

F&E LE MAG

N°4 - JUIN 2024



DOSSIER SPÉCIAL

Logement Hébergement

F
E
I

REPRÉSENTER ET ACCOMPAGNER l'industrie des opérateurs immobiliers

La Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) représente des sociétés pour la plupart cotées, **bailleurs d'actifs majoritairement tertiaires**, mais également des **promoteurs** et **deux foncières solidaires**. Le patrimoine global de ses adhérents en France s'élève à 15 millions de m² et est évalué à 120 milliards d'euros.

Ces entreprises se caractérisent par leur participation à des projets immobiliers d'envergure (rénovation de « quartiers » urbains, transformations de zones commerciales d'entrée de ville ...) et leur engagement en matière environnementale (construction bas carbone, exploitation en sobriété énergétique) ; ces engagements leur ont permis des financements par emprunts et émissions obligataires verts qui atteignent à 55,4 milliards d'euros.

Attentifs à la crise du logement que traverse la France, et s'affirmant prêts à investir, soit en tant que propriétaires-bailleurs soit en tant que promoteurs, à l'augmentation de l'offre de logements, **les adhérents de la FEI proposent des mesures destinées à contribuer à l'accroissement de la production de logements ou d'hébergements**.

DANS LE MONDE



271

milliards d'euros
d'actifs



53

millions m²



55,4

milliards d'euros
de financements verts

EN FRANCE



42%

Bureaux



37%

Commerces



10%

Logements



5%

Entrepôts



-11%

Baisse consommation
énergétique
entre 2022 et 2023



57%

Effectif féminin



Delphine Charles-Péronne

Déléguée générale de la FEI

« Crise du logement », une thématique que l'on retrouve partout, sur les ondes, dans la presse, les réseaux sociaux, les conférences...

Côté Parlement, ce ne sont pas moins de 3 projets de loi qui ont proposé des mesures : Logement abordable, Faciliter la transformation de bureaux en logements et Simplification qui contient 10 mesures concernant l'aménagement et le bâtiment. Il n'en demeure pas moins que ces évolutions, si elles vont dans le bon sens, demeurent insuffisantes...

Notre fédération reste force de propositions en portant auprès des acteurs publics des mesures destinées à :

- Favoriser l'acquisition d'un logement, notamment par les jeunes, et solvabiliser les acquéreurs
- Relancer l'investissement locatif des particuliers et des entreprises
- Faciliter les transformations de bureaux en logements
- Accélérer et sécuriser l'obtention des permis de construire et des opérations de construction
- Favoriser le financement des foncières solidaires

Malgré les obstacles réglementaires, nos adhérents continuent de mener des projets novateurs, représentatifs de la mixité des usages et du changement de destination, pour construire la ville de demain : transformation de bureaux et des zones commerciales d'entrée de ville, restructuration de quartiers urbains, conception en mode « héritage » anticipant sur la réversibilité, le tout dans une ambition environnementale élevée.

Les articles, interviews et descriptifs d'immeubles que vous trouverez dans le présent numéro témoignent de l'engagement des opérateurs immobiliers à contribuer à une offre d'hébergements toujours plus durable, intégrée dans la ville et bas carbone.

Bonne lecture !



© Mercialys : Archigroup

SOMMAIRE

- 3** Edito par Delphine Charles-Péronne, Déléguée générale de la FEI
- 4** Entretien avec Philippe Couturier, Président de la commission Logement et Résidentiel géré
- 7** Prévoir la réversibilité : l'exemple du village olympique, par Icade
- 8** La transformation de bureaux en logements : tribune de Romain Daubié, Député
- 9** Quelques exemples de transformations par nos adhérents
- 11** Donner aux bureaux vides une nouvelle vie : les transformer en hébergement, par Maryse Aulagnon, Présidente de la FEI
- 12** Transformation de zones commerciales d'entrée de ville et restructuration de quartiers urbains : entretien avec Vincent Ravat (Mercialys) et François Agache (Apsys)
- 15** Les foncières solidaires, outil efficace du logement très social : entretien avec Philippe Pelletier (Habitat et Humanisme) et Bertrand Lapostolet (SNL)
- 18** Mouvements & Evènements

Entretien avec PHILIPPE COUTURIER



Philippe Couturier

Senior Managing Director au sein de TwentyTwo Real Estate
Président de la commission « Logement et Résidentiel géré » de la FEI

Pouvez-vous nous présenter Powerhouse Habitat ?

Powerhouse Habitat est la plus importante foncière résidentielle privée de France, qui détient un patrimoine de près de 7.000 logements répartis sur tout le territoire national, pour une valeur d'environ 1,4 milliards d'euros. 54% de notre parc de logements est destiné aux grandes entreprises, qui louent nos logements et les mettent à disposition de leurs salariés à proximité de leur lieu de travail, 43% sont des logements locatifs situés dans les grands bassins d'emplois, le solde étant destiné à l'accession à la propriété.

Le logement des salariés est une spécificité de Powerhouse Habitat, qui constitue sa marque de fabrique depuis plus de 20 ans, à travers laquelle nous avons développé une expertise pointue permettant aux entreprises de renforcer leur attractivité et de favoriser le confort de nos locataires grâce à la proximité et la réactivité de nos équipes de gestion locales et la mise en œuvre d'outils technologiques innovants.

L'ensemble des actions de Powerhouse Habitat s'inscrit dans une logique de développement durable, à travers trois thèmes principaux.

- D'un part, nous investissons pour réduire l'empreinte carbone de notre parc, et réduire la facture énergétique de nos locataires. En trois ans, plus de 3.300 maisons ont fait l'objet d'une amélioration de leur isolation. Nous avons réduit par trois la consommation de plus de 500 logements, per-

mettant également de gagner deux à trois lettres sur leur DPE.

- Nous sommes par ailleurs très impliqués afin de favoriser l'emploi local, avec environ 1.000 TPE/PME partenaires situées à moins de 50 kms de nos logements.
- Nous sommes enfin mobilisés quotidiennement afin de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires (près de 2.000 entrées/sorties par an), en leur offrant une possibilité d'accéder à la propriété (plus de 400 locataires ont acheté leur logement en 5 ans).

Quel est le rôle de la commission Logement que vous présidez au sein de la FEI ?

La commission Logement représente la partie résidentielle de l'activité des membres de la FEI. L'habitat, à prendre au sens large (libre et géré) est loin d'être prépondérant au sein de la fédération puisqu'il ne représente que 10% des actifs de ses membres, mais son importance va croissant au regard des enjeux sociétaux et urbanistiques qu'il génère. Le rôle de la commission consiste à informer ses adhérents des évolutions législatives et réglementaires, identifier leur position à ce sujet et en faire part aux différentes instances, publiques ou privées, mais également et surtout à être force de proposition sur un large panel de thématiques qui touchent au logement.

L'actualité est marquée par un effondrement de la production de logements, qui s'accroît depuis le début de l'année, conséquence d'une désolvabilisation des acquéreurs générée par une hausse sans précédent dans sa brutalité des taux d'intérêts. A cela s'est ajoutée une explosion du coût de production des matériaux de construction, rendant l'équation financière délicate à résoudre pour les promoteurs de logements.

Cette chute de la production, qui concerne tout autant le secteur libre que le logement social qui sont tous deux liés, accroît les difficultés à se loger dans les zones tendues. Cette situation renforce de façon majeure la pression sur les loyers, qui subissent un report vers le marché locatif des accédants à la propriété désolvabilisés par les coûts

d'emprunt, et l'arrêt des investissements locatifs dont les institutionnels se détournent au profit de produits présentant des rendements plus élevés. Enfin, pour compléter un tableau déjà sombre, l'offre locative se réduit du fait de la sortie des logements F et G.

C'est donc naturellement que la commission Logement de la FEI s'est impliquée sur ces thématiques d'offre et de demande.

Justement, quelles sont les pistes et les sujets concrets sur lesquels la commission Logement a travaillé ces douze derniers mois ?

Ils ont été nombreux, mais deux d'entre eux méritent une attention particulière.

Le premier concerne l'offre de logements, et notamment le vaste sujet de la conversion des bâtiments tertiaires en logements, qui connaît un regain d'intérêt de la part des pouvoirs publics. La baisse de la demande locative de bureaux, se traduit par une hausse significative de la vacance d'immeubles de bureaux dans un certain nombre de secteurs de première et deuxième couronnes. Si cette vacance a toujours connu une amplitude forte, deux éléments nouveaux la caractérisent : d'une part, la vision partagée par tous les acteurs que cette vacance est désormais pérenne et structurelle dans certains secteurs (plus de 30% des 5 millions de m² vacants le sont depuis plus de quatre ans) : en d'autres termes, faire le dos rond en attendant des jours meilleurs, et en espérant louer ces immeubles de bureaux ne fait plus de sens. D'autre part, nous constatons une concentration de cette vacance dans certains immeubles qui sont désormais vides à 100%, se prêtant ainsi plus naturellement à des changements d'usages.

Transformer des actifs tertiaires en logements, qu'il s'agisse de logements libres, sociaux, ou de résidences services, comporte de nombreux freins de nature différente, ce qui explique leur impact marginal historique, avec moins de 70.000 m² concernés en moyenne sur ces dix dernières années en Ile de France.

- Le premier frein est la capacité des propriétaires actuels à accepter une

perte sur la valeur de leur actif immobilier, mais qui se résoudra avec le temps, porté par une baisse inéluctable de la valeur d'expertise du bien et par la hausse du coût de portage d'immeubles ainsi vacants.

- Le second concerne la volonté des communes, dont on peut comprendre qu'un transfert de m² du tertiaire vers le résidentiel génère à la fois une baisse de leurs revenus et une hausse de leurs coûts d'infrastructures et d'équipements ; là aussi, le temps fera son œuvre, une commune pouvant difficilement résister à l'inaction devant des zones désertées.
- Le troisième, sur lequel nous avons beaucoup travaillé, concerne les complexités techniques, juridiques et administratives auxquelles sont confrontés les projets de reconversion. LA FEI a ainsi proposé 14 mesures concrètes de simplification, regroupées autour de trois thématiques : urbanisme et construction, environnemental et des mesures diverses. L'adoption de nos propositions permettrait de faciliter et accélérer la mutation de ces immeubles.

Le second thème abordé concerne le pacte pour le logement locatif intermédiaire, dont les mesures ont été largement discutées et amendées par la commission. L'extension du dispositif à certains territoires, notamment en réindustrialisation, à certains publics et aux opérations d'acquisition amélioration vont dans le bon sens.

Quels sont les sujets d'actualité pour des entreprises bailleurs de logements comme Powerhouse Habitat ?

Le logement des salariés est un enjeu majeur pour les entreprises, notamment dans les zones tendues où l'offre est insuffisante et les prix sont élevés.

Nous développons depuis plus de 20 ans avec Powerhouse Habitat une solution originale, en proposant aux entreprises la location via un bail civil de logements correspondant exactement à leurs critères pour y loger leurs salariés. C'est un système qui fonctionne particulièrement bien, pour des entreprises d'une certaine taille, et que nous aimerions développer

de façon plus industrielle.

Au-delà du logement des entreprises, quelles sont les perspectives pour les bailleurs privés et l'investissement résidentiel en général ?

L'investissement résidentiel s'est considérablement ralenti depuis un an, les perspectives d'un renversement de tendance étant assez peu probables, du moins à court terme. Il faut en comprendre les raisons :

Début 2021, investir dans du logement libre générerait un rendement triple net de l'ordre de 2,5%. En pariant sur une croissance des prix de 2% annuel, l'investissement présentait ainsi un rendement potentiel annuel (ou *total return*) d'environ 4,5%. Avec un taux de crédit aux alentours de 1,5%, le spread était positif de 300 bps, pour un risque extrêmement faible.

Le rendement courant s'est significativement dégradé en deux ans, sous l'effet d'une inflation des coûts – en particulier

des taxes foncières - et d'une augmentation des contraintes pesant sur les bailleurs, avec comme point d'orgue la généralisation de l'encadrement et des plafonnements de loyer. Le spread avec le coût de la dette est devenu négatif Pourquoi alors investir en résidentiel, quand que le moindre placement à terme et sans risque génère du 4% ?

Il existe heureusement des pistes sur lesquelles nous avons des convictions fortes, comme le produit maison individuelle qui résiste mieux que le collectif et offre des perspectives de croissance importantes, sous l'effet d'une demande en très forte hausse et d'un effondrement de l'offre. Et pour ce qui concerne notre patrimoine, nous mettons en place une politique d'arbitrage plus dynamique permettant de capter les plus-values au fil de l'eau avec un effet accretif sur le rendement annuel de notre foncière, et la mise en place de solutions alternatives intégrant du service, dont le logement des salariés est un exemple.

Résidence « Petit Bosquet », Marseille

Cette résidence d'une surface de 13.000 m² comprend 200 logements. La consommation d'énergie a été divisée par deux et les émissions de gaz à effet de serre ont été réduites de plus de 80%.



© Powerhouse Habitat



© Miysis / Architectes : Valode & Pistre

Changer de paradigme pour relancer l'accession à la propriété : l'initiative d'Altarea

Le logement est un besoin fondamental des Français, la première pierre du contrat social. Aujourd'hui, le marché du logement en France fait face à une polycrise. Pour débloquer la demande de logement et permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété immobilière, Altarea change de paradigme en créant des logements qui partent du pouvoir d'achat des Français et de leurs modes de vie. Cette nouvelle donne immobilière, appelée « Access », est fondée sur 2 piliers : une conception des immeubles et des logements de qualité, optimisés, afin de rendre leur prix plus abordable ; une offre de financement inédite destinée aux primo-accédants. Le montage financier combine les aides de l'Etat (opération en TVA à 5,5%, prêt à taux 0, prêts bonifiés) et les taux négociés auprès de grands partenaires bancaires (LCL Habitat et Crédit Agricole Ile-de-France). Avec « Access », tous les freins à l'accession à la propriété sont levés : pas d'apport, pas de frais de notaire, pas d'intérêts intercalaires, uniquement 500 € de dépôt de garantie ; l'acquéreur ne paie qu'au moment où il prend les clés de son appartement. Cette offre, qui permet de devenir propriétaire pour quasiment le prix d'un loyer, a été lancée avec succès sur une première opération de Cogedim, « Rive Nature » à Villeneuve-la-Garenne, dans les Hauts-de-Seine (92). Elle sera progressivement déployée à travers la France, par les marques dans le résidentiel neuf du groupe Altarea (Cogedim – marque généraliste, 2^{ème} promoteur national, Woodeum x Pitch Immo – marque spécialiste du bas carbone).

Société de la Tour Eiffel (STE) : Projet Manufacture, Lyon

Ce nouvel **espace mixte et réversible** au cœur du quartier de la Part-Dieu, à Lyon, sera livré au quatrième trimestre 2025. Il se compose de 3 900 m² dont 2 000 m² de bureaux divisibles, 600 m² de commerces et 1 300 m² de surfaces habitables, agrémenté d'espaces verts en rooftop.

STE reste propriétaire de 22 logements sur les 29 de l'opération, et 7 sont cédés à un bailleur social.

Les plateaux de bureaux au R+1 et R+2 sont identiques à l'étage du R+3 qui est 100% logements. La trame, l'emplacement des poteaux / gaines et la hauteur libre permet une réversibilité en logements facilitée (sous réserve d'autorisations administratives) sur les étages de bureaux sans véritables contraintes techniques.

Le projet est labellisé HQE Bâtiment durable niveau « Excellent », Ready to Osmoz, Wiredscore niveau « Silver », BBC Effinergie 2017.



© Miysis Studio 3



© Fleur Mounier

PRÉVOIR LA RÉVERSIBILITÉ

L'EXEMPLE DU VILLAGE OLYMPIQUE



© JB Guiton

Nicolas Joly

Directeur général, Icade

Un quartier réversible rendu possible par la loi

Pour répondre au double enjeu d'accueillir plusieurs milliers d'athlètes et devenir un véritable quartier de ville offrant une mixité d'usages, le Village Olympique et Paralympique a bénéficié d'un permis de construire à double état. Ce nouveau cadre juridique, rendu possible par décret de la loi JOP, permet d'obtenir dans le cadre d'une seule instruction, une autorisation administrative unique couvrant la construction d'immeubles pour un premier usage pendant le temps déterminé des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, puis leur transformation pour un usage distinct en phase héritage, pour un quartier de ville pérenne pour les habitants.

Placer l'héritage comme une ambition majeure dès la phase de conception a permis de penser une ville qui s'adapte

A l'occasion des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, le Quartier des Quinconces au cœur du Village des Athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine (93) construit par Icade, la Caisse des Dépôts et CDC Habitat, accueillera cet été près de 3 000 athlètes. Ce quartier a été pensé, dès sa conception, en mode « héritage ». Le projet se divise en deux phases : la première phase vise à créer un lieu d'hébergement temporaire pour les athlètes olympiques puis paralympiques ; la deuxième phase aboutira à un quartier de ville pérenne imaginé pour ses habitants et ancré dans son territoire.

aux besoins de son époque et de renforcer sa résilience face aux changements à venir. Les travaux de réversibilité des bâtiments débiteront en novembre 2024 pour une livraison prévue aux futurs propriétaires début 2026 au plus tard.

Une réversibilité pensée en amont dès la conception du projet

Dès leur conception, les bâtiments ont été pensés de manière à faciliter cette transformation avec des espaces modulables et une flexibilité d'utilisation. Il a été décidé très tôt d'intégrer une structure poteaux-poutres plutôt qu'une structure classique permettant une grande modularité dans les aménagements intérieurs. En effet, la structure est statique. Elle est faite pour durer et elle devra être modifiée le moins possible dans les évolutions futures du bâtiment. En phase Jeux Olympiques et Paralympiques, pour répondre aux besoins de Paris2024 de nombre de lits d'athlètes, certains séjours ont été recoupés par des cloisons provisoires pour créer des

chambres supplémentaires. Les gaines des cuisines non utilisées pendant cette phase ont permis d'y raccorder des salles d'eau provisoires. Ces cloisons provisoires ont été étudiées avec l'objectif d'être réemployées. Leur mise en œuvre est différente d'une cloison pérenne, ces cloisons ne sont pas fixées mécaniquement par des vis pour ne pas abimer le sol et le plafond mais pour être démontées proprement.

Les industriels se sont mobilisés pour créer de nouveaux produits qui n'existaient pas sur le marché et qui permettent de faire évoluer cette modularité dans la vie des bâtiments.

La réversibilité de ce projet du village des athlètes est assez contextuelle puisqu'il s'agissait d'intégrer pour une période très courte, quelques semaines le temps des jeux, une vie éphémère pour l'accueil des athlètes dans des lieux de vie pérennes pensés pour l'héritage avec en fort ancrage territorial.

LA VÉRITABLE CLEF DANS LA FACILITATION de la transformation de bureaux en logements, ce sont les maires !



Romain Daubié

Député de la 2^e circonscription de l'Ain
Rapporteur de la proposition de loi
visant à faciliter la transformation
des bureaux en logements

Dans un contexte où la crise du logement sévit dans de nombreuses régions de France, la transformation des bureaux en logements apparaît comme une solution à la fois pertinente et nécessaire. Cette démarche répond à un triple impératif : celui de valoriser des espaces sous-utilisés, celui de répondre à la demande croissante en logements et celui de limiter l'empreinte carbone du secteur de la construction. Je suis convaincu que cette transition doit être encouragée et facilitée.

Nos villes regorgent de bureaux vacants : 4,5 millions de mètres carrés étaient inoccupés en 2023. C'est le double d'il y a cinq ans. Il est temps de saisir cette opportunité.

Le volume de bureaux vacants fait craindre à certains une forme de bulle immobilière : transformer les bureaux en logements offre une possibilité de valorisation de ces actifs pour les propriétaires, et permettra dans le même temps de répondre à la demande croissante de logements, particulièrement pressante dans les zones urbaines denses.

Cependant, cette transformation ne peut se faire sans une implication forte des autorités locales. Les maires jouent un rôle pivot dans l'identification des sites à reconverter et l'implication des acteurs locaux.

Reconnaître ce rôle central des maires dans le processus de décision, c'est tout le sens de la proposition de loi dont je suis l'auteur au sein de l'Assemblée nationale, et qui a été adoptée à l'unanimité en première lecture.

Par ailleurs, la transformation des bureaux en logements doit s'accompagner d'une réflexion plus large sur l'aménagement du territoire et la qualité de vie des citoyens.

En effet, en produisant du logement, il faut également veiller à fournir des services publics de proximité de qualité.

Enfin, il est crucial de rappeler que la transformation des bureaux en logements s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable. En réutilisant des bâtiments déjà existants, nous limitons l'artificialisation des sols et réduisons notre empreinte écologique. De plus, cette démarche contribue à lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification des espaces urbains déjà construits, tout en préservant notre patrimoine architectural et en dynamisant nos centres-villes.

La transformation des bureaux en logements représente une opportunité majeure pour nos villes, et participera au choc d'offre de logements nécessaire à la fin de la crise actuelle du logement. Elle doit s'accompagner de moyens suffisants, avec le souci de préserver la qualité de vie des habitants et de garantir des services publics de proximité.

Romain Daubié a été réélu Député en juillet 2024.

QUELQUES EXEMPLES DE TRANSFORMATIONS par nos adhérents



© Clément Vergely Architectes

Lorsqu'Enedis décide de quitter ce site situé avenue Brancolar à Nice en 2021, **Covivio** initie alors une réflexion pour transformer ces espaces de bureaux en programme résidentiel. Le site largement artificialisé est alors complètement étanche et constitue un espace clos qui ne peut être traversé par les habitants du quartier. L'ambition de Covivio est de redonner vie à cette zone, de la reconnecter avec son environnement et de proposer aux riverains une nouvelle destination.

La transformation en cours (livraison fin 2028) permettra de créer 282 logements dont :

- 94 chambres en Résidence Services Seniors
- 117 logements libres
- 12 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)
- 6 maisons (54 logements) portées par des associations pour personnes en situation de handicap
- 5 logements sociaux

Le tout agrémenté de 6 600 m² d'espaces verts.

Un programme ambitieux mené en concertation avec la ville de Nice et les habitants, et qui s'inscrit dans la démarche de Covivio de contribuer à la régénération du parc immobilier français.

Dans le 6^{ème} arrondissement lyonnais, **lcade** transforme l'ancien siège d'Areva-Framatome en 105 logements haut de gamme (58 logements libres et 46 logements sociaux), répartis sur 15 étages, à horizon 2026. L'immeuble accueillera également deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Ce programme est labellisé BBC Effinergie Rénovation, et certifié NF HQE Habitat Rénovation et RE2020 conforme aux objectifs 2025. Au rez-de-chaussée, un parvis accessible sera ouvert à tous et en cœur d'îlot, un jardin végétalisé sera créé avec de nombreux arbres, offrant aux usagers de la résidence un îlot de fraîcheur



©Nice Brancolar



© Groupement d'Architectes Gensler France SAS et Claire Atosme et Christian Lefevre architectes DPLG associés

A Marseille, au 49-53 du boulevard des Dames, **BNP Paribas Real Estate** réinvente un immeuble de bureaux obsolète en un actif mixte de 8 800 m² qui comprendra :

- un hôtel basé sur le concept de « Lean Luxury » de 237 chambres (7 582 m²) qui sera exploité par RUBY HOTELS Group,
- un espace de co-working de 945 m²,
- et la pharmacie existante, située au pied de l'immeuble (maintenue en activité pendant les travaux) sur une surface de 251 m².

L'opération, qui sera livrée fin 2025, vise le label BREEAM Refurbishment And Fit Out (FFO) Very Good, référentiel 2015. Parmi ses qualités sociétales et environnementales citons :

- L'économie circulaire favorisée dans le cadre du chantier.
- L'insertion de personnes qui rencontrent des difficultés d'accès à l'emploi (au moins 5% des heures du chantier leur sont réservées convention avec l'association EMERGENCES).
- Le raccordement de l'immeuble au réseau urbain de géothermie marine Thassalia.

QUELQUES EXEMPLES DE TRANSFORMATIONS par nos adhérents (suite)



© Mingle Prod - Les Ateliers Gaîté

Unibail-Rodamco-Westfield : Les Ateliers Gaîté, Paris

Les Ateliers Gaîté constitue un modèle de régénération urbaine d'un îlot entier au cœur du quartier de Montparnasse. Porté par le Groupe Unibail-Rodamco-Westfield, ce projet innovant de mixité d'usage propose un hôtel, 60 logements, de nombreux commerces, une crèche, une bibliothèque...

Gecina : Rue Dareau, Paris

Gecina a transformé un immeuble de bureaux en logements au 37-39 rue Dareau, Paris XIV^{ème}. Ce projet, conçu par l'architecte Jean-Paul Viguier, propose 92 logements locatifs de haute qualité avec des espaces extérieurs individuels et communs, incluant une toiture végétalisée. En ligne avec les objectifs environnementaux de Gecina, ce projet vise les certifications BBCA, BBC Effinergie, BiodiverCity, et NF Habitat HQE Excellent, tout en utilisant des matériaux bas-carbone et en favorisant le réemploi des ressources. Les aménagements comprennent également des espaces verts, des locaux à vélos, et des infrastructures pour le télétravail.



© Gecina

Nexity Héritage : Carré Invalides, Paris

Ancien siège de la région Ile-de-France, il s'agit d'une transformation mixte entre 13.530 m² de bureaux et 112 logements étudiants.

Carré Invalides représente le déploiement de la ville durable avec notamment le vitrage le plus bas carbone existant au monde élaboré par Saint Gobain.



© Nexity

DONNER AUX BUREAUX VIDES UNE NOUVELLE VIE : les transformer en hébergement



Maryse Aulagnon
Présidente-fondatrice de Finestate
Présidente de la FEI

Les modes de vie ont changé, les hébergements aussi : au-delà du logement traditionnel, les besoins se portent sur des hébergements alternatifs permettant plus de partages, de flexibilité, de services et moins de propriété. Par ailleurs les entreprises accordent une attention croissante au bien-être et à l'équilibre de vie de leurs collaborateurs, particulièrement à l'occasion de leurs déplacements. La réponse à cette nouvelle demande est dans une offre d'hébergement intermédiaire entre l'hôtellerie et le logement meublé, avec toutes les variantes de services et de facturation choisies par l'opérateur. Les hôteliers ne s'y trompent d'ailleurs pas, qui adaptent leurs tarifs à des séjours de moyenne ou longue durée pour conserver ou développer leur clientèle d'affaires ; les promoteurs non plus, qui prévoient dans les immeubles résidentiels des espaces partagés et de convivialité.

Cette évolution sociologique s'inscrit dans un contexte de pénurie sévère de logements dans les principales métropoles où, dans le même temps, la demande de bureaux s'étiole. La solution de transformation de bureaux vides en hébergement, quelle que soit sa destination (logement, résidence étudiante, résidence seniors, résidence para-hôtelière) paraît alors s'imposer comme une solution logique, économique et environnementale.

Finestate vient d'achever deux transformations d'immeubles de bureaux obsolètes en résidences para-hôtelières destinées principalement aux cadres d'entreprise en mission :

- Fin 2022, boulevard Gallieni à Issy les Moulineaux,
- Été 2023, rue Washington à Paris.

Dans les deux cas, le parti a été pris de supprimer partiellement ou totalement le parking pour transformer les sous-sols en lieux de vie (home cinema, fitness, ...). La localisation à proximité immédiate d'un métro est le premier critère de choix d'investissement. Viennent ensuite les considérations architecturales : profondeur de l'immeuble suffisante pour créer une circulation d'1,4 m de large qui puisse desservir des studios de part et d'autre, nombre de fenêtres suffisant pour optimiser la densité de studios de 20 à 30 m², existence d'une cage d'ascenseur adaptée aux PMR, possibilité de créer un toit terrasse particulièrement prisé des résidents...

Les enseignements tirés de ces premières opérations sont qu'elles répondent à un réel besoin du marché résultant des nouveaux usages. Toutefois, la mise en œuvre minutieuse de ces mutations d'immeubles doit être conduite dans un cadre réglementaire

très contraignant, qui peine à se transformer pour accueillir ces nouveaux actifs hybrides. Ces opérations démontrent également que ces transformations ne concurrencent pas le logement traditionnel, dont le rendement locatif ne permettrait pas de supporter les coûts de travaux lourds et longs. Par ailleurs, ces transformations améliorent l'environnement immédiat de l'immeuble et la satisfaction des voisins, tout en respectant l'environnement par l'économie de plusieurs centaines de tonnes d'empreinte carbone.

Pour surmonter les difficultés administratives et techniques, il est nécessaire de pouvoir engager un dialogue constructif avec les services d'urbanisme concernés et les autres intervenants publics. Ce type de renouveau urbain ne peut réussir que par une concertation public-privé ouverte et confiante, propice à une vision globale de la trajectoire collective de transformation de la ville.

Finestate participe donc activement aux groupes de travail de la FEI afin de promouvoir les modifications légales et réglementaires propres à faciliter la transformation des bureaux obsolètes en résidences gérées.



Avant



Après

TRANSFORMATION

DE ZONES COMMERCIALES D'ENTRÉE DE VILLE et restructuration de quartiers urbains

Les adhérents de la FEI mènent des projets d'envergure et novateurs qui concrétisent la nécessaire évolution des villes. Leurs opérations témoignent ainsi de l'évolution vers une mixité des usages, en panachant tous types d'actifs (commerces, bureaux, logements, infrastructures éducatives, sportives, sociales ...) allié à une intégration de l'impératif environnemental (construction bas carbone, exploitation en sobriété énergétique ...).

Nous avons demandé à deux adhérents, Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys et François Agache, Directeur général Développement et Opérations d'Apsys de nous détailler leurs projets en cours.



Vincent Ravat
Directeur général, Mercialys

Depuis quand la société Mercialys étudie-t-elle des projets de transformations de zones commerciales d'entrée de ville en quartiers multi-usages ?

Vincent Ravat : Depuis une dizaine d'années, initialement en étudiant les possibilités d'évolution dans l'environnement de supermarchés Casino en tant qu'AMO, et de magasins Monoprix et Franprix dont nous détenons les murs, le tout en cœur de ville. De belles réalisations sont sorties de terre dans ce cadre. Puis, dès 2020, nous avons commencé à réfléchir directement avec les collectivités locales concernées à la manière d'inscrire la transformation de nos centres commerciaux dans les dynamiques de rénovation urbaine en cours ou en perspective.

Pouvez-vous décrire un projet phare ?

Vincent Ravat : Notre projet-phare est celui que nous conduisons à Chartres, dont la collectivité locale est d'ailleurs la grande gagnante de l'AMI national dédié à la requalification des zones commerciales. Nous y créons un nouveau quartier d'entrée de Ville, sur une friche militaire, en édifiant un superbe écrin architectural où doit non seulement être transférée l'actuelle zone commerciale de la Madeleine, vieillissante, mais également une nouvelle offre hôtelière, de loisirs, de restauration, de services, de santé... le tout au cœur d'un parc paysager et arboré accueillant par ailleurs 400 logements en accession.

François, pouvez-vous parler du projet Canopia à Bordeaux ? comment était aménagé le site avant le lancement du projet et comment va-t-il être transformé ?

François Agache : Canopia est actuellement le plus vaste projet mixte privé en France : il s'étend sur 4 hectares réhabilités au cœur de Bordeaux, entre la gare et la Garonne. C'est un quartier de ville de 70 000 m² avec des commerces, de la restauration, des loisirs, des bureaux et des logements. Il accueillera le plus grand parc de la rive gauche au bord de la Garonne et sera livré à l'horizon 2027. Aménagé sur du bâti existant avec la conservation d'un maximum de façades, le projet Canopia crée une percée reliant la gare à la Garonne. En créant une avenue-promenade de 600 mètres, l'architecte Edouard François réalisera un geste quasi haussmannien, inédit à Bordeaux depuis la percée du Cours Alsace-Lorraine en 1850 par le baron Haussmann lui-même. Le projet transformera ainsi le quartier de la gare, pour en faire un nouveau centre commerçant qui reprend les codes de l'architecture bordelaise, et proposera à ses visiteurs une grande qualité de vie avec un parc de 2 hectares aménagé par l'EPABE, et des espaces publics pensés et désignés avec soin par les équipes de RFS et Michel Desvignes.



François Agache
Directeur général Développement
et Opérations, Apsys



© Mercialys ; Archigroup

Un autre exemple concerne l'ancien siège de l'APHP à Paris 4^{ème}. Les 26.500 m² composés exclusivement de bureaux vont accueillir d'autres usages pour la moitié de la superficie. Pouvez-vous nous en dire plus ?

François Agache : Hospitalités Citoyennes est un projet mené en partenariat avec BNP Paribas Real Estate - également adhérent de la FEI - et RATP Solutions Ville. Ce projet de restructuration de l'ancien siège de l'AP-HP a été conçu comme le premier « ensemble immobilier à mission » de Paris, grâce à une démarche collective menée avec Dominique Perrault Architecture, h2o Architectes, MBL Architectes et Nicolas Dorval-Bory Architectes. A terme, ce nouveau morceau de ville accueillera au cœur de Paris une offre de bureaux premium ainsi qu'une programmation mixte, inclusive et ouverte sur la ville.

Autour du soin, de la santé et la solidarité, cette mixité d'activités reposera sur des logements sociaux, une résidence de jeunes actifs, une maison de santé, une structure d'hébergement d'urgence -

« la Maison des femmes » - une structure d'accueil de jour « la Halte solidaire », une centrale de mobilité et un socle de commerces et d'activités ESS (restaurant solidaire, boutique, comptoir conciergerie, salle de sport, ...). D'ici la livraison de l'opération prévue en 2027, un tiers-lieu temporaire et inclusif fait vivre cet espace exceptionnel au cœur de la capitale. « Les Arches Citoyennes », animées par la foncière solidaire Plateau Urbain, qui accueillent depuis l'été 2023 450 structures associatives, artisanales et entrepreneuriales issues de l'économie sociale et solidaire.

Quels sont les principaux obstacles rencontrés ?

Vincent Ravat : Tous les élus de France n'ont pas la même qualité de vision de ce que peut devenir leur territoire, voire ne comprennent parfois pas le rôle que peut y jouer la zone commerciale. Nous nous employons à les éclairer et convaincre partout où c'est nécessaire. Enfin, le bilan financier de ces opérations est souvent difficile à équilibrer. Car, à défaut d'être toujours belles, ces zones com-

merciales sont pour beaucoup d'entre elles encore économiquement performantes, avec une vraie valeur patrimoniale à la clé, que rien ne peut éradiquer ni réduire d'un simple trait de plume.

François Agache : Le contexte économique actuel dégradé fragilise le secteur de l'immobilier. Cela se traduit notamment par une hausse des taux et l'inflation des coûts de travaux. De fait nous accompagnons au plus près nos occupants qui ont parfois du mal à se positionner en amont de la livraison des projets dont l'horizon est plutôt, par nature, long terme. De plus, nous mettons tout en œuvre pour faire face à la multiplication des réglementations et normes qui complexifient et rendent la temporalité de mise en œuvre de nos projets particulièrement longue soit de l'ordre de 5 à 10 ans pour les opérations les plus complexes.



© ArtefactoryLab pour Apsys

Avez-vous d'autres transformations en projet ?

Vincent Ravat : Pas loin d'une dizaine de dossiers sont soit en réflexion, soit encore en discussion avec les élus concernés, soit déjà en phase de projet concret. Mais nous savons que le potentiel de notre patrimoine en la matière est particulièrement vaste.

François Agache : Parmi nos grands projets de reconversion et réhabilitation, démonstrateurs de notre vision de la ville de demain, le garage Keller, parking situé dans le 15^{ème} arrondissement, se transformera en 2026 en une école d'enseignement supérieur sur 6.000 m². Conçu par Canal Architecture, son défi porte sur la restructuration complète des espaces qui doit répondre aux nouvelles manières de vivre, travailler et étudier. Ce projet vise l'exemplarité sur le plan environnemental.

La réhabilitation de la Maison du Peuple de Clichy est un autre projet chargé d'histoire. Ce monument historique est un emblème de l'architecture moderniste. En 2026, la Maison du Peuple accueillera, sur plus de 4.000 m², les bureaux et manufactures du Groupe Ducasse, ainsi qu'un restaurant de type « bouillon » et une résidence de chefs. Véritable lieu de création, la Maison du Peuple deviendra un laboratoire international des pratiques culinaires d'aujourd'hui et de demain.

Et enfin, le CELP 360 qui consiste en un projet ambitieux de requalification urbaine d'un lieu construit dans les années 1970 au cœur de Lyon et devenu au fil du temps mal aimé des Lyonnais.

Le projet développe environ 25 000 m² et est composé de 50% de surfaces existantes transformées, et pour l'autre moitié en création de surfaces surélevées ou dans les interstices de l'existant. Sa programmation mixte prévoit l'implantation de restaurants, hôtels, commerces et services du quotidien, activité tertiaire, artisanat et des espaces dédiés aux mobilités douces, à la logistique urbaine et à l'économie sociale et solidaire.

LES FONCIÈRES SOLIDAIRES, OUTIL EFFICACE DU LOGEMENT TRÈS SOCIAL

En juin 2023, la FEI a accueilli deux nouveaux adhérents, la Foncière d'Habitat et Humanisme issue du Mouvement Habitat et Humanisme (H&H) et Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) qui sont des « foncières solidaires ».

Mais au fait, c'est quoi, une foncière solidaire ? Nous avons demandé à nos deux représentants, Philippe Pelletier pour H&H et Bertrand Lapostolet pour SNL de nous expliquer.



Bertrand Lapostolet
Directeur, Solidarités
Nouvelles pour le Logement



Philippe Pelletier
Président du Directoire,
Habitat et Humanisme

Qui êtes-vous ?

Philippe Pelletier : La Foncière solidaire d'Habitat et Humanisme est un des outils d'action immobilière du Mouvement Habitat et Humanisme. Créée en 1986, c'est une Société anonyme en Commandite par Actions contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme et les 59 associations du Mouvement.

Sa première caractéristique est d'être une foncière dite « solidaire », dont au moins 4 locataires entrant sur 5 est en situation de pauvreté et de mal-logement. C'est également une des foncières à l'origine du capital dit participatif (également appelé épargne solidaire). Plus de la moitié du capital de la Foncière d'Habitat et Humanisme est possédée par des personnes physiques, comme vous et moi.

Bertrand Lapostolet : Solidarités Nouvelles pour le Logement est né en 1988, sa foncière SNL-Prologues en 1995 : c'est une coopérative en union d'économie sociale sous forme de société anonyme. Elle est détenue par des associations (65% des droits de vote), des investisseurs institutionnels et des particuliers. C'est une foncière solidaire agréée par l'État qui loge les plus précaires, en situation de non logement en majorité, publics du fameux « 115 ».

Quel est votre objet ?

BL et PP : La SNL et la Foncière d'Habitat et Humanisme sont au service d'un projet associatif citoyen et solidaire : produire une réponse efficace face au défi du mal-logement. Concrètement, il s'agit de donner accès à

un logement le plus autonome possible à des ménages assignés au mal-logement, et n'ayant plus le pouvoir d'agir suffisant pour atteindre cette première marche conditionnelle du lien social.

Les deux foncières sont plus particulièrement au service des associations avec lesquelles elles s'investissent. Elles leur permettent de mettre en œuvre leur objet social (décrit par la Charte du Mouvement et le statut associatif chez H&H) et de pérenniser leur action.

Comment ça fonctionne ?

BL : Côté équipe, nous sommes 8 à la foncière et pour l'ensemble du mouvement SNL 100 salariés et 1500 bénévoles. Une vingtaine de salariés des associations locales travaillent en appui à la foncière. Les logements sont ensuite confiés aux associations qui les louent au loyer le plus faible. Le financement provient de subventions publiques et prêts aidés, de mécénats privés mais aussi de l'épargne solidaire. Cette ressource est issue soit de la part solidaire de l'épargne salariale ou de l'assurance-vie soit de la souscription directe par des particuliers au capital de notre foncière avec bénéfice d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25%.

PP : La Foncière d'Habitat et Humanisme s'appuie sur trois ressources : les prêts aidés, les subventions locales et nationales, et des fonds propres. Sa particularité est bien l'importance de son capital, faisant l'objet d'une augmentation annuelle de 20 millions d'euros environ auprès de particuliers principalement.

Chaque projet est unique chez Habitat et Humanisme, avec néanmoins quelques étapes essentielles. Les associations -situées sur l'ensemble du territoire national métropolitain- développent les opportunités sociales et immobilières ; les 40 salariés de la Foncière situés à Lyon-organisent le développement immobilier et la gestion patrimoniale des opérations sur tout le territoire en s'appuyant sur la présence locale des associations ; les associations assurent la vie du projet social, les attributions et la gestion locative sociale grâce à des Agences Immobilières Sociales du Mouvement.

L'Autorité des Marchés Financiers nous explique la finance solidaire

Les produits d'épargne solidaire peuvent prendre deux formes :

- **Les placements dits de partage** (livret d'épargne, fonds communs de placement – FCP – ou encore assurance-vie) où 25% minimum des revenus (intérêts, dividendes) sont reversés sous forme de dons à une association engagée dans une action humanitaire, sociale ou environnementale.
- **Les placements d'investissement solidaire**, où l'épargne est investie dans des entreprises et/ou des associations de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) à forte utilité sociale ou environnementale.



© Christophe Pouget

Résidence Habitat et Humanisme, Aix-en-Provence

La pension de famille Cézanne, comporte 25 logements pour personnes isolées et en situation de grandes difficultés, ainsi que des espaces communs favorisant les rencontres et la convivialité. Elle accueille, sans limitation de durée, des personnes, hommes et femmes, certaines avec enfant, ayant eu des parcours de vie difficiles, souvent marqués par les ruptures et l'isolement. Au quotidien, une équipe mixte composée de salariés et de bénévoles assurent une présence de proximité auprès des résidents et veille à leur accompagnement en lien avec les partenaires locaux.

Quel patrimoine immobilier ?

BL : Nous avons peu de constructions neuves mais une majorité de transformations de passoires thermiques et de réemplois urbains. Nous avons ainsi racheté aux communes des fonciers de caractère, réhabilités efficacement dans le respect de leurs caractéristiques et qui ont même été primés par la Fondation du patrimoine ! D'opérations d'un seul logement (lot de copropriété à Paris par exemple) à des petits collectifs de 25 logements (pensions de familles) nous faisons « dans la dentelle » avec une taille moyenne de 2,5 logements par opération.

PP : La Foncière d'Habitat et Humanisme est propriétaire de plus de 5800 logements à date. Avec la seconde foncière du Mouvement, EHD (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance, créée en 2003), cela représente 6300 logements qui assurent la pérennité des actions des associations territoriales.

Une particularité du patrimoine des foncières est sa typologie. En effet, l'action du Mouvement s'appuie sur des interventions précises, principalement en rénovation dans l'ancien, adaptées à des projets sociaux uniques élaborés à partir des besoins identifiés localement.

Le patrimoine de la Foncière d'Habitat et Humanisme est donc réparti en 4 quarts, dans des proportions relativement comparables : logements à l'unité acquis dans des bâtiments collectifs en copropriété visant la mixité au palier en centre urbain dense ; petits collectifs de quelques logements, petites maisons ; grands collectifs organisés autour d'espaces communs et d'un projet social intergénérationnel intense ; logements-foyers (pensions de famille, résidences sociales) permettant l'accueil accompagné de publics particulièrement fragiles et éloignés du logement.

Quel bilan aujourd'hui ?

PP : Ce qui nous satisfait aujourd'hui c'est l'impact de nos actions sur les personnes que nous logeons : près de 90% des personnes sont satisfaites de leur logement, 70% de sentent mieux psychologiquement et plus autonomes. Ces chiffres constituent notre moteur et nous encouragent à poursuivre.

BL : Avec un capital de 63M€, nous totalisons 1250 logements accueillant 3000 personnes, publics du 115 en provenance de la rue ou de foyers ou hôtels qui restent chez nous en moyenne 3 ans, avec 97% de « sorties positives » c'est-à-dire d'entrées en logement « banal ». Nous produisons 60 logements par an.

Quel intérêt pour l'Etat français ?

L'action des foncières solidaires est reconnue et cadrée depuis 2020 par des mandats de Service d'Intérêt Economique Général. Ces mandats, contrôlés régulièrement, reconnaissent l'efficacité sociale et économique de l'action des foncières solidaires. Ils visent notamment à estimer les économies réalisées par l'Etat lorsque celui-ci s'appuie sur des structures de l'économie sociale et solidaire.

Par ailleurs l'Etat et les collectivités dépensent quotidiennement de l'ordre de 10 millions d'euros en nuitées d'hôtels pour la mise à l'abri d'une partie des personnes à la rue.

Nos foncières solidaires, engagées dans le plan quinquennal « Logement d'Abord », apportent une réponse plus efficace en terme d'insertion, et moins coûteuse pour l'Etat. Ce dernier participe au financement de logements pérennes (PLAI), avec un modèle économique équilibré ne dépendant pas de subventions de fonctionnement annuelles. De plus d'autres acteurs privés investissent en complément (investisseurs institutionnels, personnes physiques).

C'est une solution 2 à 3 fois moins coûteuse pour l'Etat que les autres formes d'hébergement.



Avant rénovation

Résidence Solidarités Nouvelles pour le logement, La Ferté Alais

La résidence est située au 31 rue Notre Dame à La Ferté Alais, en Essonne.

Le bâtiment, qui date de 1900, nécessitait une réhabilitation ambitieuse au regard de son état de dégradation (travaux permettant l'atteinte du niveau BBC RENOVATION). SNL y déploiera 3 logements T4 (Surface Habitable total de 287 m²), qui bénéficieront à des familles en situation de grande précarité. L'arrivée des premiers locataires est prévue pour l'automne 2024.



Après rénovation

Mouvements & Evènements

NOUVEAUX REPRÉSENTANTS DE NOS ADHÉRENTS



© Jean-Baptiste Guiton

Nicolas JOLY, diplômé de Centrale Supélec, est Directeur Général d'Icade depuis avril 2023. Nicolas a commencé sa carrière chez Unibail-Rodamco-Westfield en 2004, avant de rejoindre le Groupe Casino en 2008, au sein duquel il occupe diverses positions : directeur des arbitrages immobiliers jusqu'en 2011, puis directeur en charge des opérations immobilières entre 2013 et 2016. En 2016, Nicolas Joly rejoint également Mercialis, en tant que directeur général adjoint de l'asset management (2016-2020), et est nommé Président de Casino Immobilier. En 2022, il est nommé Directeur M&A du Groupe Casino et intègre le Comité Exécutif du Groupe.



Astrid WEILL, diplômée de l'ISG, a été nommée Directrice Générale de Groupama Immobilier et Présidente de Groupama Gan REIM le 6 mars 2024. Arrivée il y a 10 ans chez Groupama Immobilier, Astrid occupait précédemment le poste de directrice générale adjointe (sous la responsabilité d'Éric Donnet qui a quitté la branche immobilière de la compagnie d'assurances en début d'année) ayant plus particulièrement la charge des grands projets de développement. Auparavant, elle a passé huit ans chez PwC en expertise comptable et audit, huit ans à la direction d'ING Real Estate en charge des finances, de la commercialisation et des montages d'opérations puis quatre ans en tant que directrice générale déléguée de BNP Paribas Real Estate Property Management pour la France.



Aymeric METAIS, est Directeur pays d'Hammerson France depuis janvier 2024. Aymeric débute sa carrière à Hammerson France qu'il rejoint en 2006 en qualité d'Analyste acquisition. Il est ensuite successivement nommé Asset Manager, Responsable Grands Comptes, Directeur Commercial Adjoint, et Directeur Commercial France en 2015. Il intègre le COMEX en 2019 et joue un rôle clé dans l'évolution de la stratégie commerciale et marketing de l'entreprise. Aymeric est diplômé d'un Master M2 Finance à l'université Panthéon-Sorbonne Paris.



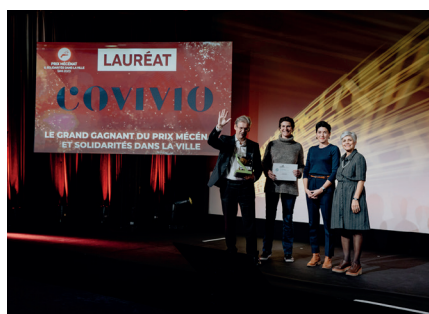
RENDEZ-VOUS AU SIBCA

La FEI sera présente au SIBCA, salon de l'immobilier bas carbone, du 7 au 9 octobre 2024 au Carrousel du Louvre. Pour la deuxième année consécutive, nous aurons le plaisir de vous accueillir sur notre stand et vous attendons nombreux ! Une conférence est également en cours d'organisation.

CANDIDATEZ AUX PRIX SIMI « MÉCÉNAT ET SOLIDARITÉ DANS LA VILLE »

La 4^{ème} édition des trophées récompensant les actions de mécénat initiées par les acteurs de l'immobilier, avec le soutien de la FEI, est lancée ! N'hésitez pas à candidater ! Le vainqueur sera annoncé lors des Grands Prix SIMI.

Plus d'information sur <https://www.salonsimi.com/prix-mecenas-solidarites-dans-la-ville-2024/> d'organisation.



#1JEUNE, 1 SOLUTION

L'équipe de la FEI a accueilli Madeleine, stagiaire de seconde, pendant une semaine pour lui faire découvrir les missions d'une fédération professionnelle. Afin de lui offrir une expérience plus concrète, nous avons organisé une visite du Passage du Havre, avec le concours d'Eurocommercial Properties, et de l'Atelier, nouveau siège de Covivio. Merci à ces 2 adhérents de leur implication.

LA FEI A UNE NOUVELLE TRÉSORIÈRE !

La FEI tient à remercier vivement Bruno MEYER pour son rôle efficace de trésorier de la fédération et lui adresse tous ses vœux d'épanouissement dans le cadre de ses nouvelles fonctions après de la Fondation Palladio.



Elizabeth BLAISE,

nouvelle Trésorière de la FEI, est Directrice générale déléguée de Mercialis depuis février 2019, après avoir rejoint la foncière en 2014 en qualité de Directrice financière. Diplômée de l'IEP Paris, Elizabeth a débuté sa carrière en audit au sein du cabinet Mazars. elle a été par la suite analyste financier 10 ans sur les secteurs des matériaux de construction puis l'immobilier chez Oddo Securities à Paris puis Exane à Londres avant d'occuper les fonctions de Directrice de la communication financière et des études stratégiques de Gecina entre 2010 et 2014.

NOTRE ÉQUIPE S'AGRANDIT !



PIERRE BOLLON PILOTE LES AFFAIRES EUROPÉENNES

HEC, Sciences Po Paris, Centre des Hautes Etudes d'Assurances et ENA, Pierre Bollon a rejoint l'équipe de la FEI pour piloter de façon transverse les sujets européens qu'il connaît bien, étant membre du comité économique et social européen (CESE). L'actualité en ce domaine est particulièrement dense : (1) mise en place du nouveau Parlement et programme de travail de la nouvelle Commission (2) textes européens d'application et transposition en droit français des directives Performance énergétique des bâtiments et Devoir de vigilance récemment adoptées (3) lancement d'une « transition pathway for a more resilient digital and green retail ecosystem », ...



LA FEI PARTICIPE À LA CRÉATION DE L'AICN

Depuis deux ans, une vingtaine d'organisations professionnelles, représentant plus de 150 acteurs de l'immobilier, ont réfléchi à la définition, l'expérimentation et l'adoption de référentiels d'interopérabilité communs afin de participer à une convergence numérique. Afin de répondre au défi de la digitalisation de la filière de l'immobilier, ce groupe informel s'est récemment structuré sous forme d'une association loi 1901, dénommée « Alliance immobilière pour la convergence numérique » (AICN).

La FEI est fière de faire partie des membres fondateurs aux côtés de l'APROMA, FIDJI, la SBA et le SYPEMI. Elle remercie également Benjamin Fiquet (Icade) qui a accepté de présider la commission Energie de l'AICN.



MARC DELAYE SUIV LES TRAVAUX DE LA COMMISSION DÉVELOPPEMENT DURABLE

Marc Delaye a rejoint la FEI pour accompagner la Fédération sur les questions de développement durable. Diplômé de l'École polytechnique et Ingénieur des Ponts, il a rejoint la Générale des Eaux en 1990 après un passage en DDE et dans un bureau d'études d'aménagement urbain. Il a exercé diverses missions opérationnelles puis d'animation du développement au sein de Veolia Eau. Après avoir été Directeur de la Stratégie et du Marketing de Dalkia, il a assuré cette mission pour le Groupe Veolia, puis l'animation de sa filière commerciale.

VEILLE EUROPÉENNE

La FEI permet à ses adhérents de mieux anticiper les réglementations européennes : directive performance énergétique des bâtiments, directive CSRD, plan Retail de la commission européenne, directive sur l'égalité professionnelle femmes-hommes...

Dans le cadre des élections européennes, la FEI s'est associée à 16 associations et fédérations européennes du secteur de l'immobilier pour publier un *recommendation paper* à l'attention des futurs parlementaires (disponible sur notre site).

**Contact FEI : Pierre Bollon,
Directeur des Affaires européennes**

TAXONOMIE : LA FEI CONFIE À L'OID LA RÉALISATION D'UN OUTIL AU SERVICE DE NOS ADHÉRENTS

La FEI et l'OID ont collaboré sur l'élaboration d'une grille d'analyse permettant une meilleure appréhension des enjeux liés à la taxonomie européenne. Cet outil destiné à nos adhérents permettra d'identifier les cas d'usage et de diffuser les pratiques métier sur les différentes dimensions de la taxonomie. Un test d'utilisation sous le pilotage de Covivio est organisé afin de garantir que l'outil réponde aux besoins.

**Contact FEI : Marc Delaye,
Directeur Développement durable**

POINT SUR ... LA COMMISSION JURIDIQUE

La commission juridique de la FEI est particulièrement active car, outre ses sujets propres, elle est amenée à approfondir nombres de thèmes soulevés par d'autres commissions (logement, sécurité et prévention, transposition des textes européens). Elle porte actuellement par exemples des projets de modifications de textes sur des sujets aussi divers que permettre d'autoriser la location de places de stationnement à des tiers dans l'immobilier tertiaire, moderniser la carte professionnelle Loi Hoguet ou encore confirmer l'exclusion des bureaux du champ d'application du droit de préemption prévu par la loi Pinel. Elle est présidée par Patrick Larchevêque (Covivio) et Christophe Sapin (Klepierre).

**Contact FEI : Laurent Michelson,
Directeur juridique**

NOS ADHÉRENTS



APSYS

ARGAN

ATLAND
FONCIÈRE

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

CARMILA

COVIVIO

EUROCOMMERCIAL



FREY
La foncière à mission

GALIMMO

gec1na

GENERALI
Real Estate

Groupama
IMMOBILIER



HERRMANN
IMMEUBLES

ICADE

Ivanhoé
Cambridge



MERCIALYS



PAREF

PATRIMOINE
& COMMERCE

PIMCO

POWERHOUSE
HABITAT

Proudreed
part of Core

SELECTIRENTE

SFL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

SOCIÉTÉ
DE LA
TOUR EIFFEL

snl
SOLIDARITÉS
NOUVELLES
LOGEMENT

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

VITURA

F

E

I

FEI / Fédération des Entreprises Immobilières

46 Rue de Rome, 75008 Paris

Tél : +33 (1) 44 90 82 30 - E-mail : contact@feimmo.fr - Site : <https://feimmo.fr>

Directrice de la publication : Delphine Charles-Péronne

Rédactrice en chef : Julie Torossian

Conception et réalisation : Littleplus

FEI Magazine est une publication de la FEI

Couverture : Issy Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux) par Altarea © Abdesslam Mirdass ; Résidence Degrémont (Rueil-Malmaison) par Covivio ; Transformation de l'ancien siège de l'AP-HP (Paris) par BNPP Real Estate et Apsys © DPA, MBL, NDBA, h2o, ADAGP, L'Autre Image, MOA

Sommaire : Projet de transformation d'une zone commerciale (Chartres) © Mercialys ; Archigroup