

70 ans

Des solutions concrètes

au service des **territoires**
et de nos **clients** pour
faciliter **l'accès au logement**
et favoriser le **bien-être**
en ville.

RAPPORT RSE 2026



**Bouygues
Immobilier** 
LA VIE COMMENCE ICI

Édito

Un nombre croissant de Villes se retrouve face à un choix qui s'apparente trop souvent à une double contrainte.

D'un côté, elles doivent répondre au besoin de logements sur leur territoire, dans un marché qui s'est considérablement restreint et qui ne permet plus de donner accès au logement à des pans entiers de la population.

De l'autre, elles font face aux conséquences concrètes du dérèglement climatique, pics de chaleur ou inondations, et doivent donc prendre les mesures qui s'imposent pour adapter leurs communes, notamment en termes de limitation de l'artificialisation des sols.

Chez Bouygues Immobilier, nous en sommes convaincus : cette équation peut et doit être résolue. C'est plus qu'une conviction, c'est une réalité. Car nous avons développé des solutions concrètes qui permettent de concilier accessibilité aujourd'hui et habitabilité demain. Des solutions modélisées, intégrées à notre manière même de concevoir notre métier et qui peuvent être déployées de façon adaptée à l'ensemble du territoire.

A travers ce rapport, nous souhaitons faire offre de partenariat à tous les décideurs de France pour les aider à mettre en œuvre une politique de développement urbain qui réponde aux besoins de leurs administrés aujourd'hui et de manière durable.



Emmanuel Desmaizères

Directeur général
Bouygues Immobilier



Olivia Conil-Lacoste

Directrice RSE
Bouygues Immobilier



SOMMAIRE

5 enjeux à relever ensemble

Répondre aux besoins de logements et de bureaux sur chaque territoire, tout en limitant notre impact carbone, sans davantage artificialiser, en s'adaptant aux changements climatiques et en concertation avec les populations. Ces enjeux ne sont pas séparés, ils doivent être relevés en même temps, à chaque projet.

Voici les solutions que nous avons développées pour y parvenir.

1. Favoriser l'accès au logement dans mon territoire 6

Pour faciliter l'accès à la propriété :

**DES MONTAGES ET
DES SOLUTIONS FINANCIÈRES DÉDIÉES** 10

Pour renforcer l'offre locative privée
à destination des étudiants et des actifs :

DES DISPOSITIFS INNOVANTS 12

Pour renforcer l'offre de logements sociaux :

UNE ACTION VOLONTARISTE 14

Pour répondre aux besoins des séniors :

UNE SOLUTION INTERGÉNÉRATIONNELLE 15

2. Atténuer l'impact carbone sur mon territoire 16

Pour atténuer notre impact carbone : ne

**UN PLAN D'ACTION À 3 ÉCHELLES,
LOGEMENT, BUREAU, QUARTIER** 20

Pour limiter notre usage des ressources :

DES SOLUTIONS DE RÉEMPLOI 24

3. Régénérer et renaturer en réponse au Zéro Artificialisation Nette 26

Pour régénérer la ville :
**DES SOLUTIONS DE TRANSFORMATION
DE LA VILLE SUR LA VILLE** 28

Pour désartificialiser les sols :
DES SOLUTIONS DE RENATURATION 32

4. Adapter mon territoire aux vagues de chaleur et aux inondations 34

Pour s'adapter au réchauffement :
**UN ÉVENTAIL DE SOLUTIONS
RAFRAÎCHISSANTES** 38

Pour améliorer la gestion de l'eau :
**DES SOLUTIONS TECHNIQUES
ET NATURELLES** 40

5. Construire l'acceptabilité à toutes les échelles 42

Pour favoriser l'acceptabilité :
DES SOLUTIONS DE CONCERTATION 44

Pour favoriser la désirabilité :
**DES SOLUTIONS D'URBANISME
TRANSITOIRE** 46

Qui sommes-nous, depuis 70 ans ? 48

Bouygues Immobilier, acteur engagé, partenaire
des territoires, et créateur de lieux de vie pour
les générations d'aujourd'hui et de demain

NOTRE HISTOIRE 49

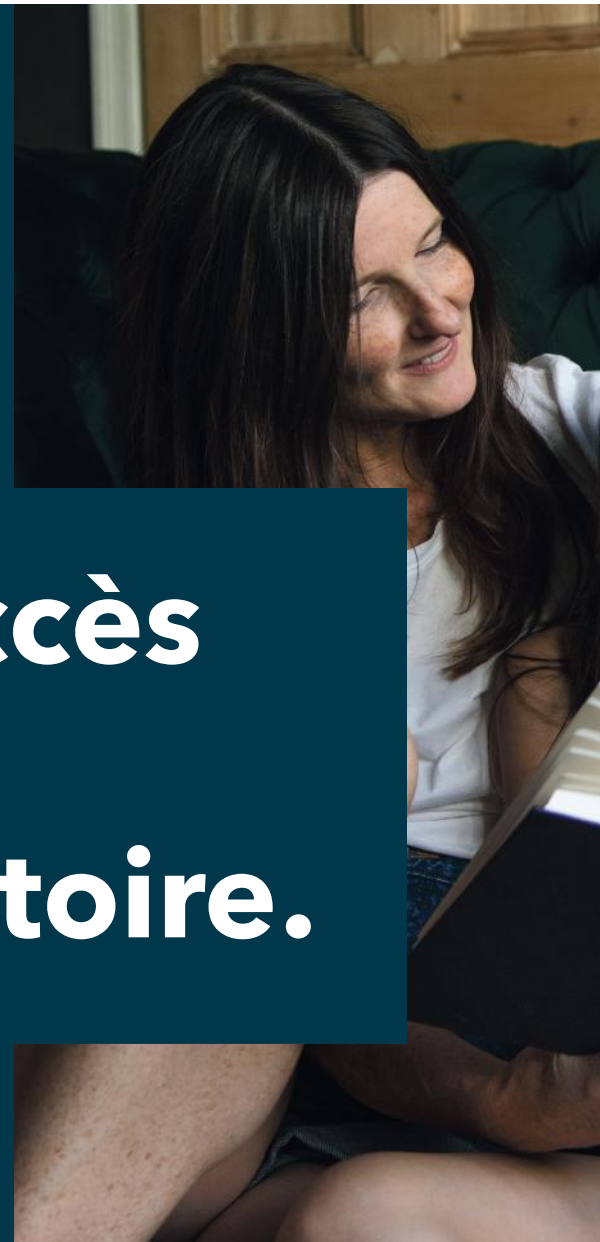
NOS VALEURS 50

Nos données extra- financières 2025 51





**Favoriser l'accès
au logement
sur mon territoire.**





Pour faciliter
l'accès à la propriété :

**DES MONTAGES ET DES
SOLUTIONS FINANCIÈRES DÉDIÉES**

Pour renforcer l'offre locative
privée à destination des
étudiants et des actifs :

DES DISPOSITIFS INNOVANTS

Pour renforcer
l'offre de logements sociaux :

UNE ACTION VOLONTARISTE

Pour répondre aux besoins
des séniors :

**UNE SOLUTION
INTERGÉNÉRATIONNELLE**

© Getty Images

INTRODUCTION

Se loger pendant ses études, pouvoir résider à distance raisonnable de son lieu de travail quand on est jeune actif ou travailleur de première ligne, accéder à la propriété pour la première fois, pouvoir s'adapter quand sa situation familiale évolue, trouver une solution durable quand vient le grand âge ou la dépendance...

A chaque étape de la vie, l'accessibilité à un logement de qualité est un enjeu crucial.

Or tous les indicateurs le montrent, le moteur de cette accessibilité est aujourd'hui en souffrance. Beaucoup de Françaises et de Français sont obligés de quitter leur commune d'origine, faute d'opportunité.

C'est un facteur de dissolution sociale, d'éloignement, de fatigue et de stress quand il faut passer trop de temps pour rejoindre son entreprise ou voir ses proches. Chez Bouygues Immobilier, nous en sommes convaincus, au-delà des enjeux certains de pouvoir d'achat ou de capacité d'emprunt, il y a un problème d'offre dans le secteur du logement.

*C'est la raison pour laquelle **nous avons développé des solutions concrètes répondant à tous les besoins de la vie pour tous**, partout sur les territoires à toutes les étapes du parcours résidentiel. Des solutions qui permettent d'augmenter l'offre dans le parc locatif disponible en favorisant l'investissement ou de faciliter l'accès à la propriété. Parce que c'est un enjeu de cohésion sociale, de bien-être : avoir un logement de qualité, c'est plus que de la sérénité, c'est une sécurité fondamentale qui peut être garantie au plus grand nombre.*



7/10

Français trouvent qu'il est devenu difficile de se loger dans leur commune*

*Le Monde - Article du 24.12.25

2M

de logements seront à construire d'ici 2030 selon une estimation du gouvernement*

*Ecologie.gouv.fr - Article du 28.01.26



Classes moyennes, les nouvelles clefs d'accès à la propriété, une initiative lancée en partenariat avec l'Institut Montaigne

La crise du logement (constructions en berne, hausse des taux d'intérêt, hausse du mal-logement) alimente un sentiment de frustration et d'impuissance durable et accentue les inégalités patrimoniales et générationnelles.

Particulièrement exposées, les classes moyennes peinent à accéder à la propriété, malgré leur attachement à cet idéal, pilier de leur projection sociale.

C'est dans ce contexte que l'Institut Montaigne a publié le rapport *Classes moyennes : les nouvelles clés d'accès à la propriété*. Il a été coprésidé notamment par Emmanuel Desmaizières (Directeur général de Bouygues Immobilier).

Il formule 10 recommandations pour redonner du pouvoir d'achat immobilier aux classes moyennes.

Ces propositions reposent à la fois sur une intervention foncière plus stratégique et sur la promotion de formes innovantes de propriété, moins coûteuses et plus flexibles. Il propose notamment de s'appuyer sur les établissements publics fonciers (EPF) pour faire monter en puissance l'intervention publique en matière foncière. Ou de renforcer l'attractivité des dissociations de propriété comme les baux emphytéotiques longue durée pour les collectivités territoriales.

Pour en savoir plus et découvrir le rapport scannez.



© Unsplash

UN PROJET PREUVE
OPPORTUNEO PARC
LA ROCHE-SUR-YON (85)

À La Roche-sur-Yon, nous avons imaginé une **résidence de 89 logements dédiée aux primo-accédants**.

Opportuneo Parc intègre dès sa conception les **exigences du seuil 2031 de la réglementation énergétique**. Ce seuil impose une performance minimale en matière de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, ainsi qu'un impact réduit à la construction.

Pour répondre aux difficultés de pouvoir d'achat, nous avons, avec le groupe Duret Promotion, misé sur des **solutions sobres et efficaces** : orientation, équipements performants et maîtrise des coûts de construction. L'objectif : proposer un habitat durable, conforme aux futures normes, tout en restant financièrement accessible.

Ces solutions innovantes répondent à la double problématique à laquelle nous faisons face en tant que promoteur : **garantir la valeur patrimoniale du bien dans le temps et accompagner les primo-accédants vers une propriété responsable et économe**.



Pour faciliter l'accès à la propriété...

Les jeunes acheteurs avec un patrimoine limité sont de moins en moins en mesure d'acheter leur résidence principale dans le neuf. En 2025, ils **ne représentaient plus que 55,4% des accédants** sur le marché du neuf, un chiffre en baisse significative par rapport à 2018 (71%). C'est pour eux que nous avons créé **«Pass'Proprio»**, la solution destinée à faciliter l'accès à la propriété des primo-accédants.

... des montages et des solutions financières dédiées

Les avantages de «**Pass'Proprio**» sont multiples et permettront d'augmenter la solvabilité des ménages avec :

- Un partenariat avec plusieurs banques nationales pour l'obtention de prêts à 0% plafonnés (prêt Jeune Actif, prêt Immo Durable) pour l'achat d'un logement Bouygues Immobilier. Soumis à conditions, ces prêts sont cumulables avec les prêts classiques ainsi qu'avec d'autres dispositifs publics ou bancaires tel que le PTZ ;
- Des frais de dossiers bancaires offerts ;
- Des frais de notaires offerts ;
- Et selon le programme, la cuisine Bouygues Immobilier est offerte.

Au-delà de cette offre, Bouygues Immobilier s'efforce de proposer une diversité de types de logements pour couvrir les besoins des territoires à travers des dispositifs d'accès social comme le **Bail Réel Solidaire** ou la **TVA à 5,5%** et le **PSLA**.

Concrètement, grâce à «**Pass'Proprio**», Bouygues Immobilier pourra proposer aux primo-accédants

un 3 pièces de 55 m² à 200 000 € TTC

(soumis à conditions, TVA réduite 5,5%)
parking compris, sur la résidence Néo à Évry-Courcouronnes,
à partir de 818 € par mois, soit un taux annuel global de l'ordre de 1,7%



UN PROJET PREUVE 350 THIERS - BORDEAUX (33)

Ce projet se situe au cœur d'un quartier dynamique en plein renouvellement.

Réalisé en co-maîtrise d'ouvrage avec Aquitanis et CDC Habitat, il reflète une volonté commune de répondre aux enjeux de mixité sociale et de production de logements diversifiés **au service d'une ville durable, inclusive et accessible à tous.**

Aquitanis, office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, est l'apporteur de ce foncier. Il s'est d'abord associé à Bouygues Immobilier pour la réalisation de la partie logement libre, puis à CDC Habitat Sud-Ouest, pour la seconde moitié de la partie logement social, ce qui lui a permis de répondre à la servitude de mixité sociale à 50% imposée par le Plan Local d'Urbanisme.

CHIFFRES CLÉS

60 logements en accession libre

60 logements locatifs sociaux

Pour renforcer l'offre locative privée, des dispositifs innovants

Même si l'accession à la propriété reste un objectif important en termes de création de lien, d'ancrage territorial et de sérénité, **le parc privé locatif est essentiel à la fluidité des parcours résidentiels** et au desserrement de la **tension autour de la demande de logements sociaux**.

25%

des ménages sont hébergés en locatif privé

Un recul de

30%

de l'offre locative privée en seulement 3 ans, alors qu'elle loge un quart des ménages en France

17%

des étudiants ont dû renoncer à leurs études, faute de logement

Source : Étude de l'UNHAJ, janvier 25

UN PROJET PREUVE MY CAMPUS VILLEBOIS-MAREUIL RENNES (35)

Rennes est une ville étudiante dynamique qui se trouve pourtant en **forte tension locative**, notamment au niveau des petites surfaces accessibles.

C'est donc tout naturellement que le territoire est devenu pour nous une zone pionnière dans la création et le développement de **notre solution «My Campus»** pour répondre aux besoins des étudiants. Depuis, le concept se déploie sur l'ensemble du territoire national.

Nous avons ainsi pu créer un réseau de résidences partageant les mêmes caractéristiques essentielles, accès aux transports, insertion dans le tissu urbain (commerces, services...), qualité de vie et espaces partagés.



Pour les étudiants,
«My Campus»

Pour les jeunes actifs, «My Work»



UN PROJET PREUVE
MYWORK
THIONVILLE (57)

2^{ème} ville la plus peuplée de Moselle après Metz, Thionville observe une croissance continue du nombre d'étudiants au fil des années. **Son éventail de formations est diversifié, et sa proximité avec le Luxembourg attire de nombreux résidents** qui choisissent de s'installer là tout en travaillant ou en étudiant quotidiennement de l'autre côté de la frontière où le coût des logements est trop élevé.

Conçue pour répondre à leurs besoins, la résidence s'articule autour de deux bâtiments à l'architecture sobre et moderne. Les nuances de matériaux se mélangent à la végétation environnante, ce qui en fait un espace verdoyant et apaisant.

CHIFFRES CLÉS

40 % des nouveaux résidents de Thionville travaillent ou étudient au Luxembourg

169 logements

150 m² de locaux communs

La pénurie actuelle de logements, renforcée par l'atrophie du parc locatif privé, touche notamment les étudiants et jeunes actifs qui sont en début de parcours résidentiel.

Les résidences «**My Campus**» et «**My Work**» de Bouygues Immobilier sont des produits d'investissements locatifs permettant de générer des revenus complémentaires idéaux pour se constituer un patrimoine ou préparer sa retraite.

Ces résidences sont spécialement dédiées aux étudiants et aux jeunes actifs, notamment en termes d'emplacement (proximité avec des grands centres universitaires ou des bassins d'emploi). Placées sous statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel), elles permettent d'allier gestion simplifiée et revenus stables exonérés d'impôts plusieurs années grâce à l'amortissement. Elles sont donc particulièrement attractives.

Bouygues Immobilier a sélectionné des prestataires offrant une gamme complète de services permettant à chaque investisseur de bénéficier **d'un logement «prêt à louer» dès la livraison : Kit mobilier, pack de gestion locative** (incluant les assurances) mandat de gestion avec services, et même l'accompagnement d'un expert-comptable pour réaliser les formalités administratives nécessaires à ce type d'investissement.

Les logements sont facilement aménageables pour investir en location meublée avec services. Afin d'assurer une gestion sérieuse des lieux, un régisseur est présent quotidiennement.

FOCUS SUR ... Le dispositif Jeanbrun

Entré en vigueur avec la promulgation de la loi de finances 2026, ce nouveau dispositif fiscal, représente **un atout supplémentaire pour à la fois relancer la production de logements locatifs et redynamiser l'investissement locatif, post Pinel.**

Par exemple, pour un T2 disponible sur l'opération Carré des Halles à Vouvray (37) au prix de 179 900 euros, un investisseur particulier dont le taux marginal d'imposition serait de 30% et pratiquant un loyer dit intermédiaire (amortissement à 3,5%) pourrait déduire jusqu'à 24 000€ d'impôts et de prélèvements sociaux, après 10 ans de détention.

3 500 lots concernés partout en France

Pour les investisseurs, «Pass'invest»

Nous avons lancé «**Pass'invest**», une offre attractive de services qui **simplifie l'investissement locatif** et enrichit les possibilités déjà offertes aux Français de **développer leur patrimoine immobilier dans le neuf**, en profitant d'un cadre fiscal avantageux. **En réponse à la fin du dispositif Pinel**, «Pass'invest» offre de nouvelles opportunités à ses clients investisseurs patrimoniaux et financiers.

Pour un investissement en location meublée avec services, le «Pack Location Meublée» est offert.

2 000 lots concernés partout en France

2,9M

de ménages sont
en attente d'un logement
social en 2025

Depuis 2015, ce
chiffre enregistre
une hausse de

+52%



Pour renforcer l'offre de logements sociaux : une action volontariste

Pour répondre aux besoins croissants en logements sociaux et résidences sociales, Bouygues Immobilier a accéléré sa production de logement sociaux ces deux dernières années.

En 2024, elle a **signé plusieurs conventions de partenariat** à l'occasion du Congrès HLM organisé par l'Union sociale pour l'habitat.

Avec Immobilière 3F, l'engagement porte sur la production de **1 300 logements en VEFA**, ces trois prochaines années, tant sur du logement social que sur de l'intermédiaire.

Avec Action Logement, Bouygues Immobilier s'engage aux côtés d'autres promoteurs à produire entre 2024 et 2027 des logements abordables et moins carbonés.

Et, enfin, Bouygues Immobilier et **CDC Habitat** ont signé un nouveau protocole triennal visant la vente de **plus de 1 000 logements par an entre 2024 et 2026**.

© Getty Images

Pour les seniors : une solution intergénérationnelle

« L'opération Richwiller illustre notre engagement, avec 3F Grand Est et la Ville de Mulhouse, à développer du logement social de qualité, à favoriser la mixité intergénérationnelle et à renforcer la cohésion de quartier.

Grâce à la clause sociale d'insertion, nous créons aussi des opportunités d'emploi pour les personnes éloignées du marché du travail, inscrivant ce projet dans une dynamique locale durable et responsable. »

Julien Deiber,

Directeur de l'Agence
Alsace de Bouygues Immobilier



© Henner + Roland Architectes

UN PROJET PREUVE RICHWILLER - MULHOUSE (68)

Située dans le quartier résidentiel de Bourtzwiller, la future résidence bénéficie d'un environnement calme, riche en espaces verts, zones piétonnes et services de proximité. Bien desservi par les transports, le quartier offre un cadre de vie propice aux familles comme aux seniors qui profitent d'équipements adaptés.

La résidence intergénérationnelle propose un programme 100 % social qui comprend :

Des logements sociaux (du T2 au T4) gérés par le bailleur 3F Grand Est s'inscrivant dans une dynamique de parcours résidentiel inclusif.

Une salle commune d'environ 42 m² au rez-de-chaussée, ouverte aux habitants du quartier. Ce lieu d'échange a pour vocation de **favoriser le lien social et intergénérationnel** à travers des ateliers créatifs, réunions et animations diverses.

Un espace extérieur privatif, sous forme de balcon, loggia, terrasse ou jardin, est prévu pour chaque logement, offrant aux résidents un lieu privilégié pour profiter du plein air.

L'opération sera livrée au dernier trimestre 2027.

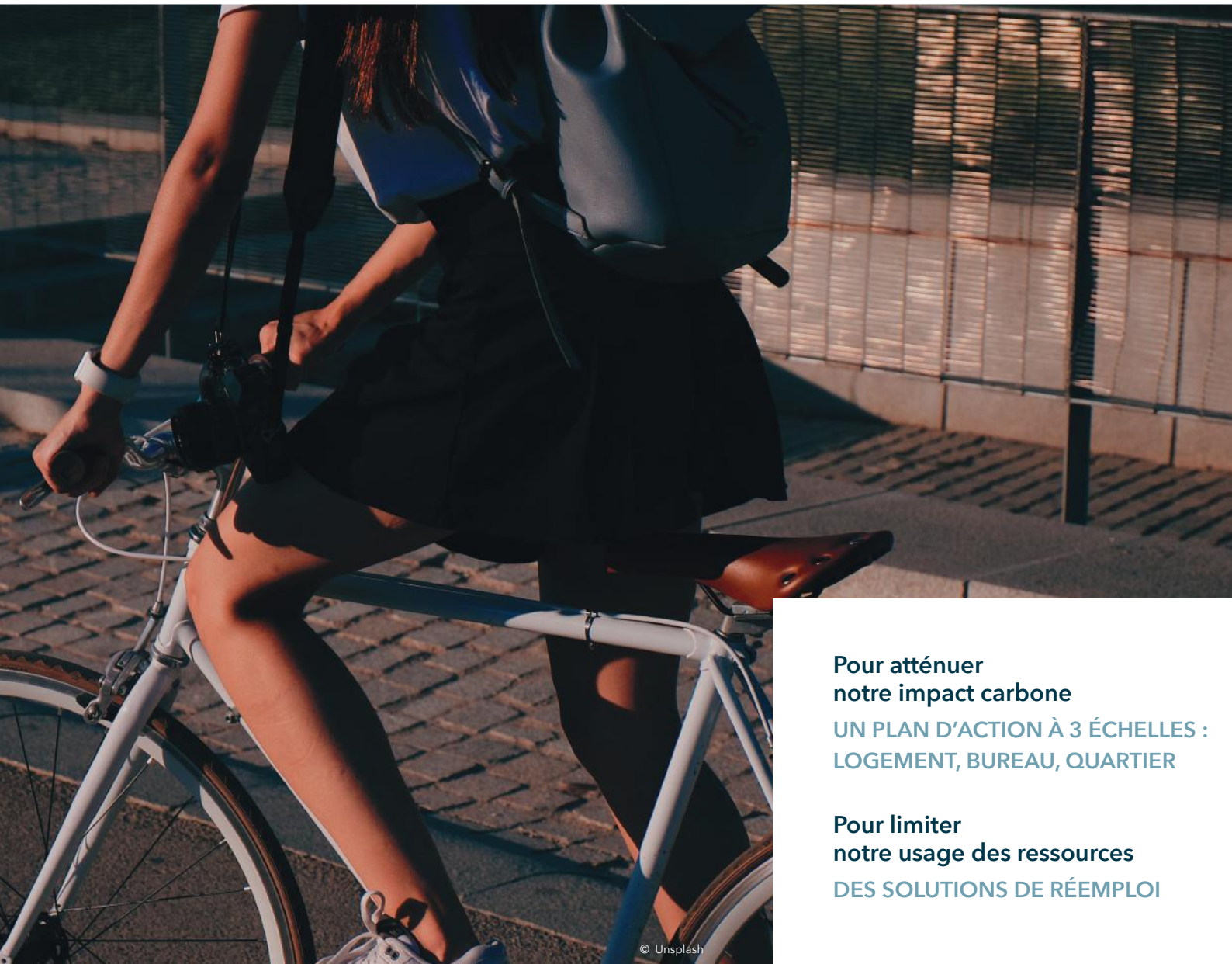
CHIFFRES CLÉS

40 logements locatifs sociaux
280 m² d'espaces verts



**Atténuer l'impact
carbone sur mon
territoire.**





**Pour atténuer
notre impact carbone**

**UN PLAN D'ACTION À 3 ÉCHELLES :
LOGEMENT, BUREAU, QUARTIER**

**Pour limiter
notre usage des ressources**

DES SOLUTIONS DE RÉEMPLOI

INTRODUCTION

Nous le savons, **le secteur de la construction** reste **un des plus gros contributeurs en émissions de gaz à effet de serre**, à hauteur de 23% environ des émissions françaises.

C'est aussi **un des plus gros consommateurs de matières premières**, générant parfois un gâchis conséquent.

C'est la raison pour laquelle nous, chez **Bouygues Immobilier**, nous avons été parmi les premiers professionnels de l'immobilier à prendre ces sujets à bras le corps. Nous avons livré le **1^{er} bâtiment de bureaux à énergie positive** en 2011 et le **1^{er} écoquartier** à Bordeaux à partir de 2012. Nous figurons dans le **Top 3 du palmarès des promoteurs engagés BBCA** depuis 2016.

Notre ambition est de continuer à faire évoluer notre métier pour réduire notre impact négatif et **transformer la ville**.

20% de permis de construire déposés en RE2028* dès 2025. Bouygues Immobilier veille toujours à conserver une avance sur la réglementation.

*taux pondéré au m² shab

Réduire de **28%** les émissions de CO₂ sur le scope 3 entre 2021 et 2030.



Avec **33**
projets labellisés BBCA
(bâtiment bas carbone)

ou engagés dans une
démarche de labellisation,
Bouygues Immobilier
se classe dans le

TOP 3
des promoteurs bas carbone
depuis 2016

La taxonomie verte européenne, un nouvel indicateur de contribution substantielle au climat

De plus en plus d'institutionnels, d'investisseurs et
ou de futurs usagers de l'immobilier neuf souhaitent
orienter leur choix vers des projets plus durables.
Mais jusqu'à présent, ils se retrouvaient face à une
forêt d'engagements et de labels qui poussent des
courseurs différents et sont parfois difficiles à comparer.

Aujourd'hui la Taxonomie Verte Européenne peut
simplifier leur démarche. La Taxonomie Verte Euro-
péenne, c'est comme un label mais pour **un socle
commun d'évaluation** qui s'impose à tous les ac-
teurs de l'immobilier. Elle s'appuie sur des **critères
concrets, communs à tous, permettant une compa-
raison éclairée** distinguant le montant de chiffre d'af-
faires (CA) contribuant substantiellement à ne pas
dégrader encore le dérèglement climatique sans
nuire aux autres objectifs environnementaux de l'UE.

Chez Bouygues Immobilier, nous utilisons la taxono-
mie comme un outil précieux pour évaluer en trans-
parence et **faire progresser nos pratiques.**

C'est la raison pour laquelle **nous avons mis en place
une analyse projet par projet.**

Ce nouveau référentiel nous a permis de démon-
trer de façon concrète que **nos opérations alignées
cochent 100% des 17 critères établis** et sont donc
plus vertueuses environnementalement.

En 2025, plus de 54% de notre CA étaient alignés,
une part en constante progression (avec un CA
aligné de 37% en 2024 et de 14% en 2023).

54%

de notre chiffre d'affaires
sont alignés sur les critères
de la taxonomie verte
européenne (activités
vertueuses).

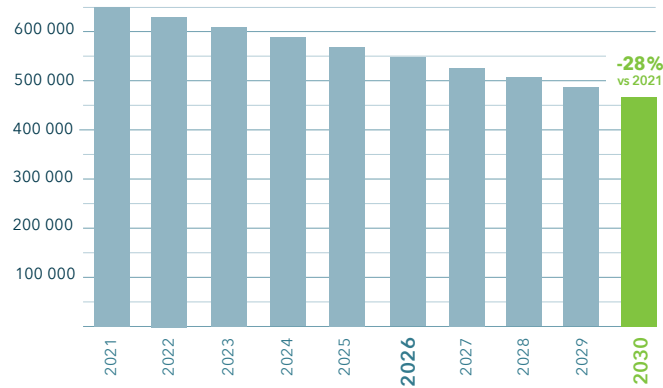
Une part qui a près de
quadruplé en 2 ans.

Évolution de la réduction théorique des émissions de CO₂

Établie sur les recommandations de la SBTi
et conforme aux exigences de l'Accord de Paris de 2015.
Émissions des scopes 1+2+3 - Groupe

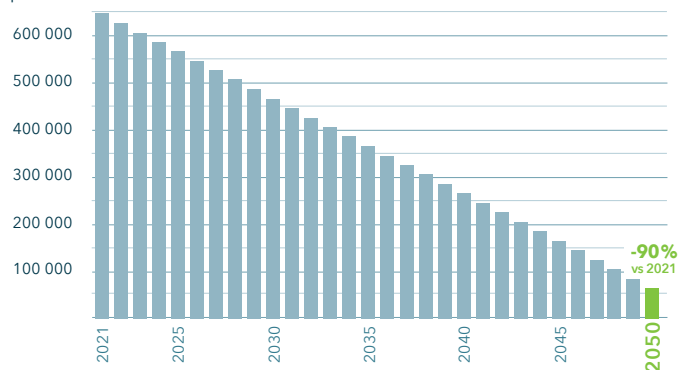
OBJECTIF MOYEN TERME (2030)

Tonnes de CO₂
équivalent



OBJECTIF LONG TERME (2050)

Tonnes de CO₂
équivalent



Pour atténuer notre impact carbone...

Nous nous sommes fixé **une trajectoire ambitieuse reconnue par la Science Based Targets initiative** de réduction carbone en absolu à moyen (2030) et long (2050) termes, compatible avec une élévation de la température mondiale de +1,5°C.

Pour piloter l'atteinte de nos objectifs, nous mesurons l'empreinte carbone de nos projets à l'échelle du logement, du bureau et du quartier, grâce à des outils construits avec des experts reconnus sur le marché.

... un plan d'action à 3 échelles



Logement

Notre trajectoire de décarbonation est garantie par des standards bas carbone introduits dans notre démarche logement «**Cœur de Vie**» déployée sur les projets en conception de Bouygues Immobilier.

Nous privilégions l'utilisation de **matériaux à plus faible empreinte carbone** (par exemple, le béton bas carbone, le bois ou les matériaux géo-sourcés comme la pierre de taille).

Nous avons **déployé activement la pompe à chaleur (PAC)** ce qui nous permet de réduire l'impact du poste énergétique du bilan carbone de nos opérations (387 kg CO₂eq/m² en moyenne).



UN PROJET PREUVE LES MARITIMES - VANNES (56)

Le projet illustre une démarche environnementale ambitieuse. **La conception de la résidence dépasse les normes environnementales actuelles.** Bouygues Immobilier s'est engagé sur cette opération à **atteindre notamment le pallier 2028 de la RE2020** et ce, dès le dépôt du permis de construire en 2023, **le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) et le label Biosourcé de niveau 3.**

L'ambition environnementale du projet se traduit dès la conception. Il présente des façades à ossature bois (FOB) qui allient performance thermique et légèreté, tout en utilisant un matériau biosourcé renouvelable. **Le choix du bois permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre** liées à la construction, tout en contribuant à une meilleure intégration esthétique dans l'environnement urbain. Il présente aussi une chaudière à granulés bois de 220 kW. Ce système de **chauffage collectif utilise une énergie renouvelable locale et peu carbonée.** Il assure une production de chaleur performante, durable et économique, participant à la maîtrise des charges pour les locataires tout en réduisant la dépendance aux énergies fossiles. Des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture.

Afin d'apporter une réponse à la diminution de la ressource en eau potable, de sa gestion et de son coût d'exploitation à l'échelle d'une résidence, **ce projet propose, en outre, une gestion innovante des eaux grises.** Les eaux des douches et lavabos des salles de bains seront traitées pour être réutilisées dans les toilettes et les machines à laver. Enfin, en bout de chaîne, **les eaux grises** seront aussi exploitées et **pré-traitées pour l'arrosage** des espaces végétalisés extérieurs.

CHIFFRES CLÉS

43 logements de standing en accession libre

32 logements en démembrement de propriété privée

© TETRARC Architectes, Pôm Architectes - Perspective : Lobo studio VR



UN PROJET PREUVE SIÈGE DE RTE - MARSEILLE (13)

En 2025, a été livré le nouveau siège régional de RTE (Réseau de Transport d'Électricité) Méditerranée. **Situé dans l'écoquartier des Fabriques**, l'immeuble a été conçu sur-mesure, répondant aux exigences de service public de RTE.

Comme l'ensemble des bâtiments de l'écoquartier, **l'immeuble propose des solutions à la pointe de la sobriété énergétique**. Il est alimenté par le réseau renouvelable Massileo, un concept novateur de distribution d'énergie à partir d'une boucle d'eau tempérée.

Ce dispositif est complété par des panneaux photovoltaïques et une gestion de l'eau par stockage en tampon sur les terrasses et dans la noue paysagère. Une cuve de rétention des eaux de pluie de 57m³ est installée au sous-sol pour arroser la végétation lorsque les pluies se font rares.

Les nombreux labels et certifications visés prouvent son exemplarité : HQE Bâtiment Durable version 3.0 niveau excellent, E2C1, Bâtiment biosourcé 1^{er} niveau, Label Végétal Local, BiodiverCityReady, Accessibilité niveau 2, Jardin de Noé.

CHIFFRES CLÉS

13 100 m² de bureaux répartis sur 8 étages
500 salariés



Bureau

Une démarche novatrice et engagée est déployée depuis 2021 sur nos immeubles de bureaux : le «**Bureau Généreux**».

100%

des bureaux sont labellisés
BBCA, BiodiverCity®
et HQE Excellent.

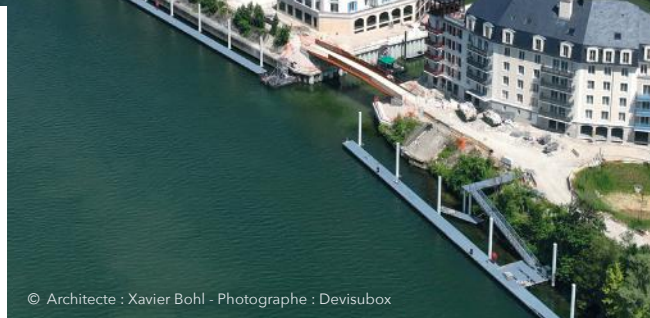
Ils sont toujours conçus en
avance de phase sur les seuils
de la RE2020 et sont alignés sur
la taxonomie européenne



Quartier

Chez Bouygues Immobilier, **la décarbonation se joue également à l'échelle des quartiers.** Notre opérateur urbain **UrbanEra a mis au point un configurateur bas carbone** avec la société Elioth (filiale d'Egis) pour mesurer l'empreinte carbone du quartier et de ses habitants dès la phase conception des projets.

Un habitant d'un quartier UrbanEra émet 7,7 tonnes par an en moyenne quand un Français moyen en émet 10. Alors que la France se fixe une trajectoire de 2t CO₂/eq/an/habitant d'ici à 2050, UrbanEra s'est doté d'une ambition année après année, **en avance de phase par rapport à la trajectoire française.**



© Architecte : Xavier Bohl - Photographe : Devisubox

7,7 t CO₂eq/an/hab

c'est le poids moyen d'un habitant de nos quartiers UrbanEra par an contre une moyenne de 10t CO₂ pour les Français en général

UN PROJET PREUVE SEINE PARISII CORMELLES-EN-PARISIS (95)

La transformation du site de cette ancienne cimenterie en un quartier portuaire est portée par **UrbanEra.**

C'est une véritable reconquête des berges de Seine où sont développés **1 250 logements**, des commerces, un groupe scolaire, une crèche et un port de plaisance de 110 anneaux.

Avec **100% des bétons issus de la démolition** valorisés ou réemployés sur le chantier, **une évacuation des terres faite en 100% fluviale** et une **conception bioclimatique** des bâtiments favorisée via l'utilisation de matériaux décarbonés, Seine Parisii est le **premier quartier privé, en France, labellisé BBCA Quartier.**

Ce label récompense l'acte d'aménager bas carbone sur un périmètre plus large que le bâtiment seul.

CHIFFRES CLÉS

1 250 logements
1 groupe scolaire
1 crèche

UN PROJET PREUVE HORIZON - TOULOUSE (31)

Le projet Horizon comprend des logements collectifs répartis sur trois cages avec deux niveaux de sous-sol abritant le stationnement. Il s'inscrit dans une volonté de réduire l'impact environnemental **en intégrant une démarche d'économie circulaire dès la phase de conception**. Un lot spécifique a été créé pour gérer le réemploi.

Plusieurs éléments architecturaux du projet intègrent des matériaux de réemploi, comme les gabions en terre cuite pour les brise-vues, les jardinières et les bancs, la charpente métallique du local vélo ou encore les luminaires des halls.

Le projet est certifié NF Habitat, labellisé CIRCOLAB et BiodiverCity, et il intègre également des mesures en faveur de la biodiversité et de la sobriété des aménagements extérieurs.

Cette opération a notamment reçu un prix Pyramide d'Argent en 2023 pour sa démarche circulaire.

CHIFFRES CLÉS

60 logements

7,5 tonnes de CO₂ eq. évitées

20 tonnes de matériaux réemployés



Pour limiter notre usage des ressources ...

Le constat est sans appel : **notre secteur utilise 50% des matières premières mondiales**, génère 68% des déchets en France et représente le 2^{ème} poste d'émissions de gaz à effet de serre du pays.

Chaque m² de logement collectif neuf mobilise 1,6 tonne de matériaux.

Face à cette réalité, nous déployons une stratégie ambitieuse et pragmatique pour réemployer, valoriser, limiter les déchets, allonger la durée de vie de nos ouvrages.

... des solutions de réemploi en 3 axes

UN PROJET PREUVE GREEN FABRIK' PIERREFITTE-SUR-SEINE (93)

Le projet Opaline Green FabriK' à Pierrefitte-sur-Seine, composé de 32 logements et d'une résidence étudiante de 151 chambres, a remporté le Prix du Jury 2025 lors des Trophées Bâtiments circulaires.

Il intègre 70% de briques de réemploi sur la façade (1 000 m²) et une structure bois pour les coursives, conciliant performance environnementale, esthétique urbaine et économie circulaire.

CHIFFRES CLÉS
50 tonnes de CO₂ eq. évitées
127 tonnes de matière préservées

1.

LE RÉEMPLOI

Accélérer l'intégration massive de produits, équipements, matériaux de réemploi dans nos opérations au service de la décarbonation.

ACTION CLÉ

Déployer notre top 10 matériaux de réemploi dans nos opérations en logement.

OBJECTIFS

Un gain de 10 à plus de 30kgCO₂eq./m² SHAB, et jusque 50kgCO₂eq./m² SHAB pour nos opérations les plus ambitieuses.

2.

LA VALORISATION DES RESSOURCES EXISTANTES

Conserver l'existant et valoriser nos ressources en fin de vie, dès la déconstruction.

ACTION CLÉ

Structurer notre démarche en déconstruction sélective pour augmenter notre taux de réemploi en flux sortant. Améliorer notre taux de valorisation matière (recyclage des déchets).

OBJECTIFS

A minima, 70% de valorisation matière des déchets (en masse).

3.

L'ÉCO-CONCEPTION

Anticiper l'évolutivité et l'adaptabilité de nos ouvrages pour allonger leur durée de vie.

ACTION CLÉ

Déployer un socle commun de solutions techniques d'adaptabilité tenant compte des coûts, des travaux et des impacts environnementaux à court, moyen et long terme.



EN-
JEU

3

**Régénérer
et renaturer en
réponse au Zéro
Artificialisation Nette.**



Pour régénérer la ville

**DES SOLUTIONS DE TRANSFORMATION
DE LA VILLE SUR LA VILLE**

Pour désartificialiser les sols

DES SOLUTIONS DE RENATURATION

INTRODUCTION

On fait trop souvent rimer construction avec extension.

Une ville qui s'étend, ce sont des sols plus imperméabilisés, de la biodiversité en recul.

Ce sont aussi des liens sociaux qui se distendent à mesure qu'on s'éloigne des centres-villes, les services qui disparaissent.

Chez Bouygues Immobilier, pour répondre aux enjeux du dérèglement climatique et à la raréfaction du foncier, nous avons réinventé notre manière de fabriquer la ville. Nous redonnons vie à des espaces délaissés en ciblant des sites urbains à fort levier de transformation tels que les zones commerciales en entrée de ville, les friches industrielles, les actifs immobiliers vieillissants ou le patrimoine historique.

Mais régénérer la ville, c'est aussi la renaturer pour nous reconnecter avec le vivant.



Pour régénérer la ville, des solutions de transformation de la ville sur la ville

15 000

friches industrielles
ou commerciales
recensées représentant
60 000 hectares

9 M de
m²

de bureaux vides en
France, dont 4 millions
sont vides depuis plus
de deux ans

45 000

édifices patrimoniaux
protégés au titre des
monuments historiques

QUARTIERS DES INDES
SARTROUVILLE (78)

UrbanEra
Bouygues Immobilier

Un projet de transformation urbaine et sociale
porté par UrbanEra, notre opérateur urbain.

**UrbanEra pilote des opérations de régénération
urbaine à l'échelle du quartier.** Aux côtés des
collectivités, ses équipes conçoivent de nouveaux
lieux de vie en plaçant la dimension humaine, la
qualité de vie et les comportements plus vertueux
au cœur de chaque projet.

Réhabiliter avec la solution

NOUVEAU SIÈCLE

Vivre l'histoire de demain

FOCUS SUR...

**L'HÔTEL THOMAS DE LA VALETTE
CARPENTRAS (84)**

L'Hôtel Thomas de la Valette, érigé
au XVIII^e siècle est un **monument
historique depuis 1995.**

Le projet prévoit la création d'une
petite copropriété de 21 logements.
L'ensemble du bâtiment sera réha-
bilité dans les règles de l'art, offrant
aux futurs occupants un cadre de vie
unique, entre histoire et modernité.

Avant d'engager les travaux, **une
étude stratigraphique** approfondie
a été menée par une entreprise spé-
cialisée dans la restauration des Mo-
numents Historiques afin d'analyser
les différentes couches de matériaux
accumulées au fil des siècles, révé-
lant les décors d'origine. Des prélè-
vements, et tests de nettoyage ont
permis d'**établir un diagnostic pré-
cis, garantissant une restauration
fidèle et respectueuse** de l'authen-
ticité du lieu.

Nouveau Siècle propose une vision inédite
de la réhabilitation des sites patrimoniaux et
des monuments historiques.

Admiratives et respectueuses du patrimoine bâti,
ses équipes souhaitent dresser **un pont entre
des histoires exceptionnelles, des aspirations
d'aujourd'hui et les usages de demain.**

Main dans la main avec les villes et avec le
concours des conservateurs des monuments
historiques ainsi que les architectes des bâtiments
de France, Nouveau Siècle s'engage à préserver
et valoriser ce patrimoine pour ranimer ces lieux
de vie, au cœur des villes.



© Architecte : Agence Esande - Perspectives : mod.eco

UN PROJET PREUVE
CITÉ ADMINISTRATIVE
DE TOULOUSE (31)

Bouygues Immobilier et ses partenaires Eclisse Promotion et GA Smart Building se sont vu confier la **reconversion** de l'ancienne Cité administrative, située dans le quartier de Compans-Caffarelli, proche de la place du Capitole.

Logements locatifs sociaux, bail réel solidaire, accession à prix maîtrisé, logements libres réhabilités et neufs et logements étudiants : la programmation répondra à l'ensemble des besoins résidentiels des Toulousains et aux orientations programmatiques fixées par la collectivité.

Mêlant modernité, préservation du patrimoine architectural et mixité d'usages, ce projet permettra de prolonger l'hypercentre de Toulouse tout en atténuant l'empreinte carbone du futur quartier.

L'implantation d'un parc de 5 000 m² au cœur du projet constitue un véritable poumon vert pour lutter contre les îlots de chaleur urbains. Ouvert sur la ville, il donnera à voir les remparts, patrimoine historique classé et permettra à chacun d'accéder à ce site emblématique.

CHIFFRES CLÉS

450 logements

44 000m² de surface de plancher

7 000m² de bureaux

1 200m² de commerces

5 000m² de parc ouvert sur la ville



© Architecte : Valode et Pistre, Paysagiste Mathieu Labeille - Grand Tour Paysage

Revitaliser les actifs tertiaires avec la solution

Coverso
Bouygues Immobilier 

Les bureaux vides, de plus en plus nombreux avec les nouvelles habitudes de travail, constituent un gisement essentiel pour la régénération de la ville.

C'est fort de ce constat que Bouygues Immobilier a créé « **Coverso** », une offre adaptée aux enjeux de revitalisation des actifs tertiaires qui répond aux besoins de chaque territoire. « Coverso » assure le montage d'opérations sur mesure, des analyses d'actifs à 360°, l'ingénierie technique, financière et juridique... Toute une expertise à l'écoute des projets.

Notre ambition : faciliter l'acceptation des projets par les riverains, en proposant **des opérations qui transforment l'existant et apportent une nouvelle dynamique et un second souffle au quartier.**



© Architecte - Studio Sanna Baldé

UN PROJET PREUVE DIAC - NOISY-LE-GRAND (93)

L'opération est destinée à reconvertir les anciens locaux occupés par DIAC, une filiale de Renault, **sur 19 000 m².**

CHIFFRES CLÉS

L'opération sera mixte et active, avec :

- 30 hébergements pour jeunes actifs**
- 260 chambres étudiantes**
- 56 logements familiaux**
- 1 campus sport de 3620 m²**
- 1 coworking de 2 130 m²**
- 1 kid parc et des commerces**



© Architectes : Oslo Architectes - LOCUS Architectes - S&AA - Patrick SCHWEITZER et Associés - Photo : Cyril Becard



N°1 aux Trophées BiodiverCity®

depuis 2022 dans la catégorie « **Maître d'ouvrage mobilisé** » en faveur de la préservation de la biodiversité avec **57 projets labellisés** ou engagés dans une démarche de labellisation

84% de projets avec un CBS performant

Bouygues Immobilier suit le Coefficient Biotope par Surface (CBS) de chaque projet pour qu'il maximise autant que possible les surfaces accueillantes pour la biodiversité

Pour désartificialiser les sols...

25% de la biodiversité se trouvent **dans les sols**¹ qui sont essentiels au maintien du cycle de la vie comme à celui de l'eau. **Mais les fonctions assurées par les sols se dégradent de plus en plus.**

Au cours de la dernière décennie, entre 20 000 et 30 000 hectares de sols ont été artificialisés chaque année², et 63% de ces surfaces ont été consommés à destination de l'habitat³.

Permettre aux sols de continuer d'exercer pleinement leurs fonctions tout en répondant aux besoins de logements est un enjeu fondamental.

Sources :

¹ ADEME - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

² INRAE - Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement

³ Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, 2023

... des solutions de renaturation

UN PROJET PREUVE ÉCOQUARTIER CANEBIERS-VILLETTE CAGNES-SUR-MER (06)

Dans la continuité de la renaturation du parc des Canebiers, **Bouygues Immobilier transforme un site imperméabilisé** en un quartier démonstrateur en matière d'atténuation et d'adaptation au dérèglement climatique.

Cet écoquartier comprendra 485 logements majoritairement de faibles hauteurs, répartis entre résidences sociales et en accession, ainsi que des bureaux et des infrastructures favorisant le bien-être des habitants. 100% des logements bénéficieront d'un espace extérieur (hors studios étudiants).

Labellisé «Écoquartier» par le ministère du Logement, l'opération s'insère également dans une démarche de labellisation «**BiodiverCity® Ready**».

La transformation de l'ancien parking imperméabilisé en un nouvel espace de vie permettra de **réduire de près de 50% la surface imperméabilisée**, supprimant ainsi cet îlot de chaleur et favorisant la biodiversité.



© Architecte : Jean-Michel Wilmotte - Perspective : DIORAMA

CHIFFRES CLÉS

Une réduction de près de 50% des surfaces imperméabilisées avec :

65% D'espaces verts
400 Arbres plantés et 50 conservés
5 300 m² de toitures végétalisées

485 Logements :

110 En résidence séniors
86 Logements locatifs sociaux dont
2 logements HandiToit
31 Logements locatifs intermédiaires
102 Logements en résidence jeunes actifs

510 Places de parking

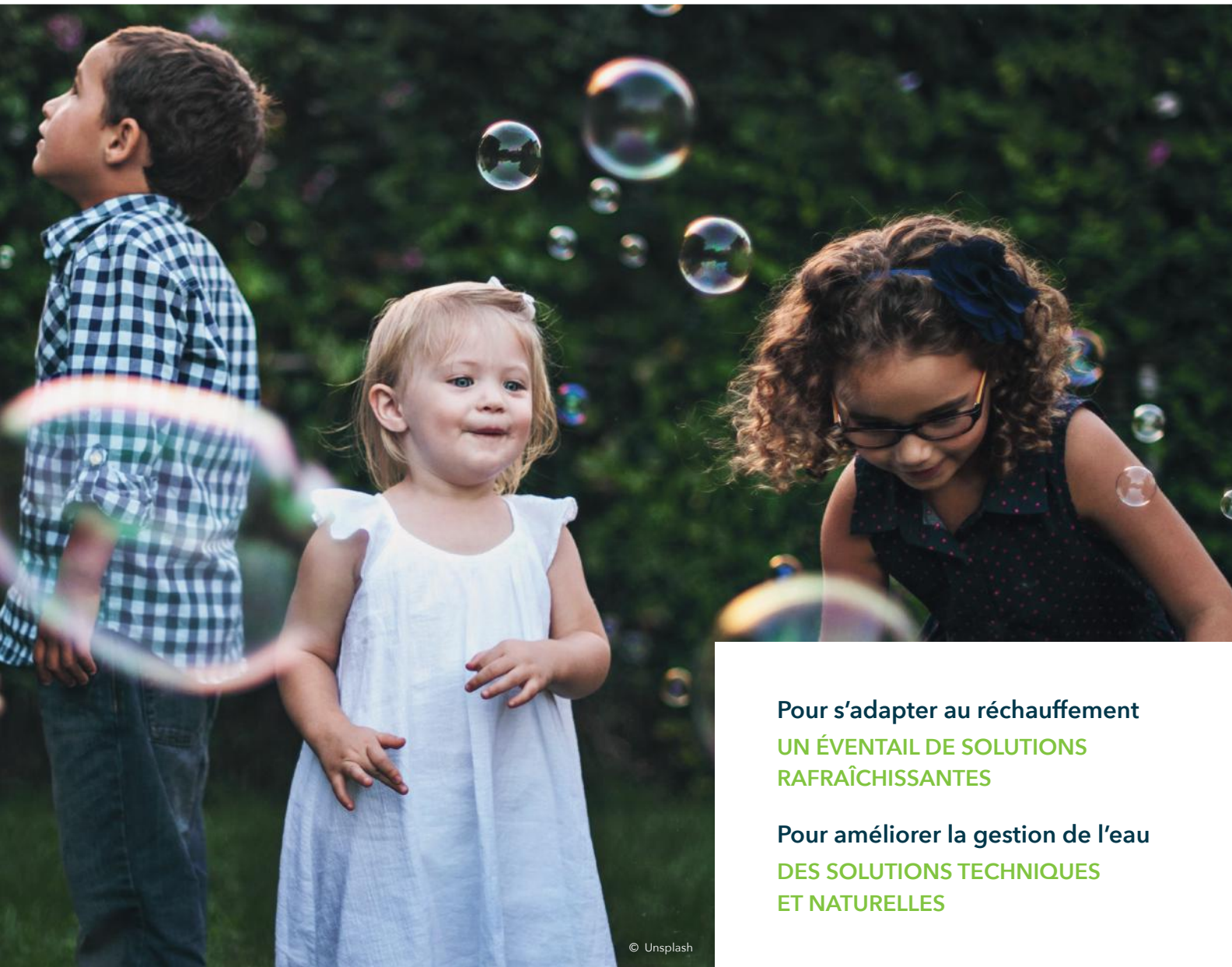


En cohérence avec ses engagements forts pour la biodiversité et le bien-être des usagers, Bouygues Immobilier est reconnue depuis 2020 entreprise «**Engagée pour la nature**» au sein du programme porté par l'Office français de la biodiversité.



**Adapter mon territoire
aux vagues de chaleur
et inondations.**





Pour s'adapter au réchauffement

UN ÉVENTAIL DE SOLUTIONS
RAFRAÎCHISSANTES

Pour améliorer la gestion de l'eau

DES SOLUTIONS TECHNIQUES
ET NATURELLES

INTRODUCTION

*Pics de chaleur et nuits tropicales qui se multiplient, inondations massives ou sécheresses durables... **Les effets du changement climatique sont visibles de tous.** Malgré nos efforts pour atténuer collectivement notre impact, ils sont là pour durer. Ils appellent une démarche d'adaptation sans précédent.*

*En effet, **une ville à 50 degrés demain**, ce ne sera pas seulement **un grave mal-être** pour les plus jeunes ou les plus anciens, ce seront aussi des **semaines entières d'activités réduites ou empêchées**, avec de nombreuses personnes manquant de sommeil, ayant du mal à se déplacer, soit une menace pour la vie même des territoires.*

*C'est la raison pour laquelle, chez Bouygues Immobilier, nous avons pris depuis longtemps ce sujet à bras le corps. Notre conviction : ce n'est **pas une solution systématique comme le tout climatisation** qui pourra répondre à cette mutation profonde. Au contraire, pour adapter nos territoires, sur la question des températures comme sur celle de la gestion de l'eau, il faut développer **un éventail de solutions qui permettront d'agir plus finement**, au plus près des besoins des usagers.*



x5

c'est la hausse du nombre de nuits tropicales à Paris (vs 0,9 avant 2000)

50%

de déficit de pluie dans certaines régions de France en 2025



FOCUS SUR ...

La pierre de taille

Même si nos ancêtres n'avaient pas à faire face aux bouleversements climatiques que nous vivons, ils avaient déjà développé des techniques pour adapter les bâtiments aux saisons, comme aux imprévus.

A ce titre, la pierre de taille présente **un potentiel important surtout en région parisienne**. Le calcaire abonde en effet en bassin francilien et c'est une pierre tendre, donc facile à travailler. Sa transformation nécessite peu d'énergie et a donc un faible impact carbone.

La proximité des carrières et des chantiers limite la consommation d'énergie utilisée par le transport.

L'autre avantage de la pierre de taille est sa pérennité. Pendant 30 ans après la livraison, il n'est pas nécessaire de ravalser les façades.

La pierre de taille est aussi extrêmement **intéressante en termes de consommation d'énergie** pour chauffer mais aussi désormais **pour se rafraîchir** car elle a une inertie et un déphasage important.

Contrairement aux idées reçues, sa massivité est aussi un plus. Le poids limite la vitesse de détérioration des éléments architecturaux, ensuite, parce qu'il garantit l'inertie thermique nécessaire au confort passif.

Et pour finir, en fin de cycle de vie d'un bâtiment, c'est **un matériau à forte capacité de réemploi**.

UN PROJET PREUVE VILLA FARNESE BUSSY-ST-GEORGES (77)

L'opération en pierre de taille massive et auto porteuse comprend 113 logements en accession répartis en 3 bâtiments.

Réalisée par Bouygues Immobilier et Patrignani, elle atteindra **le seuil 2028 de la RE2020** pour l'énergie et la construction et la **certification NF Habitat HQE** profil **économie circulaire** et profil **Taxonomie**, ainsi que le **label Circolab** niveau 3 minimum (exemplarité en matière de réemploi).

CHIFFRES CLÉS

20 Kg/m² de matériaux issus du réemploi

900 Kg/m² de matériaux upcyclables en fin de vie



Pour s'adapter au réchauffement

...

On ne peut pas résumer la question de l'adaptation au dilemme simpliste : « pour ou contre la clim ? »

Sans écarter de manière dogmatique la climatisation qui peut être indispensable dans certains cas, nous savons aussi qu'il existe tout un éventail de solutions pour rafraîchir les logements.

Et que ces solutions se révèlent parfois même aussi efficaces, si elles sont bien adaptées à la situation du bâtiment, aux différents types de logements et au climat du territoire.

Enveloppe, pompe à chaleur réversible, brasseur d'air, occulteurs, jardin rafraîchissant... Nous avons une longue expérience de la mise en pratique de ces solutions dès la conception et un solide retour d'expérience sur leur efficacité concrète et chiffrée.

Nous en sommes convaincus : un autre rafraîchissement est possible.



DES SOLUTIONS FONDÉES SUR LA NATURE

Une démarche initiée en 2022 avec le Jardin Signature

Toitures et façades végétalisées



DES SOLUTIONS TECHNIQUES ET ÉNERGÉTIQUES

Pompes à chaleur réversibles

Sur-ventilations nocturnes



L'ENVELOPPE « BÂTI »

Isolation et protection solaires

Occultations extérieures

Revêtement de façade

Orientation du bâti



LE RÔLE DE L'USAGER

Sensibilisation aux gestes simples et au bon choix d'équipement



... un
éventail
de solutions

UN PROJET PREUVE NOTRE JARDIN SIGNATURE

Prototypé pour le salon du jardin urbain « Jardins, Jardin » à Paris en 2022, le démonstrateur de notre concept de jardin signature a été réimplanté pour trois ans à Lyon, au sein du lieu d'urbanisme transitoire établi sur la friche Nexans. Des expérimentations y ont été menées, telles que le monitoring des besoins en eau des végétaux pour suivre l'effet induit sur la création d'îlots de fraîcheur. Ce jardin est désormais déployé sur nos résidences partout en France.

CHIFFRES CLÉS

Une température inférieure de 4 à 6°C a été constatée au sein du jardin.



© Photo : Lionel Rault

FOCUS SUR ...

Une solution nature : le jardin rafraîchissant

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains notamment, Bouygues Immobilier a développé depuis 2022 un concept de *Jardin Signature*. Il est implanté sur l'ensemble des projets disposant d'un espace extérieur.

Il s'articule autour de trois actions fondamentales :

1. **Un diagnostic «Flash»** réalisé par un écologue pour chacun des projets ;
2. **La maximisation des surfaces perméables** et végétalisées au sol et sur le bâti ;
3. **L'application du cahier des charges** de la charte *Jardin Signature* en 10 principes de conception.



© Architectes : Groupement d'architectes PETIT DIDIER PRIOUX, Pierre MINASSIAN (AUM) et Gregory Lesage

UN PROJET PREUVE

ÉCLAT LÉMAN THONON-LES-BAINS (74)

Situé à deux pas du centre de la 2^{ème} plus grande ville de Haute-Savoie, le projet est doté **vaste parc paysager arboré en cœur d'îlot**, largement végétalisé.

Une attention particulière est portée à la qualité environnementale du projet, avec la volonté partagée d'explorer des solutions constructives vertueuses, associant performance énergétique et sobriété carbone.

CHIFFRES CLÉS

192 logements, dont :

- 27 logements locatifs sociaux
- 23 logements bail réel solidaire
- 40 logements locatif intermédiaire
- 25 logements seniors ALTER-NATIVE
- 77 logements libres

Pour améliorer la gestion de l'eau...

Entre raréfaction de la ressource et aléas climatiques, **la gestion de l'eau devient un incontournable dans la fabrique de la ville.**

Entre trop d'eau ou pas assez Bouygues Immobilier répond à ces enjeux en développant des solutions pour :

- **La sobriété des usages**
- **La gestion durable et intégrée des eaux pluviales**

... des solutions techniques et naturelles

Sobriété

En installant **des équipements hydro-économes** dans nos logements et en réutilisant les eaux sur nos opérations (eau de pluie, eaux grises).

Depuis septembre 2024, Bouygues Immobilier travaille avec la SAUR et sa filiale dédiée, Odalie, pour intégrer des solutions de traitement et de réutilisation des eaux grises, non seulement pour réduire la pression sur la ressource, mais aussi permettre une réduction des coûts liés à l'eau pour les habitants.

Par ce partenariat, Bouygues Immobilier s'appuie notamment sur la **solution Aquapod™ qui permet le recyclage des eaux grises en 3 étapes**. Les eaux usées des douches, lavabos et lavabos sont collectées dans un réservoir d'entrée. Elles sont ensuite filtrées, puis stockées pour être enfin réutilisées pour différents usages.

Gestion durable des eaux de pluie

Depuis plus de 30 ans, nous expérimentons et développons des solutions de gestion durable et intégrée des eaux pluviales (GDIEP), **plus respectueuses du cycle naturel de l'eau, plus économiques**, et plus résilientes.

Toitures, voiries, espaces verts... chaque surface peut devenir un levier pour mieux gérer l'eau, limiter les rejets, favoriser l'infiltration, et améliorer la qualité de vie en ville.

L'objectif est de gérer durablement les eaux pluviales au plus près des précipitations et de désengorger les réseaux urbains en visant le zéro rejet à la parcelle, pour des pluies centennales, dès que cela est possible.



UN PROJET PREUVE KIPOLIS - TOURS (37)

Implanté sur le site de l'ancienne usine Gelco, à proximité de la zone commerciale de la petite arche et des transports en commun, cet ambitieux **projet de requalification urbaine** a permis de transformer une **friche industrielle de 5,5 hectares** en un quartier alliant mixité sociale et nature en ville.

La gestion de l'eau est au cœur du projet, avec la **mise en place de noues végétalisées et de massifs drainants pour gérer durablement les eaux pluviales**. Elles permettent de stocker et d'infiltrer les eaux pluviales au plus proche de leur lieu de précipitation. En cas d'orage ou de fortes pluies, le site est ainsi capable de retenir et d'**infiltrer l'eau efficacement**, limitant les risques d'inondation et de débordement.

Un agropédologue a réalisé plusieurs sondages pour analyser le sol des futurs espaces verts rétrocédés à la ville de Tours. Ces sondages permettent d'établir un état initial des fonctionnalités du sol, telles que le stockage du carbone, l'infiltration de l'eau, la fertilité et la biodiversité. Des sondages seront également réalisés à la fin des travaux pour garantir l'amélioration des fonctionnalités. Cette action permettra un **déploiement optimal des végétaux, transformant nos jardins en véritables îlots de fraîcheur**.

© Architecte : Atelier d'architecture Blanchet-Feray - Perspectiviste : LD3D

CHIFFRES CLÉS

447 Logements, dont :

- 102 Logements sociaux
- 60 Logements sociaux au sein d'une résidence intergénérationnelle
- 76 Logements locatifs intermédiaires
- 107 Logements en résidence jeunes actifs
- 56 Logements My Campus
- 24 Maisons en bail réel solidaire,
- 22 Logements en démembrement de propriété

De 66 % à 56 %, c'est la réduction de la part des surfaces imperméabilisées

50 tonnes de CO₂ eq. évitées

127 tonnes de matière préservées

1 hectare rétrocédé à la ville

Ce projet reçoit le **premier profil GDIEP** délivré en France métropolitaine par CERQUAL



© Atelier d'architecture : Blanchet-Feray - Alexandra Le Comte



**Construire
l'acceptabilité
à toutes les échelles.**



© Unsplash



**Pour favoriser l'acceptabilité
DES SOLUTIONS DE CONCERTATION**

**Pour favoriser la désirabilité
DES SOLUTIONS
D'URBANISME TRANSITOIRE**

© Unsplash

INTRODUCTION

Produire la ville à partir du déjà-là implique de la densifier. Pourtant, la densification soulève un fort défi d'acceptabilité.

De la même façon, l'image de maire bâtisseur, même s'il répond à un besoin réel, n'est pas toujours facile à porter.

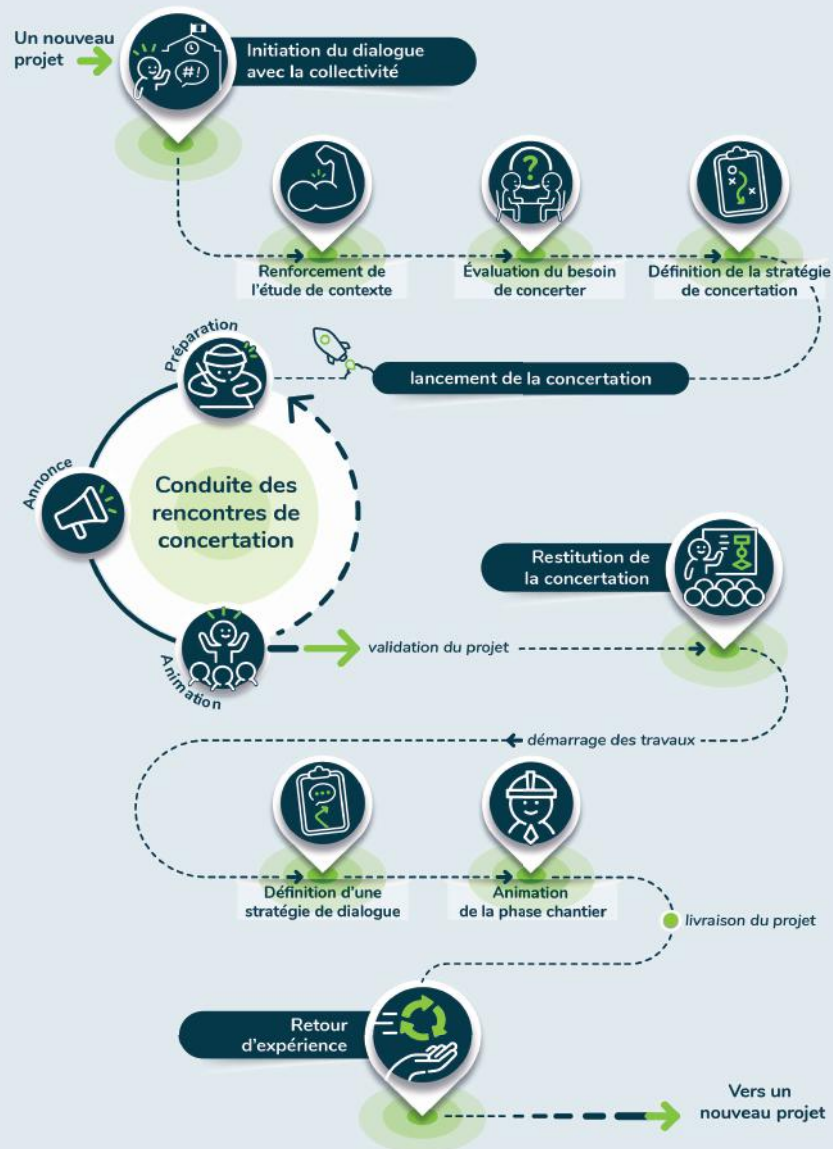
Une opération, qu'elle se fasse par déconstruction ou par rénovation, fera face à un défi d'acceptabilité si elle apporte une densification au quartier. L'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) a démontré* que l'acceptabilité dépend en réalité plus de la forme urbaine et d'une question de densité perçue que de densité réelle : **l'enjeu sera donc de proposer la forme urbaine la plus acceptable et attractive possible pour les riverains.**

Chez Bouygues Immobilier, nous avons développé des solutions pour **faire participer les usagers et riverains à la transformation de la ville, et la rendre désirable.**



*Source : ADEME
Étude : *Faire la ville dense, durable et désirable.*
Pour la découvrir, scannez.

FOCUS SUR ... Notre démarche de concertation





UN PROJET PREUVE CENTRE BOURG - CHEVRY (01)

Depuis fin 2024, UrbanEra a engagé une large démarche de concertation pour imaginer le futur Centre Bourg de Chevry. En lien étroit avec la Ville, l'agence d'architecture Dumetier Design, le paysagiste InSitu et l'agence de participation citoyenne Courtoisie Urbaine, ce processus va permettre de construire un projet urbain sur-mesure, répondant aux attentes et aux usages des habitants.

Cette concertation a mobilisé les futurs usagers à travers une série d'ateliers, de rencontres et de questionnaires. Autour de thèmes comme la mobilité, l'identité architecturale du quartier, ou des usages. Elle illustre une conviction forte : **consulter et associer les habitants avant de concevoir un projet urbain n'est pas une option**, c'est une nécessité. Car ce sont eux qui vivent le territoire au quotidien, qui en connaissent les forces, les fragilités, les usages et les aspirations.

Une majorité des propositions issues de la concertation est déjà intégrée au projet et d'autres sont à l'étude. Grâce à cette démarche, le projet du Centre Bourg a été adapté pour mieux prendre en compte les préoccupations des habitants et futurs usagers du quartier.

CHIFFRES CLÉS

130 Chevrysiens ont participé

175 logements :
25% de logements sociaux
5% en accession libre

650 m² de commerces,
incluant une micro-crèche

Pour construire l'acceptabilité : des solutions de concertation

Pour favoriser la désirabilité : des solutions d'urbanisme transitoire



© Projet porté par Annemasse Agglo et UrbanEra / Bouygues Immobilier.
Architecte-urbaniste : D&A (Devillers et Associés).
Photo : Christelle Glémet

UN PROJET PREUVE
ÉCOQUARTIER L'ÉTOILE
ANNEMASSE, AMBILLY,
VILLE-LA-GRAND (74)

Ce « quartier à énergie zéro », est situé autour de la gare d'Annemasse, **en lieu et place d'une ancienne friche ferroviaire**.

Labellisé « **BiodiverCity®Ready** », il fait la part belle à la nature en ville avec plus de 3 hectares d'espaces verts, des jardins partagés et des îlots de verdure. Il offre également une **mixité et une diversité des usages** avec 1/3 de logements abordables, 1/3 de logements sociaux, 1/3 de logements libres, des commerces, de la formation et des bureaux.

Après l'arrivée des premiers habitants en 2021 et pour accompagner le développement du quartier jusqu'à sa finalisation en 2031, Annemasse Agglo et UrbanEra, l'aménageur de Bouygues Immobilier, en partenariat avec les communes d'Annemasse, d'Ambilly et de Ville-la-Grand, ont créé **une instance de concertation et de participation : le Forum du projet**.

Lancée début 2023, cette démarche a associé habitants et riverains de l'écoquartier, ainsi que des acteurs du territoire issus des milieux économique, social, solidaire, associatif et commercial, pour mener des réflexions sur le projet urbain : **idées d'animation et d'aménagement de l'écoquartier, de ses pieds d'immeuble, de ses espaces publics ou encore des services**.

Sur 2 ans, 7 ateliers ou rencontres ont été organisés pour réfléchir à la mise en usages de différents espaces publics tels que la Rotonde, le jardin Ferroviaire ou encore la place Martin Luther King. Les écoliers de la commune d'Ambilly ont aussi été invités à concevoir leur future aire de jeux.

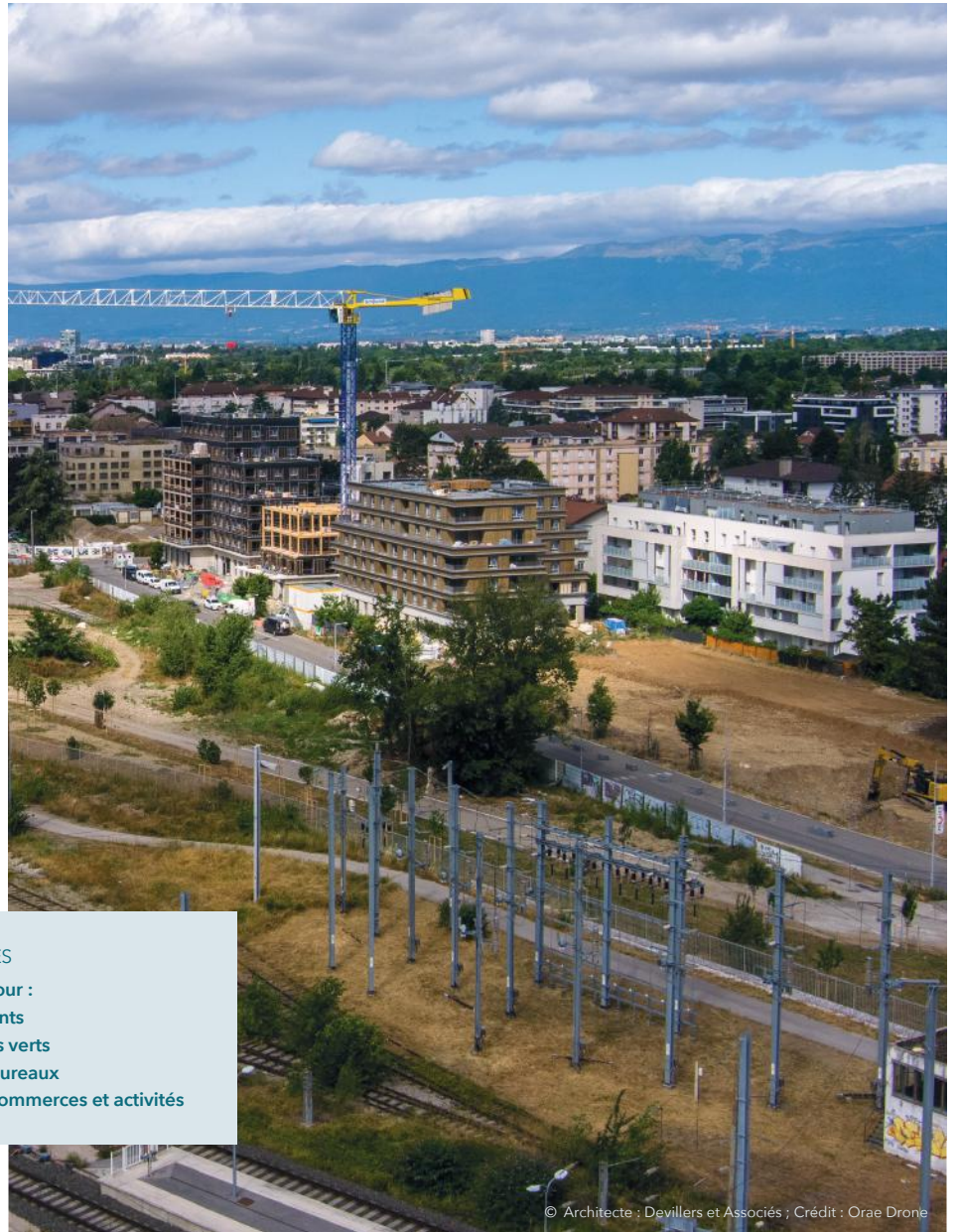
Dans la poursuite de cette initiative, le QG de l'Étoile a ouvert début 2026. Animé par Réciprocité, ce tiers-lieu situé sur la place Rosa Parks est un nouveau lieu d'échanges et de partage avec un espace dédié au projet, pour continuer à penser l'écoquartier avec les habitants.



© Christelle Glémet



© Christelle Glémet



CHIFFRES CLÉS

- 20 hectares pour :
- 1 725 logements
- 3 ha d'espaces verts
- 5 900 m² de bureaux
- 7 100 m² de commerces et activités

© Architecte : Devillers et Associés ; Crédit : Orae Drone

Qui
sommes
nous ?



à vos
côtés

Bouygues Immobilier,
ce sont 70 ans de solutions
au service **des territoires**
et de nos **clients**
pour faciliter
l'accès au logement
et favoriser le **bien-être**
en ville.

Depuis sept décennies, nous écrivons une histoire profondément liée à celle des territoires français et aux besoins de leurs habitants. Une histoire pionnière, faite d'audace, de vision et de capacité à transformer les défis urbains en opportunités pour mieux vivre en ville.

Un acteur historique au service du logement

Quatre ans après la création de l'entreprise Francis Bouygues en 1952, naît la Société Technique Immobilière (STIM), filiale dédiée à la promotion immobilière. Une date qui marque le début de l'histoire de Bouygues Immobilier. Multipliant les grands projets, la STIM devient un acteur incontournable de la modernisation du territoire : villes nouvelles, immeubles de standing, quartiers ou grands ensembles telles que les ZUP permettent à tous les Français de se loger.



Anticiper les besoins et améliorer le quotidien

Depuis la création du premier appartement témoin de la STIM en 1965, nous n'avons cessé de mettre la satisfaction de nos clients au coeur de nos préoccupations. **Au fil des décennies, les attentes des habitants ont profondément évolué.** Pour répondre à ces changements, nous avons su nous adapter pour personnaliser et accompagner les parcours d'achat : premier showroom en 2002, premier site commercial en 2006 et premier configurateur en 2016. Désormais, un configurateur 3D permet également à nos clients de personnaliser immédiatement leur futur logement et de faciliter leur parcours d'achat.

Un maillage territorial fort pour mieux comprendre, écouter et agir

Avec une forte implantation à Paris et sa région depuis sa création, c'est en 1968 qu'ouvre la première agence régionale à Rouen marquant ainsi le début d'une stratégie d'ancrage local ambitieuse. En 1979, le rachat de l'entreprise Bâtir largement implantée dans le nord de la France renforce encore cet ancrage. Puis, au fil des décennies, de nouvelles Agences et Directions Régionales voient le jour, jusqu'à former aujourd'hui un **réseau de 32 agences et 4 filiales partout en France.**

Un engagement pionnier pour la ville durable

En avance sur les réglementations, nous n'avons jamais cessé d'innover. Depuis la réalisation de la Villa Joséphine à Rueil-Malmaison en 2004, **premier projet intégrant un volet environnemental**, nous avons multiplié les avancées. Après avoir développé en 2009, Rehagreen®, une offre de réhabilitation durable du parc tertiaire anticipant de 10 ans les normes prévues par le Grenelle, nous continuons d'être en avance sur la réglementation avec la livraison du Green Office de Meudon en 2011, premier immeuble à énergie positive en France ou encore l'opération d'Hikari à Lyon en 2015, premier îlot mixte à énergie positive de France. Enfin, **en 2024, notre quartier portuaire Seine Parisii à Corneilles-en-Parisis est le premier quartier labellisé BBCA.** Depuis, nous continuons à porter une attention particulière à la conception de tous nos logements, bureaux et quartiers.

70 ans d'histoires... et la même ambition

À l'heure où les défis climatiques, démographiques et sociaux se multiplient, notre entreprise continue d'imaginer des réponses innovantes et durables. Et c'est avec la même énergie qu'hier, portée par la force de son collectif, qu'elle poursuit l'écriture de cette histoire : celle d'un **acteur engagé, partenaire des territoires, et créateur de lieux de vie pour les générations d'aujourd'hui et de demain.**

Nos valeurs

« Il y a, comme j'aime à le dire, quelque chose qui fait que Bouygues est Bouygues [...]. Une manière d'être et de vivre dans l'entreprise. »

Martin Bouygues

LE RESPECT

Respecter c'est reconnaître la valeur de chacun. Le respect, c'est la base de tout. Sans lui, pas de confiance, pas d'équipe, pas d'avenir. Nous sommes attentifs et nous considérons chacun, clients, collaborateurs, collègues, parties prenantes...

L'ENGAGEMENT

C'est s'impliquer pleinement, c'est plus qu'un effort individuel : c'est un pacte collectif. C'est cette énergie collective qui nous permet d'aller plus loin, de relever chaque défi et de bâtir avec exigence. Nous nous engageons pleinement, ensemble, et sans compromis.

PIONNIER

Innover, oui. Improviser, jamais. Nous sommes là pour repousser les limites, imaginer ce qui n'existe pas encore et oser ce que d'autres n'osent pas. Nous innovons avec ambition, mais sans improvisation. Parce que les vrais pionniers ne sont pas ceux qui partent à l'aveugle, mais ceux qui tracent de nouvelles voies avec maîtrise et audace.

LA TRANSMISSION

Nous sommes tous détenteurs d'un patrimoine commun. **Partager, c'est faire grandir l'autre,** mais c'est aussi s'assurer que l'entreprise ne repose pas uniquement sur quelques sachants, mais sur un collectif solide. Transmettre, c'est exiger le meilleur de soi pour donner le meilleur aux autres.



ANNEXE

Données extra-financières

Nos engagements RSE et nos convictions se traduisent en faits et en actions concrètes, dont nous rendons compte à l'aide d'indicateurs dits «extra-financiers», construits à partir de données collectées en interne.

Ceux qui sont voués à figurer dans le Document d'Enregistrement Universel (DEU) annuel du groupe Bouygues sont audités par un organisme tiers indépendant avant publication.

Nous veillons à faire évoluer notre reporting et à tester de nouveaux indicateurs, de sorte à refléter fidèlement la teneur de notre stratégie RSE et à rendre justice aux actions menées sur les territoires par nos équipes.

C'est aussi en suivant ces indicateurs dans le temps que nous mesurons le chemin et les progrès accomplis.

Source :
Document d'Enregistrement Universel (DEU) 2025
Groupe Bouygues

Indicateurs de suivi	2023	2024	2025	Variation sur 1 an 2025 vs 24	Variation sur 2 ans 2025 vs 23	Commentaires
INDICATEURS GÉNÉRAUX RSE : LA CULTURE DU VERTUEUX POUR TOUTES ET TOUS						
Part du Chiffre d'Affaires alignée aux critères de la taxonomie européenne (opérations vertueuses)	14 %	37 %	54 %	+17 pts	+40 pts	La taxonomie est un nouvel indicateur européen qui permet de repérer les projets «verts», c'est-à-dire vertueux pour l'environnement. Les projets de Bouygues Immobilier sont de plus en plus nombreux à respecter les critères définis par cette réglementation. La progression rapide de cet indicateur révèle un véritable engagement technique en faveur de l'environnement et des clients
BAS CARBONE : CONTRIBUER À L'ATTÉNUATION DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE						
Nombre de projets labellisés ou couverts par un engagement de labellisation BBCA	31	33	31	-2	=	
Intensité carbone par m ² de projet (quantité de carbone émise par m ² construit en kg CO ₂ /m ²)	1 050	878	813	-7%	-23%	L'intensité carbone au m ² est la quantité de carbone émise lors de la construction et de l'utilisation future de chaque mètre carré que Bouygues Immobilier a construit. La réduire de plus de 1/5^{ème} en deux ans est une preuve mesurable de l'attention portée aux choix de réalisation des bâtiments.
Bilan carbone - Scope 3 (émissions en absolu, kteqCO ₂)*	470	457	335	-27%	-29%	
Bilan carbone - Scope 1 & 2 (émissions en absolu, kteqCO ₂)*	3,3	2,5	1,8	-29%	-45%	
Part de permis de construire (PC) déposés en RE2025 et plus**	65 %	86 %				La réglementation impose des seuils à respecter l'année de sa sortie. Bouygues Immobilier a fait le choix d'anticiper ces seuils en se positionnant depuis plusieurs années comme en avance sur les requis réglementaires français , pour apporter un meilleur niveau de service dès aujourd'hui à ses clients.
Part de permis de construire (PC) déposés en RE2028 et plus**			20 %			
Part de projets lancés en travaux qui utilisent une pompe à chaleur (PAC)**	24 %	44 %	40 %	-4 pts	+16 pts	La sortie du gaz est un choix vertueux en faveur de la décarbonation du chauffage des habitants.
Part de projets lancés en travaux qui utilisent une alternative au chauffage gaz (géothermie, PAC, RCU)**	53 %	86 %	94 %	+8 pts	+41pts	Les alternatives favorables sont la géothermie, les pompes à chaleur, ou encore les réseaux de chauffage urbains qui peuvent être développés par certaines communes.
BIODIVERSITÉ : S'ENGAGER POUR LE VIVANT EN VILLE						
Nombre de projets labellisés ou couverts par un engagement de labellisation BiodiverCity®	43	53	57	+8%	+33%	Premier promoteur acteur de la Nature en Ville , Bouygues Immobilier suit le CBS de chaque projet pour qu'il maximise autant que possible les surfaces, horizontales ou verticales, accueillantes pour la Biodiversité.
Part des opérations ayant un coefficient de biotope par surface performant (CBS>0,3)	76 %	77 %	84 %	+7pts	+8pts	
Part des surfaces de projets conçue en « biodiversité améliorée » : le coefficient de biotope par surface (CBS) est supérieur ou égal*** à celui du site initial	38 %	35 %	32 %	-3pts	-6pts	

Indicateurs de suivi	2023	2024	2025	Variation sur 1 an 2025 vs 24	Variation sur 2 ans 2025 vs 23	Commentaires
----------------------	------	------	------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------

IMPACT SOCIÉTAL TERRITORIAL : MIEUX CONNAÎTRE NOS TERRITOIRES POUR AMÉLIORER NOTRE CONTRIBUTION

Part de fournisseurs de produits faisant l'objet d'un contrat-cadre pour le logement France évalués via la plateforme Ecovadis	91 %	95 %	95 %	=	+4pts	Nos fournisseurs sont capables de garantir le même niveau de service que celui que nous souhaitons délivrer à nos clients et notamment de répondre à nos enjeux environnementaux et sociétaux .
Part de fournisseurs de produits évalués Ecovadis ayant obtenu une note supérieure ou égale à 45/100	93 %	92 %	96 %	+4pts	+3pts	
Nombre de logements vendus à des bailleurs sociaux	2 283	2 254	2 400	+6 %	+5 %	La satisfaction suit une tendance haussière depuis 3 ans : nos clients particuliers nous notent de mieux en mieux, et nos clients bailleurs sociaux nous sollicitent de plus en plus.
NPS à la livraison pour les activités logement	22,5 %	18,3 %	29 %	+10,7pts	+6,5pts	

RESPONSABILITÉ EMPLOYEUR : INCARNER NOS ENGAGEMENTS DANS NOTRE VIE D'ENTREPRISE

Nombre d'alternants rapporté au nombre de collaborateurs	6,5 %	4,6 %	9,6 %	+5pts	+3pts	
Part de femmes au sein de l'entreprise	50,6 %	49,4 %	48,6 %	-1pt	-2pts	
Part de femmes managers (cheffe de groupe ou au-delà)	37,5 %	39,8 %	39,4 %	=	+2pts	
Part de femmes cadres et équivalent cadres à l'international	46,8 %	46,7 %	46 %	-1pt	-1pt	

Source de l'ensemble de ces données : France 2025
Document d'Enregistrement Universel 2025 Groupe Bouygues

* Point d'attention : la Pologne a été retirée du périmètre de reporting suite à sa cession en 2025.

** Depuis 2024, l'indicateur est pondéré aux m² SHAB des projets.

*** En 2025, Bouygues Immobilier uniformise son reporting avec les marchés et passe de la biodiversité positive à la biodiversité améliorée, en prenant en compte dans ce nouvel indicateur les projets dont le delta CBS final = 0.



Cet imprimé est certifié PEFC®. Il est conçu à partir de papier 100% recyclé issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.

Le label IMPRIM'VERT® garantit la non-utilisation de produits toxiques, le stockage sécuritaire des produits et déchets et l'utilisation de filières de traitement spécifiques pour les déchets dangereux.



bouygues-immobilier-corporate.com

Bouygues Immobilier, SA au capital de 138 577 320,00 euros identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546
immatriculée au RCS de Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy-les-Moulineaux (92130).

© Couverture : architecte : l'Atelier REV, photo : Grégoire Créton, illustration : Ikigai.

Document et illustrations non contractuels. Agence Shim Sham.