

BUZZWORDS

RECONVERSION, RÉVERSIBILITÉ, ÉCONOMIE CIRCULAIRE : COMMENT CONSTRUIRE UNE VILLE PLUS DURABLE ?



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Construire la ville sur la ville : une solution durable et résiliente pour l'immobilier de demain

Le secteur de l'immobilier fait aujourd'hui plus que jamais face à de nombreux défis sous les effets conjugués des mutations sociétales, économiques et écologiques. Les enjeux environnementaux sont au cœur des préoccupations des citoyens et des porteurs de projets immobiliers, acteurs publics comme privés. L'heure est à la sobriété et à une utilisation frugale de nos ressources, notamment spatiales. Il s'agit de partir, de la plus petite à la plus grande des échelles, à la chasse au gaspillage : limiter les déplacements, réduire au maximum les émissions de gaz à effet de serre et l'artificialisation des sols... Cela afin de promouvoir des îlots urbains mixtes et solidaires, des quartiers qui unissent dans un même projet une pluralité d'usages et de populations.

Selon les projections de l'ONU^[1], la ville constituera le cadre de vie des deux tiers de l'humanité en 2050 avec 2,5 milliards de personnes de plus attendues dans celle-ci à cette date. Face à cette concentration exponentielle des populations et au besoin de logements qui en découle, un renouvellement du modèle urbain doit s'opérer. En tant que promoteur immobilier, nous nous devons d'être acteurs et moteurs du changement pour répondre à ces enjeux en transformant la ville sur elle-même. Favoriser la restructuration et la reconversion des projets dans une logique de réemploi, construire réversible pour faciliter les changements d'usages, contribuer et activer une véritable économie circulaire sera à mon sens l'un des principaux enjeux de notre métier ces prochaines décennies. Nous sommes très attachés à la notion de "territoires ressources". Cette approche prend en compte toutes les ressources précieuses d'un territoire et suppose de valoriser l'existant, le patrimoine urbain et naturel : espace, énergie, eau, biodiversité, etc. Mais ces ressources sont aussi celles des savoir-faire, des talents et des solidarités qu'une ville doit permettre de mailler, de transmettre et de démultiplier. Il s'agit de respecter ces différentes ressources dans la conception de la ville, les utiliser avec parcimonie, les régénérer et les renouveler.

Nous sommes, je le crois, entrés dans l'ère prometteuse et vertueuse du "Re" : Résilience, Réhabilitation, Restructuration, Réversibilité, Réemploi, Renaturation... Autant de mots qui doivent être convertis en actions pour construire la ville durable et résiliente de demain.

^[1] ONU - Département des affaires économiques et sociales (un.org le 16/05/2018)



Séverine Chapus

Deputy Chief Executive Officer of Property Development (Commercial & Residential) in charge of Development, BNP Paribas Real Estate

Sommaire

Page 3

Définitions : le bon mot pour le bon usage

Les projets de reconversion et de réversibilité s'imposent aux acteurs de l'immobilier

Mots-clés

Reconvertir les bureaux en logements :
une tendance qui s'accélère

Page 7

Reconversion et économie circulaire, les pratiques qui permettent à l'immobilier de se transformer

"Il est temps de repenser la manière
dont on (re)construit nos villes"

Reconversion de bureaux en logements :
BNP Paribas Real Estate a mis en place une cellule
dédiée au sourcing et à l'étude d'actifs tertiaires
obsolètes

Économie circulaire, un cercle vertueux
pour (re)bâtir de manière plus responsable

185 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine :
un modèle en matière d'économie circulaire

Page 13

Réversibilité des immeubles, ou comment anticiper le changement d'usage

Construire des immeubles réversibles,
une solution pour bâtir l'avenir

DÉFINITIONS

LE BON MOT
POUR LE
BON USAGE

Les projets de reconversion et de réversibilité s'imposent aux acteurs de l'immobilier

Alors que la population en zone urbaine continue d'augmenter de façon exponentielle, le foncier se fait de plus en plus rare, et les modes de vie et de consommation des espaces ont changé. Les citoyens recherchent ainsi des logements plus flexibles, dotés d'espaces extérieurs, et bénéficiant d'une relative proximité avec les commerces et services essentiels. Du côté des immeubles tertiaires, une partie du parc immobilier européen est aujourd'hui considéré comme vieillissant et obsolète et nécessite d'être revalorisé dans une logique de durabilité. Pour répondre à ces problématiques, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et sociétaux qui se posent, un renouvellement du modèle urbain doit s'opérer. Les collectivités territoriales cherchent ainsi à revaloriser leurs parcs immobiliers et infrastructures pour donner une nouvelle dynamique d'ensemble, tout en limitant l'impact carbone des projets. Aux côtés des promoteurs immobiliers, les territoires visent à reconstruire la ville sur la ville et à offrir une nouvelle dynamique aux quartiers. Ces opérations de transformation et de reconversion se développent partout en Europe, et la question de la réversibilité, qui nécessite d'anticiper dès la conception du bâtiment les différents usages successifs qu'il peut avoir, s'inscrit désormais dans les réponses aux appels à projets.



La reconversion et la réversibilité sont des enjeux importants pour l'attractivité d'une ville et peuvent permettre de redonner vie à des quartiers entiers. La conception et la gestion des bâtiments s'envisagent dans et avec leur environnement.



Christophe Girard
European Head of Sustainability
for Property Management,
BNP Paribas Real Estate

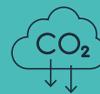
LES ENJEUX DE LA RECONVERSION, DE LA RÉVERSIBILITÉ ET DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE



Faire face à la pénurie
de logements



Diminuer le nombre de m²
de bureaux vacants



Limiter l'empreinte carbone
du secteur immobilier

Mots-clés



Reconversion

Elle consiste à modifier la nature d'un bâtiment déjà existant en changeant son usage initial pour une autre destination. Au regard des besoins actuels en logements par exemple, la reconversion des immeubles tertiaires en immeubles résidentiels représente une opportunité pour l'ensemble des acteurs publics et privés des territoires.

(Source : [BNP Paribas Real Estate](#))

Réversibilité

Contrairement à la reconversion d'un bien existant, la réversibilité est une solution anticipée qui consiste à programmer un ouvrage neuf pour qu'il puisse indifféremment accueillir des logements ou des bureaux, au moyen de modifications minimales.

(Source : [batiactu.com](#))

Analyse du cycle de vie d'un actif immobilier

Analyse des impacts environnementaux d'un bâtiment au cours de son cycle de vie, de l'extraction des matières premières jusqu'à son traitement en fin d'usage.

(Source : [ecologie.gouv.fr](#))

Économie circulaire

Dans l'immobilier, l'économie circulaire se fonde sur une approche englobant l'entièreté du cycle de vie d'un immeuble, d'une ressource ou d'un matériau, de son approvisionnement jusqu'à son recyclage. L'économie circulaire facilite le réemploi de matériaux sur des nouvelles constructions ou des projets de rénovation, permettant ainsi de préserver les ressources.

(Source : [BNP Paribas Real Estate](#))

Stratégie Nationale Bas-Carbone

Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre et fixe des objectifs à court et moyen termes. Elle a deux ambitions : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire l'empreinte carbone de la consommation.

(Source : [Ecologie.gouv.fr](#))

Net Zero Initiative

Il s'agit d'un référentiel pour une neutralité carbone collective. Dans son dernier rapport, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a démontré que les émissions nettes devaient être réduites à zéro afin de stabiliser les températures mondiales.

(Source : [MyClimate.org/fr](#))

Reconvertir les bureaux en logements : une tendance qui s'accélère

Un contexte favorable au déploiement d'opérations de reconversion



Entre 2013 et 2021, seuls **1,22 %** des logements autorisés^[1] étaient issus d'une transformation de bureaux en France. La reconversion est encore un phénomène marginal, mais elle tend à se développer avec l'émergence d'un contexte de marché unique en France :

- l'obsolescence et la vacance des bureaux qui fragilisent le marché de l'immobilier tertiaire,
- la demande de logements constante et non satisfaite,
- l'impact du secteur du bâtiment sur l'environnement qui se doit d'être maîtrisé.

Un marché du logement sous pression



La demande d'habitation en France s'élève à **500 000 logements neufs par an**. Aujourd'hui, l'offre sur le marché est inférieure avec 366 000 logements neufs autorisés en moyenne par an^[5].

Un marché de bureaux fragilisé



15
ANS

c'est la durée de vie moyenne d'un immeuble de bureaux^[2]

1
MILLION
DE M²

de bureaux supplémentaires s'est ajouté au marché locatif francilien en deux ans entre le T1 2020 et le T1 2022, pour un total de 5,5 millions de m² d'offre disponible à un an dans la région^[3]

6,5 %
DU PARC
TERTIAIRE

sera potentiellement en surplus sur 10 ans en Île-de-France^[4] (3,3 millions de m²) en raison du déploiement massif du télétravail

L'impact environnemental du secteur du bâtiment



Le secteur du bâtiment représente à lui seul **43 %** des consommations énergétiques annuelles françaises et génère **23 %** des émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire^[6].

Le secteur du bâtiment doit répondre à des objectifs clairement définis :

- baisser d'au moins **30 %** les émissions de CO₂ du secteur d'ici 2030 (Réglementation RE2020),
- atteindre la **neutralité carbone d'ici 2050**^[6] (Accord de Paris de la COP 21),
- recycler à **100 %** les déchets de chantier pour préserver les ressources et faire face à l'épuisement de celles-ci.

[1] INSEE : Un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, dont la construction a été autorisée par un permis de construire ou une non-opposition à une déclaration préalable (Insee.fr - 27/04/2021)

[2] ORIE (orie.asso.fr) - Février 2016

[3] BNP Paribas Real Estate - Research France (comparaison études bureaux IDF T1 2020 et T1 2022)

[4] Scénario médian IEIF, 2021, Savills études et recherches 2020 (savills.fr)

[5] FPI 2021 (fpifrance.fr)

[6] Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, ministère de la Transition énergétique (ecologie.gouv.fr - 11 mai 2021)

RECONVERSION ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

LES PRATIQUES
QUI PERMETTENT
À L'IMMOBILIER
DE SE TRANSFORMER

“Il est temps de repenser la manière dont on (re)construit nos villes”

*Interview d'Antoine Mabilon, Deputy Managing Director,
Head of International Property Development, BNP Paribas Real Estate.*



Antoine Mabilon
Deputy Managing Director,
Head of International Property
Development,
BNP Paribas Real Estate

L'économie circulaire et le réemploi des matériaux sont des sujets essentiels que nous cherchons à intégrer à nos projets immobiliers. C'est notamment le cas de la tour Senckenberg à Francfort, où nous avons utilisé de l'aluminium recyclé pour construire la façade de l'immeuble.

Ces sujets sont devenus cruciaux du fait notamment de l'inflation du prix des matériaux en raison des délais de fabrication et de livraison. En effet, le bouleversement de la chaîne d'approvisionnement et la fermeture de beaucoup d'entrepôts pendant la pandémie de Covid-19 ont eu de nombreuses répercussions sur le secteur et ces enjeux restent toujours d'actualité aujourd'hui.

À cela s'ajoute le désir croissant que nous avons d'être plus responsables dans nos façons de consommer. En conséquence, de plus en plus d'entreprises se positionnent sur la fourniture de matériaux recyclés ou réutilisables. Tout cela est le résultat d'une augmentation de la demande et des objectifs environnementaux fixés par les gouvernements à travers le monde et d'une prise de conscience globale.

Cette tendance ne peut qu'aller en s'amplifiant et nous nous devons de l'accompagner et de la porter, non seulement pour les chantiers de construction et les projets individuels, mais aussi pour qu'elle forme la base de nos stratégies.

Une approche européenne des projets durables

Sans imaginer une stratégie standardisée, nous cherchons à initier une méthodologie européenne qui permette de suivre un ensemble de procédures de pilotage fondamentales. Ceci nous permettrait, lors du démarrage d'un nouveau projet, d'évaluer nos actions en continu pour vérifier qu'il respecte les objectifs que nous nous sommes fixés. Cette démarche devrait être appliquée de la conception jusqu'à la démolition, surtout lorsqu'un immeuble doit être détruit ou rénové pour permettre un nouveau design ou une utilisation différente. Ceci devrait garantir la viabilité économique des projets.

L'avenir des projets de reconversion

La reconversion d'immeubles existants ne peut que s'accélérer dans les années à venir, en particulier pour des villes comme Londres et Paris, qui sont incroyablement denses et qui ne peuvent être agrandies. Bien qu'il y ait de la place pour ajouter de nouveaux immeubles dans des villes comme Berlin, Lisbonne ou Madrid, l'augmentation du prix des matériaux va devoir être prise en compte lors de la démolition des immeubles comme dans les projets de construction.

C'est bien cette question qui va nous obliger à reconsidérer la manière dont nous allons adapter les immeubles à l'avenir.



[Lire l'interview en intégralité](#)



HEXAGON



La transformation d'un immeuble de bureaux à Covent Garden à Londres

Un immeuble niché au cœur de Londres, construit dans les années 60, vient de connaître une nouvelle vie. Au travers d'une transformation radicale, l'immeuble offre des prestations de luxe propulsant le bâtiment dans le XXI^e siècle. L'immeuble de forme hexagonale abrite 51 appartements qui jouissent de la vue offerte par cette construction, seul gratte-ciel du secteur. L'immeuble de bureaux étant resté vacant plusieurs années, le projet de reconversion a permis de réutiliser l'espace existant et de moderniser la façade pour en faire un extérieur à la fois contemporain et classique.



METAL 57



Préserver l'histoire d'un immeuble emblématique à Boulogne-Billancourt



Au début des années 80, l'architecte Claude Vasconi a conçu l'immeuble 57 Metal pour abriter une usine Renault. Plus tard, lorsque Renault a délocalisé la production, l'immeuble est resté vacant. Cependant, cette structure emblématique a été construite de telle façon qu'à travers un projet majeur de reconstruction on pouvait le ré-imaginer et en faire un immeuble de bureaux multifonctionnel.

L'architecte Dominique Perrault a relevé le défi, en conservant les supports et sections de la structure de l'immeuble, tout en ajoutant de nouveaux éléments en acier et en faisant une réplique à l'identique du toit originel en dents de scie. Des briques de l'immeuble de Vasconi ont été récupérées pour construire une partie de la rue intérieure.

C'est ainsi que METAL 57 est né, rassemblant deux architectes de deux siècles différents, et mettant en valeur un immeuble dont l'histoire a été modernisée mais sûrement pas oubliée.

HORTI

Comment des immeubles historiques s'intègrent dans nos villes d'aujourd'hui ?

Milan est une ville à l'architecture multiple. À la fin des années 80, à proximité de la cathédrale gothique Il Duomo, trois bâtiments historiques qui avaient hébergé les Petites Sœurs des Pauvres étaient laissés à l'abandon. Grâce à l'acquisition des bâtiments par BNP Paribas Real Estate et à l'architecte Michele De Lucchi, ces immeubles entament un nouveau chapitre de leur existence.

Reconvertis en sept maisons de ville et 70 appartements, les bâtiments ont été modernisés tout en laissant leurs structures historiques intactes. Par exemple, les plafonds voûtés et les murs existants ont pu être conservés grâce à une technologie de pointe. En utilisant des matériaux de haute qualité et en imaginant des finitions sophistiquées, l'immeuble Horti offre à ses résidents des standards de vie exceptionnels tout en préservant la couleur historique de la ville qu'ils habitent.



Reconversion de bureaux en logements : BNP Paribas Real Estate a mis en place une cellule dédiée au sourcing et à l'étude d'actifs tertiaires obsolètes

Mutation de la société, nouveaux usages, normes environnementales et énergétiques toujours plus exigeantes, de nombreux bâtiments tertiaires, logistiques ou encore industriels se retrouvent aujourd'hui obsolètes et non occupés. À l'heure où les fonciers sont de plus en plus rares, ils se révèlent pourtant dignes d'intérêt à plusieurs égards. BNP Paribas Real Estate est convaincue qu'une grande partie de ces bâtiments nécessite d'être préservée, et a donc créé une cellule spécifique pour identifier et étudier le potentiel de reconversion d'actifs immobiliers aujourd'hui non exploités et laissés à l'abandon.



[Retrouver l'interview complète de Sophie Magne sur notre site](#)



L'obsolescence et la vacance d'une partie de notre parc immobilier, et notamment des actifs tertiaires, ne datent pas d'hier. En revanche, nous avons pu constater suite à la pandémie mondiale que nous avons vécue, que ce phénomène a été largement accentué. Il nous a semblé important de réfléchir à la façon de reconvertir ces immeubles, dans l'optique de leur donner un nouvel usage, plus adapté à leurs temporalités. Grâce à une mutation en différents types de programmes (résidentiel, hôtellerie, co-living, logistique du dernier kilomètre en rez-de-chaussée, etc.), ces actifs tertiaires détiennent une potentielle valeur ajoutée qu'il nous faut réussir à exploiter et mettre en exergue, et cette cellule a d'ailleurs été mise en place dans cette optique.



Sophie Magne
Director of Development,
Major Mixed Projects, BNP
Paribas Real Estate

À Milan, le Property Manager ouvre la voie vers le zéro carbone

Dans la capitale lombarde, l'ancien Institut Sieroterapico Milanais, datant de 1896, abritait autrefois un centre de recherche scientifique et de production de vaccins. Grâce à un important projet de reconversion, l'histoire de ce grand complexe a pu être sublimée, le bâtiment ayant été soigneusement restauré et repensé en bureaux flexibles et locaux d'éducation et de formation. Depuis 2021, BNP Paribas Real Estate Property Management Italy assure la gestion quotidienne du site. En portant l'accent sur les objectifs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) définis, l'équipe suit de près la consommation d'énergie et propose des améliorations stratégiques visant les certifications d'évaluation environnementale GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) et BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Les équipes du Property Management s'assurent en permanence que ce bâtiment historique, si soigneusement préservé, est écologiquement en phase avec les défis du monde qui nous entoure.



[Retrouver l'article complet sur notre site](#)



Chez BNP Paribas REIM, investissement immobilier et (re)construction de la ville durable vont de pair

En tant que gestionnaire européen d'investissement immobilier, nous sommes conscients de l'accélération de l'intégration des enjeux environnementaux et sociaux dans la société et en particulier dans le secteur immobilier. Notre stratégie RSE, qui ne cesse de se renforcer, vient répondre aux attentes de nos investisseurs en matière environnementale et de gestion responsable des actifs. Notre prise en compte pour les sujets liés à la reconversion et à la réhabilitation des actifs ainsi qu'à l'économie circulaire et au réemploi de matériaux, démontre à toutes nos parties prenantes que nous sommes acteurs du changement et que nous sommes prêts pour un avenir qui valorise l'intégration des enjeux du développement durable.



Nehla Krir
Head of Sustainability & CSR,
BNP Paribas REIM



[Retrouver l'article complet sur notre site](#)

Économie circulaire, un cercle vertueux pour (re)bâtir de manière plus responsable

33 % : c'est la part estimée du secteur de la construction dans la production totale de déchets dans l'Union Européenne^[1]. Et pourtant, sur les 42 millions de tonnes de déchets et gravats produits chaque année par l'industrie du BTP, moins de 1 % seulement est réemployé^[2]. Autre constat, les ressources mondiales en matières premières ne sont pas infinies, et commencent déjà à s'amenuiser : des pénuries de sable, de zinc, de cuivre et de plomb sont à prévoir dès 2040 selon les experts. Mais ce bilan n'est pas une fatalité ! En réponse à cette situation, le recours à l'économie circulaire représente une solution dont le potentiel de développement et les retombées positives pour l'environnement ne sont plus à démontrer. Grâce aux matériaux biosourcés, aux circuits courts, mais aussi à la réutilisation, à la rénovation et au recyclage de matériaux dans les bâtiments, elle permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre et l'utilisation de nouvelles ressources. En tant qu'acteur majeur du secteur de l'immobilier, BNP Paribas Real Estate s'est engagé dans une démarche structurée favorisant l'économie circulaire dans ses métiers et son fonctionnement, pour ainsi contribuer au développement de la ville durable d'aujourd'hui et de demain.



Toutes les pistes et solutions qui s'offrent à nous doivent être considérées pour atteindre l'objectif de neutralité carbone. Parmi celles-ci, le réemploi apparaît comme un levier à développer massivement, car chaque matériau et chaque équipement réemployé représentent autant d'émissions carbone évitées. C'est en ne négligeant aucun moyen d'action que nous parviendrons à réduire l'empreinte carbone de l'immobilier. C'est ce à quoi nous nous attachons chez BNP Paribas Real Estate dans les immeubles que nous concevons, gérons ou occupons.

Catherine Papillon
Global Head of Sustainable
Development / CSR,
BNP Paribas Real Estate



Découvrir notre stratégie RSE "INSPIRE REAL ESTATE 2025", pour un immobilier bas carbone, résilient, inclusif et source de bien-être



S'ENGAGER DURABLEMENT POUR LE RÉEMPLOI AVEC LE BOOSTER DU RÉEMPLOI

Lancé en 2020, le Booster du Réemploi est une initiative collective et engagée, réunissant plus de 35 maîtres d'ouvrage, acteurs techniques et maîtres d'œuvre, qui se fixe pour objectif de réduire de 20 à 30 % l'impact carbone du secteur du bâtiment, grâce notamment à l'utilisation massive du réemploi de matériaux. **Looping**, la plateforme du Booster du Réemploi permet de structurer, massifier et rendre visible la demande de matériaux qui n'était jusque-là que peu représentée sur le marché. Cette plateforme digitale, permet ainsi de faciliter la prise de contact et l'échange de matériaux entre les maîtres d'ouvrages et les offreurs. Grâce à un calculateur intégré à la plateforme, un bilan des économies de carbone, d'eau et de déchets est réalisé pour chaque opération. Les équipes de BNP Paribas Real Estate, comptant parmi les premiers membres du Booster du Réemploi, sont très actives sur la plateforme, et y ont enregistré plusieurs projets, dont METAL 57 à Boulogne-Billancourt, 17&CO à la Porte de Saint-Ouen ou encore Métropole à Lille.

[1] Bilan Mondial 2019 "Pour un secteur du bâtiment et de la construction à émissions nulles, efficace et résilient", Alliance Mondiale des Bâtiments et de la Construction (GABC), Agence Internationale de l'Energie (IEA), Programme des Nations Unies pour l'Environnement (UNEP) - www.globalabc.org/ - 2019

[2] Le Monde.fr, 02/10/2020 (www.lemonde.fr)

185 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, un modèle en matière d'économie circulaire et de réemploi



La société de gestion BNP Paribas REIM se distingue sur le marché des fonds immobiliers non cotés grâce à sa stratégie de revalorisation et de transformation patrimoniale innovante. 2021 fut une année structurante pour la SCPI Accès Valeur Pierre marquée par la finalisation des trois plus gros chantiers de restructuration entrepris par le fonds, ceux des actifs rue Vaneau à Paris (75007),

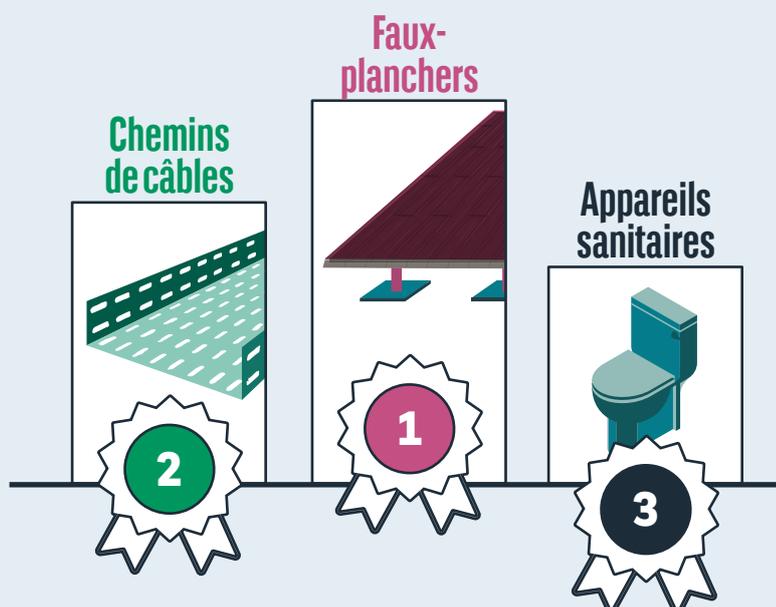
rue de Provence à Paris (75009), et du 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), qui ont permis une création de valeur totale de l'ordre de 140 millions d'euros^[1]. Représentant un budget global de travaux de près de 80 millions d'euros, l'opération menée sur l'immeuble de Neuilly-sur-Seine est emblématique de par son ampleur et ses caractéristiques. Ce projet de réhabilitation a consisté en la démolition d'une partie de la superstructure, la restructuration lourde du reste du bâtiment (infrastructure comprise) et la création de nombreux espaces verts. Durant la phase de démolition, les principes de l'économie circulaire ont été largement mis en œuvre. Un curage vert a été réalisé sur le bâtiment, ce qui a permis de valoriser 94 % des déchets. Durant la phase de construction, un objectif



de zéro déchet ultime a été fixé et des matériaux de réemploi et un béton bas carbone ont été utilisés. Finalement, ce chantier exemplaire a permis de générer une économie de CO₂ de 40 % par rapport à un chantier standard.

[1] Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Podium des 3 matériaux les plus réemployables



Source : Booster du Réemploi - www.linkedin.com/company/booster-du-reemploi/ - Décembre 2021

RÉVERSIBILITÉ DES IMMEUBLES

OU COMMENT
ANTICIPER
LE CHANGEMENT
D'USAGE

Construire des immeubles réversibles, une solution pour bâtir l'avenir

BNP Paribas Real Estate accompagne les investisseurs et les propriétaires qui souhaitent construire, valoriser ou réhabiliter leur immobilier commercial ou résidentiel. Au sein de cette ligne de métier, Carole de Matharel est en charge du développement des grands projets mixtes structurants, de l'appel d'offre à la signature des contrats. Elle nous livre son éclairage et sa vision de l'immobilier de demain, qui se devra d'être réversible, flexible et durable.



Carole de Matharel
Deputy Managing Director
of Property Development
Mixed-Use Projects,
BNP Paribas Real Estate

La réversibilité dans l'immobilier, en quoi cela consiste exactement ?

L'objectif numéro 1 que l'on vise avec les constructions réversibles, c'est la durabilité de nos projets immobiliers, en anticipant dès la phase de construction le changement d'usage du bâtiment et en pensant le mètre carré utile. En d'autres termes, il s'agit de donner la possibilité aux immeubles d'être livrés aujourd'hui en tant que bureaux, mais de pouvoir devenir autre chose demain, comme des logements ou des commerces, par exemple. Ou à l'inverse, que des logements ou des hôtels puissent être réaménagés en bureaux, ou tout autre type de changement d'usage. Et ce, sans gros travaux ou réhabilitation lourde, car l'immeuble aura justement été conçu pour pouvoir s'adapter très simplement à ce nouvel usage.

Quelle est la position de BNP Paribas Real Estate sur le sujet ?

Le secteur de l'immobilier entre dans une phase de mutation profonde. Révolutions écologique, numérique et des usages, le changement est déjà en marche ! Chez BNP Paribas Real Estate, en tant qu'entreprise citoyenne et à impact, nous nous devons de prendre en compte de façon significative le sujet de la réversibilité de l'immobilier, car il nous permet d'apporter des solutions aux défis environnementaux et sociétaux que doivent relever les collectivités tout en réinventant les immeubles et en insufflant une nouvelle dynamique de quartier. Grâce à une conception souple et flexible, le changement d'usage d'un bâtiment réversible se fera très simplement, et sans besoin d'intervenir sur le gros œuvre, ce qui diminue fortement l'empreinte carbone du bâtiment.

REALITY 2050

REALITY 2050 est le laboratoire interne de recherche et design appliqué de BNP Paribas Real Estate, aboutissant à des solutions concrètes pour un immobilier à impact positif sur les villes et les territoires.

À travers des objectifs ambitieux sur les dimensions sociales et environnementales, ce laboratoire recherche et conçoit des modèles de bâtiments **+** flexibles, **+** inclusifs et **+** vertueux dans le respect de l'Accord de Paris à horizon 2050.



De plus, la mixité des usages aux différentes heures de la journée offre une maximisation des espaces du bâtiment. Cela permet ainsi de répondre aux besoins grandissants des populations urbaines en infrastructures diverses et variées, sans construire des nouveaux bâtiments, et en préservant ainsi des zones fertiles, essentielles pour protéger la biodiversité. La construction réversible est donc un des outils à notre portée que nous jugeons indispensable dans la conception que nous avons de la ville de demain plus durable et résiliente.

Depuis quand la question de la réversibilité dans l'immobilier se pose-t-elle ?

Même si cela fait désormais une dizaine d'années que la question de la réversibilité est posée par les collectivités dans le cadre de certains appels à projets, son déploiement n'en est encore qu'à ses débuts, et très peu d'immeubles peuvent aujourd'hui se targuer d'être entièrement réversibles.

Mais le sujet est en train de prendre de l'ampleur ! En premier lieu, la crise sanitaire a eu pour effet de se réinterroger sur la ville de demain. Nous étions tous confinés et certains espaces comme les bureaux ou les commerces étaient totalement inexploités alors que dans le même temps, des espaces médicaux ou liés à l'assistance publique manquaient cruellement. Aujourd'hui, pour concevoir un projet immobilier, nous sommes obligés de nous demander quels seront les besoins de demain pour tel ou tel territoire afin de ne pas construire un bâtiment qui deviendra trop vite obsolète.

Ensuite, c'est bien sûr la question de la transition écologique qui nous impose d'accélérer sur un immobilier plus responsable avec un objectif de

trajectoire zéro carbone. Il faut que nous puissions mieux recycler nos actifs immobiliers et pouvoir les envisager sur plusieurs vies, et non pas les démolir et les reconstruire dès que l'on veut en changer l'usage.

Quel avenir demain pour la construction d'un immobilier réversible ?

La question la plus importante à se poser, c'est celle de l'adaptabilité de nos immeubles dans le temps. Quel avenir veut-on leur donner ? Les bâtiments Haussmanniens en sont l'exemple parfait car ils ont su traverser les siècles, et ont réussi à s'adapter aussi bien en logements, qu'en bureaux, en commerces et en différents services. L'objectif, c'est que l'immeuble neuf de demain ait cette même capacité ! C'est un énorme chantier mais c'est la clef pour obtenir un immobilier résilient. Il est aujourd'hui acquis pour toutes les parties prenantes qu'il est contre-productif de démolir une tour pour la reconstruire différemment, et parfois pour le même usage. Reconstruire la ville sur la ville est une notion porteuse de sens et c'est ce qui nous permettra d'arriver à un bâti plus vertueux et neutre en carbone. Pour toutes ces raisons, construire réversible sera sans doute demain de plus en plus souhaité par les collectivités dans les appels à projets, ou même par les investisseurs. Nous avons donc intérêt à anticiper cette réversibilité lorsque l'on construit du neuf. Même si ça n'est pas dans la demande initiale, il est de notre devoir, en tant que promoteur engagé pour une ville plus durable et résiliente de réfléchir à essayer autant que faire se peut d'inclure cet aspect dans tous nos projets. Nous nous devons d'être proactifs sur le sujet et le promouvoir auprès des collectivités, des décideurs publics et des investisseurs privés.



[Retrouver l'interview complète de Carole de Matharel sur notre site](#)

Mentions Légales

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt - France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 012 180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex. Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04 - Fax : +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.com. Carte professionnelle : Transactions N° 92/A/0341, délivrée par la Préfecture des Hauts-de-Seine. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70). **Communication BNP Paribas Real Estate - 2022.** BNP Paribas Real Estate ne peut pas être tenue responsable du contenu de la communication si des informations s'avéraient erronées. Les informations contenues dans la communication ne constituent pas un accord contractuel. Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, totale ou partielle, du contenu de ce document par quelque procédé que ce soit sans l'autorisation expresse et préalable de BNP Paribas Real Estate constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la Propriété Intellectuelle. Produit en interne par BNP Paribas Real Estate, 2022. Les logos de BNP Paribas Real Estate et de Reality 2050 appartiennent strictement à leur propriétaire BNP Paribas Real Estate et ne peuvent pas être reproduits sans autorisation préalable. #BEYONDBUILDINGS - traduction française : AU-DELÀ DES IMMEUBLES

Crédits photos : p2-11 Antoine Doyen p4 Bruno Des Gayets Nikoja ; Unsplash/Danist Soh p8 BNP Paribas Real Estate - Architecte : Dominique Perrault p9 Ooshot-Xavier Alexandre Pons - Architecte : Dominique Perrault ; Olivia Spiegleer, Redfish Design - Architectes : Michele De Lucchi et Daniele Fiori (studio DFA Partners) ; Alex James - Architecte : Squire and Partners p12 Potion Média - Architecte : Arte Charpentier Architectes p14 Unsplash/Jonas Off

Imprimeur : Agence Bisart, 65, rue de Turenne 75003 Paris. Ne pas jeter sur la voie publique, communication imprimée sur du papier recyclé.



TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change