

DOSSIER SPÉCIAL

BÂTIR SUR L'EXISTANT, UNE NOUVELLE FABRIQUE DE LA VILLE ?

VISITE

De nouveaux équipements haut de gamme chez Bosch

[Lire l'article](#) ➔

TRIBUNE

Anatomie de l'urbanisme du vivant

[Lire l'article](#) ➔

INTERVIEW

Modulaire, bas-carbone... Le futur d'Etex selon son CEO, Bernard Delvaux

[Lire l'article](#) ➔



DOSSIER SPÉCIAL CONSTRUIRE SUR L'EXISTANT 05

- Construire avec le déjà-là : l'avis des architectes
 - Quel cadre juridique pour les surélévations ?
 - Les dents creuses, un gisement de nouveaux logements
 - Des centres commerciaux recomposés en quartiers
-

INTERVIEW 24

- La construction modulaire, solution d'avenir selon Etex
-

VISITE 30

- Bosch révèle de nouveaux outils haut de gamme
-

TRIBUNE 33

- Quand architecture et paysagisme réinventent la ville...
-

CONJONCTURE 36

- Retour à l'optimisme dans le dernier bilan de la FFB
 - En janvier, chute des permis et mises en chantier
 - Le conflit au Moyen-Orient impacte les matériaux du bâtiment
-

ARCHITECTURE 46

- Un ensemble tertiaire pensé avec agilité et durabilité
- Architecture raisonnée appliquée sur un chantier scolaire
- Les leviers architecturaux contre les inondations

Suivez-nous sur :



| Spotify



| Apple Podcast



Surélévation, extension... La construction change-t-elle de partition ?

Face au cap zéro-artificialisation nette (ZAN) des sols, construire sur l'existant renouvelle la pratique architecturale et urbanistique de l'agence NZI. Pareil pour les fondateurs de l'agence Ylé. « *Travailler sur l'existant suppose une compréhension fine de ses structures, de ses limites et de ses qualités, afin de prolonger son histoire plutôt que de la nier* », confient-ils.

Mais qui dit nouvelle fabrique de la ville, dit spécificités territoriales... Côté surélévations, l'instruction des permis est dictée par les plans locaux d'urbanisme. Des exceptions juridiques se dessinent cependant, afin de répondre à la crise du logement.

Sur cette problématique, combler les dents creuses – espaces vides entre deux constructions plus hautes – est un scénario investi par les communes. La Ville de Vannes a identifié en 2017 369 dents creuses mobilisables pour créer de 579 à 826 habitations.

Autre gisement : les zones commerciales qui, non plus limitées à une logique marchande, deviennent actrices de la transformation urbaine. Le groupe immobilier Unibail-Rodamco-Westfield rejoint cette dynamique, avec des chantiers phares en France (Les Ateliers Gaîté à Paris) et à l'étranger (Hambourg, Londres...)

Construire avec le déjà-là peut aussi impliquer des solutions industrielles, dont le modulaire, plébiscité par le dirigeant du groupe Etex. Bâtir sur l'existant rime d'ailleurs avec l'urbanisme du vivant, concept nécessaire dans la nouvelle fabrique de la ville et décrypté par le fondateur de l'agence Praxys.

Voilà les thèmes rayonnant dans le premier webzine de ce printemps !

Bonne lecture !



Virginie KROUN
Journaliste

hellio

Plus de projets, d'opportunités et de compétences

*Découvrez les solutions pour
développer votre activité.*

- ☐ Simplifiez le montage de vos dossier CEE/MPR avec la plateforme Primes Hellio
- ✂ Recevez des contacts qualifiés ayant un projet de rénovation près de chez vous grâce à Hellio Leads
- ↗ Développez vos compétences sur les enjeux de la transition énergétique grâce à Hellio Académie et à ses formations agréées FEEBAT



01 87 66 05 74



pro@hellio.com

CONSTRUIRE SUR L'EXISTANT, UN SAVOIR-FAIRE ARCHITECTURAL

©Stéphane Chalmeau

La construction sur l'existant est devenue une réponse essentielle aux défis contemporains. Des professionnels de l'architecture nous donnent leurs avis.

Construire sur l'existant constitue une approche architecturale et urbanistique qui consiste à utiliser, adapter ou réhabiliter et surélever des bâtiments ou des réalisations déjà en place, plutôt que de démarrer un nouveau projet de construction.

C'est un processus qui implique la réutilisation des structures demeurantes pour de nouveaux projets, qu'il s'agisse de rénovations, d'extensions ou de transformations. Cela implique la réduction de l'empreinte carbone et la valorisation du patrimoine tout en répondant favorablement à la crise de l'espace urbain. La construction avec l'existant améliore les espaces intérieurs ou extérieurs d'un bâtiment ancien pour les rendre plus fonctionnels ou esthétiques.

Cela engage parfois le changement de l'usage ou l'ajout de nouvelles parties

comme des étages supplémentaires ou des annexes. Pour l'agence d'architecture Ylé, établie à Paris et Nantes, « *construire sur l'existant, c'est d'abord apprendre à lire ce qui est déjà là. Lire le bâti, ses logiques constructives, ses transformations successives, mais aussi les ressources locales, les savoir-faire et les manières de construire héritées des artisans qui ont façonné les lieux. L'existant n'est pas un simple support : c'est une matière de projet, porteuse d'intelligence et de potentiel.* »

Les avantages

Les avantages de la construction sur l'existant sont nombreux. Le patrimoine bâti constitue un socle identitaire pour les territoires. Il porte en lui une mémoire, une histoire, un rapport au lieu qui ne peuvent être ignorés.

La réhabilitation de bâtiments anciens permet de valoriser l'identité culturelle et

historique d'une région, préserver cette mémoire tout en proposant une réponse adaptée à la densification urbaine ou à la transformation des usages. De même, l'utilisation des bâtiments existants permet de minimiser la consommation de matériaux neufs et l'énergie nécessaire à leur production. Cela contribue à une construction plus écologique, en limitant les déchets de démolition.

Par ailleurs, de nombreux projets de réhabilitation incluent des améliorations comme l'isolation, des systèmes de chauffage et de refroidissement plus efficaces, réduisant ainsi les coûts énergétiques à long terme.

Soulignons que la rénovation et la réutilisation peuvent être moins coûteuses que la démolition et la construction neuve. Les projets de rénovation nécessitent souvent une main-d'œuvre locale, créant ainsi des emplois et stimulant l'économie locale.

Sandra de Giorgio et Gianluca Gaudenzi, les fondateurs de l'agence d'architecture NZI qui vient de livrer à Paris, sur une parcelle complexe, la transformation d'un parking en résidence sociale, déclarent : *« La construction sur l'existant incarne pour nous une évolution fondamentale de notre métier. Elle s'inscrit dans le principe que la ville se construit désormais sur elle-même – une approche qui, bien que non originale, devient notre nouveau paradigme face aux enjeux climatiques et fonciers. Cette démarche présente un double avantage environnemental majeur : elle évite la consommation de nouveaux sols, ressource devenue rare et précieuse, et s'avère intrinsèquement plus décarbonée en préservant l'énergie grise du bâti existant.*

C'est une réponse concrète à l'impératif du Zéro Artificialisation Nette. »

Divers défis

La conservation du patrimoine demande des connaissances techniques pointues et une attention particulière aux réglementations souvent strictes. La nécessité d'adapter les structures anciennes aux normes actuelles (sécurité, accessibilité, performances thermiques) peut poser des défis techniques et financiers. Les bâtiments anciens peuvent ne pas respecter les normes de construction actuelles, notamment en matière d'accessibilité, de sécurité incendie ou de performance énergétique, ce qui complique les projets de rénovation. Ces derniers peuvent nécessiter des permis spécifiques et des consultations auprès des professionnels de protection du patrimoine, pouvant rallonger les délais.

Avant d'ajouter ou de modifier une structure existante, il est essentiel de faire une évaluation approfondie de sa solidité et de sa durabilité. Cela peut impliquer des coûts supplémentaires pour des études techniques. Intégrer des technologies modernes dans des structures anciennes peut être complexe, nécessitant des solutions sur mesure pour assurer une harmonie entre l'ancien et le nouveau. Bien que construire sur l'existant présente de nombreux avantages, il existe également des défis importants à surmonter.

Les architectes de NZI développent : *« Au-delà des considérations techniques, construire sur l'existant implique avant tout de transformer. C'est là que réside la dimension la plus stimulante : cette approche*

renouvelle profondément notre pratique architecturale et notre vision du territoire. Le projet architectural ne se voit plus vraiment "composé" au sens traditionnel du terme, mais plutôt généré grâce à notre savoir-faire de révéléurs de potentiels. Nous partons de ce qui est là, nous en analysons les qualités cachées, les capacités structurelles, les possibilités d'évolution, et c'est de cette lecture fine que naît le projet – presque naturellement. Cette transformation de notre métier nous amène à appréhender le territoire différemment : non plus comme un support vierge à conquérir, mais comme un palimpseste vivant à enrichir, à densifier intelligemment, à faire évoluer en respectant ses caractéristiques intrinsèques. »

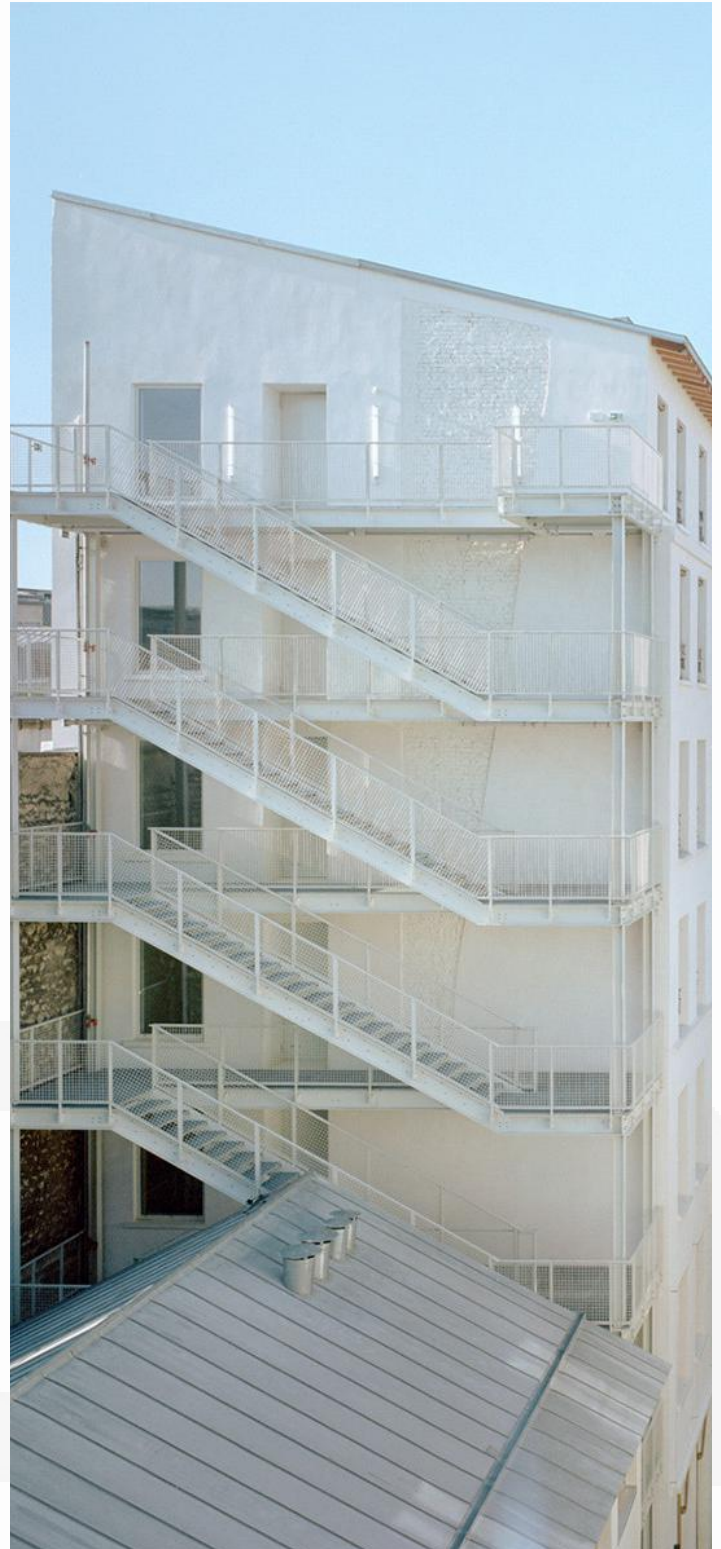
“

« Travailler sur l'existant suppose une compréhension fine de ses structures, de ses limites et de ses qualités, afin de prolonger son histoire plutôt que de la nier. »

**Lucille Leyer et Romain Brochard,
fondateurs de l'agence Ylé**

Pour Lucille Leyer et Romain Brochard, les fondateurs de l'agence Ylé : « Travailler sur l'existant suppose une compréhension fine de ses structures, de ses limites et de ses qualités, afin de prolonger son histoire plutôt que de la nier. Cette approche favorise une architecture plus juste, ancrée dans son territoire, attentive aux usages et capable de faire dialoguer l'ancien et le contemporain. »

Les architectes soulignent que « les défis sont réels : incertitudes liées au diagnostic, contraintes techniques et réglementaires, adaptation aux performances actuelles, parfois en site occupé. Mais cette complexité constitue aussi un levier de projet, appelant précision, anticipation et inventivité, au cœur de la démarche de Ylé. »



*Le projet du « 206 Lafayette »
par THINK TANK Architecture et DATA Architectes
©Maxime Delvaux*

Quelques exemples inspirants

La réhabilitation lourde du « 206 Lafayette » est une opération de grande envergure conçue conjointement par THINK TANK Architecture et DATA Architectes. Il s'agit d'une intervention qui a privilégié la conservation de l'existant tout en favorisant le réemploi et la performance environnementale. En effet, prenant place dans un tissu très dense, à l'entrée d'une impasse étroite limitant fortement la logistique de chantier, l'ensemble hétéroclite qui regroupait bureaux, logements et commerces nécessitait plusieurs interventions sur mesure.

Dans ce contexte difficile, les architectes ont réussi une gageure. Quatre bâtiments ont été réhabilités, tandis que les cinq autres, trop abîmés, ont été démolis.

L'opération comprend également deux nouvelles constructions bas-carbone et un traitement comprenant des espaces de pleine terre, des plantations en cœur d'îlot mais aussi un rooftop végétalisé.

L'ensemble a reçu plusieurs certifications : BREEAM, BBCA, HQE et E+C-. C'est un exemple probant d'une architecture intelligente qui a su régénérer l'existant, le révéler et l'adapter aux exigences actuelles.

L'agence d'architecture Guinée*Potin a réalisé sur le site de La-Chapelle-des-Fougeretz, un projet exceptionnel. En effet, il s'agit d'un site comprenant des bâtiments patrimoniaux existants, construits en terre crue de pays rennais, une enceinte végétale et un ancien jardin. C'est donc dans cet environnement délicat que prend place l'équipement qui devrait fédérer des lieux multiples ouverts à tous, à vocation associative, festive et culturelle.

Deux bâtis existants à fort caractère patrimonial – la maison dite des « sœurs Herbert », et l'espace jeunes « La Grange », longères en terre, typiques du bassin rennais – ont été conservés tandis que la maison des associations, qui avait subi plusieurs transformations par le passé, n'a pas été conservée. Concernant les deux bâtis gardés, il a été décidé d'effectuer un curage et une modification des espaces intérieurs dans le savoir-faire de la protection des constructions en terre.

À cela a été rajouté un nouvel équipement, identifiable des autres par ses deux volumes, dont celui comprenant l'entrée principale qui se greffe au bâtiment existant et le plus haut, qui accueille la grande salle polyvalente et se caractérise par son identité vernaculaire (volume à double pente, ossature bois, bardage bois, couverture acier).

Outre la capacité de composer adroitement avec le « déjà-là », le projet possède plusieurs qualités. Les architectes ont privilégié l'approche environnementale et le projet adopte les grands principes d'une architecture bioclimatique. De même, afin de diminuer significativement les émissions de carbone, les circuits courts pour l'approvisionnement en matériaux sont privilégiés. Bref, tout a été pensé pour créer un projet vertueux et exemplaire.

Le conservatoire de danse et de musique de Senlis est un projet remarquable qui sera livré en juin 2026. Conçu et réalisé par l'agence d'architecture Ylé, l'ensemble prend place au cœur du quartier de l'ancienne caserne Ordener. Il s'agit de la réhabilitation de l'ancien mess des officiers au passé prospère, qu'il fallait à tout prix préserver.

Selon les architectes, « le projet devra exister en tant que continuité de ce patrimoine. Nous proposons un travail sur la mémoire et sur le sensible, un projet unique et de caractère ».



*Conservatoire de danse et de musique de Senlis
par l'agence d'architecture Ylé
©Paris Picture Club*

La proposition d'Ylé est tout aussi surprenante que sensible. Le duo fondateur a proposé une extension en sous-œuvre, qui clarifie le fonctionnement des espaces et offre à chacun des pôles danse et musique, une entité distincte.

De même, le choix du positionnement de l'extension préserve non seulement les espaces libres périphériques, mais aussi une partie du jardin tout en garantissant l'optimisation des différents espaces. « *Le prolongement de l'extension en sous-sol*

s'inspire des constructions souterraines telles que les terriers, discrets à l'œil humain mais véritables piliers d'écosystèmes », concluent les architectes. C'est une réalisation remarquable qui respecte l'existant et le prolonge.

Construire sur l'existant est devenu une condition structurante du projet architectural contemporain.

Longtemps cantonnée aux champs de la réhabilitation ou de la restauration, cette pratique s'est élargie à une approche qui englobe un ensemble complexe de structures bâties, d'usages et de contraintes. Il ne s'agit plus seulement de préserver ou d'adapter, mais de faire du réel hérité la matière première du projet. Construire sur l'existant n'est ni une tendance ni une audace, mais une condition durable de l'architecture contemporaine. Le déjà-là n'est pas un obstacle à contourner, ni un décor à préserver, mais un champ à investir.

S.HOH

Pour tout ce qui compte vraiment.

Atlantic, on est là.



Découvrez comment Atlantic est là pour vous

Aux côtés des pros du confort thermique au quotidien.
Réactivité, service et proximité : on est là pour vous, pour que votre expertise fasse toujours la différence.



atlantic

SURÉLÉVATIONS SUR CONSTRUCTION EXISTANTE : QUEL CADRE JURIDIQUE ?

Solution plébiscitée pour construire dans les zones urbaines denses sans mobiliser du foncier, la surélévation doit répondre à des obligations juridiques. Décryptage du droit immobilier et de l'urbanisme avec deux avocats et retour de terrain avec une architecte.

D'après une étude OpinionWay menée pour Viveo, expert de la surélévation, 71 % des Français sondés trouvent cette solution pertinente pour adapter leur habitat. Elle serait même plus économique qu'un déménagement pour 60 % d'entre eux.

Mais quels contours juridiques encadrent ce mode constructif ?

L'instruction des permis guidée par le PLU...

Penchons-nous d'abord sur le droit public et les autorisations d'urbanisme. « *Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas, à ce jour, de régime autonome dédié aux opérations de surélévation* », indique Maître Aude Rebière-Lathoud, du cabinet Atouts Avocats et enseignante en contentieux de l'urbanisme à l'Université Paris-Saclay.

« *Dans ce type de dossiers, l'avocat intervient souvent à deux moments : en amont, pour sécuriser un projet au regard des règles d'urbanisme, et en aval lorsque l'autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un recours* », explique l'avocate.

Ces chantiers sont en pratique « *appréhendés comme des travaux modifiant le volume d'un bâtiment existant et créant de la surface de plancher, relevant le plus souvent du permis de construire* », poursuit Me Rebière-Lathoud. Les plans locaux d'urbanisme (PLU et PLUi) voire un « *document en tenant lieu* » aigüillent l'instruction, car ils détaillent les prescriptions en termes de hauteur maximale, de gabarit, de stationnement et d'aspect extérieur.

La définition de la surélévation dans le PLU y est d'ailleurs cruciale. Si elle est absente,

le juge assimilera la surélévation à une extension, qui doit par conséquent rester d'ampleur modérée. « *Une surélévation entraînant un doublement de surface est alors susceptible de sortir du champ des extensions, et de perdre le bénéfice de régimes dérogatoires ou de facilités applicables à ces dernières* », décrypte l'avocate, citant la décision du Conseil d'État du 9 novembre 2023.

... mais quelques dérogations encadrées

La législation tend toutefois à assouplir le cadre. En témoigne la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025, instaurant l'article L.111-35 du Code de l'urbanisme. Cela évite à un projet de surélévation ou transformation limitée, sur un édifice autorisé dans le passé, d'être refusé uniquement pour non-conformité aux règles locales d'urbanisme. Les exigences susnommées s'appliquent à tout projet de surélévation, en bâtiment résidentiel comme tertiaire.

L'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme, né de la loi dite « Huwart », est appliqué depuis le 28 novembre dernier et permet une dérogation aux règles de PLU pour autoriser une surélévation, si celle-ci tend à créer ou agrandir un logement. Le mécanisme s'applique à tout le territoire et est bien encadré.

Ainsi, « *une surélévation destinée à créer ou agrandir des bureaux ou commerces ne peut pas bénéficier de cette dérogation spécifique au PLU. En revanche, une surélévation consistant à transformer des surfaces tertiaires en logements peut entrer dans ce dispositif favorable* », expose Me Rebière-Lathoud.

Quid du droit privé ?

Entre surélévation de bâtiment résidentiel et en bâtiment tertiaire, les plus grandes différences juridiques relèvent du droit privé.

« *Dans les immeubles tertiaires, la propriété est plus fréquemment concentrée entre les mains d'un seul acteur – une foncière ou une société d'investissement – ce qui simplifie la prise de décision. En revanche, ces opérations peuvent se heurter à des contraintes techniques importantes, notamment lorsqu'il faut adapter l'ensemble du bâtiment à la nouvelle configuration* », détaille Me Rebière-Lathoud.

« *En présence d'immeubles soumis au régime de la copropriété, la décision de surélever le bâtiment suppose un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, selon des règles de majorité précises* », ajoute-t-elle.

Un vote encadré par l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965. Maître Julien Baumgartner de JBR Avocats, cabinet spécialisé en droit de l'immobilier, le souligne : « *La copropriété est propriétaire de ce qu'il y a au-dessus du toit.* »

Trois personnes peuvent engager une surélévation : le syndicat de copropriétés, le promoteur, ou le copropriétaire (souvent celui qui vit au dernier étage et veut agrandir son logement).

Ce dernier scénario peut aller dans l'intérêt des copropriétés, car qui dit surélévation en copropriété dit réfection de la toiture, valorisant l'immeuble et ses appartements. « *En échange de cela, on peut aussi demander un ravalement, la remise en état des parties communes (cage d'escalier, installation d'un ascenseur), la pose d'une*

isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'un ravalement, etc. », énumère Me Baumgartner.

Mais cela n'est pas garanti par la loi, ni par la jurisprudence. Cette dernière précise seulement que la contrepartie n'est pas forcément pécuniaire, mais pas non plus dérisoire. Un flou qui mériterait d'être dissipé par la loi selon l'avocat, afin d'éviter des demandes faramineuses envers l'initiateur du projet, promoteur comme copropriétaire. « *C'est très souvent là-dessus que malheureusement les opérations échouent* », nous confie Me Baumgartner.

Au-delà du juridique, la question technique...

Certains contentieux avec le voisinage et des associations rencontrés par le cabinet Atouts Avocats, reflètent d'autres freins juridiques. « *Les recours portent souvent sur l'interprétation des règles de gabarit, l'intégration architecturale du projet ou l'impact sur l'environnement immédiat* », nous confie l'avocate.

« *Ces contentieux illustrent que la surélévation est un outil de densification à la fois pertinent et juridiquement sensible. Les projets se situent souvent à la frontière entre deux objectifs qui peuvent entrer en tension : d'une part, la volonté de densifier la ville existante, d'autre part, la préservation du cadre urbain et du voisinage* », commente l'avocate.

Sans compter les contraintes patrimoniales. « *Dans les secteurs protégés ou à proximité de monuments historiques, l'avis de l'architecte des bâtiments de France peut conduire à des prescriptions très strictes, voire à un refus du projet* », rappelle Me Rebière-Lathoud. Des recours alourdis par

une juridiction administrative « *généralement encombrée* », déplore-t-elle.

Marie-Jeanne Jouveau, architecte du patrimoine et fondatrice de l'agence CAPLA, en sait quelque chose. Pour l'intéressée, le scénario d'une surélévation dépend du PLU et de questions techniques. C'est-à-dire : « *est-ce que le bâtiment existant peut supporter du poids en plus ? Sur cet aspect-là, il y a deux sujets : les fondations et la superstructure* », nous expose-t-elle. À cela s'ajoute la question financière, en fonction des études à mener sur la faisabilité (relevé de géomètre, étude de sol, étude de structure...).

« *Il est accepté par les bureaux de contrôle la contrainte suivante : si la surélévation fait moins de 10 % du poids du bâtiment existant, on peut ne pas faire d'étude de sol. C'est rarement le cas pour une maison, mais cela peut être le cas dans le tertiaire* », mentionne Mme Jouveau. « *Les études de sol peuvent être plus ou moins coûteuses en fonction de la situation, à Paris. Par exemple dans des fonds de parcelles, les études peuvent être coûteuses car difficile d'accès pour les machines* », indique-t-elle. L'addition peut se corser en cas d'impossibilité technique et de besoin de travaux de renforcements (confortements de carrières, etc.).

Parmi ses projets, l'agence CAPLA compte une surélévation de 30 m² sur une petite maison au fond d'une villa, dans le 14^{ème} arrondissement de Paris. « *La villa piétonne était très peu large, moins de 3 mètres. Il a fallu tout manuporter. Nous avons fait le choix d'une structure bois pour limiter le poids, et nous avons eu un recours sur le projet qui a duré 2 ans avant de pouvoir faire le chantier* », nous raconte sa fondatrice.

V.KROUN

Eternit



Architecte : Bovenbouw

Une solution unique pour l'enveloppe du bâtiment



Architecte : Caractère Spécial / NP2F - photo Sébastien Normand

Un matériau durable et résolument moderne

Les gammes Eternit apportent des solutions économiques, écologiques et performantes pour la protection de l'enveloppe des bâtiments. Grâce aux qualités intrinsèques du fibres-ciment et à ses possibilités techniques, les plaques ondulées répondent aux exigences fonctionnelles des projets architecturaux les plus innovants, en bardage comme en couverture.



www.eternit.fr



NF DTU
40.37





LES DENTS CREUSES, OPTIONS CRÉDIBLES DE LA DENSIFICATION DES VILLES ?

Des villes qui se remplissent, des responsables locaux qui cherchent des solutions pour densifier les enveloppes urbaines... Les dents creuses, ces espaces laissés vides entre deux constructions plus hautes, sont-elles devenues des options crédibles ?

Ce sont des espaces laissés vides au milieu d'une rangée régulière d'immeubles de même hauteur, elles viennent marquer une rupture dans la ville. Alors que les aires urbaines tendent à se densifier toujours plus et que la loi zéro artificialisation nette (ZAN) contraint la réflexion de la ville de demain, les dents creuses deviennent objets de convoitise.

Pour estimer le potentiel de construction de logements sur ces espaces, les intercommunalités élaborent tout d'abord un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui détermine la stratégie d'urbanisme pour 20 ans. Le Plan local d'urbanisme (PLU) ou Plan local d'urbanisme Intercommunal pour l'habitat (PLUiH) vient ensuite préciser cette stratégie, pour coordonner les projets d'aménagement.

Autrement dit, la phase préalable au PLUiH permet de se pencher sur la capacité des communes à être densifiées. Par exemple, d'après le PLU adopté en 2017 par la ville de Vannes (Morbihan) il existait alors 369 dents creuses mobilisables pour être construites.

Des « gisements » précieux, puisqu'ils devaient permettre de créer, selon les hypothèses de densité, entre 579 et 826 nouveaux logements. Désignées comme telles, les dents creuses sont dès lors devenues objets de convoitise. Dans un article publié chez nos confrères de Ouest-France en 2022, Vincent Le Gall, alors adjoint au directeur général des services de la Ville, expliquait ce phénomène : « *Le PLU de 2017 a favorisé la reconstruction de la ville sur elle-même. Des jardins qui n'étaient jusque-là pas constructibles le sont devenus.* »

Dans le Grand Reims, un PLUiH pour plus de 140 communes

À 600 km de là, dans la communauté urbaine du Grand Reims, qui rassemble plus de 140 communes et souhaite aboutir à un PLUiH d'ici 2028. La version révisée du SCoT a été adoptée en décembre 2025.

Une première étape saluée par le sénateur de la Marne et vice-président de la commission de l'Aménagement du territoire, Cédric Chevalier. « *C'est complexe* », nous explique-t-il. « *Le Grand Reims, c'est 143 communes, dont la plus grande a 200 000 habitants et la plus petite en compte à peine 50. On a de la ruralité, du vignoble, de l'agricole...* »

En ce mois de mars 2026, élections municipales obligent, le processus de création du PLUiH est mis à l'arrêt le temps que les nouvelles équipes locales soient désignées et prennent leurs marques. Pour aider à la création de ce document, la communauté d'agglomération peut compter sur l'Agence d'urbanisme, de développement et de prospective de la Région de Reims (AUDRR), où Marie-Christelle Bocart est en charge de la planification.

« *Notre rôle, en tant qu'agent d'urbanisme, c'est d'accompagner la communauté urbaine dans l'élaboration du PLUiH, en produisant plusieurs études. En ce qui concerne particulièrement le volet foncier, au-delà des objectifs définis dans le SCoT, nous avons la trajectoire vers le ZAN, qui s'est traduite par des objectifs chiffrés de consommation foncière. La priorité, c'est de densifier avant de consommer de l'espace.* »

Mais ce qui peut freiner la mobilisation des gisements fonciers, c'est souvent le droit

de propriété. « *On s'aperçoit que ces gisements fonciers, ce sont souvent des multipropriétaires ou que ce sont des terrains qui ont été hérités. Donc il y a une complexité à pouvoir trouver un accord pour que ce soit vendu* », illustre Mme Bocart.

Des logements de plus en plus petits qui densifient l'enveloppe urbaine

Pour l'AUDRR, la densification est néanmoins déjà en cours dans le territoire rémois. Marie-Christelle Bocart avance par exemple la diminution de la surface habitable des logements. « *C'est 120 m² en moyenne pour du logement individuel et 60 m² pour du logement collectif. Alors que dans les années 1970 ou 1980, pour des logements de type collectif, on était à une moyenne de 75 m² par exemple.* »

À ce constat, qui peut expliquer en partie l'attrait pour les dents creuses, s'ajoute un phénomène de remplissage de l'enveloppe urbaine. « *On s'est aperçu qu'entre 2011 et 2021, plus de 75 % des logements se sont construits dans ces enveloppes urbaines.* »

Finalement, l'AUDRR estime « *un potentiel de 0,52 % des tissus de l'enveloppe urbaine qui pourrait recevoir une densification* », avec des dents creuses qui demeurent. Des potentiels qui, s'ils restent limités, paraissent tout de même intéressants lorsque l'on sait que la population du Grand Reims n'augmente pas à grande vitesse. Entre 2009 et 2019, elle est passée de 288 430 à 296 154 habitants, soit une progression annuelle moyenne de 0,27 %.

Mais selon Marie-Christelle Bocart, les besoins en production de logement évoluent plutôt vers des habitations plus petites. Une tendance qui, cette fois, ne se limite pas au Grand Reims. « *On s'aperçoit*

que les logements sont finalement sous-occupés. On a des tailles de logements qui diminuent, mais en même temps, une occupation de ces logements qui diminue aussi, par exemple quand les enfants partent du logement, les parents y restent alors qu'ils ne sont que deux. D'où ce phénomène de besoin de création de logements, même quand la population n'augmente pas forcément. » D'ailleurs, sur les derniers chiffres dont dispose l'AUDRR, entre 2021 et 2023, elle note un ralentissement de la densification dans le Grand Reims. « Ce qui peut annoncer une forme de saturation, y compris de ces dents creuses, dès lors que les communes ont déjà bien réinvesti ces gisements fonciers. »

Quelles alternatives pour densifier sans dents creuses ?

Alors une fois que les dents creuses sont en grande partie investies, quelles solutions demeurent pour densifier la ville ? Éric Cassar, architecte et ingénieur ayant participé à la rédaction du dossier de Terra Nova consacré à la refonte de la politique du logement, estime lui que la dent creuse n'est pas forcément la solution miracle. Éric Cassar et Terra Nova espèrent que la densification de la ville passera aussi par l'existant, alors qu'un rapport des députés européens avance que dans certains pays, 20 à 30 % des logements sont vides.



« Il faut construire, oui, mais en relation avec l'existant ! »

Éric Cassar,
architecte et fondateur
du bureau Arkhenspaces

« Nous, on dit : "Faisons attention à ces logements vacants, faisons attention à des centres-villes qui aujourd'hui, parfois, se vident." Il faut construire, oui, mais en relation avec l'existant ! »

De son point de vue d'architecte, les dents creuses sont de belles opportunités « pour mettre en valeur l'existant et faire des propositions différentes ». Mais elles représentent aussi souvent des contraintes multiples. « Dans une dent creuse, parfois on n'a pas une bonne exposition, parfois on est coincé, parfois on va avoir peut-être une épaisseur de bâtie qui est un petit peu plus importante... », liste-t-il.

Mais surtout, la dent creuse vient, selon lui, créer une rupture dans l'architecture de la ville, qui lui donne sa vie. « Aujourd'hui, il faut chercher à faire forêt. Pas au sens de mettre de la végétation partout, mais plutôt au sens de réfléchir en se demandant : "Ce que je construis ici, comment ça va aider et qu'est-ce que cela peut apporter à l'ensemble du quartier ?" Donc se pose la question de savoir quel bâtiment va apporter aux autres bâtiments. Et dans certains cas, peut-être même que l'on peut laisser ces espaces vides. »

Des respirations que promet Marie-Christelle Bocart du côté du Grand Reims. « On a un sujet dans cette réflexion sur la densification, c'est aussi la nécessité de conserver un cadre de vie de qualité. » La recherche d'une densification acceptable pour les habitants qui fera, à n'en pas douter, l'objet de nombreux débats lors des futurs conseils municipaux fraîchement élus.

R.BARROU

PAREXLANKO

**RÉNOVER LA COULEUR DE VOTRE FAÇADE
N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI FACILE !**



ParexKréa



TÉLÉCHARGER L'APP

BUILDING TRUST



QUAND LES CENTRES COMMERCIAUX VEULENT RECOMPOSER DES MORCEAUX DE VILLE

©Unibail-Rodamco-Westfield

Les centres commerciaux entendent jouer un rôle clé dans la nouvelle fabrique des villes et pour répondre aux grands enjeux contemporains, auxquels sont confrontées les collectivités locales.

Loger plus, sans urbaniser davantage. Sous la pression de la crise du logement conjuguée avec des impératifs environnementaux, la France s'engage dans une profonde mutation de ses modes de construction. La trajectoire fixée par la politique de zéro artificialisation nette (ZAN), qui vise à stopper l'extension des surfaces urbanisées d'ici 2050 — avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation foncière dès 2030 — impose de repenser en profondeur la fabrique de la ville.

Dans le même temps, les besoins restent considérables. Le gouvernement ambitionne la construction de deux millions de logements d'ici 2030, soit environ 400 000 par an. Un objectif ambitieux dans un contexte où le foncier disponible se raréfie et où les opérations d'extension urbaine sont de plus en plus contraintes.

Comment construire davantage sans consommer plus d'espace ? Une partie de la réponse pourrait bien se trouver dans le « déjà-là », et notamment dans ces vastes surfaces commerciales parfois en perte de vitesse. Longtemps symboles d'un urbanisme extensif, les zones commerciales apparaissent aujourd'hui comme un gisement foncier stratégique.

Selon une étude de l'Institut pour la performance des bâtiments (IFPEB), s'appuyant sur des données de la société Codata, la transformation de ces espaces pourrait couvrir jusqu'à 40 % des besoins en résidences principales à l'horizon 2050, sur un total estimé à 3,5 millions de logements. À elle seule, la restructuration des zones commerciales en entrée de ville pourrait permettre la création de 1,6 million de logements, d'après un baromètre publié par Icade et la SCET.

Ces territoires, caractérisés par leurs vastes parkings et leurs alignements d'enseignes standardisées, concentrent encore près de 72 % des dépenses des Français. Mais leur modèle est fragilisé, entre évolution des modes de consommation et vacance commerciale croissante. À tel point que certains y voient l'incarnation d'une « France moche » à réinventer.

Transformer les centres commerciaux en quartiers de ville

Face à ces enjeux, les initiatives se multiplient. Le gouvernement a lancé en 2023 un programme expérimental visant à accélérer la transformation de ces zones. Des acteurs privés s'engagent également : le groupe Carrefour et le promoteur Nexity ont ainsi annoncé leur volonté de revaloriser plusieurs dizaines de sites.

Sur le terrain, les premiers projets émergent. À Ivry-sur-Seine, le centre commercial des Quais d'Ivry, déserté depuis des années, doit laisser place à un programme d'environ 1 000 logements d'ici 2029. À Chilly-Mazarin, un projet similaire prévoit la reconversion d'un site commercial en quartier d'habitation.

Dans cette logique de transformation des espaces commerciaux, certains acteurs immobiliers ont pris les devants. À commencer par Unibail-Rodamco-Westfield (URW), qui veut s'imposer depuis plusieurs années comme l'un des pionniers de la diversification des centres commerciaux.

Le groupe propriétaire, développeur et exploitant d'actifs immobiliers en Europe et aux États-Unis — qui regroupe 66 centres

commerciaux dans 11 pays, dont 41 sous la marque Westfield — se présente aussi comme un « *aménageur de territoire* » et porte une stratégie claire : transformer ses actifs en véritables « *quartiers de ville* » mixtes, intégrant logements, bureaux, hôtels et équipements culturels, au-delà de leur seule fonction commerciale. « *On se conçoit comme des partenaires de ville* », nous déclare Dominique Hautbois, directeur général de Retail France et Europe du Sud d'Unibail-Rodamco-Westfield.

La « ville du quart d'heure »

Cette stratégie trouve une illustration concrète avec le projet des Ateliers Gaîté, à Paris, livré en 2023. Sur cet îlot de 1,5 hectare, l'opération représente un investissement global de plus de 500 millions d'euros. Le dossier de presse présente le lieu comme une « *vitrine de la ville durable de demain* », « *un projet unique de régénération mixte* » et « *un projet emblématique de la stratégie Better Places 2030 d'Unibail-Rodamco-Westfield* ».

Répondant à une demande de la Ville de Paris, le groupe a intégré au lieu des bureaux, une librairie, une crèche et des logements sociaux lors de la restructuration du centre commercial. Ces derniers ont été construits puis cédés à une régie locale. Pour y parvenir, le projet a reposé sur une densification verticale, permettant d'augmenter la surface bâtie de 25 %. « *L'idée, c'était qu'on fasse un projet mixte, donc pas qu'un centre commercial, qu'on fasse autre chose qu'un centre. On a pu densifier à la verticale le bâtiment (...) et construire ces 62 logements* », expliquait à l'époque Dominique Hautbois à franceinfo.

Recomposer la ville en intégrant, au sein d'un même ensemble, un ensemble de fonctions urbaines s'impose aujourd'hui comme une logique structurante appelée la « *ville du quart d'heure* ». Pour Dominique Hautbois, « *les centres qui vont rester figés dans les années 70 avec des grandes nappes de parking qui isolent du reste des fonctions des villes, seront sans doute des centres pénalisés dans le futur, contrairement aux centres qui vont s'intégrer aux villes, qui vont en faire partie, qui vont devenir des quartiers* ».

C'est le centre commercial qui « crée la destination »

Dans cette perspective, le centre commercial ne se limite plus à sa fonction marchande, mais devient un levier de transformation urbaine. Il est « *un catalyseur* », selon Dominique Hautbois, c'est lui qui va « *créer la destination* », capable d'attirer et de structurer les flux, le centre du quartier autour duquel viennent se greffer les autres équipements tels que les logements.

“

« L'objectif est de créer des lieux où les gens peuvent vivre, travailler, consommer et se divertir sans quitter le centre de commerces. »

**Dominique Hautbois,
directeur général de Retail France et
Europe du Sud d'Unibail-Rodamco-
Westfield**

« *L'objectif est de créer des lieux où les gens peuvent vivre, travailler, consommer et se divertir sans quitter le centre de commerces.* » La diversification des usages, en intégrant logements, bureaux, hôtellerie ou équipements culturels, valorise in fine le centre commercial.

Les parkings géants sont des fonciers sur lesquels il est possible de construire de nouveaux programmes, mêlant bureaux, hôtellerie et logements, et peuvent constituer l'un des principaux leviers de transformation des centres commerciaux. À l'image de sites comme Rosny 2 à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), qui s'étend sur environ 7 hectares pour près de 20 hectares de parkings, ces réserves foncières offrent un potentiel important de densification et de création de nouveaux quartiers. D'autant que le développement des transports en commun tend à réduire la place de la voiture dans les usages.

L'ambition affichée est toujours la même : « *créer du lien avec la ville* ». Comme le souligne Dominique Hautbois, « *la mixité, notamment l'ajout de logements, n'est pas tant pour augmenter le trafic de quelques centaines de personnes, mais pour générer un lien plus profond avec la ville et les habitants* ».

Cette dynamique s'inscrit dans un mouvement plus large, déjà à l'œuvre dans d'autres métropoles européennes. À Londres, le projet Coppermaker Square, développé dans le giron du centre Westfield Stratford City, intègre plus de 1400 logements privés. Le centre commercial y joue un rôle clé dans le développement économique et immobilier du quartier.

À Hambourg, en Allemagne, le projet Überseequartier intègre un centre commercial au cœur d'un quartier mixte de 7 hectares, réunissant logements, bureaux, hôtels, commerces et mobilités, certaines habitations ayant même été construites en superstructure au-dessus des espaces commerciaux.

Ces exemples traduisent des modalités d'intégration variées, entre verticalisation sur des structures existantes, lorsque la technique le permet, comme aux Ateliers Gaîté, et développement sur des terrains adjacents, plus fréquemment privilégié.

Unibail-Rodamco-Westfield candidat pour répondre aux enjeux urbains

Unibail-Rodamco-Westfield entend ainsi jouer un rôle clé dans cette nouvelle fabrique des villes. Le groupe se voit comme un « *bon candidat* » pour répondre

aux grands enjeux urbains contemporains auxquels sont confrontées les collectivités locales, qu'il s'agisse de la production de logements, de la ville du quart d'heure ou encore de la décarbonation des usages.

Une évolution qui s'inscrit toutefois dans le temps long, encadrée par les règles d'urbanisme locales et tributaire des opportunités de marché. La logique de mixité se déploie cependant dans d'autres régions d'Europe du Sud, notamment à Barcelone ou Madrid, où la pression foncière et immobilière favorise ce type de reconversion. Dans ce modèle poussé par Unibail-Rodamco-Westfield et d'autres acteurs, qui ambitionne de reconfigurer des morceaux de villes, le centre commercial conserve le rôle central, en tant que « *locomotive* » et « *cœur* » des projets.

N.BUCHSBAUM



Überseequartier à Hambourg (Allemagne), un quartier mixte de 7 hectares, réunissant logements, bureaux, hôtels et commerces conçu par Unibail-Rodamco-Westfield.

UNE LARGE PALETTE DE **MATIÈRES**
ET DE **NUANCES** POUR TOUS VOS INTÉRIEURS !

**DÉCOUVRIR LA COLLECTION
D'ENDUITS DÉCORATIFS**



**GRAND CHOIX DE
TEINTES**



BERNARD DELVAUX

CHEZ ETEX, « NOUS INNOVONS À TOUS LES NIVEAUX »

Ce mois-ci, entretien avec Bernard Delvaux, CEO d'Etex. L'entreprise qui regroupe des marques du bâtiment comme URSA ou Siniat, nous livre son bilan 2025 et ses perspectives 2026, dans un contexte géopolitique on ne peut plus chaotique.

Bilan 2025 et perspectives 2026, trajectoire bas-carbone, les promesses de la construction modulaire, les espoirs d'une reprise de la construction refrénés par les tensions au Moyen-Orient... Notre échange avec Bernard Delvaux, dirigeant d'Etex, a révélé son regard affûté sur la stratégie de l'entreprise de matériaux de construction mais aussi sur une conjoncture du bâtiment, pour qui la croissance reprendra certainement lentement.

Une ligne claire toutefois : innover, innover et encore innover.

Comment l'activité d'Etex se porte-t-elle ?

Bernard Delvaux : Nous avons annoncé le 9 mars nos résultats pour l'année 2025. Une année évidemment assez compliquée à beaucoup de points de vue, car nous servons surtout le marché de la construction et les volumes construits sont historiquement bas. C'est particulièrement vrai en France, en Allemagne, voire en Angleterre.

Le dollar s'est fortement déprécié. Or, nous opérons dans de nombreux pays dont les monnaies sont liées au dollar. Ce qui explique la différence entre les résultats que l'on annonce en chiffres absolus et ceux en taux de change constant.

Des chiffres clés à nous exposer ?

B.D : Notre chiffre d'affaires est stable, ce qui n'est déjà pas mal. En réalité, l'activité en monnaie constante augmente de 1,7 %. Notre profit opérationnel, appelé notre REBITDA – ou cash-flow opérationnel récurrent – est à 698 millions d'euros, en croissance de 4,8 % en chiffre absolu et

marginale de 0,4 %. L'évolution à monnaie constante traduit le travail mené pour développer nos métiers, nos segments...

Notre profit récurrent net s'améliore de presque 2 % à 269 millions d'euros. Notre dette recule. Beaucoup d'efforts ont permis 130 millions d'euros d'améliorations sur les coûts. Cela ne nous a pas empêché d'investir 300 millions dans nos dépenses d'exploitation, pour progresser dans l'environnement et la décarbonation.

Quelles solutions Etex traduisent sa trajectoire bas-carbone ?

B.D : Notre marque URSA a introduit dans sa gamme des produits biosourcés pour répondre aux demandes croissantes des utilisateurs. Cela ne remplace évidemment pas complètement la laine de verre et ce n'est pas son intention. Mais cela correspond à un certain nombre de segments de marché auxquels on répond grâce à ça.

Il y a également des collaborations entre nos marques, par exemple en France entre Siniat et URSA, pour offrir des cloisons mêlant plaques de plâtre et isolation. Par exemple, la solution de cloison lancée conjointement par Siniat et URSA, appelée VivaPure™ + Upwood, combine nos plaques de plâtre carbone négative avec un isolant biosourcé.

Certains marchés et marques sont-ils stratégiques pour Etex en 2026 ?

B.D : Nous avons quatre activités de base aujourd'hui. La première est la plaque de plâtre. Nous avons l'activité historique de fibre de ciment pour les toitures et façades. Nous avons acquis il y a quelques

années l'activité d'isolation laine de verre et polystyrène extrudé, URSA. Enfin, nous avons depuis longtemps une offre dans la protection passive contre le feu, avec la marque Promat.

Ces quatre entités se comportent de façon solide, avec des possibilités de croissance organique et de croissance par acquisition.

Des entités assez complémentaires, en somme...

B.D : Bien sûr, d'autant que la construction est un métier qui reste assez inefficace car extraordinairement fragmenté, les techniques de construction ayant peu évolué et un niveau de productivité qui n'a pas beaucoup progressé.

Cette évolution lente ne laisse pas beaucoup de place à des innovations révolutionnaires pour le métier. Toutes les innovations associées sont des évolutions lentes.

“

Nous innovons à tous les niveaux : des produits individuels, des offres de solutions multi-produits ou des services.

”

Nous innovons à tous les niveaux : des produits individuels, des offres de solutions multi-produits ou des services.

Dans ce contexte, la construction modulaire inclut des produits typiquement comme les nôtres qui combinent des plaques de plâtre plus ou moins

techniques, des structures métalliques ou en bois, de l'isolation, des techniques de protection contre l'incendie, et puis des finitions en fibre-ciment, pour la toiture ou la façade.

Qu'est-ce qui facilite l'adoption de procédés de construction modulaire, selon vous ?

B.D : Nous avons des exemples en Angleterre et en Irlande, où la construction modulaire se développe assez bien. Pourquoi ? Parce qu'on a convaincu un certain nombre de grands promoteurs de concevoir le bâtiment autrement, dès le design. Et avec une structure modulaire basée sur des panneaux, on peut monter jusqu'à 12 étages.

Quand on le teste, on se rend compte que c'est beaucoup plus court en temps et le temps, c'est de l'argent pour un promoteur immobilier, puisque le taux d'intérêt mobilisé va l'être beaucoup moins longtemps. Résultats : pour prendre un exemple au Royaume-Uni, la première année, on a fait un projet avec un partenaire immobilier. La deuxième année, on a fait trois projets. La troisième année, on a fait six projets. Cette année, on fait 15 projets avec ce même partenaire. Ce sont des évolutions lentes, mais qui ont beaucoup de sens.

D'autant que cela n'exige pas une main-d'œuvre sur le site de construction trop importante, car celle-ci se raréfie, et c'est plus facile de trouver des ouvriers qui travaillent en usine.

Nous travaillons, avec nos distributeurs, à la formation des installateurs, pour qu'ils comprennent l'intérêt de travailler avec

des produits un peu plus sophistiqués, un peu plus techniques ou avec des solutions plus faciles à installer et qui vont faire gagner du temps et de l'argent à toute la chaîne de valeur.

Notre dossier spécial du mois porte sur la construction sur l'existant. Comment la construction modulaire répond à ce type de chantier ?

B.D : Je pense qu'il y a deux dimensions. D'abord l'efficacité, car quand on veut transformer des bâtiments existants – notamment un bâtiment non résidentiel en un bâtiment résidentiel –, on est confronté à des questions concernant la compartimentation, avec un confort acoustique et dans certains cas thermique satisfaisant. Nos produits sont évidemment parfaits pour ça.

On parle, dans beaucoup de villes, d'extensions verticales sur un, deux, trois et quatre étages supplémentaires. Cela doit se faire avec une construction légère, car on ne va pas changer les fondations du bâtiment de base, parfois très anciennes.

On parle, dans beaucoup de villes, d'extensions verticales sur un, deux, trois et quatre étages supplémentaires. Cela doit se faire avec une construction légère, car on ne va pas changer les fondations du bâtiment de base, parfois très anciennes. Et de nouveau, pour les extensions

verticales, nos produits sont adéquats. D'autant que nous pouvons les combiner à des solutions BIM et de panelisations très satisfaisantes.

D'un point de vue environnemental, si l'on ajoute sur d'anciens bâtiments en béton des panneaux sandwich en plaques de plâtre, cela ferait toujours moins de CO2 produit par habitat. À la fin de vie du bâtiment, dans 40 ans, 50 ans ou plus, ces produits seront pour la plupart recyclables et réutilisables, dans certains cas très facilement.

Il y a aussi un autre enjeu : la confiance dans le futur. Et l'actualité géopolitique ne va pas dans ce sens...

Les frappes en Iran et la fermeture du détroit d'Ormuz ont effectivement causé des hausses de prix, notamment du PVC et d'autres matériaux de construction. Observez-vous cette tendance à l'échelle d'Etex ?

B.D : Cela va très vite, nous voyons immédiatement augmenter les coûts de nos matériaux de base, liés pour certains au coût de l'énergie. Pour l'isolation en laine de verre par exemple, on fond du verre à 1300°C, donc la composante d'énergie est très importante.

Évidemment, si le coût énergétique redescend, cela devrait repartir à la baisse aussi dans un mois, deux mois, trois mois...

Si la guerre en Iran dure encore un peu trop longtemps, l'impact va être important sur le coût de l'énergie, sur l'inflation, malheureusement aussi dans beaucoup de pays européens sur le coût du travail... Cela peut aussi avoir un impact sur les taux

d'intérêt, et ce n'est jamais bon pour l'immobilier...

C'est un coup d'arrêt dont on se serait bien passé, puisqu'on attendait que 2026 soit l'année de la reprise lente, mais de la reprise après trois années à des niveaux extrêmement bas.

Décelez-vous une note d'espoir dans ce flou économique ?

B.D : Oui ! J'entends beaucoup dire, suite à la guerre en Ukraine, que l'Europe n'a pas suffisamment réagi en verdissant notre production d'énergie et maintenant on redécouvre une autre dépendance aux énergies fossiles.

Probablement, nous n'avons pas suffisamment électrifié la production d'énergie, le transport de l'électricité verte. Mais je veux simplement rappeler que même si cela avait été le cas, cela ne portera ses fruits que dans les 15 à 20 prochaines années. Car cela nécessite des investissements colossaux.

Cela signifie qu'on va devoir continuer à combattre avec les armes qui sont les nôtres, en Europe en particulier, pour que notre désavantage compétitif sur ce domaine de l'énergie ne pèse pas trop. La deuxième chose, c'est qu'Etex, en tant qu'entreprise, reste extrêmement bien placée et quelque part optimiste pour le futur à moyen terme et à long terme, parce que nos segments et solutions offrent pas mal de poches de croissance.

En Europe, certains pays se comportent d'ailleurs toujours assez bien d'un point de vue immobilier et construction, comme l'Espagne et le Portugal. Notre activité

redémarre en Amérique latine et croît bien en Australie, où l'on a beaucoup investi les dernières années.

En tant que dirigeant d'Etex, quel est votre message face à la conjoncture ? Un message de patience ?

B.D : Oui, mais aussi d'urgence. Après, il faut convaincre les promoteurs immobiliers que les solutions que nous apportons sont pérennes, robustes, et plus favorables que celles utilisées jusqu'à présent.

“ Mon message d'urgence va plutôt vers les pays européens vis-à-vis de l'industrie. ”

Mon message d'urgence va plutôt vers les pays européens vis-à-vis de l'industrie. Les différents gouvernements et la Commission européenne, qui disent encourager la production européenne, doivent répondre aux problématiques de coûts et de contraintes supplémentaires, face à la pression d'exports de pays fabriquant low-cost comme la Chine.

Cette industrie est locale, elle doit rester locale.

Propos recueillis par **V.KROUN**

OUVREZ

LA PORTE AUX NOUVELLES TENDANCES SMARTLINE



UNE OFFRE DÉCORATIVE MODERNE, SIMPLE ET FACILE À POSER ?

SMARTLINE ENTREZ PAR LA GRANDE PORTE !

La nouvelle génération de portes décoratives signée **JELD-WEN**.
Une gamme pensée pour conjuguer design et simplicité,
sans aucun compromis sur la qualité.

Plongez
dans l'univers
SMARTLINE



JELD-WEN



BOSCH LANCE SA GAMME EXPERT, DÉDIÉE AUX OUTILS PROFESSIONNELS HAUT DE GAMME

Initialement déployée pour les accessoires, Bosch étend sa gamme Expert aux outils électroportatifs et instruments de mesure. L'idée : se positionner sur le marché des équipements haut de gamme.

On connaissait le Bosch vert destiné au grand public et la gamme Professional, identifiée par sa couleur bleue et conçue pour les professionnels. Il faut désormais compter avec la gamme Expert.

Positionnée au sein de l'offre professionnelle, elle se veut encore « plus robuste, plus puissante, et est proposée dans un design spécifique », expose Bruno Gahery, président de Bosch France. Le dirigeant avait donné rendez-vous au stade Pierre-de-Coubertin à Boulogne-Billancourt



(Hauts-de-Seine), centre d'entraînement du Paris Saint-Germain Handball, pour présenter ces nouveaux produits. L'industriel est partenaire de la Ligue nationale de handball et voulait aussi faire un clin d'oeil à l'équipe de France de Handball dominante des années 2010.

Mais c'est en 2021 qu'est née la gamme Expert, axée uniquement sur le segment des accessoires pour outils électroportatifs comme les lames, les forets et les disques.

Depuis le 1er janvier 2026, Bosch étend la gamme Expert pour en faire une ligne

complète d'outils professionnels. Elle comprend désormais des outils électroportatifs et des instruments de mesure, reconnaissables à leur nouvelle identité visuelle bleue foncée et à leurs éléments métalliques noirs. Fabriqués dans des matériaux résistants, ces équipements sont conçus pour supporter des usages intensifs et répétitifs, ainsi que les conditions de chantier les plus rudes. Ils intègrent des fonctions et protections visant à réduire la fatigue et les risques pour les utilisateurs.

«L'objectif est de devenir un généraliste multi-spécialiste»

« Cette gamme a été développée à partir des besoins réels des utilisateurs dans le monde entier, elle vise la haute performance, la robustesse, l'ergonomie et la sécurité », assure Bruno Gahery. « C'est une gamme exclusive et sélective, distribuée uniquement chez certains revendeurs répondant à des critères spécifiques — présentation en magasin, communication spéciale — pour garantir le succès à long terme du distributeur et éviter une dispersion non contrôlée du produit », ajoute-t-il.

Thibault Jovet, directeur Marketing de Bosch France, détaille la stratégie derrière la gamme Expert : «L'objectif est de devenir un généraliste multi-spécialiste, proposant le meilleur produit pour chaque métier, même face à des marques spécialisées. L'arrivée de Bosch sur le marché haut de gamme était attendue par la distribution et les utilisateurs.»

La gamme s'adresse «aux artisans ayant un haut niveau d'exigence, ceux qui réalisent des chantiers difficiles, ainsi qu'aux majors du bâtiment», souligne-t-il.

Environ 20 à 30% des produits Expert étaient déjà des références haut de gamme Bosch Pro et ont été intégrés dans cette nouvelle ligne. Le reste représente des nouveautés, fruits d'investissements en R&D. L'entreprise prévoit de passer de 26 produits actuellement à 50 d'ici 2027-2028.

Pour le béton, le bois, l'électricité...

Parmi les nouveautés déjà disponibles, Bosch propose, par exemple, dans le domaine du béton, une carotteuse diamant sans-fil, un perforateur sans-fil ou encore des burins pointus et plats.

Pour le bois, on retrouve un découpeur-ponceur sans-fil, des scies sauteuses sans-fil, une agrafeuse de construction sans gaz ou une ponceuse excentrique sans-fil.

Du côté de l'électricité, la gamme propose une pince ampèremétrique, un multimètre et un testeur de tension. « Aujourd'hui, on a des outils un petit peu généralistes, mais on va aller encore plus en profondeur dans les métiers », assure Thibault Jovet.

En matière de mesure et de contrôle, la gamme Expert propose l'humidimètre Expert EXMM3-17. Il utilise trois capteurs — broches, tampon et thermo-hygromètre — pour mesurer le taux d'humidité de 37 essences de bois et de 10 matériaux de construction, ainsi que la température ambiante (de -20°C à +70°C) et l'humidité relative. L'appareil dispose d'une échelle de seuil variable avec affichage coloré pour faciliter l'interprétation des mesures.

Bosch propose aussi deux solutions pour les travaux de meulage, tronçonnage ou ébavurage : la grande meuleuse angulaire

sans-fil EXWS18V2-230P et la petite meuleuse angulaire filaire EXWS20-150SB. Ces outils sont pensés pour limiter les risques sur chantier et offrent des fonctions de protection destinées à l'utilisateur.

La grande meuleuse sans-fil EXWS18V2-230P, alimentée par deux batteries 18V Expert, fournit une puissance équivalente à celle d'un outil filaire de 2700W et permet d'effectuer jusqu'à 45 coupes par charge. Elle intègre plusieurs dispositifs de sécurité : le KickBack Control, qui réduit le risque de blessure si le disque se bloque, l'interrupteur PROtection (ou interrupteur « homme mort »), qui arrête immédiatement l'outil dès que l'utilisateur le relâche, et un système de freinage intelligent qui stoppe rapidement le disque. Une poignée supplémentaire antivibrations contribue à limiter la fatigue lors de travaux prolongés.



©Bosch

« Des outils les plus robustes possible »

Dans la gamme on trouve aussi le Flexiclick Expert EXSR18V-90FC, une perceuse-visseuse sans-fil compacte qui permet de visser, percer et perforer, grâce au système Flexiclick et à ses adaptateurs interchangeables.



©Bosch

Le dispositif offre aux menuisiers, cuisinistes, agenceurs et plombiers la possibilité de réaliser différents travaux sur des matériaux variés, du bois et du métal au béton, à la maçonnerie et à la pierre. Les embouts se fixent à la perceuse dans 16 positions différentes sur 360°, sans avoir à les retirer de l'outil, ce qui facilite les changements rapides sur chantier.

Tous les outils de la gamme Expert ont été imaginés avec des matériaux pour les rendre le plus robustes possible. « Les grips sont par exemple, inspirés de ceux de l'automobile, à la fois souples pour absorber les chocs et offrant une bonne prise en main », expose Julien Pellerin, chef de produit. « Nous avons tellement confiance dans l'amélioration de l'intérieur des moteurs et la robustesse générale des outils que nous avons passé la garantie de 3 à 5 ans ».

N.BUCHSBAUM



Paysagiste de formation puis architecte HMNOP, Thomas Boucher s'est très tôt orienté vers la compréhension des dynamiques urbaines et territoriales. En 2007, il fonde Praxys, agence de paysage et d'urbanisme, dont l'ambition est d'offrir un urbanisme capable de dialoguer avec les sols, l'eau, le végétal, les usages et les récits des territoires. Regard sur ce qu'il appelle l'urbanisme du vivant.

L'URBANISME DU VIVANT, UNE FONCTION STRATÉGIQUE POUR LA VILLE

L'architecte paysagiste et urbaniste intervient là où se fabriquent les milieux de vie, à l'interface entre les sols, les usages, les infrastructures et les récits des territoires.

Il est jardinier lorsqu'il observe le vivant, ses équilibres fragiles et ses capacités de régénération. Il est architecte bâtisseur lorsqu'il organise des relations entre le sol, le climat, des formes et des usages et la ville. Il est urbaniste lorsqu'il planifie, met en cohérence des intentions politiques avec la réalité sensible des lieux et des usages. Il est aussi artiste, philosophe, ingénieur.

Concevoir la ville et les territoires à partir du vivant, c'est accepter que le projet ne soit pas une simple forme, mais un processus.

Un processus qui s'appuie sur les structures profondes du paysage — sols, cycles de l'eau, continuités écologiques, biodiversité — et qui reconnaît la place des habitants comme acteurs de leur milieu de vie.

L'architecte paysagiste et urbaniste travaille ainsi avec le temps long, l'incertitude et l'évolution.

Il cherche à produire des espaces capables d'accueillir la vie, de s'adapter aux transformations climatiques, de retisser une relation sensible entre les habitants et leur environnement, et de redonner du sens à la fabrique des territoires.

Les projets d'aménagement se situent au cœur de transformations environnementales profondes et parfois radicales. L'architecte paysagiste et urbaniste est l'un des acteurs capables d'en saisir l'ampleur et la complexité, en travaillant à l'échelle réelle de ces enjeux : évolution du trait de côte, transformation des territoires de montagne liée à la diminution de l'enneigement, modification des

régimes de pluie et amplification du couple sécheresse-inondation, recomposition des écosystèmes sous l'effet du changement climatique. Ces mutations ne sont pas abstraites.

Elles transforment concrètement les territoires, leurs paysages, leurs usages et les conditions mêmes de l'habitabilité. Elles interrogent notre capacité collective à penser autrement la ville et les territoires, à accepter l'incertitude, à composer avec le vivant plutôt qu'à chercher à le maîtriser. La crise environnementale est aussi, et peut-être avant tout, une crise de la sensibilité.

Non pas une sensiblerie vis-à-vis de la nature, mais une perte profonde de notre relation au vivant, de notre compréhension intime de ses rythmes, de ses processus et de ses limites. Une déconnexion progressive qui fragilise à la fois les milieux naturels et nos manières d'habiter le monde.

L'enjeu du travail est précisément de contribuer à retisser ce lien. De replacer l'homme au sein du vivant, sans l'opposer à la nature, en considérant le territoire comme un milieu partagé, complexe et évolutif. Les projets sont ainsi guidés par cette volonté de reconnexion, et par l'expérimentation de nouvelles manières de concevoir les espaces urbains et paysagers. Les projets d'aménagement concentrent des enjeux multiples et interdépendants. Mais au-delà de leur dimension technique, ces enjeux participent d'un même objectif : réintroduire le vivant dans le quotidien, dans les corps, dans les usages et dans les perceptions. Le travail vise à concevoir des territoires qui se vivent autant qu'ils se comprennent : des projets où la technique devient sensible, où le vivant est perceptible, et où la ville redevient un milieu habitable pour le corps, les sens et le vivant dans son ensemble.

Les 6 enjeux à combiner dans un projet d'aménagement

- Adapter la ville au changement climatique et lutter contre les îlots de chaleur, c'est recréer des ambiances vivables, où l'ombre, la fraîcheur, l'humidité de l'air et le mouvement des feuillages agissent directement sur

« La crise environnementale est aussi, et peut-être avant tout, une crise de la sensibilité. »

le confort thermique, mais aussi sur le bien-être physique et psychique des habitants.

- Retrouver les cycles de l'eau et désimpermeabiliser les sols, c'est réapprendre à voir, entendre et sentir l'eau : la pluie qui s'infiltré, l'eau qui circule, les sols qui respirent. C'est réactiver une relation sensorielle à un élément essentiel, trop longtemps canalisé et rendu invisible.
- Faire preuve de sobriété foncière et réemployer les ressources, c'est ralentir le rythme des transformations, accepter l'imperfection, valoriser l'existant. C'est inscrire le projet dans une temporalité plus proche de celle du vivant, faite d'adaptations progressives plutôt que de ruptures brutales.
- Préserver et accompagner l'évolution de la biodiversité, c'est permettre la présence du vivant ordinaire dans la ville : oiseaux, insectes, végétation spontanée. Une présence qui nourrit nos sens, stimule l'attention, apaise et redonne une profondeur sensible aux espaces du quotidien.
- Améliorer la qualité des usages et du lien social, c'est créer des lieux où l'on a envie de rester, de se rencontrer, de prendre soin ensemble d'un milieu partagé. La relation au vivant devient alors un support de la relation entre les habitants.
- Composer avec les contraintes économiques, techniques et d'exploitation, enfin, c'est rendre cette relation durable, crédible et transmissible, pour qu'elle s'inscrive dans la vie quotidienne et non dans l'exceptionnel.

Les recherches contemporaines, notamment celles mises en lumière par Kathy Willis, rappellent combien le contact régulier avec la nature est essentiel à notre santé, à notre attention et à notre équilibre. L'enjeu du projet d'urbanisme, de paysage et d'architecture est alors de rendre cette nature accessible, ordinaire et quotidienne, intégrée aux lieux de vie plutôt que reléguée à des espaces spécialisés.

« Préserver et accompagner l'évolution de la biodiversité, c'est permettre la présence du vivant ordinaire dans la ville »



LA FFB S'ENTHOUSIASME DES SIGNES DE REPRISE DU SECTEUR

Logement neuf, baisse de la RLS, REP simplifiée... La FFB se dit optimiste pour 2026 malgré la hausse du prix cuivre et les tensions géopolitiques.

À trois mois de la fin de son mandat à la présidence de la Fédération française du bâtiment (FFB), Olivier Salleron se veut résolument optimiste pour l'avenir du secteur du bâtiment. L'adoption de la loi de finances pour 2026 marque, selon lui, un tournant.

Le texte acte le maintien du prêt à taux zéro (PTZ) ainsi que des crédits alloués par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au dispositif MaPrimeRénov'. Il prévoit également un allègement de 400 millions d'euros, par rapport à 2024, de la contribution des bailleurs sociaux au titre de la Réduction de loyer de solidarité (RLS), tout en instaurant le dispositif Jeanbrun, applicable immédiatement.

Si ce dernier « mérite encore des améliorations », selon la FFB, notamment en raison « des contraintes trop lourdes imposées à l'ancien (quotité de travaux de 30 %, plus étiquette DPE A ou B à leur issue) et l'exclusion de l'individuel », l'organisation estime néanmoins que « l'horizon se dégage indéniablement pour le logement neuf ». Une

amélioration qui reste toutefois conditionnée à l'évolution du contexte géopolitique.

Début 2026, une progression des ventes du neuf d'environ 10 %

La dynamique de l'individuel diffus en neuf se confirme en ce début d'année 2026, avec une progression des ventes d'environ 10 % en glissement annuel sur les trois mois à fin janvier. Dans ce contexte, l'allègement de la RLS et la mise en place du dispositif Jeanbrun « permettent d'envisager le déblocage d'opérations dans la promotion immobilière dès 2026 ».

« On estime ainsi à près de 15 000 le nombre supplémentaire de logements mis en chantier par rapport à notre prévision de fin 2025, pour atteindre 308 000 unités en 2026. Ce qui se traduira en progression de la production en logement neuf de 11,2 %, contre 9,5 % initialement retenu », déclare Olivier Salleron. Pour les autres segments, la FFB maintient ses prévisions, les premières données disponibles pour 2026 s'inscrivant

globalement dans la trajectoire attendue. Corrigée de l'effet prix, l'activité globale du secteur devrait ainsi progresser de 2,1 % en 2026.

Après un recul cumulé de 11 % sur trois ans, ces nouvelles estimations confortent l'hypothèse d'une sortie progressive de crise pour le secteur, portée notamment par le redressement du logement neuf. Les effets complets des mesures adoptées dans la loi de finances, en particulier pour le logement collectif, sont toutefois attendus à plus long terme, à partir de 2027, en raison des délais inhérents au montage et à la réalisation des opérations.

Après quatre années consécutives de progression, l'activité d'amélioration-entretien recule de 1,1 % en 2025 à prix constants, tant dans le logement que dans le non-résidentiel, y compris en rénovation énergétique.

Sur la période plus récente, entre les quatrièmes trimestres 2024 et 2025, la baisse de la production se poursuit à un rythme de -1,4 %. Ce repli est principalement imputable au logement (-1,7 %), tandis que le non-résidentiel fait preuve de résistance (-0,3 %), malgré une accélération de la rénovation énergétique. Les perspectives pour le premier trimestre 2026 apparaissent par ailleurs encore plus dégradées.

Vigilance sur la forte hausse du prix du cuivre

Les prévisions générales un facteur de vigilance apparu à l'été 2025 : la forte hausse du cours du cuivre, dont les répercussions se font sentir sur de nombreux produits du bâtiment. « Pour ne

donner qu'un chiffre, en France, les prix sortie d'usine des demi-produits en cuivre s'envolent de près de 40 % depuis août 2025», alerte Olivier Salleron.

À ce stade, la FFB n'intègre pas dans ses prévisions une éventuelle dégradation liée aux tensions au Moyen-Orient. Deux éléments expliquent cette position : l'absence de perturbations majeures d'approvisionnement en Europe, contrairement à la période post-Covid, et un impact énergétique jugé limité pour le bâtiment. Si les tensions portent principalement sur le pétrole, le secteur reste davantage dépendant du gaz et de l'électricité, dont les flux vers l'Union européenne demeurent relativement sécurisés.

Malgré un pic ponctuel, les prix du gaz en Europe sont rapidement revenus à des niveaux bien inférieurs à ceux observés en 2022, note la FFB. Certaines hausses sont toutefois relevées, notamment pour les produits bitumineux et les matériaux à base d'aluminium, en progression de plus de 10 %.

Dans ce contexte incertain, la Fédération reste prudente et n'exclut pas une révision de ses prévisions en cas de conflit durable. Elle adresse en parallèle un message aux entreprises du secteur : « *le meilleur moyen de se prémunir contre le risque, sans se tromper, consiste à indexer les marchés.* » D'autant que l'Unicem s'alerte de l'impact des tensions géopolitiques sur les matériaux de construction.

La nouvelle REP « repart donc sur de bons rails », selon la Fédération

Autre point de satisfaction pour la FFB,

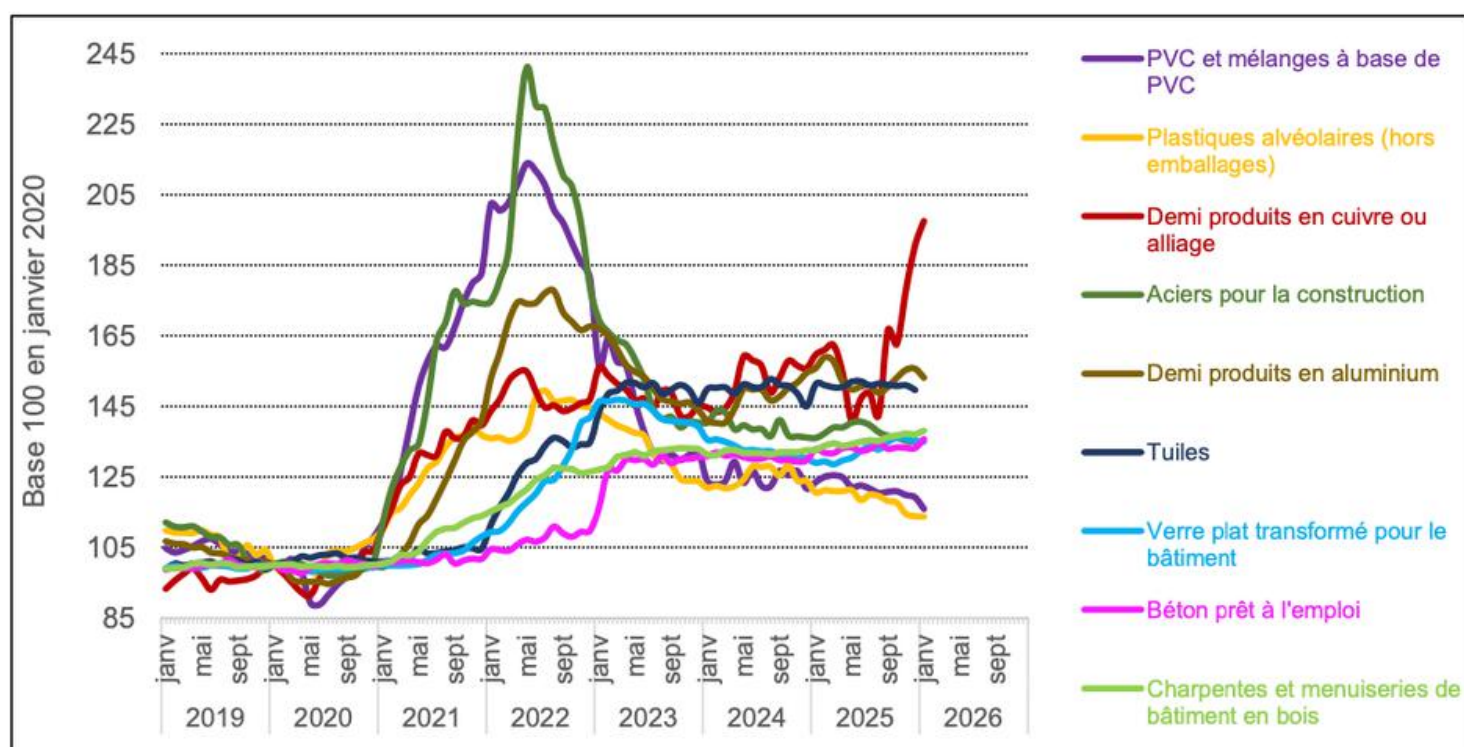
l'arbitrage ministériel en faveur d'une simplification de la responsabilité élargie du producteur (REP), après plusieurs mois de négociations. *«La refondation qui s'en suit va dans le sens de ce que la FFB demandait, auxquelles se sont ralliées sept autres organisations professionnelles.»*

Cette évolution repose sur plusieurs mesures : un renforcement du maillage territorial des points de collecte, un recentrage du dispositif sur les filières où « *massification et recyclage* » restent « *difficiles* » — comme les plastiques, les menuiseries, les laines minérales ou encore les membranes d'étanchéité —, ainsi qu'une meilleure visibilité sur les écocontributions, avec un délai de

prévenance de neuf mois en cas de modification des barèmes. S'y ajoutent la création d'un fonds dédié à la lutte contre les dépôts sauvages et une refonte annoncée de la gouvernance de la REP PMCB.

La FFB se montre confiante pour la suite : *« Cette REP repart donc sur de bons rails, à partir d'un nouveau point de départ plus pragmatique, construit avec les acteurs du terrain. De nouvelles discussions sont déjà engagées et 2026, année de transition, doit permettre de caler au plus vite le nouveau cadre législatif et réglementaire de cette nouvelle version du dispositif. »*

N.BUCHSBAUM



Source : calculs FFB d'après Insee

Indices de prix de production de quelques matériaux industriels



DES SIGNES ENCOURAGEANTS POUR LE SECTEUR DU BÂTIMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

Refroidie par plusieurs années négatives pour le secteur du bâtiment, la FFB Grand Paris Île-de-France se montre prudente au moment de commenter des chiffres a priori encourageants. Le syndicat surveille désormais les résultats des élections municipales, lesquelles seront « déterminantes ».

« *La situation reste fragile* », prévient Édouard Durier. Ce mercredi 11 mars, le vice-président de la FFB Grand Paris Île-de-France a tenu un point de conjoncture du bâtiment dans la région en 2025.

À quelques jours des élections municipales, « *un moment déterminant* », selon Édouard Durier, la FFB Grand Paris Île-de-France en a profité pour appeler les futurs maires et conseillers municipaux à prendre en compte ses recommandations :

- La simplification des autorisations d'urbanisme « *pour construire efficacement là où les besoins sont les plus importants* ».
- La valorisation du foncier public et des bâtiments vacants
- Faire de la rénovation globale, dont énergétique, une priorité locale
- Faciliter l'accès des PME locales aux marchés publics
- Lutter contre le travail illégal et garantir l'exemplarité des chantiers publics.

+19,8 % des autorisations pour les logements en 2025

Au niveau conjoncturel, à entendre la FFB Grand Paris Île-de-France, la situation semble s'arranger : « *Il y a des signes d'amélioration encourageants, sans pour autant marquer de retour à l'équilibre.* » L'antenne régionale de la fédération met par exemple en avant la baisse de demandes d'emplois dans le secteur et une augmentation de délivrance des autorisations de mises en chantier.

« *Des problématiques demeurent* » et Édouard Durier affirme pourtant que cette dynamique observée fin 2025 ne traduit pas encore un mouvement de rattrapage. En observant la situation sur le long terme, les logements mis en chantier sont en effet passés de 59 500 à 44 900 depuis 2022. Des niveaux « *très en-dessous de ce dont la région a besoin* ». Pas mieux du côté des logements autorisés, passés de 77 100 à 64 800 sur la même période, malgré une

hausse de 19,8 % en 2025 qui n'est pas encore suivie par une augmentation de même ampleur pour les mises en chantier.

Pour les locaux non résidentiels, les mises en chantiers se stabilisent autour de 4 millions de m² en 2025, alors que les autorisations bénéficient d'une hausse de 1,6 %. « *L'activité ne se dégrade plus, ce qui est une bonne nouvelle, mais elle ne redémarre pas encore.* »

Alerte sur l'entretien-rénovation et l'instabilité de MaPrimeRénov'

La FFB Grand Paris Île-de-France a salué la reprise de MaPrimeRénov' en février dernier tout en alertant sur les interruptions qui « *provoquent de l'attente chez les ménages* ». L'organisation fustige également la sortie de l'isolation des murs ou des chaudières biomasse des travaux éligibles à MaPrimeRénov' qui « *risquent de priver les ménages qui en ont le plus besoin d'un accompagnement adapté à leurs travaux de rénovation* ».

Dans le même temps, elle constate une baisse de l'entretien-rénovation (-2,1 % au T3 2025 en Île-de-France après une baisse de 1,5 % en 2024). « *C'est un signal d'alerte* », estime Édouard Durier, qui ajoute que la transition énergétique repose en grande partie dessus.

Avec près de 357 000 salariés (-0,4 %), le secteur se maintient alors que les créations d'entreprises diminuent. Cependant, les défaillances ont diminué de 3,6 % en un an pour atteindre 3 412 entreprises.

L'organisation syndicale s'est également félicitée de l'adoption du statut du bailleur privé que « *la FFB avait encouragé depuis longtemps* » et du dispositif Jeanbrun. La fédération s'est dite aussi attentive aux résultats du scrutin municipal, espérant « *transformer ces premiers éléments positifs en dynamique durable* ».

R.BARROU



Constructions à Gennevilliers



En janvier, les permis de construire ont reculé de 6 % à 30 602 autorisations, tandis que les mises en chantier affichent une baisse de 1,8 %.

Le nombre de permis de construire délivrés pour des logements a reculé en janvier, enregistrant une baisse de 6 % par rapport au mois précédent. Selon les données provisoires publiées mardi 3 mars par le ministère de la Ville et du Logement, 30 602 autorisations ont été accordées.

« Cette évolution s'inscrit dans la continuité des résultats du second semestre de 2025, en baisse par rapport au deuxième trimestre de 2025 mais plus élevée qu'en 2024 », observe le Service des données et études statistiques (SDES) du gouvernement, qui précise que ses chiffres sont corrigés des variations saisonnières et des jours ouvrables.

Parmi les permis accordés en janvier, 11 904 concernent des maisons individuelles, en légère hausse de 0,7 % par rapport au mois précédent, tandis que 18 698 concernent des logements collectifs, en recul de 9,8 %. « De février 2025 à janvier 2026, 381 486 logements ont été autorisés à la construction, soit 7,8 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes », indique le SDES.

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : RECU DES PERMIS ET DES MISES EN CHANTIER EN JANVIER

27 638 logements mis en chantier en janvier

Du côté des mises en chantier, 27 638 constructions de logements ont débuté en janvier, marquant une baisse de 1,8 % par rapport à décembre. Sur les douze derniers mois, 277 230 logements ont été mis en chantier, un chiffre inférieur de 20 % à la moyenne des cinq années précédentes.

Le ministère souligne que ces données restent provisoires, le taux de collecte des informations n'étant pas complet. Le SDES a également revu sa méthodologie à la rentrée et ajuste désormais chaque mois de manière significative les chiffres des périodes précédentes.

N.BUCHSBAUM



L'ANNÉE 2025 SE CLÔTURE À +5,1 % DE LOGEMENTS NEUFS VENDUS

Dans son bilan de 2025, le Pôle Habitat FFB affiche une progression dans la vente de logements neufs (+5,1 %). Gare cependant aux évolutions par rapport aux moyennes de long terme et l'écroulement dans certains segments, en particulier l'investissement locatif.

Les indicateurs conjoncturels semblent se stabiliser, remarque le Pôle Habitat FFB, représentant de la construction immobilière en France.

En témoigne le léger mieux côté PIB en 2025 (+0,9 %), quasi aligné sur l'investissement des ménages (+0,8 %). Sans compter la stabilité des durées d'emprunt – vers les 250 mois –, malgré une légère remontée des taux au second semestre, avec 3,14 % au T4 2025.

À cela s'ajoute une croissance de 28,1 % de crédits immobiliers produits dans le neuf, de fin décembre 2024 à fin décembre 2025. « Cette croissance ralentit néanmoins : +9,2 % à fin décembre 2025 en glissement annuel sur trois mois », lit-on dans les tableaux du bilan dressé par le Pôle Habitat FFB, le 24 février.

On relève également des évolutions dans les coûts. Exemple : construire une maison en 2025 revenait à un prix moyen de 198 000 €. Soit -4,3 % comparé à 2024, pour un

prix moyen de 207 000 € la maison de 113 m². Le résultat de l'élargissement du prêt à taux zéro sur toutes les typologies de territoires et d'habitats.

« Sur les 10 000 prêts à taux zéro distribués, 72 % d'entre eux ont aidé des primo-accédants à acquérir un logement neuf. C'est massif », souligne Christophe Boucaux, avant de poursuivre : « Sur la promotion immobilière, on est sur une augmentation des prix maîtrisée et modérée. »

« Quand on a un dispositif qui n'oppose l'individuel et le collectif, qui n'oppose pas les territoires tendus et non tendus, et bien ça marche », commente le délégué général du Pôle Habitat FFB.

Hécatombe côté investissement locatif...

L'année 2025 se clôture à +5,1 % des ventes brutes de logements neufs. 125 408 ventes ont été dénombrées côté

particuliers et 53 622 côté institutionnels, contre respectivement 112 579 et 57 665 unités en 2024. Face à la moyenne à long terme, les chiffres dégringolent de 41,1 %.

Côté maisons individuelles, 67 800 ventes sont enregistrées, soit +33,5 % par rapport à 2024 et +18,5 % sur trois mois. Les ventes plongent toutefois de 42,1 % comparé à la moyenne annuelle de long terme (2006-2025).

Les résultats sont plus chaotiques en promotion immobilière, avec -6,9 % entre 2024 et 2025, voire -7,2 % sur le T4 2025. Et ce aussi bien chez les institutionnels (-7 % sur un an au T3 2025) que chez les particuliers (-6,8 % sur un an au T4 2025). Sur ce dernier segment, la primo-accession continue de progresser (+4,3 % en glissement au T3 2025). Les investisseurs s'écroulent : -51,1 % face aux résultats de 2024 et -77,2 % comparé à la moyenne annuelle de long terme (2012-2025).

Niveau production, les permis (+15,6 %) et mises en chantiers (+7,1 %) rebondissent certes entre 2024 et 2025. Mais affichent respectivement -9,9 % et 21,5 % face à la moyenne annuelle de la période 1986-2025. « *Le plus important, c'est les ventes et les mises en chantiers, qui restent notre boussole* », rappelle Grégory Monod, président du Pôle Habitat FFB.

Une ouverture du dispositif Jeanbrun attendue

Face au cataclysme dans l'investissement locatif, l'organisation soutient une ouverture du dispositif Jeanbrun « *sur l'ancien et ouvert à l'individuel, neuf comme ancien* ».

« *Si on prend les 20 dernières années, chaque fois qu'on a dépassé les 410 000 logements, c'est quand la maison individuelle faisait 150 000 logements* », insiste M. Monod. « *On ne comprend pas comment par dogmatisme on a pu en sortir.* » Car si la maison individuelle reste un rêve pour les Français, ce dernier est contraint par des réglementations, dont l'obligation de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols. Si des mesures d'assouplissement sont prévues dans la loi TRACE, l'examen est sans cesse reporté.

Un levier législatif qui donne espoir au Pôle Habitat FFB : le projet de loi décentralisation, qui doit être abordé après les municipales. « *Il y a peut-être une accroche là-dessus, sur le volet logement, pour permettre d'ouvrir un dispositif sur l'individuel et puis d'affiner les choses sur l'ancien* », confie son président.

Peut-être cela relancera l'activité des promoteurs immobiliers en 2026, tant espérée par la FPI, après une année 2025 « *catastrophique* ». L'enjeu est de taille face à la crise du logement, cette « *bombe sociale* » crainte par la FFB qui explose « *à tous les niveaux* ». En témoignent les derniers chiffres de la Fondation pour le logement des défavorisés, qui dénombre 4 millions de personnes mal-logées en France.

V.KROUN

Les conséquences de la guerre sur les coûts de construction

L'Unicem cherche à avertir les pouvoirs publics des conséquences de la guerre en Iran pour les entreprises de la construction.

La guerre en Iran, c'est un événement dont se serait bien passé le secteur de la construction. Le 16 mars 2026, l'Union nationale des industries de carrières et matériaux de construction (Unicem) tire la sonnette d'alarme dans un communiqué de presse. La fédération des entreprises de matériaux de construction considère en effet que le secteur, déjà en difficulté et marqué par une baisse de son activité, risque d'être touché de plein fouet par une hausse des prix.

Une inflation causée par l'augmentation du prix du carburant, indispensable au fonctionnement des engins et équipements industriels permettant la production de granulats, de béton prêt à l'emploi ou de roches ornementales. *« Le gazole est une énergie indispensable au fonctionnement de nos carrières et de nos installations de production. Lorsque son prix flambe, c'est toute l'économie de nos entreprises qui est directement impactée »*, explique Alain Plantier, président de l'Unicem.

« Nos entreprises subissent aujourd'hui un triple choc : la baisse de la construction, la hausse des coûts énergétiques et une pression réglementaire croissante. Cet effet ciseaux fragilise l'équilibre économique de nombreuses entreprises de la filière. »

Face à ces perspectives alarmantes, la fédération en appelle aux pouvoirs publics



pour *« encadrer l'évolution des coûts énergétiques et circonscrire leurs impacts. »* Pour le carburant, elle demande *« un retour à des niveaux de prix du gazole plus stables et soutenables »*. Du côté des prix dans les marchés publics, l'Unicem exige en revanche la mise en place de *« mécanismes effectifs de révision des prix [...] afin d'intégrer les variations des coûts de l'énergie »*.

Comme nous vous l'expliquions début mars, la guerre en Iran et la fermeture du détroit d'Ormuz ont déclenché une hausse brutale du prix du baril de pétrole. Celui-ci est passé d'environ 65 \$ à une stabilisation autour des 100 \$ à la mi-mars. Forcément, les prix à la pompe s'en ressentent.

Mais le pétrole est si important que la hausse de son prix devrait se faire ressentir dans tout le reste de l'économie. Chez nos confrères des Échos, Philippe Trainar, membre du Cercle des économistes, estime par exemple qu'une hausse telle que l'on a connue sur le prix du baril pourrait se traduire par une hausse des prix de 2 % dans la zone euro et de 2,5 % aux États-Unis. Elle provoquerait aussi une baisse de l'activité économique européenne de 0,8 % et de 1,4 % outre-Atlantique. Encore faut-il savoir combien de temps durera le conflit qui, plus il s'étend, plus il fait courir des risques importants pour l'économie mondiale...

Une croissance de 4,5 % au S2 2025 pour les entreprises du paysage

Les syndicats des entreprises du paysage se félicitent d'un second semestre positif pour le secteur malgré la conjoncture économique. En 2026 cependant, l'Union nationale des entreprises du paysage (Unep) anticipe un léger ralentissement de cette dynamique.

Ce n'est un secret pour personne : le contexte économique et politique de la fin d'année 2025 a été marqué par l'instabilité.

Mais du côté des paysagistes, l'Union nationale des entreprises du paysage (Unep), Valhor (interprofession de l'horticulture, de la fleuristerie et du paysage) et le groupe Agrica annoncent une croissance de 4,5 % de l'activité au second semestre 2025.

De bonnes performances attribuées à la « résilience » des entreprises du paysage. L'Unep se dit pourtant vigilante quant à l'année 2026 « notamment du côté des marchés publics et des intentions d'embauche ».

Dans le secteur, le taux d'embauche (10,5 %) a légèrement faibli par rapport au second semestre 2024 (15,5 %). En revanche, moins d'entreprises se sont retrouvées à ne pas réussir à embaucher alors qu'elles le souhaitaient (27 % au S2 2025 contre 43 % au S2 2024).

Pour ce qui est de la croissance du secteur paysagiste, elle semble reposer avant tout



sur l'activité d'entretien des jardins et des espaces verts, en hausse de 8 %.

Dans le détail des clients, les particuliers (+6 %) et les professionnels privés (+8 %) portent la dynamique, avec un meilleur taux de transformation des devis. Selon les chiffres avancés par l'étude Xerfi specific, ce taux atteint les 65 % au S2 2025, contre 57 % au S1 2025.

Par contre, à l'approche des élections municipales, les marchés publics reculent de 3 %. Une baisse aussi en partie imputée cette fois à l'instabilité politique.

« À la veille des municipales, cette baisse observée rappelle que l'investissement dans la nature en ville ne peut être une variable d'ajustement budgétaire. Adapter les territoires au changement climatique suppose une vision de long terme et des politiques publiques cohérentes. Partenaires durables des collectivités, les entreprises du paysage sont prêtes à accompagner cette ambition », commente Nicolas Leroy, président de l'Unep.

Cependant, la croissance devrait ralentir quelque peu pour le S1 2026, avec une hausse de 2 % du chiffre d'affaires. La faute aux carnets de commande, 132 jours d'activité en moyenne, en léger recul par rapport aux semestres précédents.

UN ENSEMBLE TERTIAIRE BAS-CARBONE SIGNÉ ALTA

Réalisé par ALTA Architectes Urbanistes, le Chemin du Bois Harel est un ensemble tertiaire qui croise durabilité et agilité. À la périphérie de Rennes, faisant partie de Rennes métropole, Saint-Jacques-de-la-Lande est la commune où ALTA Architectes Urbanistes (Maxime Le Trionnaire, Gwénaél Le Chapelain, Fanny Larhantec et Aurélie Morel) a réalisé le projet.

Il s'agit d'un programme tertiaire qui a pris possession d'un site en pleine progression. Implantée sur le Chemin du Bois Harel, sur une parcelle marquée par la présence des serres Crublé fermées en 2004, la construction attire l'attention. En effet, située à la croisée de deux paysages antagonistes, elle s'organise autour de deux entités de trois niveaux qui viennent couronner un socle commun enfoui accueillant les stationnements.

Vu l'emplacement du terrain, les architectes ont accompli un travail habile qui s'est imposé comme un trait d'union entre un environnement rural ponctué d'habitat diffus et la rocade rennaise. Porté par Lamotte + Nexity et conçu par Alta Architectes, le projet comprend des bureaux, un espace de convivialité ainsi qu'un parking. Les 170 places de stationnement, dont plusieurs équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques, répondent aux normes ERP de 5ème catégorie.



©Gaëtan Chevrier



©Gaëtan Chevrier

Par ailleurs, afin d'encourager les mobilités douces, le projet comprend des locaux vélos sécurisés.

L'ensemble répond aux divers critères de durabilité, surtout par sa structure composée à 80 % de bois issu de forêts gérées durablement, certifié PEFC et FSC. L'utilisation du béton étant restreinte aux fondations et circulations verticales.

Des espaces généreux

Réalisées en murs à ossature bois, les façades se distinguent par leur minimalisme rythmé. Les architectes ont opté pour les planchers en bois lamellé-croisé (CLT) tandis que les poutres métalliques ont été privilégiées dans le but d'optimiser les hauteurs. Un moyen d'offrir aux usagers des espaces généreux et une hauteur sous plafond de 2,70 mètres.

Dans cette opération vertueuse, rien n'est laissé au hasard, l'ensemble des éléments utilisés apporte chaleur et bien-être à des intérieurs fonctionnels et confortables. Prenons par exemple le recours à l'épicéa que l'on trouve en façade, sous forme de bardage et d'éléments verticaux, il contribue à l'aspect vivant du projet.

Des réalisations architecturales variées

De même, l'aluminium anodisé naturel qui vient habiller les menuiseries, les garde-corps et les éléments techniques constitue une réponse de sobriété qui se croise parfaitement avec le zinc naturel utilisé pour la couverture et les descentes d'eaux pluviales.

Finalement, les équipements techniques, intégrés en toiture, sont dissimulés avec tact. Le bâtiment tertiaire engendre un dialogue fin avec son environnement tout en proposant des intérieurs où règnent le bien-vivre et le bien-être.

ALTA Architectes Urbanistes possède un grand nombre de réalisations variées. À Saint-Jacques-de-la-Lande, l'agence d'architecture établie à Rennes, a engendré un projet sur mesure qui habite la parcelle, s'intègre à son voisinage tout en proposant une écriture subtile, sobre et engagée. Une multitude de qualités qui ont doté le projet des normes suivantes : NF HQE Bâtiment tertiaire - BBCA - E1/C1.

S.HOH



À NANTERRE, UN GROUPE SCOLAIRE DERNIÈRE GÉNÉRATION

Le Groupe scolaire Yvonne Kerzrého de Nanterre possède tous les ingrédients d'une architecture raisonnée au sein d'un équipement innovant.

SAM architecture n'en est pas à sa première réalisation dans le domaine scolaire. Bien au contraire, l'agence, fondée en 2007, est devenue une référence pour tout ce qui concerne la transformation des lieux d'apprentissage, l'évolution des espaces pédagogiques mais aussi l'adaptabilité et la modularité de l'architecture scolaire.

Forts de leur expérience, les architectes de l'agence parisienne aux multiples talents, ont imaginé pour la ville de Nanterre, un groupe scolaire fonctionnel, esthétique et novateur. Il s'agit d'une conception qui met en avant des matériaux biosourcés ainsi que des solutions climatiques passives sans oublier le bien-être des usagers.

En s'inspirant de la pédagogie « active », un concept largement répandu, dans les pays d'Europe du Nord, où il est question d'autonomie, de créativité et de responsabilité des enfants, SAM architecture favorise une approche stimulante de l'apprentissage et propose des espaces pédagogiques et éducatifs qui s'éloignent des standards.

Soulignons que ces démarches ont été déjà mises en application dans plusieurs



©Sipane Hoh



©Sipane Hoh

pays comme l'Allemagne, l'Autriche et le Danemark, pour un résultat prometteur. L'architecture constitue la clé de voûte de ces changements en engendrant des espaces variés qui s'ajustent aux situations d'apprentissage et d'activités différenciées afin de s'adapter aux divers besoins qu'ils soient psychologiques ou physiologiques de chaque enfant tout au long de la journée.

Un ensemble qui tisse des liens avec le voisinage



©Sipane Hoh

Le groupe scolaire des Groues, reconnaissable dans le paysage urbain alentour constitue une fraction de ville à part entière. Il ne s'agit pas d'un équipement déconnecté de son territoire mais d'un ensemble qui tisse des liens indéfectibles avec son voisinage. En témoigne l'une des cours qui jouxte sensiblement un jardin public.

Cette continuité remet le groupe scolaire au sein du territoire. L'équipement scolaire n'est plus une coquille renfermée sur soi-

même mais un lieu épanouissant ouvert sur la ville. Pourtant à Nanterre, le programme est conséquent, il s'agit d'un lieu qui accueille à la fois une école maternelle de huit classes, une école élémentaire de douze classes ainsi qu'un centre de loisir et d'un restaurant scolaire. Un ensemble qui met au diapason une multitude d'espaces et de fonctions diverses, sur une parcelle difficile de forme irrégulière.



©Sipane Hoh

Les matériaux bruts mis en valeur

Dès l'entrée, les enfants découvrent un atrium central, protégé par une toiture en forme de papillon qui laisse pénétrer la lumière au cœur du dispositif spatial. Un escalier monumental relie le hall au toit-terrasse, il se fraie un chemin à travers l'impressionnante structure en bois mettant en évidence les matériaux bruts de la construction. C'est une manière savante et ludique d'apprivoiser l'architecture et la matière, la structure et les différents assemblages qui en découlent.

Cependant, à l'inverse des écoles prédominant outre-Rhin qui adoptent le parallélépipède comme configuration, le groupe scolaire des Groues relie progressivement, étage par étage, le jardin des rails à la place des Groues. À chaque niveau ses cours et terrasses privatives ainsi qu'à chaque classe ses espaces extérieurs, une multitude de potentialités inaccoutumées d'un équipement scolaire.

Autant de qualités qui font oublier le programme principal. L'école devient ainsi un écrin où se croisent allègrement une multitude de gradins surplombant un hall, quelques banquettes en demi-lune donnant sur les passerelles en étage et des placettes partagées en bout de couloir. Un monde enchanté qui pousse à prolonger les activités scolaires au-delà de leur périmètre figuré.



©Sipane Hoh

Entre bois et béton

Côté matérialité, il a été opté pour le béton concernant les balcons et les poteaux

tandis qu'à l'intérieur le bois mis à nu apporte à l'ensemble une certaine chaleur. Une double structure bois-béton, couplée à l'intérieur par des poteaux en acier retenant le toit en forme de papillon, constitue un bel exemple d'hybridation où l'architecture tire le meilleur de chaque matière en formant un ensemble cohérent, fonctionnel et pérenne.

Le projet propose une multitude de cours différentes, avec au rez-de-chaussée une cour naturelle en pleine terre, au premier et second niveau, des cours minérales adaptées aux différentes saisons ainsi qu'une vaste terrasse ombragée par les panneaux photovoltaïques sur le toit.

Au sommet, le toit papillon est constitué d'un double shed. Son rôle ne constitue pas un dispositif qui sert à éclairer et ventiler l'atrium, mais il accueille un théâtre extérieur. Un petit clin d'œil au toit-terrasse de la Cité Radieuse ? Probablement. Toujours est-il que là-haut où la vue est imprenable, les élèves ne peuvent qu'être comblés.

Le Groupe scolaire des Groues, comme son grand-frère à Gennevilliers livré par SAM architecture deux ans auparavant, change radicalement le concept d'un équipement d'enseignement et ouvre le débat pour une architecture scolaire décomplexée, durable, innovante et ouverte sur la ville.

S.HOH



©Romain Fouque

Se protéger des inondations selon l'architecte Corinne Vezzoni

Entretien avec Corinne Vezzoni, architecte d'origine marseillaise. Son travail traduit son attachement à la région méditerranéenne, frappée régulièrement par les inondations.

Alors que 124 territoires à risque important d'inondation ont été identifiés en France, quels sont les leviers architecturaux pour s'en prémunir ?

L'architecte Corinne Vezzoni nous livre des bons réflexes : « *laisser circuler l'eau plutôt que la contraindre* », « *préserver les sols et désimperméabiliser les surfaces* », « *intégrer des espaces de rétention au paysage* » et « *s'adapter à la topographie et au territoire* ».

Focus sur ses projets qui reflètent ces principes d'architecture bioclimatique.

Pourquoi prévenir les inondations par l'architecture est important à vos yeux ?

Depuis le tout début de ma carrière, c'est un sujet qui m'a toujours interpellée. J'ai toujours vécu sur les rivages méditerranéens, à l'étranger mais proche de la mer. Et en Méditerranée, les épisodes pluvieux sont dramatiques. On l'a connu en Italie, en Espagne, au Maroc, avec des éboulements et des ravages produits par des pluies diluviennes sur des sols très secs.

Avec, en plus, un sujet très grave : la Méditerranée se réchauffe plus vite que toutes les autres régions du monde. Donc ces épisodes ne font que croître et ces précipitations deviennent de plus en plus dramatiques.

Tous ces pays — moi j'ai beaucoup vécu au Maroc — se sont toujours posé ces questions. Depuis la nuit des temps, en Grèce ou en Tunisie, l'homme a toujours essayé de composer avec la nature et de s'adapter à elle plutôt que d'aller à son encontre.

Quand on passe dans le sud de l'Italie ou en Grèce, on voit toutes ces collines façonnées par l'homme avec des terrasses successives pour cultiver mais surtout pour collecter les eaux, éviter le ravinement des collines et empêcher que la bonne terre ne s'échappe vers la mer. Lorsque les pluies sont très fortes, tout le substrat peut disparaître et être entraîné.

Comment expliqueriez-vous ces phénomènes ?

Au XXème siècle, on a construit de manière démesurée. On s'est étalé à plat en créant des lotissements.

Particulièrement en France : les Trente Glorieuses ont fait qu'on pouvait se déplacer, le pétrole était peu cher, et on pouvait aller loin en périphérie des villes pour s'installer dans des lotissements. Les zones commerciales se sont ajoutées à cela. On a minéralisé à plat des territoires.

Et voilà : on a aujourd'hui à Marseille et partout en Méditerranée un grand sujet. Si les pays du Nord ont souvent des surfaces horizontales et des villes plutôt à plat, en Méditerranée, la pente prédomine. Et lors de pluies diluviennes, cela amplifie la vitesse et la puissance de l'eau.

Parmi vos projets, lesquels répondent à ces problématiques ?

Nous avons travaillé dès le début sur un premier projet sur les rivages du port de Marseille. C'était notre première réalisation : les Archives départementales des Bouches-du-Rhône. On nous avait donné deux terrains constructibles. Nous avons proposé d'installer un bâtiment sur l'autre. La bibliothèque a été posée sur le toit des archives départementales. De ce

fait, nous libérons l'autre terrain. Nous avons proposé d'en faire un jardin. Le maître d'ouvrage a accepté et nous avons gagné le concours grâce à cette idée.

Nous avons offert à la cité un espace vert — un poumon vert — extrêmement fréquenté aujourd'hui. Il apporte un îlot de fraîcheur, un espace social et une capacité d'absorption de l'eau pour un quartier qui avait peu d'espaces verts. Ce quartier d'Euroméditerranée à Marseille est très dense et très minéralisé. Ce square est resté le seul espace vert du quartier. Et cela répondait aussi à une question sociale : un quartier avec des logements modestes, peu de jardins et aucun parc à l'époque.

Nous avons ensuite construit un lycée sur un terrain en pente recevant l'eau du massif de l'Étoile. Il y avait des inondations récurrentes. Nous avons repéré le parcours naturel de l'eau et avons décidé de ne pas construire à cet endroit, mais au contraire d'amplifier ce passage. Nous avons créé un grand canyon qui permet d'anticiper des pluies centennales.



Lycée Simone Veil - Corinne Vezzoni & Associés
©Lisa Ricciotti

L'eau traverse le terrain et se déverse vers des bassins de rétention situés plus bas.

Pour faire cela, il fallait réduire la surface bâtie. Nous avons donc superposé les usages : parvis, cours de récréation et circulations sur les toits. Nous avons supprimé les halls, les couloirs intérieurs. Tout se passe à l'extérieur, protégé par des casquettes.

Résultat : 10 % de surface construite économisée, moins d'énergie pour chauffer et éclairer plus d'espace naturel libéré. La moitié du terrain est restée naturelle.

À Toulon, dans le quartier Chalucet, nous devons construire sept bâtiments. Nous n'en avons construit que cinq, et les deux autres ont été posés sur les toits. Cela a permis de créer un grand parc public utilisé immédiatement par les Toulonnais. Le parc absorbe l'eau et nous avons créé des bassins de rétention et un système de circulation de l'eau visible.



Quartier Chalucet à Toulon
Corinne Vezzoni & Associés - ©HYL

Un autre projet s'appelle The Camp, un campus de recherche sur le futur. Le site est dans une pinède [plantation de pins, NDLR] naturelle. Nous avons posé les salles de cours entre les arbres, sans modifier le sol. Le bâtiment n'a pas de façade. Les volumes sont simplement

protégés par un grand parasol de 8000 m². L'eau circule librement entre les pavillons. Le toit est ondulé pour récupérer l'eau dans des impluviums, comme chez les Romains, qui permettent de stocker l'eau, d'arroser les jardins et de freiner les pluies diluviennes.



The camp - Corinne Vezzoni & Associés
©Lisa Ricciotti

Dernier projet : une petite maison à Embrun, sur un terrain en pente avec des risques d'éboulement. Nous avons décidé de ne rien toucher au sol. La maison est posée sur des pilotis en acier. Le sol passe sous l'eau, les éboulements et la nature. C'est l'exercice extrême : ne pas modifier le terrain.

Votre méthodologie se raccroche aux principes d'architecture bioclimatique, reliée à son espace et renouant avec les pratiques ancestrales. Constatez-vous un regain d'intérêt envers ces principes ?

Oui, clairement. Les jeunes générations sont très sensibilisées. Dans les jurys de concours, cela devient souvent le premier critère.

Mais il faut éviter les excès : ce n'est pas parce qu'on construit en terre crue que le projet est bon. Un bon projet est la rencontre de deux choses : respect du site et qualité architecturale. L'écologie ne concerne pas seulement les matériaux. C'est aussi la manière de vivre ensemble.

Par exemple, pour le lycée dont je parlais, nous avons transformé le toit du gymnase en place de village, car les habitants n'avaient aucun lieu de rassemblement. Pour moi, cela fait aussi partie de l'engagement environnemental.

Un engagement environnemental qui peut préserver les terres agricoles...

Il faut économiser nos sols pour les restituer à la nature ou à l'agriculture.

On essaie systématiquement de dépolluer les sols. Pour le lycée, qui était sur des terres agricoles, nous avons replanté des vergers, figuiers et fruitiers avec des agriculteurs locaux qui viennent récolter. Je pense aussi beaucoup à la question du zéro artificialisation des sols, que je défends depuis 2017.

La protection de la ressource eau fait-elle partie de vos préoccupations ?

J'ai travaillé au Maroc, à Fès, sur la pollution de l'oued qui traverse la médina. Les artisans utilisaient autrefois des pigments naturels, mais aujourd'hui ils utilisent des produits chimiques. Ces produits polluent : la rivière, la nappe phréatique et les fontaines publiques. Nous avons travaillé avec l'UNESCO sur ce sujet.

À Lyon, où j'étais architecte-conseil, nous avons réalisé une cartographie complète des parcours de l'eau. L'idée était de construire la ville en fonction de ces flux. Nous avons aussi travaillé avec des paysagistes pour utiliser des plantes aux racines profondes, des strates végétales et des plantes aquatiques.

J'ai aussi travaillé avec le Conseil mondial de l'eau. Même avec les fortes pluies récentes, les nappes phréatiques ne sont pas forcément rechargées. Il y a aussi un énorme problème de fuites dans les réseaux. Une des questions est donc : comment réinjecter l'eau dans les nappes.

Au lendemain du 8 mars, journée internationale des droits des femmes. En tant que femme architecte, quelles évolutions observez-vous sur la féminisation de votre profession ?

J'ai reçu le prix de la femme architecte de l'année. Au début cela me gênait un peu, mais j'ai reçu énormément de messages de jeunes architectes femmes pour qui c'était important.

Ma génération n'était pas très sensibilisée à ces sujets. J'ai entendu beaucoup de propos machistes dans ma carrière, surtout de confrères plus âgés. Mais j'ai l'impression que les jeunes générations sont beaucoup plus égalitaires.

Aujourd'hui il y a même plus d'étudiantes que d'étudiants en architecture. Malheureusement certains disent que la féminisation du métier serait la mort de la profession... C'est évidemment absurde.

V.KROUN

LE PRIX PRITZKER RÉCOMPENSE L'ŒUVRE DU CHILIEN SMILJAN RADIC CLARKE

Le Chilien Smiljan Radic Clarke, maître des matériaux bruts et de l'austérité poétique, reçoit le prestigieux Pritzker, consécration mondiale de l'architecture. Son œuvre, à la fois discrète et radicale, défie les codes et célèbre l'équilibre entre nature et construction.

Le prix Pritzker, plus haute distinction mondiale de l'architecture, a été décerné jeudi au Chilien Smiljan Radic Clarke, connu notamment pour son utilisation des matériaux bruts, a annoncé l'organisation basée à Chicago. C'est la seconde fois que ce pays est primé par cette récompense, après Alejandro Aravena en 2016.

« *Son travail paraît souvent austère ou élémentaire, mais cette impression dissimule une ingénierie et une construction précises* », salue dans un communiqué l'organisation à propos de cet architecte de 60 ans. Qualifié en 2014 par le New York Times de « *rock star parmi les architectes* », le Chilien est davantage connu dans les cercles intellectuels et artistiques qu'au sein du grand public.

« *C'est un immense honneur. Et peut-être, très prochainement, un léger casse-tête, car cela signifiera probablement une exposition médiatique bien plus importante que je ne le souhaiterais* », a réagi Smiljan Radic Clarke auprès de la radio américaine NPR.



Un architecte partagé entre le Chili, la Croatie et le Royaume-Uni

Parmi ses œuvres marquantes, le Pavillon de la Serpentine Gallery à Londres est probablement la plus connue : une coque translucide en fibre de verre suspendue sur des pierres brutes monumentales, qui joue avec la lumière et le rapport entre abri et nature.

La House for the Poem of the Right Angle (au Chili), conçue avec la sculptrice Marcela Correa, est considérée comme son chef-d'œuvre intime : une structure en béton noir aux formes à la fois angulaires et sinueuses, inspirée d'une peinture de Le Corbusier, tournée vers la contemplation et la lumière zénithale.

Né à Santiago au sein d'une famille marquée par la migration - ses grands-parents paternels venaient de Croatie et sa lignée maternelle du Royaume-Uni - l'architecte a raconté être venu tardivement à l'architecture.

R.BARROU



**UN GAIN DE TEMPS
DANS VOTRE
PROSPECTION**

des RDV directement
positionnés dans votre
agenda !

**PRISE DE
RENDEZ-VOUS**
avec le particulier

65€^{HT} /rdv
au lieu de
~~79€^{HT}~~ /contact

helloRendez-Vous