

## VILLE DE DEMAIN

# POUR UNE VILLE DURABLE ET DÉSIRABLE

**Bouygues Immobilier** s'est engagé sur une route innovante, celle des villes intelligentes. Réduire la consommation énergétique, favoriser le partage d'informations entre les bâtiments, créer des quartiers durables à la fois écologiques et où le confort de vie est optimisé... Autant de défis que détaille pour nous Eric Mazoyer, Directeur Général Délégué de Bouygues Immobilier.



Eric Mazoyer

### Bouygues Immobilier est entré dans une nouvelle ère...

En effet. Nous avons pour ambition dans les cinq ans à venir de passer de l'échelle du promoteur, à celle du développeur opérateur urbain, dans le cadre de la réalisation de quartiers intelligents. Pour cela, nous avons créé une marque, UrbanEra, qui développe des quartiers à très forte mixité d'usage et intergénérationnelle. L'objectif est de concevoir des quartiers dans lesquels l'intégration du numérique permet à des bâtiments à haute performance énergétique de communiquer entre eux, d'échanger des informations (besoins en énergie, stockage de l'énergie, mutualisation des parkings, etc.), de manière à offrir aux habitants de nouveaux usages et de nouveaux services urbains. Ce projet est l'aboutissement de notre savoir-faire depuis le lancement de nos immeubles

à énergie positive en 2008 avec la marque Green Office®. Près d'une vingtaine d'opérations sont aujourd'hui en cours.

### Justement, quels sont les projets concrets en cours ?

Pour n'en citer que deux, nous allons mettre en service en septembre 2015 le premier îlot à énergie positive, à Lyon Confluence, avec des immeubles mixtes regroupant bureaux, commerces et logements qui communiqueront entre eux, un projet réalisé avec des partenaires japonais, le NEDO et le groupe Toshiba. Une grande première en Europe ! Un autre projet à plus grande échelle encore verra le jour à Nanterre, avec cette fois un vrai morceau de ville, qui intègrera un centre commercial, des cinémas, des logements, des bureaux.

### Que faire des immeubles et quartiers anciens ? Faut-il repartir de zéro ?

Il ne s'agit évidemment pas de systématiquement raser la ville pour la reconstruire. L'important est de savoir rénover, ce que nous faisons avec notre démarche Rehagreen®. L'objectif est de réhabiliter les immeubles existants dans un objectif de valorisation du bien en visant les certifications et les labels les plus exigeants (HQE®, Breeam, Leed, etc.) sur des actifs rénovés à faible consommation énergétique.

### Quels sont les principaux défis à relever pour écrire cette nouvelle page ?

Nous devons respecter des règles essentielles, comme le fait de ne pas réduire le confort des

occupants, ou de faire en sorte que la construction de ces quartiers n'engendre pas de surcoût. Bien entendu, nous faisons aussi face à des contraintes. Tout d'abord, le secteur du BTP est un secteur dans lequel les temps sont longs, et lorsqu'on prévoit d'intégrer du soft intelligent, du photovoltaïque ou autres, il faut être capable de faire évoluer les technologies tout au long du projet et de concevoir des immeubles « plug & play ». Il convient d'intégrer de la flexibilité, de la réversibilité. Autre enjeu, la ville de demain sera nécessairement la réussite de la mise en synergie du public et du privé. Il est important que la France apprenne à écrire les règles entre ces deux mondes, pour développer des partenariats urbains intelligents.

### On imagine à quel point ces projets doivent être stimulants...

C'est une aventure humaine extraordinaire pour nos collaborateurs, et notamment pour les nouvelles générations, qui ont été bercées par le numérique. Elles s'aperçoivent que nos vieux métiers de bâtisseurs intègrent des possibilités de faire autrement, de faire du béton intelligent. ■