

Pourquoi et comment régénérer la ville ?

PETIT GUIDE POUR REPENSER, TRANSFORMER
ET VALORISER NOS ESPACES URBAINS.



Pourquoi et comment régénérer la ville ?

PETIT GUIDE POUR REPENSER, TRANSFORMER
ET VALORISER NOS ESPACES URBAINS.

Avec le soutien de



Pourquoi et comment régénérer la ville ?

Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

10 MARS 2025

« Comment et pourquoi régénérer la ville ? » : en réponse à la crise du logement et face aux enjeux environnementaux, Bouygues Immobilier publie son livre-blanc pour repenser, transformer et valoriser les espaces urbains, en partenariat avec The Boson Project et La Tribune.

En pleine crise du logement et à l'aube des élections municipales de 2026, Bouygues Immobilier a mandaté The Boson Project, cabinet d'études et de conseil, pour réaliser son guide sur la régénération urbaine. Alors que l'étalement urbain a montré ses limites, ce guide est au service des territoires et acteurs de la fabrique de la ville, et se veut comme un éclairage sur les modalités de mobilisation du « déjà-là » au services d'une ville plus sobre. Une approche pour répondre aux besoins de logements et aux enjeux de la réindustrialisation de la France.

3 constats majeurs :

- La régénération est un potentiel prometteur mais exigeant, nécessitant de jouer avec de nombreuses contraintes.
- Le cas par cas s'impose car régénération n'est pas toujours synonyme de réhabilitation : le champs des possibles est plus divers.
- Pour accompagner cette nouvelle façon de faire la ville, des évolutions techniques et règlementaires sont nécessaires, tout comme la réinvention des modèles et partenariats.

Dans le cadre de ce guide, Lina Mounir, Analyste senior pôle marchés immobiliers à l'IEIF ; Sébastien Maire, Délégué général de France Villes et territoires Durables ; Arnaud Portier, Secrétaire général de l'Association des EPFL ; Vincent Fouchier, Directeur Prospective et Conseil de développement, Métropole Aix-Marseille et Patrick Rubin, co-fondateur de Canal Architecture ont pu apporter leurs éclairages.

Un modèle urbain plus durable.

Le constat général est sans appel : le secteur de l'immobilier doit se réinventer pour répondre aux préoccupations environnementales. L'enjeu est d'inventer un nouveau modèle de

conception de la ville, en sortant de l'étalement urbain, à la fois par de la transformation des bâtis existants et de la démolition/reconstruction.

Le potentiel est de taille : aujourd'hui la France dispose en effet de 9 millions de m² de bureaux inoccupés, dont 2 millions depuis plus de deux ans et de 11 000 friches industrielles et commerciales identifiées. Ce potentiel ne va faire que s'accroître mais doit être nuancé car tout n'est pas toujours transformable (localisation, état du bâti).

Un cas par cas nécessaire.

Pour cela, le dialogue avec les élus, la compréhension fine des enjeux de chaque territoire et de chaque projet sont indispensables et permettent l'équilibre économique des projets de régénération. En s'appuyant sur la palette des outils et solutions répertoriés dans ce guide, l'enjeu est de sélectionner le bon mode opératoire adapté au bon territoire.

Lever les freins de la régénération urbaine.

Toutefois, ce livre-blanc montre que la régénération urbaine reste freinée par les réglementations et une fiscalité inadaptée. Pour accélérer la transition, plusieurs recommandations sont mises en avant notamment les voies pour faciliter la conversion des bureaux en logements, ou encore l'adaptation de la fiscalité locale afin de favoriser la reconversion.

Il apparaît aussi qu'une amélioration de la coopération entre les acteurs publics et privés est indispensable pour lever les freins techniques économiques et co-construire un partenariat durable en assurant l'acceptabilité des projets, qui doivent être compatibles avec l'habitabilité et la qualité de vie du territoire.

Demain, la transformation de la ville sur elle-même, aidée par la réglementation, accélérera un phénomène dont Bouygues Immobilier est déjà l'acteur depuis de nombreuses années. Au-delà de la traditionnelle déconstruction-reconstruction, Bouygues Immobilier propose désormais une large palette de modalités d'intervention et d'expertises qui servent la sobriété foncière et l'économie des ressources matérielles :

- **UrbanEra** pour transformer en quartiers mixtes des sites, parfois pollués, qu'ils soient d'anciens sites industriels ou des entrées de ville et des zones d'activités économiques obsolètes ou rattrapées par l'urbanisation (Écoquartier de L'Etoile à Annemasse, Seine Parisii à Corneilles-en-Parisis).
- **Réhagreen** pour rallonger la vie des espaces de bureaux (NE.ST à Courbevoie) ;
- **Coverso** pour transformer des bureaux en nouveaux logements (résidence KLEY à Marseille) ;
- **Nouveau Siècle** pour réhabiliter des monuments historiques et du patrimoine remarquable (Ancien magasin Printemps à Metz).

« La transformation de friches industrielles et zones commerciales, leviers de transformation et de régénération de la ville, en nouveaux lieux de vie faisant la part belle aux relations sociales et à la nature, s'inscrit pleinement dans l'ADN de Bouygues Immobilier. À l'heure d'une crise de l'immobilier résidentiel sans précédent, accélérer la régénération urbaine permet de répondre à la forte demande de logements, de réduire l'empreinte carbone et environnementale des projets immobiliers et urbains tout en contribuant à la renaturation et la ré imperméabilisation des sols. Bouygues Immobilier est un acteur incontournable de la transition environnementale : en développant des solutions sur-mesure adaptées aux enjeux urbains et en mobilisant notre expertise, nous avons fait de la régénération urbaine un moteur essentiel du renouvellement immobilier » souligne Emmanuel Desmaizères, Directeur Général de Bouygues Immobilier.

Télécharger l'intégralité du livre-blanc :

<https://thebosonproject-7293430.hs-sites.com/regenerer-la-ville>

Ce guide s'inscrit dans la continuité du livre blanc « Allô demain ? Ici la ville ! »¹ publié en 2023 par Bouygues Immobilier et dans lequel une trentaine d'élus locaux partageaient l'urgence de

¹ <https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/newsroom/enquete-allo-demain-ici-la-ville-les-elus-disent-lurgence-de-reinventer-la-ville-pour-se>

réinventer la ville pour se préparer aux enjeux de 2040. Il y avait notamment été montré que la transition écologique était leur 1^{ère} préoccupation dans une logique d'amélioration du cadre de vie notamment par la régénération, un levier bien identifié mais pas nécessairement maîtrisé, avec le constat que nombre d'entre eux étaient démunis face à ce sujet.

À propos de Bouygues Immobilier

Chez Bouygues Immobilier, développeur-ensemblier urbain et acteur de référence sur le marché français, nous sommes présents, depuis près de 70 ans, sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de l'aménagement à l'exploitation en passant par la promotion. Notre métier est de concevoir des lieux de vie qui prennent en compte tous les usagers à toutes les échelles, d'écouter nos clients et les collectivités pour imaginer avec eux des espaces utiles, humains et durables. Engagés à limiter notre impact négatif sur l'environnement et à maximiser notre impact positif, notre objectif est de concevoir 25% de nos projets en biodiversité positive d'ici à 2025.

Notre trajectoire carbone, une des plus ambitieuses de notre secteur est, quant à elle, reconnue par la SBTi. Elle prévoit, à court terme, une réduction de 42% de nos émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 sur les activités des scopes 1 et 2, et de 28% sur les activités du scope 3 d'ici à 2030. À long terme, nous visons une réduction de 90% des émissions de gaz à effet de serre sur les activités des 3 scopes à horizon 2050.

En 2025 nous comptons 1119 collaborateurs, pour un chiffre d'affaires de 1.451 milliards d'euros. Exigeants en termes de qualité et soucieux du bien-être au travail de nos collaborateurs, nous sommes le premier promoteur à être certifié ISO 9001 en France.

Contacts presse

Direction communication Bouygues Immobilier

Caroline WEHBE

c.wehbe@bouygues-immobilier.com

Caroline LHUILLERY

c.lhuillery@bouygues-immobilier.com

bouygues-immobilier.com

bouygues-immobilier-corporate.com

Suivez-nous sur Twitter : @Bouygues_Immo



Certifié avec **wiztrust**

Nous certifions nos informations avec Wiztrust.

Vous pouvez en vérifier l'authenticité sur www.wiztrust.com