks ; et l'autre, à l'échelle métropolitaine, entre le pôle central parisien et le nord de la ville.

Nous avons également eu pour objectif de créer une **destination**, un quartier vivant, grâce à une programmation diversifiée avec environ 9 usages différents.

Enfin, nous nous sommes attachés à créer un **quartier zéro carbone**, ainsi qu'un véritable poumon vert et un îlot de fraîcheur dans cet environnement très urbain.

JLL : *Quels sont les éléments qui – selon vous – ont fait la différence auprès du jury lors du concours ?*

Caroline Vaubourgoin : Il y a certainement plusieurs éléments qui ont intéressé le jury. Je pense notamment à trois points :

La mixité du projet : « Ilot Fertile » propose un grand nombre d'usages différents, qui répondent aux besoins des citoyens de façon transversale : habiter, travailler, se distraire, créer, mais aussi s'impliquer dans la vie de son quartier en gérant son approvisionnement et sa distribution ...

La dimension zéro carbone en exploitation : Linkcity Ile-de-France est très investi dans le développement durable et nous avons voulu proposer un quartier responsable. « Ilot Fertile » sera le premier quartier zéro carbone à Paris. Ce positionnement a été sans nul doute déterminant dans notre sélection.



La qualité de l'équipe et la **diversité de nos partenaires** : nous avons notamment choisi de travailler avec des acteurs du monde associatif ; cela a très certainement séduit le jury de sélection. Citons-les : Agence TVK Architectes / OLM / ICF Habitat la Sablière / ARPEJ / Association PARME / UCPA / ZOKU / Géodis / Jardins de Gally / Impulse Partners / Dédale / Anticafé / WWF / CDC Biodiversité / EMBIX / BOUYGUES Energies & Services / BERIM / AMOES / EDF ENR / ELAN.

JLL : *La mixité et la réversibilité des usages sont des notions que l'on retrouve dans de nombreux projets lauréats des consultations. Pensez-vous que ce soit un phénomène de fond sur le marché ?*

Caroline Vaubourgoin : Clairement oui ! Tous les projets que nous développons chez Linkcity Ile-de-France sont conduits dans cette optique de mixité et de réversibilité. Face aux enjeux urbains et environnementaux auxquels nous sommes confrontés, nous réfléchissons à des bâtiments durables, à l'usage permanent. Dans cette notion de « permanent », on distingue la **flexibilité et la réversibilité**. Je m'explique : un bâtiment flexible abrite plusieurs usages: on y réside, on y fait ses courses, y travaille, y étudie... Il peut aussi être réversible, c'est-à-dire changer de fonction et avoir plusieurs vies. C'est une logique d'économie circulaire, à laquelle nous sommes très sensibles chez Linkcity Ile-de-France.

JLL : *Développer des immeubles mixtes est quelque chose de complexe, tant administrativement que techniquement. Le jeu en vaut-il la chandelle pour un promoteur ?*

Caroline Vaubourgoin : C'est notre métier ! Nous avons conscience de l'impact de l'aménagement urbain sur la qualité de vie des utilisateurs. En tant que

promoteur, nous avons une **responsabilité sociale et sociétale** et il est primordial de penser avant tout au bien-être des futurs habitants de ces quartiers.

Lorsque nous développons des projets, nous nous interrogeons sur les besoins, sur les enjeux d'évolution des territoires et des mutations sociologiques. Nous intervenons sur le long terme, il est donc nécessaire de tenter d'anticiper les **évolutions de la société** ; nous devons constamment penser à ceux qui vont utiliser nos immeubles demain pour imaginer de bons produits pérennes. Cela fait partie des défis que nous aimons relever !

JLL : *Dans ces projets mixtes on voit apparaître des usages assez nouveaux voire originaux qui peuvent susciter des interrogations sur leur pertinence économique ou leur durabilité.*

Caroline Vaubourgoin : Il n'est pas question de créer des projets surdimensionnés ou qui ne présentent pas de pertinence ! Certes, nous proposons des usages « originaux », mais qui sont adaptés et qui s'insèrent dans l'économie globale de l'opération avec une performance lissée sur la durée. D'ailleurs, nous avons remarqué que les investisseurs y sont sensibles. Enfin, ces usages « nouveaux » sont imaginés avec des partenaires dès le début de l'opération, afin d'avoir la bonne proposition ainsi que l'exploitant ou l'utilisateur pertinent.

En matière d'usages nous organisons des consultations citoyennes avec les riverains afin de connaître leurs besoins. Ces échanges avec les habitants nous permettent d'avoir une meilleure intégration de nos projets et une meilleure réussite : nous dialoguons, nous expliquons, nous co-élaborons... In fine, qui mieux que les habitants d'un quartier peut nous dire ce qui est utile et ce qui fonctionnera ?

Nous sommes également très attentifs aux besoins de la commune et nouons des partenariats étroits avec les collectivités et les différents acteurs du territoire.

JLL : *Le végétal et la nature sont également très présents dans votre projet.*

Caroline Vaubourgoin : Nous avons voulu donner une très forte dimension environnementale à notre projet et aller plus loin que ce qui est habituellement demandé. C'est pour cela que nous avons proposé un projet zéro carbone. Nous avons également travaillé sur l'économie circulaire au sein du quartier. Quant aux réalisations immobilières, nous avons favorisé les certifications telles que WELL ou des labels tels que Biodiversity®, en sus des certifications habituelles Effinergie, Bepos, HQE, Bream.

Développer un projet responsable sur le plan environnemental c'est un ensemble d'éléments en cohérence : des jardins, des façades végétalisées, la récupération des eaux de pluie, les boucles de récupération chaleur... Les clients et les investisseurs sont sensibles à ces thèmes et nous suivent.

Par ailleurs, le projet se veut aussi un vecteur de lien social et de transmission. Pour cela, le projet propose des zones de partage et d'échanges, autour des potagers notamment.

JLL : *Vous nous dites que la mixité et le végétal sont une tendance de fond, les immeubles traditionnels deviennent-ils obsolètes ?*

Caroline Vaubourgoin : Non ! Les fondamentaux structurels permettront, pour de nombreux immeubles construits ces 20 dernières années, d'évoluer. Certaines organisations de flux conçues à l'origine pour de la divisibilité, nous offrent l'opportunité de convertir efficacement les bâtiments. C'est pourquoi, face à un

immeuble existant, nous envisageons plusieurs scénarii et sommes attentifs à privilégier, lorsque c'est possible, une reconversion de l'actif par une restructuration de l'immeuble.

De plus, les technologies évoluent. Linkcity Ile-de-France est une filiale de Bouygues Bâtiment Ile-de-France ; nous découvrons sans cesse les innovations technologiques créées par l'entreprise... c'est impressionnant !

JLL : *En ce qui concerne votre projet, où en êtes-vous aujourd'hui sur le plan administratif ? et comment envisagez-vous l'avenir ?*

Caroline Vaubourgoin : Nous avons déposé le permis de construire ce printemps et le dossier est en cours d'instruction. En ce qui concerne le devenir du site sur le marché de l'investissement ce que je peux vous dire c'est que les exploitants sont au rendez-vous et que des investisseurs nous suivent et s'intéressent au projet. Nous avons plusieurs investisseurs de grande qualité sur le projet. Le marché de l'investissement y adhère et suit ces nouvelles tendances. —



Des immeubles plus fluides et résilients

A l'heure où la densité et la rénovation de l'existant deviennent des questions centrales pour les villes contemporaines, il y a un véritable enjeu sur le patrimoine existant, que l'on parle de rénovation énergétique des bâtiments (isolation thermique, chauffage, équipements à énergie renouvelable, ventilation, éclairage etc...) ou de l'adaptation aux nouveaux usages.

L'immobilier étant très consommateur de ressources financières et l'immeuble un objet complexe, intégrer la réversibilité des usages dès la conception permet d'adapter le bâti aux nouvelles attentes à moindre coût et de faire d'un objet immobile un objet fluide et résilient qui préserve la valeur pour son propriétaire. La réversibilité entre également dans une démarche durable dans le sens où elle redonne de la durabilité aux projets immobiliers et permet une démarche économe en matière de ressources. Dans le cadre des consultations parisiennes, la conception et la requalification de bâtiments existants ont intégré des aménagements permettant de changer d'usage en cours de vie, et d'envisager des espaces mutables et réversibles. **Ces bâtiments sont mutables soit par leurs différents cycles de vie ou bien dans l'optique de vouloir répondre à diverses temporalités selon les heures du jour ou de la nuit.**

Le projet « **Relai d'Italie** » dans son ensemble est une bonne illustration de cette résilience avec le choix de ne pas démolir le bâtiment existant mais de le redévelopper. L'opération comporte une surélévation en bois sur le bâtiment existant permettant la superposition de

fonctions et le développement d'espaces verts en terrasse. « **La Serre habitée** » qui est conçue pour accueillir du logement étudiant, est un autre exemple de cette volonté de résilience puisque les espaces sont conçus de telle sorte à pouvoir évoluer vers du logement traditionnel familial.

Les enjeux du développement durable, une prise de conscience à plusieurs facettes

L'éveil du volet environnemental démarre à la publication du rapport Brundtland en 1987 et depuis lors ne fait que croître dans les consciences collectives. Le développement durable occupe une place croissante dans la conception d'un environnement urbain dense afin d'essayer de répondre aux effets du changement climatique (pollution atmosphérique, îlots de chaleur, imperméabilisation des sols avec risques d'inondations).

Une extension du green au-delà des certifications environnementales

La prise de conscience environnementale a entraîné la multiplication des normes, labels et certificats qui valorisent et récompensent l'immeuble en phase de construction ou d'exploitation : HQE (Haute Qualification Environnementale), HPE (Haute Performance Énergétique), TPHE (Très Haute Performance Énergétique) et H&E (Habitat et Environnement), BBC (Bâtiment Basse Consommation), Bâtiment à Énergie POSitive

(BEPOS), sans parler des labels étrangers. Loin d'être à la généralisation des bâtiments à énergie positive, le concept du bien immobilier respectueux de l'environnement s'est toutefois doucement ancré dans les mentalités depuis une dizaine d'années.

Aujourd'hui, les bâtiments franchissent une nouvelle étape.

Nous parlons donc de plus en plus de constructions utilisant des matériaux naturels ou biosourcés, de l'emploi du bois dans la construction, de chantiers économes en ressources, de recyclage et de bâtiments s'adaptant à l'homme et générateurs de bien-être.

► « **Edison Lite** » : architecture bio-climatique, chantier sans nuisances et immeuble conçu pour être 0 charges.

► « **Le Lab 21** » : ce projet est conçu comme un laboratoire de la transition écologique avec un objectif 0 déchet, 0 carbone, 0 énergie fossile. Le bâtiment est édifié à partir de matériaux biosourcés et est fortement végétalisé.

► « **La Serre Habitée** » : le projet est construit en panneaux de bois avec isolation extérieure, le chauffage sera assuré par géothermie et les eaux de pluie seront récupérées pour alimenter le potager. L'ensemble est également conçu pour être reconfigurable.

► « **Ilot Fertile** » : ambitionne de créer un quartier 0 carbone par la conception bio-climatique des bâtiments, le déploiement d'un smart-grid, de panneaux photovoltaïques et l'accompagnement des résidents dans leur démarche d'économie d'énergie.

Des immeubles végétalisés pour répondre à l'envie de nature des urbains et répondre aux défis du changement climatique

Les scientifiques du GIEC (Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat) **s'accordent à dire que la température pourrait grimper jusqu'à cinq degrés d'ici la fin du XXI^{ème} siècle.** Il est donc impératif pour les villes d'atténuer les effets de ces changements comme les îlots de chaleur, la pollution atmosphérique ou les risques d'inondations.

Les espaces de verdure et les étendues d'eau et de pleine terre contribuent à la durabilité des villes en assurant une régulation naturelle des températures, en purifiant l'air, l'eau et les sols, en assurant une évacuation et un filtrage naturel des eaux pluviales et en favorisant la biodiversité.

Aussi, l'enjeu central pour un développement urbain responsable et durable est de faire cohabiter pacifiquement les différents espaces et redonner une place aux espaces naturels en ville.

Cette démarche de retour des espaces naturels et du végétal en ville, s'incarne aujourd'hui à plusieurs niveaux :

► **le développement d'espaces verts traditionnels dans l'espace public est complété par la végétalisation d'autres espaces moins consommateurs de foncier** comme les toits, les façades, les terrasses et balcons, les trottoirs, les espaces de travail. Dans une ville dense comme

Paris, il s'agit aussi bien de remettre les habitants au contact de la nature que de lutter contre les effets du réchauffement climatique et la pollution ;

► par la **valorisation d'espaces désutilités et oubliés**, comme les friches urbaines et industrielles, les friches ferroviaires et les intersites non-bâties pour leur intérêt écologique (cohésion sociale, énergie-climat, environnement...) qui sont dépollués à cette occasion.

Les appels à projet « Parisculteurs » volet 1 et 2 ont permis de faire éclore des initiatives originales autour de la végétalisation du bâti et de l'agriculture urbaine. Ils font suite à la signature en 2016 de la charte « Objectif 100 hectares » dans laquelle plus de 70 entreprises privées, publiques et para-publiques se sont engagées à végétaliser le bâti parisien. Les toitures de bâtiments publics tels que les écoles et hôpitaux ont largement été mis à contribution pour ces consultations.

Dans les consultations de « Réinventer Paris », « Réinventer la Seine » ou « Inventons la Métropole du Grand Paris », ce volet a pris une importance particulière dans les projets lauréats. En effet, **75% des projets comportent un volet végétal très affirmé.**

Les opportunités offertes par les **terrasses et les toitures** ont été très largement exploitées par les candidats pour offrir des lieux de détente, de travail ou de production et plus de **40% des projets** offrent ce type d'espace.

Certains projets, moins fréquents tablent également sur la **végétalisation des façades** comme par exemple

« Stream Building » qui comporte une culture verticale de houblon ; « In Vivo » où une partie des façades des bâtiments accueillent des arbres pour la biodiversité (tree house) ou des algues (algo house) dans des bioréacteurs pour la recherche médicale ; le projet « Bains Douches & Co » avec sa façade bioclimatique ; les façades habillées de maille pour soutenir la pousse de la végétation sur le projet Pitet-Cursnonsky ; les profonds balcons végétalisés du projet « l'Hospitalité » au Kremlin Bicêtre.

Quelques projets parisiens, et surtout des projets en périphérie, comportent des espaces beaucoup plus vastes, parcs ou jardins de pleine terre et visent autant que possible soit à **créer de nouveaux espaces naturels soit à préserver ceux qui existent** : « Ilot Fertile », « Mille Arbres », « Ville Multistrata » à Paris et « Lumières Pleyel », « Terres d'eaux » sur un site de 32 hectares d'espaces naturels, « Triango » dans le Triangle de Gonesse, « Parcs en Seine » à Rungis, « Coteau en commun » à Villejuif... Enfin, on retiendra également l'étonnant projet « Ecotone » à Arcueil qui se veut le premier projet biomimétique, dans lequel l'inspiration de la nature apportera entre autres de meilleures performances énergétiques.

L'agriculture urbaine pour des produits sains et des circuits courts

Avec l'urbanisation croissante, **les citoyens sont de plus en plus nombreux à vouloir renouer le lien avec la nature et les produits alimentaires qu'ils achètent** au quotidien, et à souhaiter réduire l'impact environnemental de leur mode de consommation.

Pour ce faire, l'agriculture offre aujourd'hui de nombreuses solutions, de la plus traditionnelle — agriculture urbaine classique dans les jardins partagés — aux plus technologiques comme l'aquaponie, l'hydroponie et l'agriculture indoor. Parmi les exemples les plus emblématiques, citons, entre autres, le développement des jardins familiaux, les circuits courts via les AMAP, les « fermes verticales » ou les jardins potagers sur les toits des immeubles qui contribuent à créer une ville comestible.

Les collectivités se sont saisies du sujet et nombre d'entre elles soutiennent ces initiatives. Certaines vont même jusqu'à se fixer un objectif des plus ambitieux : atteindre l'autosuffisance alimentaire. Cette question suscite de nombreux débats et reste

bien illusoire pour une ville comme Paris, où la quantité de ressources disponibles est bien loin d'être équivalente aux besoins des Parisiens : dans les faits, 3 millions d'hectares de terres agricoles sont nécessaires pour nourrir les 12 millions de franciliens, soit plus de cinq fois la surface agricole utile actuelle de l'Ile-de-France. Par ailleurs, les types de productions possibles en ville ne couvrent qu'une partie des besoins alimentaires et ne permettent pas les cultures de céréales ou l'élevage. Si l'autosuffisance paraît une utopie, elle ouvre la voie à une prise de conscience de l'impact de notre consommation sur l'environnement, et encourage un mode de production agricole plus durable. Elle peut être un vecteur de reconnexion des villes et avec les espaces ruraux, et à ces multifonctionnalités des espaces urbains.

Les lauréats des appels d'offre Parisculteurs 1 et 2 se positionnent très nettement dans cette logique de végétalisation productive affirmée. Certaines initiatives comportent un volet technique important avec des installations en hydroponie ou aéroponie, d'autres ont choisi un angle plus sociétal et éducatif avec un rôle très important des associations à destination des particuliers et des enfants.

- ▶ Parmi les projets on peut retenir la création d'une **ferme souterraine** de 5 000 m² dans le 8^{ème} arrondissement dans l'ancienne boucle de retournement de la ligne 3 du métro. Des plantes aromatiques et micro-pousses seront cultivées en aéroponie.
- ▶ Sur l'**hippodrome du bois de Vincennes** c'est un site de plus de 30 000 m² qui va accueillir des vignes et de la culture de fruits et légumes.
- ▶ Dans le 2^{ème} arrondissement, le **toit d'un gymnase** accueille depuis juin 2017 une micro-ferme avec des

cultures maraîchères et la production de miel et d'œufs et permet l'organisation d'ateliers et de dîners pour les écoles et habitants du quartier.

► Des immeubles de bureaux traditionnels se sont également mis sur les rangs comme « **Paris-bourse** » avec un projet de production hydroponique de légumes, fruits et plantes aromatiques.

Parmi les lauréats des appels d'offres de la Ville de Paris et de la Métropole du Grand Paris, on retiendra qu'une part significative de projets intègre une dimension agricole. **Un peu plus de 40% des projets proposent d'une manière ou d'une autre une dimension « potagère »** plus ou moins forte pour renouer les liens perdus entre les consommateurs et les produits alimentaires. Certains projets sont mêmes totalement articulés autour de cette thématique :

► c'est ce postulat que prend le projet « **Ré-Alimenter Masséna** » qui mise sur la dimension pédagogique par une forme d'éducation et sensibilisation et en insistant sur les pratiques de production et de consommation ;

► « **La Ferme du Rail** » dans le 19^{ème} arrondissement est un projet qui repose également sur la thématique de la production maraîchère, de la valorisation des déchets organiques et du fonctionnement en circuit court. C'est l'unique objet de ce projet qui accueillera par ailleurs des personnes en situation de précarité.

(1) - Une façade bioclimatique est conçue pour interagir avec son environnement, elle varie selon l'exposition et l'environnement extérieur, sert à capter le soleil ou s'en protéger et à s'abriter des intempéries. La taille des ouvertures et des matériaux utilisés participent à cette approche.



Interview

David Marcovici
Président du directoire de Hertel
Projet « Ré-Alimenter Masséna »

JLL : *Quelle lecture des enjeux du Grand Paris vous a conduit à imaginer ce projet particulier pour ce site ?*

David Marcovici : C'est avant tout l'histoire d'une rencontre entre un promoteur, une architecte (Lina Ghotmeh) et un utilisateur (Pierre Hivernat). « Ré-Alimenter Masséna » s'illustre par une architecture assez spectaculaire et par une attention particulière au thème central du projet : l'alimentation. Cette idée de concevoir un site centré sur l'alimentation a été une première étape du projet que nous souhaitons défendre. Ce thème concerne tout un chacun, et donc, en tant que citoyens nous avons à cœur de défendre

et de réaliser ce projet. Le projet a été enrichi par l'agriculture urbaine, avec la participation de Sous les fraises (Yohan Hubert) ou encore La Ruche qui dit Oui (Hélène Binet). Puis dans une logique plus pédagogique, AgroParisTech a rejoint l'équipe.

JLL : *Votre projet est très original de par sa programmation et son caractère mixte. Comment avez-vous réussi à initier cette opération dans un contexte compétitif ?*

David Marcovici : Il faut noter que « Réinventer Paris » a eu ceci de particulier que la valorisation des candidatures s'est faite sur la qualité et l'innovation plutôt que sur le prix de la charge foncière. C'est un changement d'approche qui a permis l'émergence de ces projets innovants. Par ailleurs, dans notre projet, la notion de programmation a été fondamentale et quasiment aussi importante que la dimension architecturale. Nous avons co-élaboré un projet avec de nombreux partenaires qui resteront associés à l'exploitation de l'immeuble via une structure ad-hoc.

JLL : *Finalement avec ces partenariats la sortie utilisateur est déjà sécurisée et il ne vous reste plus qu'à trouver les occupants pour la partie résidentielle et bureaux.*

David Marcovici : C'est cela en effet. Pour ce qui concerne les bureaux il faut bien noter que leur part dans le projet est modeste : 460 m² sur les 1 850m². Ceux-ci pourront accueillir un incubateur ou des espaces de coworking. Pour ce qui est des logements, les utilisateurs pourront bénéficier des aménités présentes dans l'immeuble, à travers l'agriculture

urbaine sur les toits, par l'offre de cours de cuisine, et la vente de produits issus d'un réseau d'agriculteurs de proximité. Certains logements seront par ailleurs destinés à accueillir des chefs étrangers.

Il y a une notion de durabilité importante dans le projet puisque la conception des espaces permet de travailler sur une évolution des usages : aujourd'hui, l'alimentation est le thème central du projet avec un bâtiment qui s'y prête dans un quartier assez pauvre en matière de commerce et d'animation. Mais si demain nous sommes amenés à faire évoluer les usages des bâtiments, nous restons sur une conception standard où la flexibilité et l'adaptabilité sont des atouts primordiaux de l'immeuble.

Quant à la faisabilité financière nous sommes autant promoteur qu'investisseur dans ce projet que nous avons vocation à conserver. Ainsi pour l'avenir, l'opération sera soit, gérée au travers d'une structure d'exploitation créée ad-hoc regroupant les exploitants dont le chef de file sera Alimentation Générale (présidée par Pierre Hivernat) et assurant l'animation globale de la tour soit dans le cadre plus classique d'une opération multi-locataires.

JLL : En regardant la programmation du projet par rapport au quartier, est-ce dans vos ambitions de créer un lieu de vie pour ce quartier qui manque d'animation ?

David Marcovici : C'est très clairement notre parti pris. Parmi les animations prévues, nous allons créer une boulangerie, une cuisine interactive qui sera ouverte de 8h à minuit. Ce projet permettra d'animer

le quartier puisqu'il reste à taille humaine et dans une logique de proximité, avec une gare et une tour qui installe une centralité. Cette dynamique fait contraste avec les infrastructures du secteur.

JLL : Comment s'est déroulée la consultation les habitants du quartier ?

David Marcovici : Nous avons organisé des réunions de quartier avec l'aide de l'association NQ13. Grâce à ces échanges, il y a eu une captation des attentes des habitants, et c'est d'ailleurs une pratique que nous mettons en place sur tous les projets que nous entreprenons. Les habitants ont besoin de se sentir impliqués dans le développement d'un projet, en plus celui-ci est relativement haut en matière de gabarit d'immeuble. Notre rôle est donc de les accompagner, de les rassurer quant au devenir de leur quartier. Nous pouvons dire que cela a été un changement récent dans la pratique du montage des opérations.

JLL : Votre projet comporte un volet végétal très important. L'agriculture et les potagers urbains sont-ils vraiment destinés à produire ou sont-ils là pour créer le lien et de l'animation ?

David Marcovici : Clairement on ne peut pas ambitionner nourrir un quartier ou un immeuble entier avec ce type de production. Mais l'objectif est plutôt de compléter la production de l'immeuble avec des produits acheminés via les réseaux d'agriculteurs pilotés par La Ruche qui dit Oui. C'est aussi un espace d'expérimentation pour AgroParisTech. Par ailleurs, nous croyons très fort à la dimension pédagogique de ce projet qui véhicule une forme d'éducation pour

les plus jeunes particulièrement sur les pratiques de production et de consommation.

JLL : Cela reste donc quelque chose d'anecdotique surtout dans une ville comme Paris.

David Marcovici : Paris est une collection de quartiers sinon de villages et parler d'anecdote ne semble pas être adéquat pour le moins. Ce site a un rôle d'incubateur et de démonstrateur. Il faut y voir un projet éducatif. On veut amener les usagers à réfléchir à leurs achats, à leurs modes de consommation que ce soit en matière de qualité et de pollution liées aux transports et à la fabrication du produit.

JLL : N'y aurait-il pas une autre vertu à l'agriculture urbaine dans votre projet, par exemple à travers la lutte contre les îlots de chaleur urbaine ?

David Marcovici : Comme ce sont des équipements relativement lourds qui sont mis en place, cela nécessite des structures plus robustes mais je ne suis pas convaincu que la production ait un réel apport sur le plan thermique. Ce sont surtout la végétalisation des toitures et l'utilisation du bois dans la conception des façades qui joueront ce rôle.

JLL : Est-ce qu'il y a des contraintes techniques particulières pour la mise en place de l'agriculture urbaine ? Ou est-ce un dispositif qui peut être facilement déployé et mis en œuvre sur de l'existant ?

David Marcovici : Il n'y a pas de contrainte technique qui rendrait ce type de projet insurmontable pour de l'existant. Pour pouvoir utiliser les toits parisiens par exemple, les contraintes sont de l'ordre du génie civil car le bâtiment doit pouvoir supporter une charge d'eau conséquente. Après il est nécessaire d'avoir un gestionnaire de qualité pour ce type d'espace afin que cela ne vienne pas générer trop de charges. L'agriculture urbaine peut être donc une bonne idée, encore faut-il bénéficier de prédispositions structurelles et que par la suite la gestion de ces espaces soit neutre sur le plan financier pour la copropriété et que cela soit durable dans le temps.

JLL : Quels autres éléments d'innovation avez-vous déployé en matière de développement durable ?

David Marcovici : le projet a été pensé pour minimiser les nuisances en période de chantier, c'est pourquoi on utilise le bois, au moins pour une partie du chantier, car c'est un matériau rapide à mettre en œuvre. D'autre

part, le bois vient également répondre au plan carbone en permettant d'arriver à des niveaux de performance les plus élevés en matière d'émissions de CO2.

Il y a aussi la mise en œuvre des notions d'autoconsommation et d'économie circulaire en phase d'exploitation. Nous avons conduit des réflexions autour du « zéro déchet », un des grands thèmes développés dans l'alimentation. Cela commence dès l'enveloppe qui sera travaillée pour limiter les déperditions : où des matériaux de seconde main seront employés, où les eaux grises seront recyclées et où les eaux de pluie collectées, où l'énergie des utilisateurs de la « Black Box » (espaces de restauration) sera transformée en électricité, où l'air sera traité pour récupérer la chaleur. Sans oublier le retraitement de tous les bio-déchets (traitement de 100 kg/jour) issus de l'agriculture urbaine.

JLL : Sur ce volet agriculture urbaine et développement durable, quelles sont les idées, les sujets que vous souhaiteriez faire ressortir et voir éclore ailleurs sur d'autres projets ?

David Marcovici : Sur le plan technique, ce modèle est évidemment duplicable (zéro déchet, économie circulaire, construction en bois) et est entré dans les mœurs. Ce qui a été spécifique dans ce projet c'est d'avoir constitué une équipe autour d'un thème spécifique ce qui a permis une conception collaborative.

JLL : Est-ce que cela voudrait dire arrêter de produire des immeubles standards ?

David Marcovici : Notre philosophie chez Hertel a toujours été de concevoir des produits immobiliers flexibles, car le bâtiment doit évoluer avec son temps et ses besoins (en répondant par exemple

à de nouvelles méthodes de travail) et répondre à différentes temporalités. Il faut sûrement aller plus loin en poussant les usages, avec un principe du cluster à l'échelle de l'immeuble qui rassemble au même endroit des gens travaillant sur le même sujet, que ce soit des étudiants, des entreprises et du public.

JLL : Votre projet propose quelque chose de différent avec la mise en place de nouveaux usages. Qu'est-ce qu'un immeuble mixte offre de plus qu'un quartier mixte ? Nous pourrions en quelque sorte penser que vous compliquez la tâche d'un point de vue administratif et juridique en rassemblant une pluralité d'usages dans un même bâtiment.

David Marcovici : Bien sûr il n'existe pas de permis « multiusages » mais notre souci est technique pour prévoir à moindre frais des adaptations qui feront l'objet d'autorisations d'urbanisme ultérieures. Tout se passe dans la flexibilité, l'immeuble de par sa conception et sa technique permettant d'anticiper la réversibilité. Par ailleurs si on se place du côté investisseur, je préfère avoir un immeuble qui soit réellement réversible et modulable et capable d'évoluer selon les besoins et les usages.

JLL : Ce qui veut dire que vous assurez en amont la pérennité du bâtiment en essayant dès le départ de construire un immeuble qui a été construit pour être flexible, permettant d'anticiper sur l'évolution des besoins.

David Marcovici : Concernant la programmation, l'idée est d'avoir un bâti capable de répondre à différentes demandes. Dans ce projet, c'est Alimentation Générale qui a réfléchi sur la mixité des usages mais si demain il fallait transformer un peu plus de surfaces en logements ou en bureaux, nous savons que nous avons la possibilité de le faire.

JLL : Quelles sont les contraintes les plus difficiles à gérer sur ce type de projet (juridique, technique, financier et de marché) ?

David Marcovici : Ce n'est pas forcément le montage technique du projet qui se révèle le plus compliqué mais bien le fait de faire « entrer » les différentes destinations du projet dans les usages prédéfinis du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, «Ré-Alimenter Masséna» doit composer avec plusieurs interfaces dont la SNCF et la RATP. L'articulation du projet avec les propriétaires voisins comme la SNCF sur des sujets de mitoyenneté, ou la RATP sur des problématiques de servitudes en lien avec la ligne 10 a nécessité de nombreuses réunions de négociations. On peut déplorer que ces sujets n'aient pas été bien anticipés en amont, mais la Mairie de Paris et la SEMAPA ont joué un grand rôle de facilitateurs.

JLL : En quelques mots que voudriez-vous que les gens retiennent de votre projet ?

David Marcovici : «Ré-Alimenter Masséna» est un immeuble phare, flexible et un pôle majeur de la recherche sur l'alimentation. C'est son insertion au sein du quartier qui fera de cette opération un succès populaire et donc un succès immobilier. -



Paris dans la tendance mondiale

Avec les fortes contraintes réglementaires qui pèsent en France on peut facilement penser que d'autres pays sont plus avancés sur les sujets de la mixité, de l'innovation et de l'écologie. Un tour d'horizon des développements à l'étranger nous démontre que Paris s'inscrit totalement dans ces nouvelles tendances au même titre que les autres villes des grands pays développés.

On trouve des développements mixtes à l'étranger, toutefois, sans noter une vague de fond. De surcroît, les développements étrangers comprennent rarement plus de 3 fonctions avec un modèle dominant : bureaux / hôtel / commerces. A ce titre, les projets issus des appels d'offres parisiens sont plus innovants que la moyenne. Pour les actifs qui ont été vendus à l'étranger, la liquidité à l'investissement est essentiellement conditionnée par la profondeur du marché local, sa maturité et le volume d'investissement unitaire plus que par la spécificité de l'immeuble.

Les tendances sur la nature et le végétal se retrouvent également dans le reste du monde portées par deux familles d'enjeux : sociétaux et économiques. Les pays subissant les plus fortes contraintes climatiques ou souffrant d'un fort déséquilibre population / foncier déploient des solutions très innovantes en matière de technologie en réponse à un vrai enjeu de production de masse, alors que l'enjeu sociétal domine largement dans les pays développés.

Que l'on parle de développements mixtes ou d'écologie, les pays européens sont contraints par leur histoire qui limite leur capacité à initier des produits très novateurs face aux pays asiatiques ou du Moyen-Orient.

! La mixité est un modèle peu répandu en dépit des enjeux de mobilité dans les grandes métropoles mondiales

Si l'on s'en remet à la définition de la Harvard School of Design qui définit un **immeuble mixte comme un ensemble comprenant au moins trois fonctions dont aucune ne dépasse 60% de la totalité des surfaces**, les vrais immeubles mixtes restent rares dans le monde et on relève les tendances suivantes :

- ▶ **Une minorité des grandes tours construites dans le monde ces 10 dernières années peut être qualifiée de mixte**, la plupart d'entre elles ayant un usage dominant très prononcé (bureaux ou résidentiel).
- ▶ **Les bâtiments mixtes sont en très large majorité composés d'un assemblage de commerces, bureaux et hôtels.** Très peu d'immeubles offrent actuellement une mixité bureaux et logements censée répondre aux problèmes des métropoles.

► **Le modèle mixte est plus répandu en Asie et au Moyen-Orient** via les grandes tours modernes édifiées ces 10 dernières années. A contrario, on trouve encore peu d'exemples de grandes tours européennes mixtes hormis « The Shard » à Londres. **Dans un format d'actif plus traditionnel pour l'Europe (non IGH), on trouve néanmoins des exemples à Londres d'immeubles mixtes bureaux / commerces et logements ayant démontré leur liquidité sur le marché locatif et de l'investissement.**

► Les développements mixtes ne semblent pas subir de contrainte particulière en matière de commercialisation locative et les actifs situés dans des marchés matures ont fait l'objet de transactions à l'investissement.

► **La mixité semble être une thématique de plus en plus présente dans les nouveaux projets – notamment dans les très grandes tours.** Un mélange croissant des fonctions est mis en œuvre par des développeurs et impacte la forme des bâtiments : halls d'accueil déplacés du rez-de-chaussée vers des étages plus élevés, mixité plus forte entre hôtellerie et bureaux, espaces de coworking dans les accueils, commerces et restaurants qui « grimpent » dans les étages ...

De grandes tours emblématiques pour accueillir les projets mixtes en Asie, Amérique et Moyen-Orient

Les premières livraisons de grands projets mixtes en Asie et Moyen-Orient sont intervenues il y a à peine une dizaine d'années. **Le modèle dominant dans ces régions est la tour de très grand volume** (plus de 200 000 m²) **et de très grande hauteur** (plus de 400m),

avec une superposition de différentes fonctions : le socle accueille un centre commercial, l'usage principal est généralement du bureau, les étages élevés accueillent de l'hôtellerie et/ou des espaces ouverts au public (observatoires). Le positionnement de ces produits est le plus souvent haut de gamme avec des hôtels 5* ou plus et des enseignes de luxe pour les commerces. Les occupants des bureaux sont en général de grandes sociétés, dont de nombreuses banques internationales, sociétés de conseil et représentations de sociétés étrangères.

Parmi les exemples les plus emblématiques de ces développements mixtes on peut citer :

► **« Burj Khalifa »**, la plus haute tour du monde développe plus de 300 000 m² de bureaux, hôtels, commerces et résidentiel. C'est une des rares parmi ces très grandes tours à comporter un volet résidentiel. L'ensemble a été développé par Emaar Properties, une des plus grandes sociétés immobilières de Dubai, détenue en partie par l'Etat.

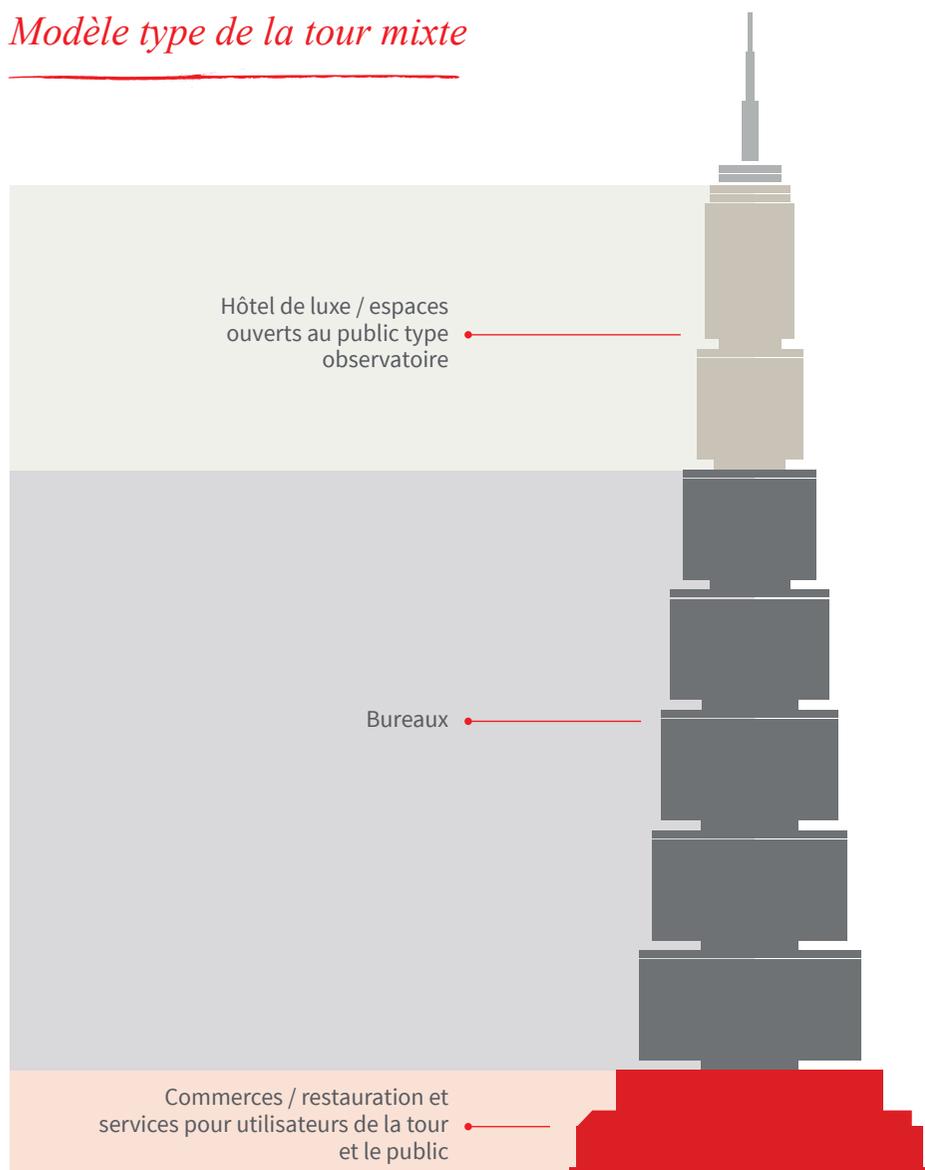
► **« Shanghai World Financial Center »**, cette tour de 101 étages et 380 000 m² a été livrée en 2008 et accueille des commerces, des bureaux, un hôtel 5* de 174 chambres (Park Hyatt) et un observatoire. Elle a été développée par Mori Building (Japon) et détenue par la Shanghai World Financial Center Company, filiale de Mori Building. Le développement de cette tour a été très long entre la conception et la livraison (10 ans) en raison des aléas économiques et de modifications du projet (hauteur). Parmi les occupants des bureaux on peut citer BNP Paribas, EY, DLA Piper Global Law Firm, Sumitomo Mitsui Banking Corporation, Morgan Stanley, Zurich Insurance ...

► **« International Commerce Center »** à Hong-Kong, cette tour de 118 étages et 276 000 m² a été livrée en 2010 et comprend des commerces, des bureaux et un hôtel Ritz-Carlton de 312 chambres. La construction de ce projet a pris 8 ans entre 2002 et 2010. Les premiers étages de la tour sont dédiés au commerce avec des enseignes de luxe ainsi que des restaurants gastronomiques. Parmi les occupants des bureaux se trouvent Deutsche Bank, Lidl, EFG Bank, Regus, Morgan Stanley et Natixis.

► **« Lotte tower »** à Séoul, ce bâtiment de 123 étages et plus de 550 m de haut est conçu comme une ville verticale accueillant des commerces, bureaux, officetel (résidence hôtelière liée aux bureaux) et un hôtel de luxe. Les 10 derniers étages sont réservés à l'accueil du public dans un espace dédié aux loisirs avec un observatoire et un « rooftop café ». Dans la partie basse de la tour, le socle accueille les commerces et des équipements culturels (salle de concert).

► **« Shanghai Tower »**, ce gratte-ciel fait partie des plus hauts bâtiments du monde avec une hauteur de 632 m. Le projet a été développé par Shanghai Municipal Investment Group, Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development et Shanghai Construction Group Shareholding. Les travaux ont démarré fin 2008, la tour a été livrée fin 2014 mais elle n'est devenue opérationnelle que 2 ans plus tard en raison de la complexité de ses installations. Elle compte 127 étages et développe 420 000 m². Elle accueille des bureaux, commerces, centre de conférence, et hôtels. Le bâtiment possède une double façade et comporte une dizaine de jardins sur sa hauteur (2^{ème}, 37^{ème}, 52^{ème} et 68^{ème} étage) ainsi que des éoliennes en toiture.

Modèle type de la tour mixte



La liquidité de ces produits est encore limitée sur le marché de l'investissement international : ces grandes tours sont pour la plupart détenues par leur développeur ou l'investisseur qui s'y est associé, dont certains sont une émanation de l'autorité locale ou de l'Etat. On trouve peu de transactions sur le marché de l'investissement sur ce type de tour.

A Dubai, certains développements ont été cédés à des investisseurs étrangers comme KIA, Brookfield, GIC ou Pramerica ; mais dans la plupart des cas ces tours restent entre les mains d'investisseurs nationaux plus agressifs en matière de pricing. L'intérêt que peuvent manifester les investisseurs internationaux peine à se matérialiser par des transactions concrètes en raison d'une appréciation du risque plus conservatrice que les opérateurs nationaux, et sur ce type de volume l'écart devient rapidement significatif.

Indépendamment de leur liquidité sur le marché, ces développements ne cherchent manifestement pas à répondre aux mêmes enjeux qu'en Europe ou en Amérique du Nord. En effet, le choix de programmation essentiellement tournée vers les

commerces, bureaux et hôtels, la course à la hauteur, le choix du créneau haut de gamme, sont clairement des vecteurs de positionnement et d'image internationale plutôt qu'une volonté de répondre à des problématiques urbaines locales ou de transports.

Au Japon et aux Etats-Unis, l'offre mixte repose également sur de très grands ensembles immobiliers. Toutefois, comme ailleurs dans le monde les immeubles mixtes restent peu fréquents. Dans la plupart des cas, la mixité est créée dans un quartier par le développement d'un ensemble de bâtiments traditionnels (mono-fonctionnels) qui créent ensemble la mixité. Le développement de Roppongi Hills à Tokyo ou de Hudson Yards à New York en sont la parfaite illustration.

Parmi les exemples emblématiques on peut citer :

► **« Time Warner Center »**, à New York livré en 2004 est un ensemble de 280 000 m² présenté comme l'exemple de « **la ville dans un immeuble** ». Il comporte des studios d'enregistrement en sous-sol, un socle accueillant un mail commercial, des salles de spectacle et des bureaux et dans les deux tours jumelles de 80 étages, un hôtel

Mandarin Oriental (du 35^{ème} au 54^{ème} étage), des appartements de luxe et restaurants.

En 2014, Time Warner a cédé ses 100 000 m² de bureaux à un consortium GIC/ADIA, avec un sale and leaseback courant jusqu'en 2019, pour 1,3 milliards de dollars. La partie résidentielle est détenue par des particuliers et les prix de vente des appartements sont parmi les plus élevés de New York. Cette opération est un véritable ensemble mixte avec de nombreuses fonctions, une propriété éclatée entre investisseurs institutionnels et particuliers, situation qui n'a pas empêché la cession de la partie bureaux à GIC/ADIA.

► **« Tokyo Mid-town tower »**, située en plein centre-ville de Tokyo, elle a été livrée en 2007 et développe un total de 246 000 m² sur 54 étages. Elle fait partie d'un développement comprenant 6 bâtiments qui accueillent des bureaux, commerces, hôtels et logements pour un total de plus de 560 000 m² sur un site de 10 hectares qui comporte également un parc. Le foncier était détenu par le Ministère de la Défense qui l'a cédé par appel d'offres à un unique investisseur qui porte l'ensemble du développement (investisseur japonais). « Tokyo Mid-town tower » est un bâtiment mixte et comporte un centre de conférence, un hall d'exposition, un centre médical, des bureaux et un hôtel Ritz-Carlton de 248 chambres.

► **« Toranomom Hills »**, également située à Tokyo, cette tour de 240 000 m² et de 52 étages a été livrée en 2014. C'est un ensemble mixte comprenant des bureaux (30 étages), un hôtel Hyatt, des logements de luxe ainsi que des commerces et restaurants. L'ensemble a été développé par Mori Building.

► **« 35 Hudson Yards »** : le développement du quartier d'Hudson Yards à New York est certainement un des plus emblématiques dans le monde avec ses 1,2 millions de mètres carrés de développements mixtes et ses 16 immeubles. Le « 35 Hudson Yards », qui sera livré

en 2019, est la seule tour du projet qui soit mixte. L'ensemble qui développera un peu plus de 100 000 m² comptera 72 étages à usage de commerces, logements et hôtel.

Au Japon, loin d'être pénalisés par leur caractère mixte, ces projets sont recherchés et valorisés pour leur caractère « exclusif » : leur volume d'investissement les réserve à de grands investisseurs institutionnels de long terme qui offrent des prix agressifs pour ces actifs exceptionnels. Du côté des entreprises, ce type d'immeuble est recherché car offrant de nombreux services aux occupants, les loyers obtenus sont comparables au marché voire un peu plus élevés.

En matière de grandes tours mixtes, on constate que la liquidité sur le marché locatif n'est pas obérée par la présence d'autres fonctions. Ces grandes tours ont un positionnement emblématique sur leur marché et la présence de commerces ou d'un hôtel de luxe ne sont pas un frein à la commercialisation auprès d'entreprises internationales, au contraire.

Du point de vue de l'investissement, c'est la liquidité générale du marché et sa maturité qui priment : dans les marchés établis et matures à New York, Tokyo ou Londres, de grandes opérations mixtes ont fait l'objet de transactions à l'investissement. A l'inverse, dans les marchés plus émergents, ces objets restent aux mains d'investisseurs locaux.

Le défi européen : créer de la mixité dans des gabarits d'immeubles plus modestes

En Europe, les tours mixtes sont rares avec peu d'exemples comparables aux grands développements nord-américains ou asiatiques.

L'exemple européen le plus emblématique est « The Shard » à Londres qui est la réplique des modèles asiatiques à une échelle plus réduite. Cet ensemble de 127 000 m² et de 300 m de haut, livré début 2013, accueille pratiquement autant de bureaux que de résidentiel (50 000 et 62 000 m²) – ce qui est rare - des commerces ainsi qu'un hôtel Shangri-La de plus de 200 chambres et des restaurants et un observatoire.

«The Shard» est loué dans sa totalité pour la partie bureaux à une quarantaine d'entreprises et on retiendra que la plus importante surface prise à bail pour les bureaux n'est que de 6 500 m², la majorité des locataires étant dans la fourchette 1 000 à 5 000 m². En matière de commercialisation, les prises à bail se sont étalées depuis la mi-2013 à fin 2017, le niveau de 50% de remplissage locatif a été atteint fin 2015 soit 2 ans après livraison. **En matière de valeurs locatives, l'immeuble se positionne comme une référence dans son marché** avec des valeurs de signature dans la fourchette du loyer prime du secteur : plus de la moitié des transactions a été signée à plus de 800 €/m²/an et certaines dépassent les 1 000 €/m²/an. L'opération a été acquise en 2008 par le Qatar

Le principal défi des villes européennes n'est pas d'assoir leur réputation en tant que marché avec des immeubles phares, mais de faire entrer l'innovation

dans un patrimoine existant contraint et dans des immeubles et des fonciers de petite taille.

Le développement d'immeubles mixtes dans ces conditions peut paraître difficile, mais Londres possède quelques exemples qui illustrent la capacité de faire cohabiter dans un bâtiment traditionnel européen (non IGH dont la taille est inférieure à 50 000 m²) des fonctions variées. **On notera d'ailleurs que ces bâtiments comportent tous une part résidentielle à la différence des grandes tours asiatiques.**

► « AirW1 » : issu de la restructuration d'un hôtel en plein West-end, cet ensemble développe 37 000 m² de bureaux, logements et commerces et a été livré en 2011. La partie bureaux, qui représente environ la moitié de l'ensemble, est louée à des sociétés de la finance (Meyer Bergman) ou des TIC (Twitter, Telefonica). Les niveaux de loyers atteints sont légèrement en-dessous du loyer prime du West-end avec des valeurs de signature proches de 1 000 € en moyenne quand le prime se situe entre 1 100 et 1 600 € selon les années. Initialement détenu par The Crown Estate l'immeuble a fait l'objet d'une 1^{ère} prise de participation de 25% par NBIM suivie par une seconde de 25% fin 2017. NBIM est actuellement détenteur de 50% de l'actif en partenariat avec The Crown Estate. Sur la base de la dernière prise de participation par NBIM, l'actif est valorisé dans sa totalité à 450 millions de £.

► « Park House » : ce développement neuf situé en plein cœur du West-end (Oxford Street à proximité de Marble Arch) a été livré en 2012 et développe 28 000 m² de bureaux, logements et commerces. Les commerces sont loués à des enseignes internationales comme Zara,





Bershka ou Urban Outfitters. Les bureaux sont loués dans leur totalité à 7 locataires majoritairement issus de la banque/finance, des TIC et plus récemment par un opérateur de centre d'affaires (London Executive Offices) qui a soldé la commercialisation de l'ensemble. Le niveau de loyer obtenu dans l'immeuble est homogène avec des valeurs comprises entre 1 000 et 1 100 €/m²/an. Cette opération a été acquise en 2010 au stade de projet par l'investisseur qatari Barwa pour un montant de 250 millions de £ (projet en blanc).

► « **Relay Building** » - One commercial street : cet ensemble de 21 000 m² livré en 2014 comporte des bureaux, commerces et logements. Il se situe dans le secteur d'Aldgate (City) à l'est de Londres. La partie bureaux est louée dans sa totalité à des locataires issus des TIC. On peut retenir que ce développement comporte un volet résidentiel « affordable housing ». Les valeurs locatives bureaux sont toutes situées dans une fourchette resserrée de valeurs : de 650 à 750 €/m²/an soit en-dessous du prime (850 €/m²/an). En 2014 la partie résidentielle de l'opération a été cédée à un investisseur américain.

► « **The Eagle** » : cette restructuration d'un immeuble des années 30 développe environ 35 000 m² dans un ensemble élevé sur 27 étages. Il comporte 6 000 m² de bureaux, 276 logements (dont 70 affordable housing), espaces communautaires et commerces. Implanté à l'est de Londres il se situe au cœur de la « Tech'city ». L'opération a été acquise en projet par DTZ IM en 2014 pour 29 millions de £.

► « **The White Collar Factory** » : cet ensemble est issu du redéveloppement d'un bloc entier d'immeubles

et la construction d'une tour de 16 étages, pour un total de 27 000 m² à usage de bureaux, commerces et logements. Cette opération se situe également dans la « tech'City » de Londres. Les occupants de la partie bureaux sont issus des secteurs de la finance, des TIC et des services aux entreprises (coworking – The Office Group). Les valeurs locatives constatées sont proches du prime du secteur avec des loyers compris en majorité entre 760 et 850 €/m²/an.

Dans des enveloppes immobilières contraintes, les promoteurs qui ont développé ces projets ont été capables de faire cohabiter des fonctions habituellement éloignées que sont les bureaux et le résidentiel sans pour autant obérer la liquidité locative ou à la vente de ces immeubles.

Pour la plupart, les valeurs locatives atteintes se situent dans la fourchette haute du marché et plusieurs opérations ont été cédées à des investisseurs institutionnels avant livraison. La signature londonienne et le dynamisme des valeurs en résidentiel ont plus que contribué à cette liquidité et on peut retenir que le Brexit n'a pas dissuadé NBIM de doubler sa quote-part dans « AIRW1 » en 2017. Dans de nombreux cas la mixité dans ces immeubles ne passe pas par la superposition de fonctions comme dans les tours, mais plutôt par une division verticale avec des entrées différenciées assurant une séparation des flux.

! L'agriculture et la nature reviennent en ville – une tendance mondiale

Selon les sources on estime que la population urbaine pourrait représenter entre les 2/3 et 80% de la population mondiale à horizon 2050. Cette concentration de population induit des enjeux de nature différente selon les pays :

- ▶ stratégiques et économiques en lien avec l'approvisionnement des populations,
- ▶ et les risques écologiques et sociétaux en lien avec l'évolution des modes de vie et de travail.

L'agriculture revient dans les métropoles mondiales, le rythme de développement de l'agriculture urbaine est intimement lié au niveau de contrainte subi par les pays et les métropoles : les pays d'Asie sont avancés sur le sujet en raison des risques qu'ils supportent, alors que les pays européens sont surtout portés par des thématiques sociétales et écologiques. La notion de coût de production est un paramètre très sensible pour les producteurs en raison du coût de leurs investissements et la difficulté de rentabiliser leurs installations. En matière immobilière, ces opérateurs se positionnent de préférence sur de l'immobilier à bas coût afin d'y déployer leurs installations : friches industrielles, entrepôts, parkings et toitures d'immeubles ou développent des produits neufs de type entrepôt. Ils représentent de vraies opportunités de sortie pour certains sites complexes non valorisables en l'état.

La nature et les espaces extérieurs intègrent le bâti de manière croissante pour répondre à des aspirations

à plus de nature. L'apport du végétal dans le bâti se constate dans tous les pays et les utilisateurs de bureaux valorisent de manière croissante des espaces comme les terrasses pour offrir des espaces alternatifs à leurs salariés et les fidéliser. **Ce phénomène répond essentiellement à des enjeux de société plus que d'écologie**, ces éléments ayant un impact limité sur l'environnement. Toutefois, ils impactent le format des immeubles.

L'agriculture urbaine indoor se développe, portée par les pays sous fortes contraintes

Dans certains pays l'enjeu de l'approvisionnement alimentaire devient stratégique car il ne peut reposer sur le relai de la production agricole régionale ou nationale pour des raisons climatiques, démographiques ou géographiques : Singapour dépend à 90% des importations pour ses denrées (manque de terres cultivables), les Emirats Arabes Unis sont dépendants à 80-85% (climat, terres).

Face à ces enjeux spécifiques, les pays actionnent des leviers de production économes en foncier et capables de générer des rendements supérieurs à l'agriculture traditionnelle en **investissant dans des technologies de pointe pour réduire leur dépendance vis-à-vis de l'extérieur**. Pour eux, le surcoût de l'agriculture urbaine est moins visible qu'ailleurs et rend le modèle économiquement pertinent.

Les cultures indoor (aéroponie et hydroponie) sont les techniques les plus appropriées aux enjeux de productivité et de manque de foncier en ville.

Dans ce modèle de culture hors sol, tous les paramètres sont contrôlés artificiellement (éclairage, nutrition, arrosage) permettant de cultiver dans des espaces en sous-sol, sans impact des saisons sur les rendements, avec des cultures en étages et

une grande économie d'eau (vaporisation). Autre variante, **l'aquaponie** quant à elle mixe la production de plantes avec celle de poissons dans un circuit qui se veut vertueux : les plantes purifient l'eau utilisée pour l'élevage, voire fournissent de la nourriture, les poissons fournissent l'engrais et les éléments nutritifs pour les plantes.

Certains pays subissant ce type de contraintes ont initiés les 1^{ères} cultures indoor depuis plus de 10 ans :

► **Singapour** a lancé le développement de fermes verticales depuis près de 10 ans avec de nombreux opérateurs ayant développé des méthodes de production innovantes. Le nombre d'opérateurs actifs sur ce segment est relativement important (nombreuses petites structures familiales) et les volumes de production deviennent significatifs. Parmi les initiatives originales, la firme Sky Green a lancé des **cultures hydroponiques sur des structures rotatives** d'une dizaine de mètres de haut permettant aux plantes de recevoir la lumière naturelle nécessaire avec **un rendement 10 fois supérieur aux méthodes traditionnelles** dans un espace réduit. Le groupe Apollo Aquaculture, quant à lui, initié **l'aquaculture verticale** depuis 2012 qui permet l'élevage de poissons en circuit fermé : l'eau utilisée pour les bassins d'élevage de poissons est filtrée et utilisée pour la culture des algues nourrissant les poissons, l'eau ainsi nettoyée retournant dans les bassins d'élevage. **Les rendements sont 6 fois plus élevés qu'avec les procédés traditionnels.** Ces installations peuvent être déployées en site urbain comme les parkings et les toitures.

► **Le Japon**, qui subit de fortes contraintes géographiques et démographiques, a également développé ce type de production depuis plus de 10 ans (1^{ère} ferme hydroponique en 2006) et comptait

près de 250 fermes en 2017. L'accident nucléaire de Fukushima en 2011 a accéléré le développement de ce segment, la population japonaise ayant perdu confiance dans les productions traditionnelles suspectées de contamination. Le Japon a ouvert des fermes de production indoor portées par des spécialistes de l'agriculture urbaine (Spread) et par des conglomérats comme Fujitsu qui capitalisent sur leurs capacités technologiques (data, automatisation) et immobilières en reconvertissant d'anciens sites industriels. Le Japon poursuit activement la piste de l'automatisation complète de la production avec l'utilisation de robots (technologie largement dominée par le pays).

► **Les pays du golfe et notamment Dubai ont lancé plus tardivement quelques projets emblématiques en matière de cultures indoor.** Depuis fin 2017, Badia Farms – culture en aéroponie – est entrée en production de produits frais (notamment des herbes) afin d'alimenter les restaurants gastronomiques. En juillet 2018, la compagnie Emirates Flight Catering en partenariat avec Crop One, a annoncé le développement de **la plus grande ferme verticale du monde sur une surface de 12 000 m²** environ. Toutefois, loin de venir contribuer au rééquilibrage de la balance alimentaire de Dubai, ce projet a pour but de fournir une partie des plateaux repas de la compagnie aérienne pour ses vols ou dans les restaurants d'aéroports !



On trouve également des initiatives de cultures indoor en Amérique du nord et en Europe où le déploiement de ces techniques de production répond surtout à des enjeux sociétaux et de santé (culture bio, circuits courts), d'écologie urbaine et de réduction de l'empreinte carbone liée aux habitudes de consommation (import de produits « hors saison » par exemple).

Le modèle économique demeurant coûteux, ces opérateurs s'adressent à ceux qui sont sensibilisés au développement durable, à la provenance des produits (circuits courts) et au caractère sain de leur alimentation (pesticides). Selon une étude publiée dans « Earth's Future », au-delà des problématiques alimentaires directes, les économies de transports et de consommation d'énergie, ainsi que la réhabilitation des bâtiments (isolation, dépollution) induits par l'agriculture urbaine génèreraient entre 75 et 150 milliards d'euros d'économies par an.

Parmi les opérateurs significatifs ou initiatives originales on peut citer par exemple :

► **Aérofarms / Bowery / Cubic Farms / Modular Farms System / GrowWise / Plenty** – ces opérateurs, nord-américains pour la plupart, développent des modèles de production hydroponiques et aéroponiques très performants assurant des rendements de 20 à 30 fois supérieurs aux normes traditionnelles. Ces producteurs s'appuient sur des technologies de pointe et sur l'analyse de données pour optimiser leur production : réduction des consommations d'eau, absence de pesticides, cycles de production optimisés ... Certains proposent des solutions « clés-en-mains » avec des modules de production préfabriqués.

► **Lufa Farms** (Canada) – cette société développe un modèle de production mixte qui repose à la fois sur des productions hydroponiques dans des serres ultra-modernes à Montréal et sur les productions locales de maraîchage et de cultures de proximité. Environ 20% des produits vendus sont issus des productions hydroponiques, le reste provenant de la culture traditionnelle. Selon leurs estimations, l'installation d'une vingtaine de serres en toiture de bâtiments industriels et commerciaux suffirait à assurer l'autosuffisance à Montréal.

► **Plantagon** – cette société suédoise propose de nombreuses solutions pour le développement de l'agriculture urbaine. Son concept « d'agritecture » repose sur la combinaison de technologies, d'architecture et d'agriculture pour porter des solutions comme la conversion / rénovation d'espace existants (sous-sols, parkings, usines), le développement d'installations en façade ou en toiture, le développement d'immeubles neufs intégrant une production verticale (tous types d'immeubles), la mise en place de systèmes « symbiotiques » avec des infrastructures existantes (chauffage urbain, gestion des déchets). Plantagon se positionne clairement comme un opérateur transversal traitant aussi bien l'aspect production (installations) que l'aspect immobilier.

La plupart des opérations d'agriculture urbaine « intensive » en sont encore au stade de lancement et n'ont pas toujours démontré leur rentabilité en raison du coût initial élevé des investissements. Les coûts énergétiques (électricité) représentent leur principal poste de dépense devant les coûts de personnel. Les Pays-Bas et le Japon développent actuellement très activement des solutions automatisées pour réduire les coûts de production.





En matière de financement, ce sont essentiellement des « venture funds » et les opérations de « crowdfunding » qui soutiennent ces structures.

Si les volumes de financements demeurent modestes, la tendance est toutefois favorable : aux Etats-Unis les volumes de financements assurés par le « venture capital » auraient progressé de plus de 600% en 2017 en direction de quelques grands spécialistes de l'agriculture urbaine alors que le « crowdfunding » aurait augmenté de 900%. Pour les structures basées en Europe, les institutions européennes apportent également leur concours financier à ces projets. On pourra également noter que des entrepreneurs emblématiques de la nouvelle économie se sont positionnés comme partenaires de certaines structures leur apportant leur soutien financier et « moral » : en 2017 Plenty a levé un financement de 200 millions de \$ apporté par un milliardaire japonais, Softbank Vision Fund et Jeff Bezos. Quelques investisseurs commencent également à se positionner sur ce créneau comme par exemple Catalyst Investors / Capital qui a participé à une levée de fonds de deux sociétés new yorkaises Bright Farms et Bowery.

La production indoor repose sur des solutions immobilières très variées et économiques.

L'investissement principal des opérateurs se concentre sur le matériel de production et non sur l'immobilier et ils se positionnent sur des bâtiments existants, des friches, des délaissés, des espaces sans lumière :

- ▶ au Canada, Lufa Farms développe ses serres sur les toits de bâtiments industriels et commerciaux ;
- ▶ aux Pays-Bas, un ancien bâtiment industriel de plus de 12 000 m² libéré par Philips à La Hague a été converti en ferme urbaine ;
- ▶ aux Etats-Unis, Aerofarms a rénové une ancienne usine à Newark pour ouvrir en 2016 ce qui est devenu la plus grande ferme indoor du monde, détrônant l'ancienne usine de semi-conducteurs de Sony au Japon ;
- ▶ à Londres, Growing Underground utilise un espace de production situé à plus de 30 mètres sous terre pour ses cultures hydroponiques ;
- ▶ et Apollo Aquaculture a développé des systèmes adaptables pouvant être déployés en toiture, dans des parkings ou des espaces publics.

Répondre aux aspirations des populations urbaines : le retour de la nature en ville et la valorisation des toits

Le retour de la nature en ville dans le monde s'incarne par l'intégration croissante d'espaces végétalisés dans les immeubles et l'espace public. Ces éléments sont des arguments mis en avant aussi bien auprès des entreprises que des particuliers et concernent toutes les catégories d'actifs : bureaux, habitations, centres commerciaux, hôtels... Cette intégration du végétal dans les constructions cherche à la fois à répondre aux enjeux du changement climatique qu'aux attentes des populations en matière de mode de vie.

Aujourd'hui même les tours de grande hauteur et les pays au climat défavorable lancent des projets immobiliers comportant un volet végétal. Le vert se décline de toutes les manières possibles.

- ▶ La tour « **Bosco Verticale** » à Milan fait partie de ces projets d'avant-garde. Créée par l'architecte Stefano Boeri, elle a été livrée en 2014. Cet ensemble résidentiel est composé de 2 tours de 80 et 110 mètres accueillant une forêt verticale de près de 500 arbres, 300 arbustes pour un total de 20 000 plantes. La présence de cette végétation a pour rôle de créer un micro-climat à l'échelle de l'immeuble et d'absorber micro-particules et CO₂. Le prix moyen des appartements dans cet ensemble dépasse les 10 000 €/m² (soit le prix des meilleurs produits résidentiels du marché dans un secteur qui était encore un non marché il y a peu) et le succès est tel que des projets similaires ont été lancés en Suisse, aux Pays-Bas ou au Brésil. Toutefois, le revers de la médaille d'un tel projet est le niveau des charges de copropriété pour la gestion de cet ensemble.
- ▶ Ce 1^{er} exemple emblématique a été suivi en 2017 par un autre immeuble résidentiel « végétal » en Asie

développé par Vincent Callebaut : la tour « **Tao Zhu Yin Yuan** » à Taiwan développe 42 000 m² à usage résidentiel sur 20 étages dans un ensemble en double hélice avec des jardins à chaque niveau. L'immeuble accueille 23 000 arbres qui devraient absorber 130 tonnes de CO₂ par an.

- ▶ **A Sidney** en Australie, Jean Nouvel a développé en 2014 le « **One Central Park** » pour le compte de Frasers Property et Skisui House. Cet ensemble comporte 2 tours résidentielles de 12 et 34 étages élevées sur 6 niveaux de commerces et dont les façades accueillent des jardins verticaux sur 50% de leur superficie (jardins développés par le botaniste français Patrick Blanc qui a réalisé la façade du Quai Branly à Paris).
- ▶ Ces projets individuels sont déclinés à plus grande échelle en Chine où ce sont des quartiers entiers qui doivent être construits selon le même principe dans les villes de Liuzhou ou encore **Nanjing** afin de réduire la pollution.
- ▶ **La tour « Shanghai Tower »** une des dernières nées des méga-tours de Shanghai comporte des jardins intérieurs sur la hauteur du bâtiment.
- ▶ **La tour SBF à Shenzhen** - ce développement livrable en 2018 fait la part belle aux jardins suspendus avec des « sky gardens » disséminés sur toute la hauteur de l'immeuble (200 m) qui compte 42 étages et développe 80 000 m² de bureaux et commerces. La tour alterne des séries de 4 à 6 étages traditionnels avec des séries de 5 niveaux offrant des jardins.
- ▶ **A Hô Chi Minh ville** au Vietnam un espace de coworking vient de voir le jour dans une ancienne imprimerie totalement restructurée et transformée en « Jungle Station ». L'ensemble du site est conçu et organisé autour d'un jardin tropical qui sert d'épine dorsale au projet et connecte les espaces entre eux.

► **Le centre commercial « Parc Central » à Guangzhou (Canton)** en Chine est une illustration de l'intégration de la nature dans un projet commercial. Ce centre commercial de 110 000 m² a été livré en 2016 et conçu autour d'espaces ouverts paysagers avec l'ambition de créer un lieu de respiration dans la ville. L'ensemble est développé sur une relativement faible hauteur avec seulement 2 étages en superstructure, surmontés de jardins.

► **The Gate** (Héliopolis au Caire) est un projet mixte 450 000 m² qui doit être livré en 2019. Il comporte des commerces, bureaux et des habitations (environ 1 000 appartements) pour un volume d'investissement de 330 millions de \$. Ce développement met en œuvre des méthodes de climatisation naturelles (pièges à vent végétalisés). Sur le toit des espaces communs sont protégés par une canopée et accueillent des équipements sportifs, piscines et jardins communautaires.

Les terrasses, ou rooftops, des arguments issus du monde de l'hôtellerie dont s'emparent les promoteurs et investisseurs.

Le phénomène du rooftop est réel dans le monde et de nombreux classements des plus beaux espaces sont publiés en masse sur le web. Ces espaces sont généralement exploités par des hôtels et ne sont pas librement accessibles au public. Espaces ouverts sur la ville, altitude, vues exceptionnelles, restauration de luxe ou à la mode, évènements, piscine sont les éléments mis en avant dans ces lieux qui demeurent des espaces exclusifs.

Face aux évolutions des modes de travail et aux aspirations des citoyens, **l'espace extérieur est de plus en plus valorisé dans les programmes tertiaires.**

Il devient un véritable argument commercial auprès des entreprises pour recruter et fidéliser. Ces lieux deviennent des alternatives au bureau ou à la salle de réunion et représentent un espace hybride entre détente et travail.

De nouveau, leur caractère exceptionnel et exclusif est mis en avant.

A Londres, parmi les exemples emblématiques on peut retenir les immeubles de **Google et de Facebook** dans le quartier de King's Cross, qui tous deux intègrent de larges espaces extérieurs en dépit du climat britannique. Au mois de juillet 2018, Facebook a annoncé son intention de s'installer dans le quartier de King's Cross sur 55 000 m² dans les immeubles du 11 et 12 Canal Reach et dans l'immeuble « P2 » (projets à construire). Le 11-12 Canal Reach représente un développement de 40 000 m² de bureaux avec 4 000 m² de terrasses en toiture et le projet « P2 » devrait développer 20 000 m² de bureaux et comportera également des terrasses. Facebook suit les traces de Google qui a décidé de s'installer dans le même quartier et présenté son projet il y a 1 an. Le campus Google de Londres comporte également un jardin sur le toit pour les salariés travaillant sur le site.

A New York, le développement de terrasses extérieures dans les immeubles de bureaux est devenu un vrai phénomène de marché : lors de restructurations de nombreux propriétaires créent des espaces extérieurs accessibles, pariant sur une attractivité accrue et des loyers de 10 à 15% supérieurs à ceux des bureaux traditionnels. Ils se confrontent pourtant à une législation qui leur est défavorable puisque la réglementation considère que les terrasses ne peuvent être utilisées que pour recevoir des jardins non accessibles : certains projets ont ainsi été mis en risque par l'administration sur ce point. Parmi quelques exemples récents d'opérations qui ont développé ce type d'offre on peut retenir :

► **387 Park Avenue South** : le propriétaire TF Cornerstone vient de dépenser 20 millions de \$ pour restructurer cette tour d'environ 20 000 m² et créer un deck extérieur avec une salle de réunion transparente d'environ 150 m².

Grand Paris : laboratoire d'innovations immobilières | octobre 2018



► **One Soho square** : cette restructuration comprend une dizaine de terrasses dont un deck accessible à tous les locataires sur le toit du bâtiment le plus bas. La plupart des terrasses sera privative et les loyers des bureaux supporteront un surcoût d'environ 10%.

► **412 West 15th street** : cet ensemble issu de la restructuration et de l'extension d'un ancien entrepôt de Meatpaking district représente environ 22 000 m² de bureaux et commerces. Dans le cadre du projet, 6 terrasses ont été créées et le propriétaire anticipe un surloyer de l'ordre de 10 à 15%. Début 2018, la société de gestion Tikehau Capital a signé un bail pour la location des deux étages les plus élevés et accepté un loyer annoncé comme un record pour ce quartier (195 \$ par pied carré – soit près de 2 500 €/m²).

► **390 Madison avenue** : cette restructuration d'un immeuble de bureaux très profond et peu efficace a permis la création de terrasses à différents niveaux de l'immeuble. JPMorgan Chase a signé un bail de 10 ans représentant 50% de l'immeuble.

Parmi les grands projets en cours on pourra également retenir que bon nombre de développements new yorkais capitalisent sur cet élément :

► le **425 Park Avenue**, 1^{er} immeuble certifié WELL à New York, offrira des terrasses à chaque tiers de hauteur du bâtiment ;

► le **55 Hudson Yards** comportera une terrasse d'environ 450 m² au 10^{ème} étage. Le projet, qui n'est pas encore livré, a été commercialisé auprès de différentes sociétés de la finance et le cabinet d'avocats Cooley qui a pris 5 étages en 2017 ;

► le **3 World Trade Center** – un des projets emblématiques de la renaissance du World Trade

Center vient d'être inauguré en juin dernier. Cette tour de bureaux offre une première terrasse sur le toit du socle du bâtiment (17^{ème} étage) et deux autres terrasses accessibles et aménagées pour les occupants des bureaux aux 60^{ème} et 76^{ème} étages de la tour. Les bureaux ont été commercialisés notamment auprès de Group M et McKinsey.

► **The Spiral** dans le quartier de Hudson Yards – les terrasses font partie intégrante de la signature architecturale de l'immeuble en s'enroulant autour du bâtiment et donnant l'impression de prolonger la High Line (ancienne ligne de chemin de fer reconverte en parc urbain). Le promoteur (Tishman Speyer) met en avant la présence de terrasses à chaque étage de l'immeuble – terrasses qui seront accessibles aux utilisateurs des bureaux.

► **47-11 Austell Place**, situé à Long Island ce projet est la restructuration d'un ancien bâtiment industriel de 5 étages qui fait face à Manhattan. De nouveau, dans ce développement, les terrasses sont un argument mis en avant par le promoteur du projet avec près de 2 000 m² d'espaces extérieurs aux 2^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages.

La mise à disposition de tels espaces dans des immeubles de bureaux est perçue par les propriétaires comme une opportunité de générer un cash-flow locatif sur des surfaces qui n'étaient pas valorisées dans le passé.

En réalité, les pratiques de marché diffèrent, et la capacité à valoriser ces espaces dépend également de l'élément climatique. Si à New York on parle d'un surloyer espéré de l'ordre de 10 à 15% sur les bureaux bénéficiant de ces espaces, à Dubai la pratique du marché est de valoriser les terrasses sur la base d'un loyer qui peut s'échelonner entre 25 et 50% des valeurs locatives des bureaux – aucune règle n'existant en la matière.



Quels enseignements pour le futur ?

Les appels d'offres de Paris et la Métropole du Grand Paris peuvent être considérés comme un succès au vu du nombre et de la qualité des projets lauréats. Ce succès a d'ailleurs largement dépassé les frontières et a donné naissance à une consultation comparable à l'échelle internationale : « Reinventing Cities » dans 16 villes du monde entier. Par ces consultations, le Grand Paris se trouve positionné à un statut de leader d'opinion mondial en matière de développement urbain et acquiert une nouvelle aura.

Toutefois, si la qualité et l'innovation sont bien présentes dans ces projets, il est encore trop tôt pour dire s'ils seront un succès commercial et quelle sera leur évolution sur le long terme.

Les propositions qui ont été retenues répondent-elles vraiment aux enjeux de la métropolisation : attractivité, économie, développement durable ?

Parmi toutes ces solutions proposées, lesquelles sont-elles durables et viables et lesquelles sont plus probablement un effet de mode ? Ces nouveaux immeubles sont-ils l'assurance d'une création de valeur additionnelle pour l'ensemble de la chaîne immobilière (du promoteur à l'utilisateur final) ou un moyen de préserver la valeur ?

! L'appel à projet est-il la seule solution pour faire éclore des projets innovants ? Le marché peut-il absorber de tels produits ?

La recherche de l'innovation a clairement été la feuille de route de la Ville de Paris lors du lancement de sa première consultation mais ce type d'approche n'est pas sans défaut.

► Si ces consultations permettent l'émergence de projets originaux, elles contournent les règles de programmation du développement urbain en permettant le développement de projets « isolés ». Tant que ces consultations restent ponctuelles, leur impact sur les grands équilibres reste limité – sauf à ce que les promoteurs s'en emparent pour tous leurs développements. Toutefois, **l'enchaînement des projets conduit à des volumes de constructions qui deviennent importants** pour les marchés, notamment en banlieue.

22 PROJETS POUR « REINVENTER PARIS »

51 PROJETS POUR « INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS »

13 PROJETS POUR « REINVENTER LA SEINE »

A VENIR

85 FINALISTES POUR REINVENTER PARIS II « LES DESSOUS DE PARIS »

30 SITES SUPPLEMENTAIRES POUR « INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS II »

► Pour le marché des bureaux le risque lié à une suroffre est limité par le poids relativement faible dans la programmation, même constat pour le logement en situation de tension endémique. Par contre **on peut légitimement se poser la question de la capacité du marché à absorber autant d'espaces alternatifs de coworking, de fab-labs et d'espaces thématiques** (musique, sport... – surtout pour les projets hors de Paris (le coworking fonctionne surtout dans la capitale) ou éloignés de pôles de formation (fab-labs). Il y a un risque réel pour ces usages alternatifs que l'effet de mode fasse oublier leur caractère immature comme classe d'actif et le manque de recul sur la pérennité de ces usages. **Le coworking est par exemple un phénomène parisien avant tout avec une population d'utilisateurs très sensible à la localisation.**

Critères de choix des utilisateurs de coworking

(source étude JLL coworking – février 2018)



Quartier et environnement

2^{ème} critère de choix le plus cité (44%)



Les transports

3^{ème} critère de choix le plus cité (34%)

► **La libération de l'innovation ne doit pas devenir un concours Lépine de l'immobilier** où les projets lauréats sont déconnectés de leur environnement ou des attentes locales. Certains projets, comme celui de Nogent-sur-Marne ont par exemple été remis en cause par les habitants et les associations locales car en rupture avec le patrimoine bâti environnant et le caractère de la commune. Il en a été de même avec le projet de Joinville-le-Pont, dont l'architecture audacieuse n'a pas fait l'unanimité.

► Ce n'est pas tant le mode de consultation qui a permis de créer de tels projets que les objectifs qui étaient poursuivis : **une valorisation de l'innovation plutôt qu'une recherche du prix le plus élevé.** La logique de mieux disant financier qui prédomine très largement dans l'attribution de charges foncières a été remplacée dans ce cas par une autre démarche : celle du mieux-disant créatif certainement et probablement du mieux-disant sociétal. Ce type d'approche a permis aux candidats de valoriser différemment les mètres carrés et de déployer des usages dont la rentabilité financière est moindre. **Compte tenu des enjeux actuels de renouvellement urbain, et des responsabilités des collectivités en ce domaine, cette logique devrait être plus systématiquement considérée plutôt que la maximisation des valeurs foncières.**

I L'enjeu de l'attractivité : la mixité et les nouveaux usages au service des aspirations des citoyens et de la productivité des salariés

Le déploiement de la mixité et des nouveaux usages peut être perçu comme une tentative de réponse immobilière à la perte d'attractivité de Paris et de sa région. Elle se veut une solution à l'émergence de nouvelles attentes et aspirations de la part des citoyens mais aussi aux nouveaux modes de travail et d'organisation des entreprises.

Le déploiement de ces nouveaux usages répond à la fois à une problématique de long terme (l'érosion de l'attractivité n'est pas récente) et à des sujets stratégiques pour les entreprises.

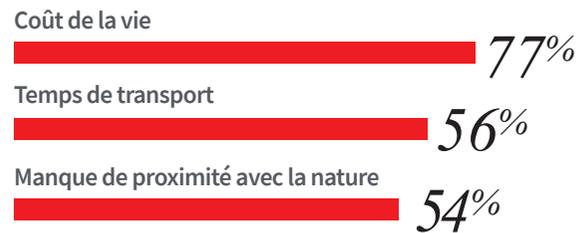
Un constat : une vraie perte d'attractivité de Paris auprès des salariés et jeunes diplômés liée aux transports, au logement et à la qualité de vie

Dans les motifs de baisse d'attractivité de Paris et sa région auprès des habitants, on retrouve les problèmes de transports, de coût de la vie et d'accès au logement. Ces problèmes sont récurrents et les proportions changent peu. L'écho qui leur est donné dans la presse et les médias est toutefois de plus en plus fort, amplifié par les métropoles régionales qui capitalisent dessus pour capter des entreprises et des

talents. D'autre part, ce qui est valable en France l'est également à l'échelle mondiale : on ne compte plus aujourd'hui les classements internationaux mettant en concurrence les plus grandes métropoles sur des critères de qualité de vie, d'économie, de sécurité ...

Une érosion auprès des forces vives de la région

Pourquoi 84% des cadres parisiens veulent quitter l'Île-de-France ? (source enquête Cadremploi 2018)



Une érosion auprès des jeunes diplômés

 *Seulement* **15%** des jeunes diplômés souhaitent débiter leur carrière à Paris contre **30% dans une autre métropole.**

85% des jeunes diplômés souhaitent pouvoir accéder aux commerces et services sans prendre la voiture.

 **75%** souhaitent avoir des **espaces verts** dans leur quartier.

(source Harris Interactive pour la Chaire Immobilier et Développement Durable de l'ESSEC Business School - 2017)

Les grandes métropoles mondiales sont devancées par des villes de taille moyenne pour la qualité de vie. 8 villes européennes sont dans le top 10 du classement Mercer de la qualité de vie et Paris n'atteint que la 39^{ème} place. (Source classement Mercer 2017)



Développer des produits immobiliers mêlant toutes les fonctions économiques sous un même toit est a priori une initiative qui répond aux attentes des citoyens en termes de temps de transport ou d'accès à l'emploi et aux loisirs. Toutefois cette démarche appelle certaines nuances.

Compte tenu des dynamiques propres aux marchés tertiaires où les entreprises se regroupent dans des pôles denses, **la mixité a surtout de l'intérêt si les immeubles sont développés dans des quartiers de bureaux. Ces quartiers où la densité de bureaux est élevée continueront à capter la demande des entreprises même si une certaine « dilution » est apportée par du résidentiel** alors que l'approche inverse de créer des immeubles mixtes bureaux-logements dans des zones résidentielles présente le même défaut à l'échelle d'un immeuble qu'à celle d'un quartier : l'éloignement des pôles tertiaires traditionnels disqualifie ce type de projet aux yeux de la plupart des entreprises. **Donc la mixité a son intérêt mais pas n'importe où.**

Un autre élément peut avoir un impact significatif sur la réussite de ces opérations – aussi bien la réussite commerciale que la réussite urbaine – c'est la population ciblée pour les logements. **Il s'agit de rapprocher les emplois de leur population professionnelle cible.** Pour le marché tertiaire, on parle d'offrir des logements correspondant aux besoins des populations travaillant dans les bureaux.

Construire des bâtiments multi-usages est une bonne idée en soi, mais elle n'apporte rien de plus que la construction de quartiers mixtes, à l'exception du gain en temps qu'un traitement micro (à l'immeuble) offre sur une approche macro (le quartier).

Les aspirations des travailleurs et les modes d'organisation des entreprises changent, pourquoi pas les bâtiments ?

Portés par les mutations technologiques, la crise économique et l'arrivée de nouvelles générations dans les entreprises, les modes de travail se transforment profondément et les besoins exprimés par les entreprises et les salariés évoluent.

Notre enquête mondiale JLL 2017 « **Human Experience** » conduite auprès de plus de 7 300 salariés dans 12 pays du monde, fait ressortir des aspirations très fortes des salariés sur leurs espaces de travail.

► **La santé et le bien-être** sont des éléments forts en matière d'attente des salariés vis-à-vis de leur employeur, et la prise en compte de ces paramètres doit faire partie du « package » ;

► **l'engagement des salariés est renforcé par la mise à disposition d'espaces nouveaux** permettant l'innovation, les nouveaux modes de travail, et la collaboration.

La France se distingue de la tendance globale par une insatisfaction relativement élevée concernant l'environnement de travail – seuls 32% des salariés estiment que leur environnement de travail leur permet de travailler efficacement – mais aussi par **un niveau d'engagement vis-à-vis de l'entreprise nettement plus faible que la moyenne mondiale** (21% de fortement engagés vs 38% dans le monde).

Ces éléments d'insatisfaction sont peut-être à relier à des usages et modes de travail en retard sur la tendance générale en matière d'ouverture et de mobilité

... et par une moindre disponibilité d'espaces de travail alternatifs

En France, moins d'ouverture et moins de mobilité

(source Etude JLL «Human Experience» 2017)

France vs. Monde 

4% VS 7%

temps de travail passé dans les espaces de travail individuels

25% VS 34%

temps de travail passé en dehors du poste de travail

19% VS 34%

fréquentation de tiers-lieux au moins une fois par mois

30% VS 50%

accès à des espaces projet, de créativité ou d'incubation

Dans le Top 3 des espaces les plus répandus, le niveau d'accès en France reste toujours nettement inférieur à la moyenne mondiale. (Etude JLL «Human Experience» 2017)

France vs. Monde 



- 1. Espaces communautaires**
Espace café, lounges, tisaneries, tessasses, est.

48% vs **56%**



- 2. Espaces de travail collaboratif & mode projet**
Espace de coworking « internes » aménagés de façon informelle, war room ou project room dédiée à un projet pendant un temps donné

30% vs **50%**



- 3. Comptoirs de services**
Conciergerie, comptoir informatique, service pressing, etc.

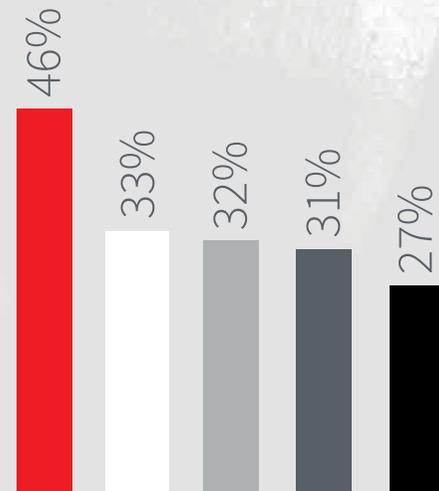
24% vs **33%**

En parallèle, on relève également que les salariés les plus engagés vis-à-vis de leur employeur sont également ceux qui ont accès à ces espaces alternatifs : la part des salariés très engagés passe de 21% à 38% parmi ceux considérant que leurs espaces de travail leur permettent de travailler efficacement.

L'entreprise rêvée à l'épreuve du réel en France

Top 5 des espaces rêvés

Perçus comme pouvant avoir le plus d'impact* sur l'engagement

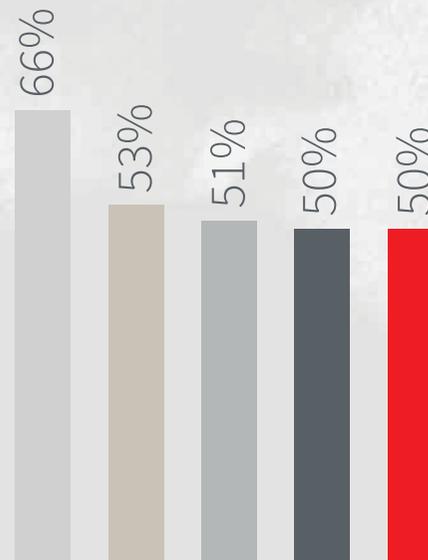


- 1. Lieux santé et bien être
- 2. Espaces petite enfance
- 3. Espaces communautaires
- 4. Comptoirs de services
- 5. Espaces centres d'intérêts

Attraction des talents

Top 5 des espaces plébiscités

Vécus comme ayant le plus d'impact* sur l'engagement



- 1. Espaces de coworking externes
- 2. Espaces renus par des enseignants connus
- 3. Télécentre
- 4. Espaces de créativité
- 5. Lieux santé et bien être

Rétention des talents

Les attentes de la jeune génération qui n'est pas encore entrée dans le monde du travail ne diffèrent pas de celles des salariés. Dans notre étude JLL « Le travail devient lifestyle » conduite en 2016, les jeunes que nous avons interrogés ont imaginé les espaces de travail de demain, ceux qu'ils appellent de leurs vœux. **Ils font très exactement écho aux aspirations des salariés en poste et aux projets issus des consultations récentes :**

- ▶ des immeubles ouverts sur l'extérieur
- ▶ des lieux pour réseauter
- ▶ des espaces projet
- ▶ des fab-labs
- ▶ des bureaux de passage et pop-up desks
- ▶ des lieux pour se concentrer et produire
- ▶ des lieux pour se ressourcer (le cocon)
- ▶ des lieux disrupteurs
- ▶ et aussi des lieux pour se détendre

Dans cet environnement de nouveaux modes de travail et nouvelles aspirations, de nombreux projets proposés font mouche et sont totalement dans la tendance. Le défi est que ces attentes des salariés soient prises en compte par les entreprises dans leurs projets immobiliers. Il semble que les entreprises françaises commencent à prendre conscience de leur retard en la matière et que le sujet occupe une place croissante dans leur agenda.

*Note 4 (impact positif) et 5 (impact très positif) sur une échelle de 0 à 5



Interview

Xavier Desjardins
Professeur à Sorbonne Université

Son activité professionnelle est centrée principalement sur les questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il enseigne principalement au sein du master d'aménagement et d'urbanisme de la Sorbonne, notamment l'histoire de l'urbanisme, les institutions et acteurs de l'urbanisme, la géographie urbaine ou encore l'évaluation des politiques publiques. Ses recherches portent sur les liens entre les mobilités, le développement territorial et les modes de gouvernement local et les concepts de l'urbanisme. Membre des comités de rédaction de Transports Urbains, de Flux, de la Revue internationale d'urbanisme et de Town Planning Review. Directeur d'études à la coopérative Acadie

JLL : *Les différentes consultations (« Réinventer Paris », « Inventons la métropole du Grand Paris ») lancées par Paris et la Métropole du Grand Paris ont eu pour effet l'éclosion de projets urbains novateurs et originaux. Au vu de ce succès, pensez-vous que le droit du sol en France et plus particulièrement en Ile-de-France soit trop strict et vienne stériliser le potentiel d'innovation en matière d'urbanisme et d'immobilier ?*

Xavier Desjardins : Ces consultations sont une bonne idée de manière générale car elles permettent de se doter d'espaces de créativité en dehors de ce qui est habituellement planifié. C'est d'ailleurs un concept qu'on a vu dans d'autres pays comme la Grande-Bretagne et plus précisément à Londres dans les années 1980.

Toutefois, j'ai deux remarques à ce sujet :

- ▶ la première est la taille et l'ampleur cumulées des projets à l'échelle de la région. Un grand nombre de projets ont vu le jour (environ 200). Se pose la question de l'articulation et de la cohérence des projets avec l'existant et celle de la capacité d'absorption du marché ;
- ▶ la deuxième a trait au rôle pris par la Métropole dans cette consultation : elle a joué un rôle de « prestataire » pour les communes sans qu'il y ait réellement de mise en perspective à l'échelle régionale des projets et sans faire office de régulateur.

Revenons à votre question sur le droit des sols. Ce droit du sol français n'est pas si contraignant ou si limitant que l'on pourrait le dire. Un porteur de projet

se plaindra toujours de ne pouvoir réaliser ce qu'il souhaite. Mais pour les différents marchés immobiliers du bureau, du logement ou encore des locaux d'activités, qui pense réellement qu'il y a une pénurie à l'échelle régionale dont la cause principale est les faibles capacités de développement prévues dans les documents d'urbanisme ?

JLL : *Aujourd'hui nous entendons souvent parler de mixité sur de nombreux projets, à quels enjeux ce type de projet répond-il selon vous ?*

Xavier Desjardins : La mixité sociale et la mixité fonctionnelle sont des sujets différents même s'ils sont intimement liés.

Il y a un certain consensus aujourd'hui sur l'intérêt de la mixité sociale dans la ville, qu'on retrouve dans les programmations urbaines. En matière immobilière, elle ne vient pas bouleverser fondamentalement les modes de production des immeubles. La présence de logement social ou libre ne change pas fondamentalement l'objet immobilier résidentiel.

La mixité fonctionnelle est peut-être plus fortement débattue. Rappelons-nous des débats d'il y a une décennie à propos des tracés du métro du Grand Paris. D'un côté, un projet favorisait la polarisation des fonctions en Ile-de-France (projet de Christian Blanc) et de l'autre un projet qui portait une opportunité de développer la mixité fonctionnelle dans les territoires avec des arrêts plus nombreux, donc des différentiels d'accessibilité moins marquées. Finalement, c'est cette option qui a été retenue.



La logique de mixité à l'échelle d'un immeuble ou d'un îlot peut remettre en cause une pratique où chaque lot était autonome et pouvait donc être évolutif indépendamment des lots voisins. Souvent, pour introduire de la mixité à l'échelle d'un îlot, on imbrique les fonctions et in fine rend l'immeuble moins évolutif que par le passé dans le cas des macro-lots.

JLL : *Quels avantages les immeubles mixtes ont-ils par rapport à une programmation mixte à l'échelle d'un quartier, technique assez courante de nos jours ?*

Xavier Desjardins : Mixer, ce n'est pas « empiler » les usages s'il n'y a pas de lien entre eux. Quel est l'apport d'un immeuble mixte par rapport à un quartier mixte ? On peut conserver des immeubles avec une fonction définie (logement ou bureaux) mais rendre accessibles les services associés à l'ensemble des usagers d'un quartier. Je pense par exemple aux immeubles de bureaux de Clichy-Batignolles où les espaces de restauration sont invisibles de la rue et exclusivement proposés aux entreprises présentes alors que ces mêmes espaces en rez-de-chaussée et ouverts au quartier seraient plus valorisants et contribueraient à la richesse de la vie du secteur.

JLL : *La présence de fonctions diverses et complémentaires dans un même bâtiment ne risque-t-elle pas de faire apparaître des ensembles fonctionnant en autarcie et fermés à leur environnement ?*

Xavier Desjardins : Concernant le risque de fonctionnement en vase clos d'un immeuble, cela ne semble pas un risque immédiat en Europe où la logique

d'implantation et de lien à l'espace public est très prégnante. La présence d'espaces verts, d'infrastructures, de commerces, d'équipements sont des éléments très valorisés et s'associent à une conception partagée de l'espace public (circulations, lieux de partage et de rencontre, etc.). Ensuite, tout dépend de la gestion des services. Si les services comme les salles de sport ou les restaurants sont ouverts au public, le risque d'autarcie est moins fort. Encore une fois, la question de la mixité est tout autant une question de gestion que de conception.

JLL : *Est-il souhaitable de systématiser ce type de programmation pour l'avenir ? Est-ce la bonne manière d'envisager la ville de demain ?*

Xavier Desjardins : Promouvoir la mixité des fonctions nécessite de repenser les modalités de gestion. On pourrait envisager de rendre accessible certains équipements au public en-dehors des plages d'ouverture pour leur usage principal, comme par exemple les cours d'écoles le weekend pour des activités sportives ou familiales. Mais aujourd'hui pour des questions de gardiennage, de sécurité et de responsabilité cela est impossible. Il serait donc intéressant de repenser aux modes d'utilisation de certains espaces (publics ou non) pour répondre à plusieurs usages et dans diverses temporalités.

La clef de voûte de la conception urbaine de demain pourrait donc être la mutualisation des espaces et des compétences plutôt que la duplication. —

I Les projets végétalisés : une réponse au besoin de nature des citadins plutôt qu'aux enjeux du changement climatique

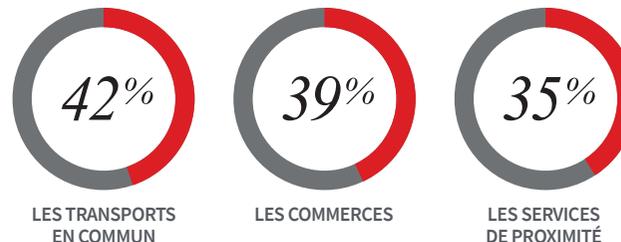
La présence de la nature dans l'espace urbain n'est pas une idée neuve puisqu'elle a émergé au 19^{ème} siècle au moment même où les plus grandes métropoles se sont développées. Dès cette époque, la nature était déjà présentée comme une solution à l'insalubrité des villes.

De nombreuses enquêtes nous démontrent également que les citadins se rêvent à la campagne et ce n'est pas une nouveauté puisque l'on trouve des études et enquêtes sur le sujet depuis plus de 15 ans. Toutefois **cette aspiration à la nature est un réel paradoxe : les citadins rêvent de campagne mais ils veulent y trouver les mêmes facilités qu'en ville** : présence de services, de commerces, de transports etc ! De la même manière cette aspiration se manifeste pour des espaces où la nature est maîtrisée.

Des citadins en mal de verdure mais pas prêts à lâcher les avantages de la vie urbaine

1 citadin sur 2 souhaiterait s'installer à la campagne

Leurs critères de choix pour leur future installation :



(source Etude CSA de 2007 pour la foire à l'installation en milieu rural)

Cette aspiration à un rapprochement avec la nature se manifeste également dans le monde du travail.

Parmi les jeunes générations, les potagers et les jardins dans les locaux de l'entreprise font partie des lieux auxquels ils aspirent dans leur environnement de travail futur (Etude JLL « Le travail devient Lifestyle » - 2016). La présence de ce type d'espace est pour eux l'occasion de créer du lien, d'animer la communauté, et de se ressourcer.

La nature en ville, sous tous les formats, du plus micro au plus large, est une thématique totalement en prise avec les enjeux sociétaux actuels et peut être vue comme la réponse au paradoxe du citadin en mal de nature et de réseau wi-fi ! Toutefois, les contraintes et les formats déployés – notamment quand on parle de jardins ou de potagers sur les toits – se heurtent à des réalités : la pollution, les contraintes techniques, les nuisances et le manque de personnel formé pour faire vivre ces espaces peuvent amener à la fermeture de ces espaces ou à la réduction drastique des ambitions.

Le développement de projets végétalisés peut se vouloir également une réponse aux enjeux du changement climatique en milieu urbain : lutte contre les îlots de chaleur, absorption des eaux pluviales, etc.

La réalité de l'impact de ces développements sur l'environnement reste encore à démontrer. **Les projets analysés, notamment dans Paris restent des opérations ponctuelles et isolées et ne peuvent à elles seules régler les problèmes du réchauffement.** Comme l'a démontré l'IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) les îlots de chaleur se traitent à plusieurs niveaux : la nature des sols, leur couleur, leur perméabilité, l'espacement des bâtiments, la présence d'espaces naturels et la pleine terre ... Des sujets qui relèvent essentiellement de l'urbanisme et la politique de la ville. Les projets réellement impactants se trouvent à l'échelle de villes ou de quartiers où les immeubles s'insèrent dans des dispositifs plus larges portés conjointement par les développeurs à l'échelle des immeubles et par les collectivités à l'échelle de l'urbain.



Interview

Antoine Lagneau
Chargé de projets agriculture urbaine à
l'Agence Régionale de la Biodiversité
en Ile-de-France (ARB îdF)

JLL : *Les différentes consultations lancées par Paris et la Métropole du Grand Paris comportent un volet environnemental fort avec la végétalisation des bâtiments, le développement des potagers et des productions agricoles sur les immeubles. Que pensez-vous de ces récentes initiatives ?*

Antoine Lagneau : Ces appels à projets sont très positifs car ils permettent à l'agriculture urbaine de se développer, ils vont dans le sens de l'histoire et des aspirations des habitants à plus de nature. Apporter du végétal aux urbains est positif d'autant que ces projets sont souvent le support à des aménagements conduits conjointement avec les habitants.

Cependant, il faut savoir garder un regard critique sur leur viabilité, sur l'engagement des politiques et sur leur réalisation finale. Par ailleurs, il ne faut pas non plus prêter des vertus miraculeuses à ce qui est actuellement conduit.

D'un point de vue environnemental, l'enjeu est d'étendre la nature en ville. A ce titre, la Ville de Paris a annoncé par exemple un objectif de végétaliser 100 hectares sur le bâti (toits, façades, murs...). Si l'initiative est louable, on peut émettre certaines réserves sur ce type d'annonce dans le sens où la nature en ville est essentielle mais ne peut être cantonnée aux seuls toits. En effet, végétaliser un toit ne va pas faire disparaître les îlots de chaleur, la solution étant surtout dans les espaces de pleine terre, l'un ne fonctionnant pas sans l'autre. Végétaliser les toits n'est donc pas suffisant et ne doit pas faire perdre de vue ce qui se passe au sol. Autre élément fréquemment cité : la biodiversité. Aujourd'hui rien ne démontre que l'agriculture urbaine permet précisément d'augmenter la biodiversité en ville (Etude en cours avec AgroParisTech).

On cite également souvent la fonction sociale de ces projets : les potagers partagés, le vivre ensemble, l'éducation ou encore l'emploi. Toutefois, l'installation d'agriculture ou de plantations sur les toits est soumise

à la réglementation : si l'immeuble n'est pas ERP ces installations deviennent inaccessibles au public, aux scolaires...

Mais j'insiste, en dépit des réserves, tout ce qui apporte de la végétation en ville va dans le bon sens.

JLL : L'agriculture en ville, qu'en est-il d'un point de vue réglementaire ?

Antoine Lagneau : L'agriculture en ville renaît dans un contexte juridique contraint. Néanmoins, aujourd'hui, nous sommes dans une phase de réappropriation et il est très positif de voir que ce sujet fait l'objet de nombreux groupes de travail avec les ministères concernés. D'un point de vue urbanistique, les PLU modifiés prennent de plus en plus en compte l'agriculture urbaine et les espaces naturels en leur accordant désormais une vraie place. Du côté de la production immobilière, nous constatons que les promoteurs intègrent le volet végétal de manière croissante dans leurs projets. Par contre, sur certains autres aspects, des progrès restent à faire : il y a un vide juridique sur le statut d'agriculteur urbain par exemple ou encore la réglementation de la construction à adapter.

JLL : Si on reprend les différentes fonctions de l'agriculture urbaine, parlons de la production. Aujourd'hui elle est déployée dans une logique très micro, elle nourrit les habitants d'un immeuble ou est vendue à des restaurants. Peut-on imaginer dans le futur une agriculture de masse permettant

une certaine forme d'auto-suffisance ou n'est-ce qu'une illusion ?

Antoine Lagneau : L'autosuffisance alimentaire à Paris est techniquement impossible : la végétalisation de tous les espaces (toits, parkings, tunnels) ne suffirait jamais à subvenir aux besoins de tous, aussi bien en raison du nombre d'habitants qu'à cause de la diversité de notre alimentation. Je crois sincèrement que l'agriculture urbaine est une agriculture de complément et vient s'insérer dans un dispositif plus large, dans la production de plein champ mais également dans l'agriculture maraîchère périurbaine. Ce sont donc trois formes d'agriculture ayant la possibilité de nourrir à la fois la population parisienne et la population francilienne. L'agriculture urbaine reste un maillon permettant de faire fonctionner le système alimentaire local.

JLL : Pourtant il y a des initiatives comme les « Lufa Farms » (Canada) qui visent une production de masse dans une grande ville (Montréal).

Antoine Lagneau : C'est une initiative qui a en effet beaucoup contribué à l'agriculture urbaine, avec une dynamique high tech. La particularité dans le modèle économique des « Lufa Farms » est la mixité des sources d'approvisionnement : ce qui est vendu aux habitants n'est issu qu'à hauteur de 20% des serres urbaines des « Lufa Farms », et les 80% restants proviennent des installations maraîchères situées dans les zones périurbaines de Montréal. On en revient à ce modèle qui actionne différentes sources d'approvisionnement local et mixe les circuits courts.

JLL : *Tenant compte des contraintes spécifiques de l'Île-de-France, quel modèle d'agriculture urbaine serait alors le plus prometteur ? Quels exemples à l'étranger pourraient être pris comme références ?*

Antoine Lagneau : Face à l'indisponibilité du foncier, les projets sont amenés à se développer en épousant le bâti. C'est aussi pour cela que l'appel à projets « Parisculteurs » s'est focalisé sur le bâti et tout particulièrement les toits. Dans ce contexte particulier d'environnement urbain dense, ce sont les systèmes de culture « indoor » qui ont probablement le plus de potentiel et de pertinence. En creux, cela fait également ressortir la nécessité que le foncier soit préservé et fasse l'objet d'une attention particulière pour éviter a posteriori une artificialisation totale de la ville.

Parmi les exemples étrangers, le Canada est un des pays les plus avancés sur le sujet, notamment en matière de gouvernance. Par exemple, ils ont créé des conseils regroupant des associations, des collectifs et les autorités locales pour planifier la politique d'aménagement pour l'agriculture urbaine.

JLL : *Hormis le sujet de production que nous venons d'évoquer, quel est votre regard sur le volet sociétal et environnemental de l'agriculture urbaine ?*

Antoine Lagneau : L'agriculture urbaine est revenue en ville par le concept des jardins partagés qui jouent

plusieurs rôles : un rôle ludique et éducatif pour les familles et les habitants et aussi un rôle d'insertion sociale. L'agriculture urbaine permet la réconciliation entre l'urbain et la nature. Elle change le type de relation avec la nature : on passe du jardin public conçu au 19^{ème} siècle à une relation plus interactive. Aujourd'hui, le regard des planificateurs, à travers le prisme de l'agriculture urbaine permet l'avènement d'une ville plus douce et à hauteur d'homme, et prônant le vivre-ensemble.

Bien entendu elle joue aussi un rôle environnemental. Mais attention, la végétalisation des immeubles et des toits, ne règle que partiellement les problèmes d'îlots de chaleur et de rétention des eaux pluviales par exemple. Il faut donc être vigilants pour ne pas se laisser aller à penser que c'est suffisant et laisser artificialiser les quelques espaces naturels qui perdurent.

On ne peut pas annoncer vouloir de la nature en ville et œuvrer pour le développement durable sans mettre en adéquation les modèles urbains et les modèles environnementaux. Il faut que les opérations d'urbanisme incluent en amont toutes les contraintes environnementales et la préservation de vrais espaces naturels.

Pour avoir échangé avec certains promoteurs, j'ai la sensation que nous commençons à être plus écoutés et qu'il y a un meilleur partage sur les usages, sur

les espèces végétales plantées et sur les continuités écologiques qui doivent être préservées.

Ma vision n'est pas la même du point de vue des politiques. Dans certains cas nous voyons un vrai désengagement du politique qui, sous couvert de responsabilisation des habitants pour végétaliser la ville, ne traitent pas le sujet. Or le citoyen n'a malheureusement à son échelle que peu d'impact par rapport aux acteurs publics qui sont les seuls à pouvoir actionner de grands fonciers. Si nous prenons un sujet d'actualité comme l'opération Bercy-Charenton, j'ai constaté qu'un volume considérable de béton allait être coulé, en contradiction avec le discours basé sur la reconnexion de la ville à la nature, et de surcroît dans un quartier déjà bien densifié.

JLL : *Comment envisagez-vous l'avenir du sujet ? Toujours au cœur du débat ?*

Antoine Lagneau : Evidemment, l'agriculture urbaine est vraiment une discipline à la croisée des chemins. C'est un domaine encore neuf et sa professionnalisation est en train de faire émerger des groupements et des opérateurs spécifiques. Le paysage va se modifier dans les prochaines années : certains acteurs vont disparaître et il est probable que l'agriculture urbaine prenne une autre forme, moins sociale et plus professionnelle, d'un point de vue productif notamment. —

I La mixité et la nature doivent-elles s'inscrire dans l'ADN des futurs immeubles ? Sont-elles des conditions impératives au succès d'un projet ?

Les projets issus de ces consultations sont en prise avec de nombreux enjeux de société : ils répondent à des aspirations réelles des citoyens en matière de qualité de vie mais pas seulement.

Ils correspondent également à des attentes qui montent en puissance chez les travailleurs en matière d'environnement de travail dans un contexte où l'attraction des talents et la productivité sont des éléments clés pour les entreprises.

Ces tendances ne sont pas spécifiques à la France et se manifestent partout dans le monde.

Des projets comparables existent ailleurs dans le monde et la réponse des marchés est plutôt favorable en ce qui concerne le remplissage et la vente de ces actifs.

Toutefois, en matière de mixité, on a noté dans certains cas une profusion d'usages et de nouvelles propositions d'utilisation de l'espace. **L'existence de**

débouchés de long terme et de business models pérennes reste à démontrer sur ces usages pour lesquels la demande peut demeurer très étroite. Par ailleurs, en ce qui concerne la mixité, **la supériorité de l'immeuble mixte par rapport au quartier mixte reste à démontrer.**

En ce qui concerne **le volet végétal**, il répond à une véritable aspiration de fond de long terme. Il correspond à de véritables attentes du point de vue de l'individu et contribue également à la démarche « green » des entreprises. **Si l'impact environnemental reste encore à démontrer, l'intérêt social est lui réel.**





—
**Le
Grand
Paris**
— *by JLL*



Remerciements

Je tiens à remercier **Xavier Desjardins, Antoine Lagneau, Emmanuel Launiau, David Marcovici et Caroline Vaubourgoin** pour cette vision partagée sur l'immobilier et la ville de demain. Je remercie également mes confrères de la Recherche de JLL dans le monde qui m'ont apporté des éléments précieux d'information et de compréhension sur les tendances à l'étranger. Enfin, un grand merci à **Lucie Girard**, étudiante en Master II à la Sorbonne, qui m'a assistée dans le travail de recherche et de rédaction de cette étude.

Virginie Houzé

Directeur du Département Etudes et Recherche - France



Paris

40-42, rue La Boétie
75008 Paris
Tél. : +33 (0) 1 40 55 15 15

Le Plessis-Robinson

« La Boursière » BP 171
92357 Le Plessis-Robinson
Tél. : 33 (0)1 40 55 15 15
Fax : 33 (0)1 46 01 06 37

Saint-Denis

3, rue Jesse Owens
93210 Saint-Denis
Tél. : 33 (0)1 40 55 15 15
Fax : 33 (0)1 48 22 52 83

Lyon

Immeuble "King Charles"
132, Cours Charlemagne
69002 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 17 13 18

Marseille

21, rue de la République
13002 Marseille
Tél. : 33 (0)4 95 09 13 13
Fax : 33 (0)4 95 09 13 00

Bordeaux

16, cours de Tournon
33000 Bordeaux
Tél. : 33 (0)5 57 83 60 44
Fax : 33 (0)5 57 83 60 44

Lille

46, rue de Valenciennes
59000 Lille
Tél. : 33 (0)3 20 17 93 10

Rennes

20 rue d'Isly
35042 Rennes Cedex
Tél. : 33 (0)1 40 55 15 15

Contacts

Virginie Houzé
Directeur du Département
Etudes et Recherche - France
T : +33 (0)1 40 55 15 94
virginie.houze@eu.jll.com

Stephan von Barczy
Directeur du Département
Investissement - France
T : +33 (0)1 40 55 17 64
stephan.vonbarczy@eu.jll.com

Marie Gilmas
Directeur ventes et acquisitions
projets en développement
Département Investissement
T : +33 (0) 1 40 55 17 05
marie.gilmas@eu.jll.com

www.grand-paris.jll.fr

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, inc. 2018 - Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle IP, inc. ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Seules sont autorisées les copies ou reproductions prévues par l'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle et notamment celles réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective. Ce document se fonde sur des éléments en notre possession ou qui nous ont été fournis et dont nous pensons qu'ils sont fiables. Bien que nous ayons déployé tous nos efforts pour nous assurer de leur exactitude et de leur caractère complet, nous ne pouvons garantir l'absence de toute erreur. Nous souhaitons que de telles erreurs soient portées à notre connaissance afin d'apporter les corrections nécessaires. Jones Lang LaSalle IP, inc. ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorection de ce document. Crédits photos : © Chris Barbalis / © Sacha Styles / © Anh Nguyen / © Coleen Rivas / © Miguel Sousa / © Rob Potvin / © Victor Garcia / © Will Truettner - Unsplash - Shutterstock.com