



# GREEN METROPOLE

## EVENEMENT - SIMI 2023

### INTERVIEW D'AMINATA SY

Directrice du SIMI

### IMMOBILIER

Le coût des matériaux biosourcés :  
un frein pour la décarbonation

### ACTU

Crise de l'énergie : quelles solutions  
pour les collectivités ?

### PAROLES D'ÉLUS

Le développement durable  
au coeur des enjeux locaux



# LA MIXITÉ AU COEUR DE L'URBANISME DE DEMAIN



# LA RÉHABILITATION **RESPONSABLE**

Une mission d'intérêt général

Face à l'importance et à l'urgence des enjeux climatiques,

**Histoire & Patrimoine s'engage à apporter des réponses concrètes pour préserver l'environnement.**

La réhabilitation, l'essence même de notre activité, est contributrice d'une **ville plus durable** et permet de **diminuer les émissions de gaz à effets de serre** : en effet, l'impact carbone lié aux produits de construction et équipements de nos projets de rénovation est **30 à 70 % inférieur** à celui d'un projet de logements collectifs neufs d'usage et d'occupation similaires.

## DES CHANTIERS **RESPONSABLES**

Nous œuvrons à revaloriser les matériaux de nos chantiers. Par exemple, 10 000 tonnes de matériaux issus de la démolition des anciens silos en béton des Grands Moulins de Paris ont été valorisés par concassage et recyclés en couche de forme pour les structures des chaussées du site.

## DES ENGAGEMENTS **ÉNERGÉTIQUES**

Dans le cadre de nos projets, nous engageons une rénovation énergétique performante.

Nos logements justifient ainsi d'étiquettes énergétiques efficientes permettant l'atteinte d'un niveau de Diagnostic de Performance Énergétique de classe D à minima, sauf contrainte patrimoniale.

## UNE NATURE **PRÉSERVÉE**

En végétalisant nos projets et en optant pour des revêtements perméables, nous participons à la préservation de la nature et luttons contre l'artificialisation des sols. Il n'est pas rare que la faune et la flore investissent nos Demeures. Des experts nous accompagnent pour préserver et protéger ces espèces.

## DES CŒURS DE VILLE **REDYNAMISÉS**

En revitalisant les centres-villes anciens ou en développant des opérations mixtes, nous permettons le rapprochement entre les lieux de vie, les lieux de travail et les lieux de consommation et de distraction, tout en limitant le recours aux déplacements motorisés et donc, aux émissions de GES.



**Lieux d'Histoire,  
lieux de Vie**



# SOMMAIRE

## INTERVIEW

**Aminata Sy,  
Directrice du SIMI**

« *L'adaptation est le maître mot de cette nouvelle édition* »

4

 « *Adaptation is the watchword for this year's SIMI* » 6



## IMMOBILIER

La mixité au coeur de l'urbanisme de demain 8

 Mixed use at the heart of tomorrow's urban planning 11

Décarboner l'immobilier : le coût des matériaux biosourcés reste un frein 14

## ACTU

Crise de l'énergie : quelles solutions pour les collectivités ? 16



## PAROLE D'ÉLUS

**Grégoire de Lasteyrie**

**Président de l'agglomération Paris Saclay**

« *Il faut créer les conditions de la résilience tout en gardant la capacité d'innover* » 19

**François de Mazières**

**Président de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc**

« *Nous unissons nos forces et nos idées en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique* » 22

**Jean-Yves Sénant**

**Maire d'Antony**

« *La mixité fonctionnelle est un enjeu majeur des quartiers de demain* » 24



**Karine Franclet**

**Maire d'Aubervilliers**

« *Faire face aux défis du changement climatique tout en favorisant un cadre de vie apaisée et végétalisé* » 26

**Sylvain Berrios**

**Maire de Saint-Maur-des-Fossés**

« *Nous avons fait le choix d'un urbanisme à taille humaine, d'une ville à portée de marche et d'un cadre de vie protégé* » 29



**AMINATA SY**  
*Directrice du SIMI*

# « L'adaptation est le maître mot de cette nouvelle édition du SIMI »



Le Salon de l'Immobilier d'Entreprise se tient du 12 au 14 décembre au Palais des Congrès de Paris. Alors que la période est compliquée pour le secteur, qui traverse une période de profonds changements structurels, Aminata Sy, Directrice du salon depuis 2020, est persuadée que les acteurs de l'immobilier sauront trouver les ressources pour s'adapter.

## Quels sont les enjeux de cette nouvelle édition ?

Cette nouvelle édition du SIMI intervient à un moment de changements structurels. L'industrie va devoir travailler différemment mais aussi envisager les choses différemment.

Les enjeux de ce SIMI portent donc autour de ses nouveaux modes d'adaptation, qu'ils soient financiers, climatiques ou sociétaux. L'objectif du salon est de réunir tous les acteurs qui font la ville pour échanger sur ce nouveau monde et réussir à construire la ville en fonction des nouveaux besoins.

En effet, les besoins ne cessent d'évoluer - nouvelles façons de travailler mais aussi de vivre dans la ville - et sont différents en fonction des territoires. L'adaptation est le maître mot de cette édition 2023.

**Cette année, le salon a pour devise "L'immobilier a de la ressource". Justement, sur quelles ressources le secteur peut-il miser pour sortir de la crise ?**

Le secteur de l'immobilier est résilient. Il a déjà traversé de nombreuses crises par le passé. Cette fois-ci, le sujet

est structurel. Les ressources sont nombreuses.

Tout d'abord, les acteurs vont pouvoir compter sur tous les leviers déjà mobilisés pour sortir de la crise, notamment sur les volets réhabilitation et rénovation. Ils peuvent aussi miser sur leurs connaissances de l'industrie et des territoires. On ne peut pas faire sans immobilier.

**Avec un nouvel espace, SIMI'NOV, le salon se place en laboratoire de la ville de demain. Comment voyez-vous l'immobilier de demain ?**

L'immobilier de demain est avant tout un immobilier qui répond aux besoins de chaque territoire et de chaque citoyen. Il faut s'adapter à la démographie ; certains territoires vont être plus enclins à développer des résidences gérées ou intergénérationnelles. D'autres, des résidences étudiantes.

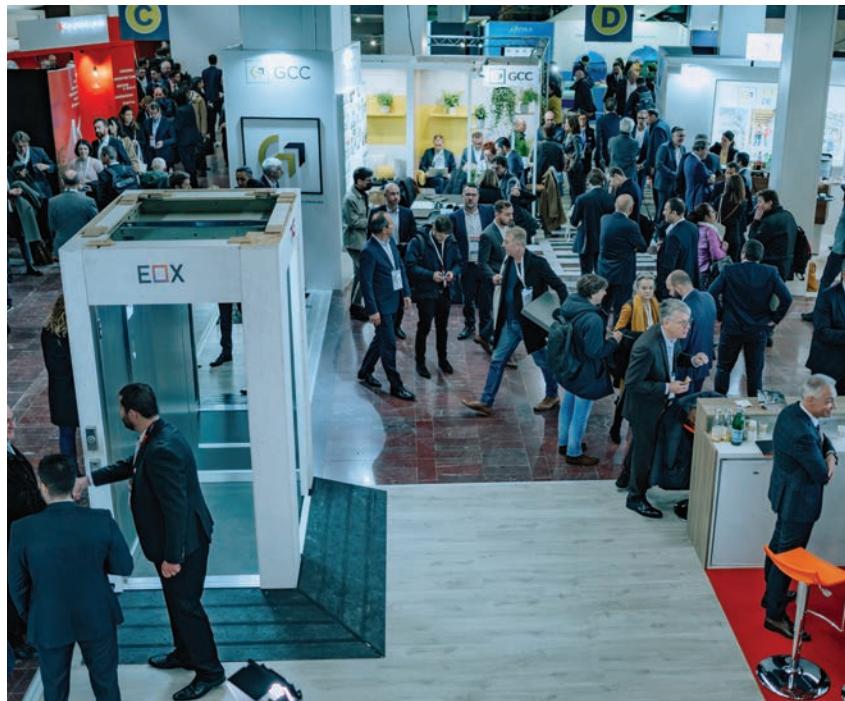
L'immobilier de demain doit répondre à un besoin. Il ne s'agit pas simplement de construire pour construire, ce n'est plus du tout la tendance.

Aujourd'hui, on réhabilite. Si on construit, il faut penser au futur, à la réversibilité, aux différents usages du bâti. Il faut avoir une vision plus large qui répond aux spécificités de chaque territoire.

Pour les participants au salon, le SIMI'NOV va permettre de se nourrir des expériences, des innovations des autres.

Dans le secteur de l'immobilier, tout le monde travaille avec tout le monde. Il est donc essentiel de profiter du salon pour faire un point sur les nouveautés. Ce ne peut qu'être inspirant d'avoir des acteurs qui proposent des solutions pour répondre aux différentes problématiques.

## Encore une fois, le climat et l'environnement seront au cœur



## du SIMI. Où en sont les acteurs de l'immobilier en matière de développement durable ?

Le bas carbone est vraiment le maître mot pour les constructeurs aujourd'hui. C'est totalement entré dans le fonctionnement de la construction. D'ailleurs, c'est un très bon exemple de la capacité d'adaptation du secteur. Cela a pu sembler long, mais le virage est pris.

Nous n'avons plus le choix d'agir. Aujourd'hui, beaucoup de sujets sont liés au bas carbone, notamment le choix des matériaux de construction. Evidemment, cela n'est jamais suffisant. Il faut continuer les efforts.

La marge de progression sur ce sujet est énorme. Et tant mieux ! Le climat est un sujet bien trop important pour que le secteur ne se repose sur ses lauriers.



**AMINATA SY**  
*Director of SIMI*

# « Adaptation is the watchword for this year's SIMI »



The Salon de l'Immobilier d'Entreprise, the trade show for the corporate property industry, is taking place from 12 to 14 December at the Palais des Congrès in Paris. These are challenging times for the sector, which is going through a period of profound structural change, but Aminata Sy, the show's Director since 2020, is convinced that property industry players will be able to find the resources they need to adapt.

## What are the challenges for the show this year?

This new edition of SIMI comes at a time of structural change. The industry is going to have to work differently, but also look at things differently. The challenges for this SIMI therefore revolve around new ways of adapting, be they financial, climatic or societal. The aim of the show is to bring together all the players who make up the city to exchange views on this new world and succeed in building the city to meet new needs. Indeed, the needs

are changing all the time - new ways of working as well as living in the city - and differ from one region to another. Adaptation is the watchword for the show in 2023.

## The motto of this year's show is "Property is resourceful". What resources can the sector draw on to emerge from the crisis?

The property sector is resilient. It has already weathered many crises in the past. This time, it's a structural issue. There are many resources available.

Firstly, industry players will be able to count on all the levers that have already been mobilised to pull through the crisis, especially in the areas of restoration and renovation.

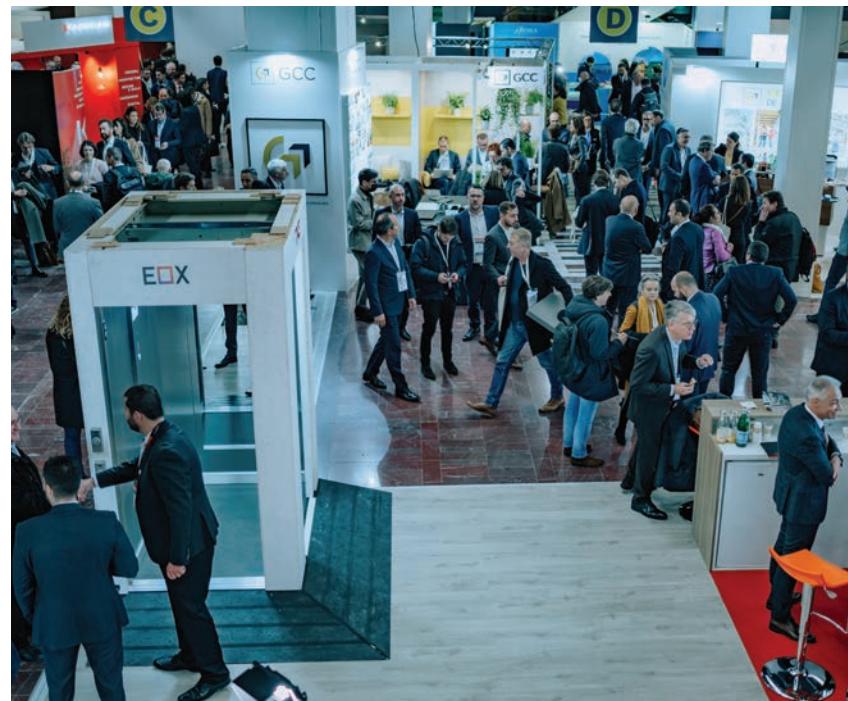
They can also rely on their knowledge of the industry and the regions. We can't do without property.

**With its new SIMI'NOV area, the show is positioning itself as the laboratory for the city of tomorrow. How do you see the property industry of tomorrow?**

The property industry of tomorrow will be one that meets the needs of each region and each citizen. We need to adapt to demographics; some areas will be more inclined to develop managed or intergenerational residences. Others will want to build student housing. Tomorrow's property must meet a need. It's not just about building for the sake of it, that's not the trend at all anymore. Nowadays, we restore. If we build, we need to think about the future, about reversibility and the different ways the building will be used. We need to have a broader vision that meets the specific needs of each area. For participants in the show, the SIMI'NOV will provide a space where they can take inspiration from the experiences and innovations of others. In the property business, everyone works with each other. So it's vital to take advantage of the show to take stock of what's new. It can only be inspiring to have players suggesting solutions to different problems.

**Once again, the climate and the environment will be at the heart of SIMI. How far have property industry players come in terms of sustainable development?**

Going low carbon is really the order of



the day for builders now. It's become an integral part of the way construction works. In fact, it's a very good example of the sector's ability to adapt. It might have been a long time coming, but we've turned a corner. We have no choice but to take action. Today, going low carbon is a priority in many areas, especially when it comes to choosing building materials.

Of course, it's never enough. We have to continue making an effort. There is enormous scope for progress in this area. And that's a good thing! The climate is far too important an issue for the sector to rest on its laurels.





## ***La mixité au cœur de l'urbanisme de demain***

Les défis environnementaux, l'urbanisation croissante et l'évolution des usages ont conduit à une réflexion profonde sur notre manière de construire et d'habiter la ville. La ville de demain se dessine autour de quartiers mixtes.

**L**'urbanisation massive des dernières décennies a donné naissance à un modèle urbain bien particulier : les quartiers mono fonctionnels. Espaces urbains dédiés exclusivement à une seule activité, qu'il s'agisse du commercial, du résidentiel ou de l'industriel, ils sont la

conséquence directe de l'étalement urbain.

### **UN NOUVEAU MODÈLE QUI S'IMPOSE**

Longtemps, l'étalement urbain a été la seule réponse apportée à l'augmentation de la population dans les villes. Aujourd'hui, pourtant, ce type

d'aménagement semble totalement dépassé. Un nouveau modèle s'impose. Il semble désormais impensable, pour une très grande majorité des habitants, de s'installer dans un quartier restreint. La demande est toute autre : commerces, services, équipements, transports, travail et espaces verts doivent

être situés à proximité des logements, avec l'idée de pouvoir tout faire à pied. De même, les entreprises sont plus réticentes à s'installer dans des quartiers d'affaires, qui se vident les horaires de bureaux passés. À l'heure du télé travail et du flex office, le bureau se doit d'être attractif.

La ville de demain doit donc sortir du prisme du quartier mono fonctionnel et permettre une mixité des usages. C'est en suivant cette logique que les quartiers mixtes se sont développés, apparaissant comme une solution intéressante pour relever les défis liés aussi bien l'urbanisation croissante, à la mobilité durable et à la qualité de vie urbaine.

### CRÉER DES LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DE LA VIE HUMAINE

Un quartier mixte peut être défini comme un espace urbain où se mêlent différentes fonctions : résidentielles, commerciales, industrielles, culturelles et récréatives. Les quartiers mixtes créent des liens entre les différentes composantes de la vie urbaine.

En intégrant diverses fonctions au sein d'un même espace, les quartiers mixtes améliorent le cadre de vie et créent une vie de quartier.

Selon le modèle de la ville du quart d'heure, développé par Carlos Moreno, tout se fait à pied. On peut faire les courses en bas de chez soi, prendre un verre en terrasse ou aller se balader dans un espace vert.

En plus de limiter l'utilisation de la voiture, le quartier mixte favorise

également le lien social.

### RENFORCER LE TISSU SOCIAL

Le vivre ensemble est au cœur du développement des nouveaux projets de quartiers comme d'immeubles. En créant une vie de quartier, le quartier mixte favorise les temps de partage ou d'échanges. Avec leur offre variée d'espaces de vie, de travail et de loisirs, les quartiers mixtes attirent une population diversifiée, contribuant à renforcer le tissu social et à créer des communautés plus inclusives.

### UNE UTILISATION PLUS RÉFLÉCHIE DES BÂTIMENTS ET DES ESPACES

Pour créer une ville de proximité, où sont réunis espaces de travail et de détente, logements et activités culturelles, il est essentiel d'intensifier les usages du bâti. Cette idée revient à utiliser au mieux les bâtiments et les espaces, pour éviter d'avoir des bâtiments / espaces à usage unique et vide une bonne partie du temps.

Aujourd'hui, nos villes sont pleines de bâtiments aux horaires limités et d'espaces qui pourraient être mieux utilisés.

L'intensité des usages est au cœur de la logique des quartiers mixtes, puisqu'elle vient favoriser la qualité urbaine et renforcer le lien social en amenant des publics différents à se croiser davantage.

### RÉVERSIBILITÉ ET ANTICIPATION

Si l'intensité des usages est au cœur de l'urbanisme de demain, il en est de même pour la réversibilité. Il est

désormais primordial d'anticiper la durée de vie et l'évolution d'un bâtiment ou d'un quartier. Chaque projet doit être réversible, avec une capacité d'adaptation sur le temps long afin de pouvoir répondre aux besoins. Sur ce point, les quartiers mixtes ne doivent pas répéter l'erreur des quartiers mono fonctionnels, qui semblent aujourd'hui figés dans un temps passé et révolu. Autres défis pour les quartiers mixtes : la planification. Il faut réussir à équilibrer les différentes fonctions, pour ne pas perdre l'essence du projet. Enfin, pour que les quartiers mixtes soient réellement la clé de l'urbanisme de demain, ils doivent être bien desservis par des transports en commun et des axes de mobilités douces.

### CONSTRUIRE DES ENVIRONNEMENTS URBAINS PLUS RÉSILIENTS

En bref, les quartiers mixtes, bien pensés et réalisés, semblent bel et bien être au cœur de l'urbanisme de demain. Alors que les villes ne cessent de croître et de se densifier, il apparaît évident que les quartiers mono fonctionnels ne sont ni viables ni durables. Les quartiers mixtes offrent, au contraire, la possibilité de construire des environnements urbains plus résilients, inclusifs et respectueux de l'environnement.

Sur le plan du développement durable, ils apparaissent très intéressants et on peut imaginer qu'ils puissent servir de laboratoires d'expérimentations sur les énergies renouvelables, la récupération des eaux de pluie ou encore la gestion des déchets.



# PROMOTEUR IMMOBILIER PRÉSENT SUR VOTRE TERRITOIRE

Soucieux de la qualité d'usage et en s'adaptant aux nouveaux modes de vie, **DEMATHIEU BARD IMMOBILIER** développe des projets immobiliers différenciants et évolutifs afin d'améliorer durablement le bien-être et la vie des résidents et usagers.

## — PROCHAINEMENT —



**ATHENA**  
ORSAY (91)

Réalisation d'une résidence pour étudiants sur le plateau de Saclay de 312 chambres mêlant coliving et colocation.



**QUIETEUD - LE CENTRAL**  
SACLAY (91)

Au cœur du Campus Paris-Saclay, réalisation d'appartements familiaux du studio au 5 pièces imaginés dans un nouveau quartier animé et écoresponsable.

*En co-promotion avec Pitch et Sogeprom*

## — NOS RÉALISATIONS —



**HACKER HOUSE**  
PALAISEAU (91)

Réalisation d'une résidence pour étudiants située en plein cœur du plateau de Paris-Saclay et proche de nombreuses écoles et universités du Campus. Livrée en 2022.



**INSTITUT PHOTOVOLTAÏQUE D'ILE-DE-FRANCE (IPVF)**  
PALAISEAU (91)

L'IPVF, situé au cœur du quartier de l'Ecole Polytechnique, est l'un des principaux centres mondiaux de recherche, d'innovation et de formation dans le domaine de l'énergie solaire photovoltaïque. Livrée en 2017.

**0805 021 020**

[demathieu-bard-immobilier.com](http://demathieu-bard-immobilier.com)



50 avenue de la République  
94550 Chevilly-Larue

 **DEMATHIEU  
BARD  
IMMOBILIER**

Paris ■ Lille ■ Lyon ■ Grenoble ■ Aix-en-Provence ■ Metz ■ Strasbourg ■ Bordeaux ■ Toulouse ■ Nantes ■ Rennes ■ Tours ■ Rouen

DEMATHIEU BARD IMMOBILIER - 17 rue Vénizélos - 57950 Montigny-lès-Metz, SAS au capital de 35 000 000 € - RCS : 353 708 746 - SIRET : 353 708 746 00014. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentent une libre interprétation du projet, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Crédit photo : Epaillard Machado (Hacker House) - Pierre L'Excellent (IPVF). Document non contractuel. 11/2023



# *Mixed use at the heart of tomorrow's urban planning*

Environmental challenges, increasing urbanisation and changing uses have led to a profound rethink of the way we build and live in cities. The city of tomorrow will be based on the idea of mixed neighbourhoods.

The massive urbanisation of recent decades has given rise to a very specific urban model: mono-functional neighbourhoods.

These urban spaces dedicated exclusively to a single activity, whether commercial, residential or industrial,

are the direct consequence of urban sprawl.

### **A NEW MODEL IN THE MAKING**

For a long time, urban sprawl was the only response to the increasing population in the cities. Yet nowadays, this type of development seems very

old-fashioned. We need a new model. For the vast majority of residents, it would be unthinkable to move to an area without amenities. The demand is for something quite different: shops, services, facilities, transport, work and green spaces need to be located close to people's homes, with the idea of

everything being within walking distance. Likewise, companies are more reluctant to move into business districts, which are empty outside of office hours. In this age of remote working and flexible office space, the office needs to be attractive.

The city of tomorrow must therefore move away from the prism of the mono-functional neighbourhood and allow for a mix of uses.

This is the rationale behind the development of mixed-use neighbourhoods, which have emerged as an attractive solution to the challenges of increasing urbanisation, sustainable mobility and urban quality of life.

#### CREATE LINKS BETWEEN THE DIFFERENT COMPONENTS OF HUMAN LIFE

A mixed-use neighbourhood can be defined as an urban area with a variety of different functions: residential, commercial, industrial, cultural and recreational. Mixed-use neighbourhoods create links between the different components of urban life.

By integrating various functions within the same area, mixed-use neighbourhoods improve the living environment and create a sense of community.

Based on the "15-minute city" model developed by Carlos Moreno, everything is within walking distance.

You can go to the shops just down the road from your home, enjoy a drink on a café terrace or go for a walk in a park. As well as limiting car use, mixed-use neighbourhoods promote social

connectivity.

#### STRENGTHEN THE SOCIAL FABRIC

Living together is central to the development of new neighbourhoods and buildings alike. By creating a local community life, mixed-use neighbourhoods encourage moments of sharing and exchange. With their varied offer of living, working and leisure spaces, mixed-use neighbourhoods attract a diverse population, helping to strengthen the social fabric and create more inclusive communities.

#### MORE THOUGHTFUL USE OF BUILDINGS AND SPACES

To create a city of proximity, where work and leisure areas, housing and cultural activities are brought together, it is essential to make more intensive use of the built environment. This idea means making the best possible use of buildings and spaces, to avoid having single-use buildings or spaces that are empty for much of the time.

Today, our cities are full of buildings with limited opening hours and spaces that we could make better use of. Intensity of use is at the heart of the rationale behind mixed-use neighbourhoods, as it promotes urban quality and strengthens social cohesion by bringing different groups of people together more often.

#### REVERSIBILITY AND ANTICIPATION

While intensity of use is central to tomorrow's urban planning, so too is reversibility. It is now essential to

anticipate the lifespan and development of a building or neighbourhood. Each project must be reversible, with the capacity to adapt in the long term to meet changing needs. On this point, mixed-use neighbourhoods must not repeat the mistake of mono-functional neighbourhoods, which today seem stuck in a bygone era.

Another challenge for mixed-use neighbourhoods is planning. We need to succeed in balancing the various functions, to avoid losing the essence of the project. Finally, if we really want mixed-use neighbourhoods to be the key to tomorrow's urban planning, they must be well served by public transport and soft mobility routes.

#### BUILDING MORE RESILIENT URBAN ENVIRONMENTS

In short, well-designed and implemented mixed-use neighbourhoods do indeed seem to be central to tomorrow's approach to urban planning. As cities continue to grow and become more densely populated, it is clear that mono-functional neighbourhoods are neither viable nor sustainable. On the other hand, mixed-use neighbourhoods offer the opportunity to build urban environments that are more resilient, inclusive and environmentally friendly. They seem very interesting from a sustainable development point of view and they could serve as laboratories for experimenting with renewable energy, rainwater recovery or waste management.



# PERMETTRE L'EXTRAORDINAIRE

Depuis plus de 100 ans, nous créons des espaces modernes, durables et de grande qualité, afin d'accompagner nos clients dans le développement de leur activité, et leur permettre de se concentrer sur ce qu'ils savent faire de mieux : imaginer, inventer, fabriquer...



PARCS  
D'ACTIVITÉS



DISTRIBUTION  
URBAINE



PLATEFORMES  
LOGISTIQUES



Découvrez nos  
engagements en faveur  
du développement durable





# *Décarboner l'immobilier : le coût des matériaux biosourcés reste un frein*

L'immobilier est un des secteurs qui émet le plus de gaz à effet de serre. Face à ce constat et à l'urgence climatique, l'immobilier bas carbone se développe. Cependant, la problématique liée aux coûts des matériaux freine encore de nombreux acteurs du secteur.

**L**e sixième rapport du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), publié fin mars, alerte, à nouveau, sur l'urgence de la situation actuelle et l'importance d'une accélération des efforts pour lutter contre le réchauffement climatique.

Dans son rapport, le groupe d'experts souligne que les lois et politiques prises pour réduire les émissions de gaz à

effet de serre sont de plus en plus nombreuses. En France, on peut par exemple citer la RE2020 (en vigueur pour les constructions neuves depuis le 1er janvier 2022) qui a fait de la diminution de l'impact carbone des bâtiments un de ses objectifs. Ou encore la loi climat et résilience (2021), qui vise un objectif de zéro artificialisation nette en 2050.

Pourtant, le verdict du GIEC est sans

appel : ces mesures ne sont pas assez suffisantes. En effet, si elles se multiplient les réglementations en vigueur ne sont pas assez efficaces - ou ambitieuses - pour lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

### **UN SECTEUR QUI DOIT TENIR COMPTE DE SON ENVIRONNEMENT**

Dans ce contexte, la transition du secteur du bâtiment, émetteur important



de gaz à effet de serre, est une véritable nécessité si l'on veut réussir la transition climatique.

Les priorités du secteur pour les prochaines années doivent donc être de tenir compte de l'environnement, de le protéger et de devenir un véritable acteur de la transition environnementale. Pour cela, il s'agit, non seulement de respecter les réglementations en vigueur, mais surtout d'aller encore plus loin en cherchant à réduire encore davantage l'empreinte carbone des projets.

#### L'IMMOBILIER BAS CARBONE

Le processus est déjà enclenché puisque l'on voit depuis quelque temps se développer une nouvelle tendance : l'immobilier bas carbone. Que ce soit dans le secteur de la construction ou de la réhabilitation, de plus en plus d'acteurs sont attentifs à l'empreinte carbone de leurs opérations. Pour les

acteurs de l'immobilier, cela peut même présenter un double avantage : l'immobilier bas carbone est plus respectueux de l'environnement, mais aussi bon pour leur image à une époque où les usagers sont de plus en plus attentifs aux enjeux environnementaux. L'utilisation de matériaux biosourcés est d'ailleurs devenue un outil de communication central dans de nombreux projets immobiliers.

#### UNE UTILISATION ACCRUE DES MATERIAUX BIOSOURCÉS

Issus de la matière organique renouvelable, d'origine végétale ou animale, les matériaux biosourcés sont durables. Bons pour la planète, ils possèdent également des propriétés remarquables en termes d'isolation, d'insonorisation, d'humidité, d'isolation thermique et de stockage du carbone.

À titre d'exemple, les matériaux biosourcés d'origine végétale peuvent, grâce au processus de photosynthèse, capter le CO<sub>2</sub> présent dans l'atmosphère. Ils contribuent donc directement, et activement, à la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Outre cette capacité à stocker du carbone, les matériaux biosourcés présentent de nombreux avantages : une très longue durée de vie et une consommation d'énergie réduite.

Poussés par les nouvelles réglementations françaises et européennes, mais aussi par la demande des usagers, de nombreux acteurs se « mettent au vert » et optent pour des matériaux biosourcés dans leurs projets de construction ou de réhabilitation. Une problématique de taille demeure pour une mutation plus large du secteur : le coût des matériaux biosourcés. En effet, si les techniques pour réduire l'empreinte carbone des projets immobiliers existent, et se multiplient, la mutation est parfois difficile pour certains acteurs du secteur, notamment dans une période de hausse des taux et d'inflation.

#### LE COÛT DES MATERIAUX BIOSOURCÉS, UN FREIN POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'IMMOBILIER BAS CARBONE

Régulièrement, des acteurs du secteur lancent des appels pour réduire

le coût des matériaux biosourcés et géosourcés. En effet, le coût élevé des matériaux décourage certains maîtres d'ouvrage, qui au moment de choisir leurs matériaux et techniques de construction, risquent d'opter pour les solutions les moins onéreuses - surtout dans le contexte économique actuel. Or, pour réussir à « décarboner l'immobilier », il faudrait que ces matériaux soient accessibles à tous les acteurs du secteur. Autrement, la mutation est impossible.

Une pétition a d'ailleurs été lancée, en début d'année, pour demander une baisse de la TVA pour l'emploi des matériaux biosourcés, géosourcés et de réemploi dans la construction. Philippe Madec, architecte et urbaniste, est l'auteur du « Manifeste pour la frugalité heureuse et créative » à l'origine de la pétition

Il précise : « Les professionnels du bâtiment et de l'aménagement du territoire ne peuvent se soustraire à leur responsabilité. Leurs domaines d'action émettent au moins 40 % des gaz à effet de serre pour les bâtiments, et bien plus avec les déplacements induits par les choix urbanistiques, telle la forte préférence pour la construction neuve plutôt que la réhabilitation. » Pour Philippe Madec, « il faut que la fiscalité suive pour permettre un emploi massif de ces matériaux » ; en bref « le durable au prix du jetable ». La pétition propose une baisse de la TVA de 10 % à 2,1 % pour tous les types de travaux en réhabilitation et de 20 % à 5,5 % pour tous les types de travaux en construction neuve. Réduire le prix des matériaux biosourcés inciterait davantage d'acteurs du secteur à réduire leur empreinte carbone.

Etant donné l'urgence climatique actuelle, il est plus que nécessaire d'agir pour réduire au maximum les émissions de gaz à effet de serre et protéger, du mieux que l'on peut, notre planète. Il est encore possible de faire bouger les choses et le secteur du bâtiment doit prendre ses responsabilités et devenir un acteur incontournable du changement - mais pour ça un coup de pouce financier de la part du gouvernement ne serait pas de trop.

# Crise énergétique : quelles solutions pour les collectivités ?



► L'éclairage public est le principale poste de dépense énergétique pour les collectivités. Pour limiter la consommation d'énergie, elles sont nombreuses à avoir fait le choix de l'éteindre la nuit.

Loin d'être épargnées par la crise de l'énergie, toutes les collectivités doivent faire face à des factures qui explosent. Si plans de sobriété et chasse au gaspillage énergétique permettent de faire quelques économies, cette crise est aussi l'occasion pour beaucoup de se mettre en vert en misant sur les énergies renouvelables.

**S**elon l'association des petites villes de France, les dépenses énergétiques ont bondi de 50 % dans certaines communes

en 2022. Pour l'association des maires de France, les hausses de dépenses se situeraient entre 30 % et 300 %. À Lyon, la facture d'énergie devrait

passer de 20 à 40 millions d'euros en 2023. À Tours, elle atteindra sûrement 10 millions d'euros. À Versailles, elle devrait plus que tripler, passant de 2 millions d'euros en 2022 à près de 7 millions d'euros en 2023. À Lille, la facture, déjà en hausse cette année, devrait passer à 16 millions d'euros en 2023.

Dans toutes les collectivités de France, le constat est le même : les factures

énergétiques explosent.

Une flambée que les budgets ne pouvaient pas anticiper - et qu'ils ne peuvent, désormais, pas suivre.

## LUTTER CONTRE LE GASPILLAGE ÉNERGÉTIQUE AVEC DES PLANS DE SOBRIÉTÉ

Pour faire des économies, les collectivités ont mis en place des plans de sobriété. Avec toujours le même objectif : réduire les consommations d'énergie sans pour autant réduire la qualité des services publics fournis. C'est là tout l'enjeu. Il a donc fallu trouver des compromis.

Réduction de la température à 19 degrés dans les établissements publics, réduction à 15 voire 14 degrés dans les gymnases où sont pratiquées des activités physiques, diminution de la température de l'eau dans les piscines...

Si les mesures prises peuvent parfois différer d'une collectivité à l'autre, une mesure fait l'unanimité. L'incontournable des plans de sobriété ? La réduction de l'éclairage public, notamment la nuit.

Principale poste de dépense énergétique - l'éclairage public représente en moyenne 41 % de la consommation électrique d'une commune selon l'Ademe - son extinction la nuit permet de réduire de manière significative la facture énergétique. Ainsi, à Gennevilliers (92) les lampadaires sont éteints entre 1 h 30 et 5 h du matin depuis le début de l'année.

Cela aurait permis de réduire la facture énergétique de la ville de 17 %. À Lorient (57), l'éclairage public est éteint plus tôt dans le centre-ville. Clermont-Ferrand (63) a fait le choix d'éteindre l'éclairage public de minuit à 6 heures du matin - à l'exception de l'hyper centre-ville.

Cependant, plus que l'extinction le passage en LED de l'éclairage public s'avère être la solution. Pour de nombreuses villes, l'augmentation des prix liée à la crise de l'énergie est le déclencheur pour passer - ou finaliser le passage de - leur éclairage public en LED. Ces ampoules, qui consomment moins, permettent de réduire de manière significative la facture énergétique. C'est d'ailleurs une des

recommandations de l'Ademe, qui en septembre 2022, publiait une note intitulée « Comment les collectivités peuvent se mobiliser et agir pour plus de sobriété ? »

Outre le passage en LED, on y retrouve de nombreuses recommandations qui se veulent simples et efficaces : éteindre les éclairages intérieurs des bâtiments la nuit, le week-end et lors des périodes de fermeture, éteindre complètement les écrans la nuit, mieux gérer son utilisation des courriers électroniques...

Si ces actions permettent de réduire, effectivement, les factures d'énergies, il est primordial que les collectivités se mobilisent pour les appliquer sur le long terme - et pas seulement en période de hausse des prix. Il est important de considérer que, justement, cette hausse des prix doit entraîner une réflexion sur notre consommation d'énergie.

## DES SOLUTIONS INNOVANTES POUR RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE...

Certaines communautés n'ont pas attendu la flambée des prix pour chercher à économiser leurs factures. C'est le cas notamment de la commune de Bernwiller (68) qui, depuis une dizaine d'années, fait des économies d'énergie en se chauffant grâce à une plante. Le miscanthus, plante venue d'Asie, est bien moins chère que le gaz ou le bois. Et, elle s'avère être aussi économique qu'écologique : la plante pousse toute seule, sans engrangement et ne demande aucun entretien. Récoltée au printemps, elle est ensuite transformée en copeaux qui sont utilisés comme combustibles dans deux chaufferies de la commune. Une solution innovante - et assez originale - pour chauffer les équipements publics !

Un peu moins original, mais tout aussi efficace, à Meymac (19) la commune vient d'investir dans une chaufferie au bois qui alimente le réseau de chaleur de la ville.

En Île-de-France, de nombreuses communes misent sur la géothermie pour chauffer leurs équipements publics à l'image d'Aulnay-sous-Bois (93), de Tremblay-en-France (93), de Chelles (77) ou encore de Villejuif (94).

## ...MAIS QUI NÉCESSITENT DES INVESTISSEMENTS FINANCIERS

Si les exemples de communes qui « passent au vert » se multiplient, il reste néanmoins parfois compliqué pour certaines de franchir le pas. En effet, le contexte est déjà compliqué pour les collectivités qui ne cessent de dénoncer le manque - et la baisse - d'aides de l'Etat. Pour certaines, il n'est tout simplement pas envisageable d'investir dans des vraies solutions de transformation pour produire une énergie verte.

C'est pour répondre à cette problématique que l'Etat a lancé, en janvier 2023, un nouveau fonds vert.

Ce fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires, d'un montant de 2 milliards d'euros, vise à subventionner des investissements locaux favorisant l'adaptation au changement climatique.

A travers cette aide financière, 3 enjeux clés : renforcer la performance environnementale en contribuant à la rénovation énergétique des bâtiments publics, adapter les territoires au changement climatique et améliorer le cadre de vie des habitants.

Reste à savoir si cela sera suffisant pour aider les collectivités. L'enjeu est d'autant plus important que la transition écologique et énergétique ne pourra être réussie que si les transformations se font au sein des collectivités, moteurs de l'aménagement urbain et cheffes de file de la ville de demain.

# POUR UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER

Le Parc des Portes de Paris et le Parc de Paris Orly-Rungis accueillent un écosystème dynamique d'entreprises, de bureaux, de services et d'espaces verts.

[www.portes-de-paris.icare.fr](http://www.portes-de-paris.icare.fr)  
[www.orly-rungis.icare.fr](http://www.orly-rungis.icare.fr)

## LE PARC DES PORTES DE PARIS



Forêt Urbaine  
©Franck Badaire

## PARC ICADE PARIS ORLY-RUNGIS



Parc de Rungis  
©Fernando Javier Urquijo



Immeuble PULSE  
©Pierre Perrin

**Concevoir, Construire, Gérer et Investir** dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite.

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. Telle est notre ambition, tel est notre objectif. **Telle est notre Raison d'Être.**



# GRÉGOIRE DE LASTEYRIE

Président de l'agglomération Paris-Saclay

*« Il faut créer les conditions de la résilience tout en gardant la capacité d'innover »*



Grégoire de Lasteyrie, président de l'agglomération Paris-Saclay depuis 2020, entend faire de son territoire un des pionniers en Île-de-France en termes de développement durable, via un PCAET ambitieux. Entretien.

**L'agglomération Paris-Saclay a été une des premières d'Île-de-France à adopter un Plan Climat Air Energie Territorial dès 2019. Où en est-on aujourd'hui ? Les premiers objectifs ont-ils été atteints ?**

En effet, nous avons été une des premières agglomérations à adopté un PCAET en juillet 2019. Nous avons ainsi déterminé une feuille de route jusqu'en 2024, avec 9 axes prioritaires : bâtiment, mobilité, économie circulaire, action citoyenne, environnement, énergies renouvelables, aménagement, exemplarité et suivi et financement. Nous nous sommes fixés comme objectifs de réduire de 34 % les émissions de gaz à effet de serre, de réduire de 24 % la consommation énergétique et d'atteindre une consommation énergétique composée à 20 % d'énergies renouvelables. Ces objectifs ont été traduits à travers 126 actions en mettre en oeuvre.

Notre bilan à mi-parcours témoigne de notre engagement : 116 des 126 actions envisagées ont été mises en oeuvre ou sont en cours de mise en oeuvre. Sur la période 2018-2020, nous avons réduit de 2,5 % nos consommations d'énergie et de 3 % nos émissions de gaz à effet de serre.

Les résultats sont encourageants et nous poussent à continuer sur cette voie.

**Un des axes du PCAET est de réduire la consommation d'énergie des bâtiments. Quel est le rôle de l'agglomération pour accélérer et favoriser la rénovation énergétique des bâtiments et logements ?**

Concernant la rénovation, il existe deux sous-secteurs : le résidentiel et les bâtiments publics. Pour le résidentiel, nous avons mis en place, en septembre 2022, notre guichet unique de la rénovation énergétique, Paris-Saclay Rénov' pour faciliter les démarches engagées par les habitants. 2 800 foyers en ont profité en 2022, dont 600 pour des projets de rénovation complète. Sur la période 2015-2020, dans le cadre des opérations programmés de l'amélioration de l'habitat (OPAH), des travaux de rénovation énergétique ont été réalisés pour un montant total de 14,7 millions d'euros.

En ce qui concerne les bâtiments publics, nous travaillons sur des programmes ACTEE, que nous mettons à la disposition des communes pour faciliter et accompagner la rénovation énergétique des bâtiments publics leur appartenant.

**Un autre axe du PCAET porte sur l'aménagement et l'urbanisation. Quelles sont vos attentes concernant les nouvelles constructions sur l'agglomération ?**

Au sein de l'agglomération Paris-Saclay, nous avons fait un choix politique fort : nous n'avons que des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) municipaux. C'est un choix des 27 communes qui composent l'agglomération.

Nous accompagnons chaque commune pour que la transition écologique ait une place importante dans son PLU. Notre rôle est de fournir aux communes les outils pour les aider, en leur donnant des moyens aussi bien techniques que juridiques pour inscrire la transition écologique dans leurs objectifs tout en préservant leur patrimoine.

**Selon vous, à quoi doit ressembler l'aménagement durable de demain ?**

L'aménagement durable de demain se doit d'être respectueux de la consommation de terre, décarboné, fonctionnelle et fluide.

En bref, il doit créer les conditions de la résilience, tout en gardant la capacité d'innover.

À l'échelle de l'agglomération, nous allons lancer un diagnostic des vulnérabilités du territoire, pour pouvoir

anticiper et répondre dès maintenant aux enjeux de demain.

**Si certains habitants sont déjà engagés dans la transition écologique, ce n'est pas encore le cas de tous. Comment favoriser une action citoyenne ?**

L'action citoyenne constitue le quatrième axe de notre PCAET. Il est essentiel d'agir au quotidien pour changer ensemble.

Notre mission est de réussir à attirer tous les publics. Pour cela, nous travaillons sur les actions menées et sur notre contenu. Nous intervenons énormément auprès de la jeunesse, et notamment dans les lycées où des conférences et des ateliers sont régulièrement organisés. 22 écoles du territoire, tous niveaux confondus, ont intégré le réseau « Eco-Ecoles ». Pour les familles, nous avons mis en place le défi « Famille zéro déchet ». Depuis la mise en place du PCAET, 77 % des habitants de l'agglomération souhaitent ou agissent déjà contre le changement climatique, en particulier sur la thématique des déchets (86 % des habitants ont modifié leurs comportements depuis 3 ans), l'alimentation (79 %) et les mobilités (63 %). Nous devons poursuivre notre travail de diversification pour toucher l'ensemble des habitants de l'agglomération.



DÉVELOPPER-AMÉNAGER-CONSTRUIRE

# Construire la ville mixte de demain



## IMAGINER ET CONCEVOIR UNE VILLE DURABLE ET CITOYENNE

Aménageur de référence du quart sud-est du Grand Paris, Sadev 94 est engagée dans cette révolution urbaine pour co-construire avec vous et vos habitants, une ville plus humaine, plus écologique, plus proche, plus ouverte. Plus de 60 opérations actives font de Sadev 94 un opérateur incontournable en Île-de-France, un opérateur intégrant, dès la conception, les composantes sociétales intimement liées à la démarche de protection de l'environnement : densité, déplacements, mixité, biodiversité, déchets, énergies et innovations durables à haute valeur ajoutée environnementale sont ainsi au cœur de nos projets.

company/sadev-94 [in](#) | [sadev94](#)



# FRANÇOIS DE MAZIÈRES

Président de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

*« Nous unissons nos forces et nos idées en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique »*



Président de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc depuis 2008, François de Mazières veut faire de l'Agglo un élément fédérateur pour lutter contre le réchauffement climatique. Ambition que l'on retrouve dans le futur Plan Climat Air Energie Territorial mais aussi dans les nombreuses actions menées sur le terrain.

**Quel est le rôle d'une communauté d'agglomération comme Versailles Grand Parc en matière de lutte contre le réchauffement climatique ?**

L'Agglo que je préside a un vrai rôle fédérateur pour lutter contre ce réchauffement climatique. Elle réalise pour cela un document cadre : le plan climat air énergie territorial (PCAET) qui va permettre notamment aux communes de son territoire de lutter et de s'adapter à ce changement. Depuis 2021, elle est également engagée auprès de l'ADEME dans un Contrat d'Objectif Territorial pour nous accompagner dans notre démarche d'amélioration continue de nos actions favorisant la transition écologique.

**Vous êtes actuellement en train de mettre en place un Plan Climat Air Energie Territorial. Quel est l'intérêt de ce type de plan ? Quelles vont être les différentes phases de rédaction ?**

L'intérêt comme je l'ai précisé est d'être fédérateur. Nous unissons nos forces, nos idées en faveur de cette lutte.

Le PCAET doit être pris en compte dans les PLU des communes membres. Il doit donc être équilibré afin de ne pas donner des objectifs irréalisables mais suffisamment efficaces. C'est un juste équilibre que l'on doit trouver.

L'élaboration de notre PCAET se fait en plusieurs phases. Nous avons d'abord dédié une équipe puis nous avons élaboré un diagnostic territorial indispensable avant de passer à la phase d'élaboration. Il permet de prendre connaissance des impacts en matière de climat, de qualité de l'air et de transition énergétique.

A partir de ce diagnostic, nous allons

fixer des objectifs, définir les actions à mettre en œuvre et déterminer des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer l'efficacité du projet à toutes les étapes.

Pour l'adoption du PCAET, une fois la stratégie et le plan d'actions définis, nous allons consulter le public et recueillir des avis tels que ceux de l'État et de la Région. Le PCAET sera ensuite présenté au conseil communautaire pour adoption.

### Quels vont en être les principaux objectifs ?

Les principaux objectifs sont la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'efficacité énergétique, la production d'énergies renouvelables, l'amélioration de la qualité de l'air.

Mais nous n'avons pas attendu le PCAET pour agir. Près de 300 actions en cours ayant un impact sur la transition écologique et l'adaptation du territoire aux changements climatiques ont été identifiées sur les 18 communes membres de l'agglomération.

### Justement, de nombreuses initiatives locales sont prises pour accompagner les habitants dans la réduction de leurs déchets. Pouvez-vous nous en dire plus ?

L'Agglo s'est lancée dans la politique de réduction des déchets depuis plus de dix ans à travers différentes actions telles le compostage pour les

particuliers en collectif et en résidence individuelle. Nous avons lancé le défi zéro déchet qui permet aux familles de se mobiliser et de participer à des ateliers pour les aider à réduire leur production de déchets. Et surtout, nous sommes la collectivité leader en Île-de-France pour la mise en place de la Tarification Eco responsable ou TECO. Nous souhaitons faire évoluer les habitudes et les pratiques de chacun : plus de tri, de compostage, de réemploi, d'éco-consommation. L'objectif : augmenter le tri de 30% et réduire d'environ 20% la production d'ordures ménagères pour préserver l'environnement en 2025 par rapport à 2019. Il s'agit d'une nouvelle manière de payer la collecte et le traitement des ordures ménagères, qui tient compte du niveau de production de déchets des usagers. Elle est calculée en fonction du volume d'ordures ménagères produit ou du nombre de fois où elles sont collectées. Nous avons 8 communes pilotes pour cette expérimentation.

### Comment voyez-vous la Ville durable de demain ?

Je suis engagé depuis des années dans toutes les actions de développement durable menées par la ville de Versailles et Versailles Grand Parc. Il s'agit de permettre une réflexion approfondie, d'une coopération des services, des élus et des citoyens avec parfois des financements importants. La ville durable de demain devra englober tous les paramètres

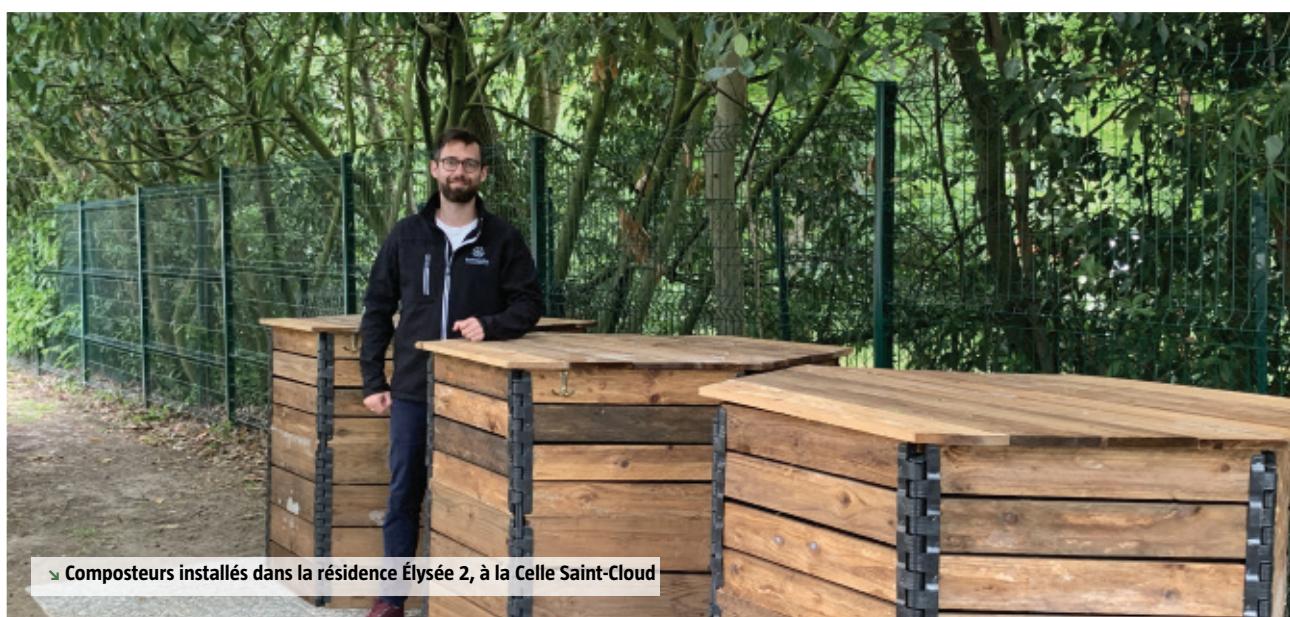
possibles. D'abord, il faudra continuer dans la voie de la sobriété énergétique. Par exemple, l'éclairage public ; avec entre autres la technologie led, la diminution des écrans publicitaires, l'isolation des bâtiments, l'utilisation des énergies renouvelables.

Ensuite continuer à bâtir le plan « circulations douces ». Entre 2008 et 2022, les aménagements cyclables sont passés de 28,1 à 53,8 km. Nous finalisons le réaménagement de la rue des Etats-Généraux en développant une trame verte et en redimensionnant les espaces pour piétons et cyclistes. Nous avons décuplé le linéaire des zones 30 en passant de 14,5 km à 77,2 km.

Pour ce qui de l'écologie urbaine et nature en ville, nous soignons nos 18444 arbres avec une projection de 143 arbres plantés en 2023. Le quartier de Gally (éco-quartier) est un projet urbain, aéré, végétalisé, contemporain à l'orée du parc du château de Versailles. Il accueillera 2000 habitants dans 545 logements en 2026.

L'écologie urbaine passe également par l'imperméabilisation des voiries, la déminéralisation des sols. Les actions sont nombreuses et il faudra redoubler de vigilance pour les années à venir.

La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc réaménage l'allée royale de Villepreux, l'une des plus grandes perspectives paysagères d'Europe, imaginée par André Le Nôtre.



# JEAN-YVES SÉNANT

*Maire d'Antony*

*« La mixité fonctionnelle est un enjeu majeur des quartiers de demain »*



Entre aménagements urbains, réhabilitation, sensibilisation et prévention dans les écoles ou encore mobilisation citoyenne, depuis des années Antony prend des mesures pour lutter contre le dérèglement climatique. Entretien avec Jean-Yves Sénant, maire de la Ville depuis 2003.

**À l'image du futur quartier Jean-Zay, la Ville durable de demain passe-t-elle nécessairement par la construction de quartiers mixtes ?**

Les quartiers de demain, ce sont avant tout des quartiers où il fera bon vivre.

Nous devons créer les modalités pour que l'habitant se réapproprie l'espace social dans lequel il évolue : il reste le principal utilisateur du territoire urbain et il est essentiel qu'il y soit heureux. Il nous incombe la responsabilité

de reconstruire davantage l'importance des lieux et de leurs fonctions socio-urbaines.

La mixité fonctionnelle est un enjeu majeur des quartiers de demain : diversification d'habitat, mixité sociale et intergénérationnelle, mobilité partagée et de courte distance (travailler, faire ses courses, accès aux services publics...), articulation entre le volet urbain, social et environnemental. En ce sens, Jean Zay se veut le plus résilient possible avec une diversité d'habitats, de services publics, l'usage lorsque c'est possible de la géothermie comme pour son groupe scolaire et surtout l'accessibilité à proximité immédiate des transports ; le RER B et la nouvelle ligne de tramway T10. Le cœur du quartier sera d'ailleurs piéton.

**Il est possible d'envisager une hausse des températures jusqu'à 4°C dans les années à venir. Comment adapter la Ville au réchauffement climatique ?**  
Nous devons à la fois réduire localement notre empreinte carbone, mais aussi lutter contre les îlots de chaleur. Pour cela, nous veillons depuis deux ans à la reconstruction de toutes nos rues et nos trottoirs en revêtement de couleur claire. Nous remplaçons chaque fois que c'est possible les sols des espaces publics de circulation et de stationnement en sols capables d'absorber les eaux de pluie et la chaleur du soleil. Nous venons de modifier le PLU pour préserver les coeurs d'îlots qui peinaient à résister à la pression foncière.  
En bref, nous nous employons à limiter les effets des îlots de chaleur. Antony doit progressivement voir sa

température se rapprocher de celle des campagnes.

**Un des enjeux majeurs de la transition écologique est la réduction des consommations d'énergie. La consommation nette d'Antony est aujourd'hui de 20 millions de kWh - éclairage compris. Vous avez prévu de la réduire à 6 millions de kWh en 2032. Comment y parvenir ?**

Nous entendons y parvenir par un effort constant de sobriété énergétique : isolation de nos bâtiments, en commençant par les écoles, remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques, production d'énergie photovoltaïque en équipant les toits de nos bâtiments publics de panneaux solaires. Par ailleurs, nous allons équiper la ville d'un réseau de chauffage urbain alimenté par la géothermie.

**Le projet "Antonypole" se veut être la future vitrine économique de la Ville. Comment combiner développement économique et transition écologique ?** Le projet a beaucoup évolué depuis son lancement, la ville d'Antony est accompagné d'une part par l'Atelier AUC qui s'est vu décerner le Grand prix de l'urbanisme en 2021 par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, mais également par l'Atelier Michel Desvigne pour le paysage.

La Ville leur a demandé de bâtir un quartier aux dernières normes environnementales, plongé dans la verdure, plus dense que ce qui existe aujourd'hui

à Antony, mais moins que ce qui se réalise aux environs, un quartier où on ait envie d'habiter et de travailler. Le plan guide qu'ils ont conçus intègre en son cœur, autour de la future gare Antonypole, le projet primé en 2017 par le jury du Concours "Inventer la Métropole", organisé par la Métropole, la société du Grand Paris et la Préfecture de Région.

Ce projet de plan guide prévoit de réserver la frange autoroutière, longue de 1 km, à des locaux d'activités qui seront effectivement la vitrine économique de la ville et feront aussi office de protection antibruit pour les immeubles d'habitation voisins.

**À Antony, de nombreuses initiatives ont été prises dans les écoles (végétalisation des cours d'école, création de potagers dans les écoles et centres de loisirs, ramassage des déchets...).** Pourquoi est-ce important de sensibiliser particulièrement les plus jeunes ? Parce que c'est l'avenir ! Permettez-moi d'emprunter la formule de Saint-Exupéry : nous n'héritons pas de la terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants. Il y a déjà dans cette nouvelle génération une véritable conscience de la préservation de notre environnement, là où nous, générations précédentes devions prendre conscience de ce sujet. Pour autant, la sensibilisation aux défis environnementaux doit se poursuivre et nos équipes éducatives se sont saisies du sujet. À titre d'exemple, notre centre municipal de loisirs a été élu cette année encore champion de France des

potagers, dans la catégorie « On est prêt », sur la gestion des ressources et l'adaptation au changement climatique.

**De manière plus générale, pourquoi est-ce essentiel de placer la coopération citoyenne au cœur de la politique verte de la Ville ?**

Nous faisons la ville pour ses habitants, ils sont eux-mêmes pourvoyeurs de cette démarche : près de 150 projets ont été déposés lors de la troisième édition de notre Budget Participatif en 2021 exclusivement consacrée au développement durable.

Tri sélectif dans les parcs, plantation de micro-forêts, jardins collectifs, cadastre solaire sont autant de projets qui soulignent l'intérêt des antoniens pour leur cadre de vie. La transition écologique à laquelle nous œuvrons implique une prise de conscience des responsabilités collectives pour y faire face. Au niveau communal, on sait faire, à une autre échelle également comme Vallée Sud Grand Paris, l'intercommunalité à laquelle Antony appartient.

VSGP s'est engagée dans cette dynamique en co-construisant son PCAET avec les acteurs du Territoire. Pour bien faire, nous avons besoin d'une mobilisation de toutes les compétences territoriales au profit d'une dynamique collective : associations, habitants, bailleurs, établissements scolaires, services publics, aujourd'hui la transition écologique, c'est l'affaire de tous, on parle même de transition socio-écologique !



# KARINE FRANCLET

*Maire d'Aubervilliers*

*« Faire face aux défis du changement climatique tout en favorisant un cadre de vie apaisée et végétalisé »*



Karine Franclet, maire d'Aubervilliers depuis 2020, ambitionne de faire d'Aubervilliers une ville où il fait bon vivre. Pour cela, elle mise à la fois sur la rénovation urbaine et le développement durable, pour façonner une ville dynamique, sûre et accueillante. Entretien.

**Lors de votre élection en 2020, vous vous êtes lancé le défi de réussir à redynamiser le territoire. Quels sont les principaux leviers pour y arriver ?**  
En effet, ma volonté politique est qu'Aubervilliers redevienne une ville dynamique, attractive mais aussi une

ville ambitieuse et généreuse. Cette réalisation passera par le retour à une réelle mixité sociale sur notre territoire et à l'existence d'un cadre de vie serein, durable et accueillant. Pour y parvenir, nous actionnons dès à présent de nombreux leviers.

Nous développons d'abord des projets immobiliers qui permettront bientôt de remplacer des logements anciens par des logements neufs. Nous nous inscrivons dans une grande politique de rénovation urbaine, soutenue par l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), afin de réhabiliter et rénover un parc de logements sociaux vétustes.

Aussi, ces projets comprennent toujours le développement de nouveaux espaces verts dans leur enceinte ou en remplacement de friches urbaines inexploitées par exemple.

Dynamiser un territoire c'est aussi permettre à ceux qui le font vivre d'y évoluer en toute sécurité. C'est pourquoi, nous avons fait du renforcement de la sécurité une priorité pour notre ville. Pour cela, nous devions donner les moyens à la police municipale d'accomplir ses missions : nous avons installé notre police municipale dans de nouveaux locaux modernes et spacieux, les effectifs ont été triplés, les horaires d'accueil et d'intervention ont été étendus et nous avons également investi dans un réseau de caméras de vidéo protection.

Enfin, nous procédons également depuis 3 ans à des actions de revitalisation du commerce de proximité. Notre ville a ainsi préempté des locaux commerciaux et lancé des appels à candidature avec un cahier des charges précis afin de faire revenir des commerces de proximité de qualité.

**Un vaste programme de rénovation urbaine est actuellement en cours sur la ville. Pouvez-vous nous en dire plus ?**  
En arrivant aux responsabilités en 2020, nous avons trouvé un parc de

logements sociaux vétustes et un cadre de vie dégradé. Pour engager la rénovation urbaine, l'aide de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) était indispensable.

Dès lors, nous avons beaucoup travaillé à la reprise d'un dossier ANRU, mal ficelé et non financé laissé par nos prédecesseurs, poursuivant l'ambition de réinscrire les quartiers Emile Dubois, Maladrerie, République et Villette 4 Chemins dans la dynamique de mutation d'Aubervilliers et de redonner à ces quartiers leur attractivité passée. En mai 2022, suite à la présentation de notre dossier, l'ANRU a décidé d'octroyer une subvention de 142 millions d'euros à la ville. En juin 2023, nous avons obtenu 35 millions d'euros supplémentaires au titre de la clause de revoyure. La subvention totale, à hauteur de 177,5 millions d'euros, nous permettra d'engager la transformation profonde de ces quartiers.

Nos ambitions pour les quartiers concernés sont alors nombreuses : la garantie d'une offre de logement neuf et requalifiée et la poursuite de la résorption de l'habitat indigne, le verdissement et la végétalisation des nouveaux espaces, la restructuration de la trame viaire permettant de fluidifier les déplacements au sein des nouveaux espaces, la revalorisation du patrimoine architectural et l'amélioration de l'offre d'équipements, de commerces et d'espaces publics. C'est une belle victoire pour le quotidien des Albertivilliers !

En effet, ce projet représente pour la ville d'Aubervilliers près de 800 logements réhabilités, avec des rénovations thermiques ambitieuses visant à lutter contre la précarité énergétique, une nouvelle offre de logements, 140 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics et d'espaces verts créés, dont 4 nouveaux parcs et jardins d'ampleur mais aussi de nouveaux équipements parmi lesquels la création d'un groupe scolaire de 24 classes et ses centres de loisirs maternel et élémentaire, la création d'un pôle petite enfance, la restructuration et l'extension du pôle culturel Renaudie ou encore la création d'une Maison des services.

Cet ambitieux projet sera progressivement mis en œuvre d'ici 2030.

### Comment réussir à construire mieux pour répondre aux enjeux écologiques actuels ?

Faire face aux défis du changement climatique tout en favorisant un cadre de vie apaisée et végétalisé, telle est notre ambition.

Pour marquer cette dynamique, le conseil municipal a adopté en 2022 le document stratégique « Aubervilliers ville durable » qui constitue notre feuille de route.

Nous travaillons d'abord à la suppression des passoires énergétiques en rénovant le patrimoine municipal, en 2022 la ville a ainsi entrepris d'importants travaux énergétiques sur son patrimoine communal au sein du groupe scolaire Marc Bloch, de l'école Francine Fromont, du gymnase Manouchian ou encore du centre Roser, afin d'accueillir les usagers dans les meilleures conditions et de diminuer les factures énergétiques. De plus, le programme soutenu par l'ANRU mais également la rénovation de résidences de notre foncier, comme la résidence Gabriel Péri, sont à l'œuvre.

La rénovation du patrimoine municipal vise également la transformation des cours d'école en « cours Oasis ». Il s'agit de débitumer les cours d'école qui sont des îlots de chaleur pendant les périodes de canicule pour les végétaliser. Cela permet également de promouvoir une éducation au développement durable auprès de nos écoliers. 2 cours d'école seront chaque année transformées en cours Oasis et, à ce jour, 4 cours de ce type ont déjà été livrées.

Nous travaillons également avec les services de l'établissement public territorial Plaine Commune à une meilleure gestion des déchets et au développement du compost collectif. Ces initiatives ne sont que quelques exemples de notre action pour une ville plus durable et respectueuse de l'environnement.

### Quels sont les autres objectifs de la « Stratégie ville durable » d'Aubervilliers ?

8 thématiques constituent la « Stratégie Ville durable » d'Aubervilliers. Toutes les sphères de notre société doivent évoluer au regard des enjeux écologiques qui se présentent à nous. Par exemple,

s'agissant du volet « Transports, mobilités actives et amélioration de la qualité de l'air », des actions concrètes ont été mises en œuvre par notre ville, à savoir la création de nouvelles voies cyclables et l'organisation de nombreux événements autour des mobilités douces pour inciter à cette pratique. Depuis 2020, 4 km de voies cyclables nouvelles ont été créés et ce n'est qu'un début !

Le volet « Espaces verts et protection de la biodiversité » nous a conduit à développer les espaces végétalisés en multipliant les jardins partagés tels que la friche Espérance ou le jardin Sonthoux et en créant des événements autour de ces projets.

Depuis 2020, c'est 7 000 m<sup>2</sup> d'espaces qui ont été débitumés et végétalisés dans le cadre de ce processus de verdissement. A différents niveaux, les services de la ville se sont aussi engagés dans la charte « Stratégie ville durable » pour réduire leur empreinte carbone en modifiant leurs habitudes (utilisation plus raisonnée du papier, de l'électricité, réduction des déchets, réemploi...).

### Comment voyez-vous Aubervilliers dans 20 ans ?

Dans 20 ans, je souhaite que nous ayons réussi à rendre notre ville attractive et à valoriser ses atouts.

Aubervilliers sera alors au cœur du réseau francilien de transport en commun avec les lignes 7, 12 et 15 du métro et le tramway T8.

J'imagine une ville qui soit redevenue mixte socialement, une ville sûre et accueillante dans laquelle les familles peuvent profiter des espaces collectifs, des espaces culturels et des commerces pour passer du temps ensemble. Ce sera aussi une ville dédiée à la formation de ses jeunes, attentive à leur insertion sur le marché du travail mais aussi aux côtés de ses ainés. Finalement, je souhaite une ville où tout un chacun peut trouver sa place.

Je le dis depuis mes premiers jours à la tête de cette belle municipalité, Aubervilliers sera une ville où il fait bon vivre !

# À AUBERVILLIERS, ACHETEZ VOTRE APPARTEMENT NEUF À 400M DE LA LIGNE DU

TRAVAUX EN COURS

TVA<sup>(3)</sup>  
RÉDUITE  
5,5%  
selon éligibilité



VISITEZ NOTRE APPARTEMENT DÉCORÉ

APPARTEMENTS NEUFS DU 2 AU 4 PIÈCES AVEC EXTÉRIEURS

ÉCONOMISEZ  
JUSQU'À 20 000€<sup>(1)</sup>



FRAIS DE NOTAIRE  
OFFERTS<sup>(2)</sup>

ESPACE DE VENTE : 15 AVENUE DU PRÉSIDENT ROOSEVELT À AUBERVILLIERS



CONSORTIUM FRANÇAIS DE L'HABITATION

LNC.fr

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits

SNC LNC BOREALE - Opération 2692 Aubervilliers République - 893 232 645 00018 RCS Nanterre - Les Nouveaux Constructeurs - 50 Route de la Reine 92100 Boulogne-Billancourt - Document et illustration non contractuels à caractère publicitaire - 11/2023. Toutes les offres présentées dans ce document sont valables du 15 novembre au 15 décembre 2023 inclus. (1) Remise d'un montant de 5 000 euros par pièce principale (pièce hors cuisine, salle de bains) à partir du 3 pièces, soit 15 000 euros pour un T3 et 20 000 euros pour un T4. Ces remises sont calculées sur la base du prix de vente TTC figurant sur la base de la grille de prix selon le taux de TVA en vigueur et consenties dans le cadre d'un avenant au contrat de réservation. Dans la limite des stocks disponibles et sur une sélection de lots. (2) Les frais de notaire sont pris en charge par la SCI hors frais d'hypothèque, de garantie bancaire et de règlement de copropriété. (3) Résidence en zone ANRU ou dans un périmètre de 300 mètres autour de la zone, les acquéreurs peuvent prétendre à la TVA à 5,5% sous condition d'éligibilité et sous réserve que le prix de vente ne dépasse pas les plafonds en vigueur.

# SYLVAIN BERRIOS

*Maire de Saint-Maur-des-Fossés*

*« À Saint-Maur-des-Fossés, nous avons fait le choix d'un urbanisme à taille humaine, d'une ville à portée de marche et d'un cadre de vie protégé. »*



Maire de Saint-Maur-des-Fossés depuis 2014, Sylvain Berrios entend protéger le cadre de vie privilégié de sa ville en misant sur un urbanisme équilibré, entre préservation des zones pavillonnaires, limitation des constructions et protection de la biodiversité.

**Alors que l'enquête publique concernant le futur PLUi arrive à son terme, vous défendez un « urbanisme équilibré et à taille humaine » pour Saint-Maur. C'est-à-dire ?**

À Saint-Maur-des-Fossés, nous avons fait un choix singulier en Ile-de-France et en petite couronne, hérité du concept de « ville-jardin » cher à Auguste Marin, l'un de mes prédécesseurs au début

du XXème siècle : celui d'un urbanisme à taille humaine, d'une ville à portée de marche et d'un cadre de vie protégé. Ce choix définit l'identité même de la ville, qui repose d'abord sur sa géographie. Saint-Maur-des-Fossés est en effet une presqu'île, entourée par la dernière boucle que forme la Marne avant de se jeter dans la Seine.

Par conséquent, il est fondamental d'y préserver un équilibre démographique et de protéger les quartiers pavillonnaires, qui garantissent aujourd'hui au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU) municipal 50 % d'espaces verts de pleine terre minimum. Ils permettent non seulement la biodiversité en ville, mais ils sont de surcroît une protection efficace contre le risque de crue auquel une très grande partie du territoire de la commune est soumis, en permettant l'infiltration de l'eau à la parcelle.

Ce choix est aussi celui du respect de la nature, par la protection de la trame verte et de nos 18 000 arbres d'alignement, l'un des plus riches patrimoines arborés d'Ile-de-France qui procure d'indispensables îlots de fraîcheur ; le choix de la protection de notre rivière la Marne, avec l'objectif de retour à la baignade ; le choix enfin de limiter strictement la hauteur des constructions à 4 étages, uniquement sur les grands axes de la ville afin d'offrir un parcours résidentiel complet et de lutter contre l'habitat indigne.

**Comment continuer à défendre le cadre de vie privilégié de la Ville face aux pressions de l'Etat pour une densification massive de la Métropole du Grand Paris ?**

Aujourd'hui, le projet de PLU

intercommunal intègre les principes fondamentaux évoqués : limitation des hauteurs de construction, protection des quartiers pavillonnaires, de la trame bleue, la Marne, et de la trame verte. Mais sans son avis rendu le 17 mars dans le cadre de l'élaboration du PLUI, l'Etat a réaffirmé sa volonté de densification massive, en particulier au sein des quartiers pavillonnaires, à laquelle je suis totalement opposé. J'ai donc demandé à tous les Saint-Mauriens de m'aider pour protéger la voie d'un urbanisme équilibré et à taille humaine pour les vingt prochaines années. La meilleure protection contre la volonté de densification massive de l'Etat reste l'intégration et le respect des choix de Saint-Maur au sein du futur PLUI et de la stricte intégration de ses règles d'urbanisme. Chaque Saint-Maurien peut participer jusqu'au 1er juillet à l'enquête publique à ce sujet, et ils sont déjà plusieurs milliers à m'avoir exprimé leur soutien pour cela.

### Depuis 2018, la Ville suit une stratégie de développement durable « Saint-Maur ville durable 2018-2025 ». Quels en sont les grands objectifs ?

À Saint-Maur, l'équipe municipale s'est emparée il y a plusieurs années des enjeux de transition environnementale et énergétique.

Nous avons mis en place un plan d'actions ayant conduit d'une part à l'apaisement de la circulation afin de permettre le développement harmonieux des mobilités douces, en cohabitation avec l'ensemble des modes de déplacement : limitation de l'ensemble de la ville à 30 km/h, fermeture des rues apaisées aux abords des écoles, adoption d'un schéma cyclable, fermeture de l'ensemble des bords de Marne à la circulation tous les dimanches, lutte contre la pollution par l'interdiction du transit des poids lourds de plus de 19 tonnes dans la ville, déploiement d'ici à la fin de l'année de près d'une centaine de points de recharge pour les véhicules électriques...

### Ces actions concernent également l'espace public et l'ensemble des bâtiments communaux...

Effectivement, la Ville de Saint-Maur-des-Fossés travaille aussi à sa transition

énergétique dans l'espace public et dans l'ensemble des bâtiments communaux. Ainsi, l'ensemble des travaux engagés dans les écoles de la ville contribuent à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, qu'il s'agisse des toitures ou des remplacements d'huisseries. Les nouveaux bâtiments intègrent les normes « haute qualité environnementale » (HQE) et la prise en compte d'équipements durables, comme c'est le cas de notre nouvelle Maison des Etudiants, ouverte il y a quelques semaines, dont l'ensemble du mobilier et du matériel sont issus du recyclage. La Ville a également un marché de performance énergétique de plus de 20M€ sur dix ans, permettant le remplacement de l'ensemble de l'éclairage public par de l'éclairage LED, beaucoup moins énergivore. C'est aussi le cas de nos stades et gymnases. De plus, nous allons engager la déminéralisation et la renaturation des grandes places de la ville afin de redonner davantage d'espace au végétal. Enfin, un dispositif innovant verra le jour dans les prochains mois avec la création d'une société d'économie mixte pour favoriser le développement des énergies renouvelables à niveau local.

### En matière de développement durable, on sait que chaque geste compte. Comment améliorer la sensibilisation ?

La sensibilisation en matière de développement durable passe en premier lieu par une participation directe des riverains aux actions menées par la Ville. C'est au quotidien au sein de la Maison de la Nature, ouverte à tous, ou auprès de nos écoliers qui bénéficient de nombreuses actions de sensibilisation au sein du jardin pédagogique et ont participé récemment au renouvellement du patrimoine arboré des bords de Marne. La 2ème édition de la Fête de la nature, il y a quelques jours, a elle aussi rencontré un franc succès. Les commerçants sont également très impliqués et sont invités à signer une charte des bonnes pratiques énergétiques, visant notamment à réduire la consommation d'électricité et incidemment à réduire la pollution lumineuse. L'ensemble de ces actions contribue à la protection de notre cadre de vie.

### La construction est un des domaines qui émet le plus de CO2. Comment Saint-Maur agit-elle pour réduire l'empreinte carbone de ses constructions ?

La réduction des émissions de CO2 dans le domaine de la construction repose sur la maîtrise des projets d'aménagements, restreints aux principales voies de circulation de la Ville, c'est-à-dire à seulement 7 grands axes, et limités dans leur hauteur à R+4. Le choix des matériaux est également essentiel. La Ville fait preuve d'une grande vigilance à ce sujet. Mais plus que tout, c'est la préservation des quartiers pavillonnaires et des coeurs d'îlots d'une part, et la protection des zones naturelles de Saint-Maur d'autre part, qui permettent la captation du carbone, contribuent à préserver la ville de la pollution et contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique.

### Saint-Maur a fait le choix de protéger la Marne et sa biodiversité. De quelles manières ce choix se traduit-il au quotidien ?

La Marne et la biodiversité de la ville sont deux principes sacrés à Saint-Maur : la trame bleue et la trame verte. Toutes deux sont protégées au sein du PLU municipal et nous nous battons pour qu'elles le soient aussi au sein du futur PLUI. Les arbres d'alignement, les bords de Marne, les parcs et jardins qui abritent tous une riche flore et faune sont protégés. Le combat pour permettre le retour à la baignade en Marne est tout aussi essentiel, car une rivière baignable est le signe d'un environnement en bonne santé.

# OSONS CONSTRUIRE ENSEMBLE UNE VILLE PLUS DURABLE, COLLECTIVE ET INCLUSIVE



## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL – TERTIAIRE – ÉQUIPEMENTS – LOGISTIQUE



Contact: **Patrick Pivont** - Directeur Général

Mob.: 06 23 02 03 42

**Cibex** - 5, boulevard de la Madeleine 75001 Paris

Tél. : 01 42 68 32 09 - E-mail : [cibex@cibex.fr](mailto:cibex@cibex.fr)

EN 2024, UNE ARÉNA  
DE 9 000 PLACES  
UN NOUVEAU  
LIEU DE VIE



# LE COLISÉE DE PARIS TERRES D'ENVO LÀ TREMBLAY-EN-FRANCE

UNE SALLE  
DE SPECTACLE  
DE 7 000 PLACES



UNE SALLE  
À VOCATION  
SPORTIVE  
DE 2 000 PLACES

UN ÉQUIPEMENT  
ÉCOLOGIQUE  
DU GRAND PARIS  
AU RAYONNEMENT  
NATIONAL ET  
INTERNATIONAL



Métropole  
du Grand Paris

grandparis  
aménagement



Tremblay-en-France

Région  
Île-de-France



Seine-Saint-Denis  
LE DÉPARTEMENT

© Images : Legende - DVWD architectes - YamStudio