



# RAPPORT DE VEILLE Q3 2022

LE RAPPORT DE VEILLE STRATÉGIQUE ET CONCURRENTIELLE DE JAICOST

# SOMMAIRE

## 03

### **INTRODUCTION GENERALE**

La veille concurrentielle et sectorielle active, parti pris de JAICOST dans une stratégie d'innovation engagée et responsable.

## 04

### **INTRODUCTION 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE**

Evolutions des modes de travail et impact sur les collaborateurs et les bureaux, le monde de la construction en plein dans la résilience, consommer oui mais consommer mieux.

## 05-21

### **OBSERVATIONS ET TENDANCES**

Focus sur les grandes tendances et observations du moment, les questionnements qu'elles soulèvent et démonstration par l'exemple(s).

## 22

### **MÉTHODE ET SOURCES**

Le radar JAICOST, où, quoi, pourquoi, comment.

# INTRODUCTION À LA VEILLE

**La veille : être à l'écoute du marché, des prospects, de la concurrence. Non pas pour s'adapter, mais pour anticiper, construire, optimiser, innover. S'engager ensemble pour construire demain.**

*Faire de la veille est une tâche dont il n'est plus nécessaire de prouver les bienfaits. Capter les tendances et les mouvements de son industrie et de ses acteurs de manière à être toujours dans l'action, plutôt que dans la réaction. Et aller plus loin. Savoir c'est bien. Construire sur ce savoir, c'est mieux.*

*Veiller c'est être attentif, curieux, ouvert, en recherche. De ce qui se passe, de ce qui se fait, des nouveautés, des innovations, des mouvements. Pour être toujours sachant, à la pointe, compétitif. Pour ne pas s'endormir sur des pratiques ou des moyens mis en œuvre qui ont fait leurs preuves.*

*Dans un monde de plus en plus exigeant, concurrentiel mais aussi soumis à des attentes consommateurs, gouvernementales, internationales, éthiques, écologiques et sociales, nous nous devons d'être à la page pour agir de la meilleure manière qui soit. Être engagés, responsables, en connaissance de cause.*

*Chaque trimestre, ce rapport présente les tendances, les observations, les points d'intérêt et d'attention, les grands questionnements en cours, des produits, matériaux, procédés, innovations, source d'inspiration riche et indispensable pour avancer de manière éclairée.*



Niveau de la Lire cet été @Ouest-France/Franck Dubray

## ÉTE ET RENTRÉE 2022 :

Canicule, incendie, pénuries... un été sous le signe de la difficulté, qui ne présage pas de mois faciles à venir. Face à ces événements, l'adaptation est de mise, pour les particuliers et pour les entreprises. En ville surtout, il faut maintenant réfléchir urgemment aux ressources et aux espaces pour optimiser les énergies, les constructions, les déplacements, nos consommations.

Plus frugales, plus optimisés, plus mobiles, moins énergivores... tous nos actes doivent s'inscrire dans un effort commun, un effort d'innovation et d'imagination surtout, pour construire la ville et la vie avec laquelle nous allons vivre maintenant.

Bâtiments et espaces résilients; flexibilité et nomadisme, tout semble concorder pour s'accorder vers un même but : il faut être en capacité de s'adapter, rester proactif, innovant, pour faire face à un quotidien plus frugal, plus hostile, moins évident.

Une réponse : l'innovation, encore et toujours.

## Le mot de l'exploitation immobilière

*« Plus que jamais, outre une programmation de services qui se doit d'anticiper les usages, à minima de les faciliter, c'est dans la performance de l'exploitation immobilière que l'on va trouver de nombreux gisements d'amélioration. Comportements et actes d'achats sont en train de prendre un nouveau sens. Accompagner la mise en service de bâtiments résilients, efficaces et responsables passera par une exploitation innovante et plus intelligente de ces derniers... Nous tenons là, peut-être l'équation manquante qui permettra d'encourager intelligemment le retour des employés sur leur lieu de travail habituel. »*

**Pierre Alexandre PAUL**

ASSOCIÉ JAICOST

# INTRODUCTION

## 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE

### 2022

L'été qui s'est terminé a été particulièrement chargé en évènements climatiques, mettant en lumière des changements importants et de nouvelles données à prendre en compte pour notre quotidien.

Canicules, orages, tempêtes, incendies, si nous devons maintenant faire face à ces catastrophes naturelles plus souvent - voire de manière récurrente, comment prenons-nous cela en compte dans la manière dont nous pensons, designons, construisons et vivons notre environnement ?

Et cela en même temps qu'une crise énergétique sans précédent : gaz manquant, flambées des prix de l'électricité, du gaz et du pétrole, chute du cours de l'euro... les mois à venir vont être rudes.

Comment construisons-nous, comment vivons-nous, comment innovons-nous dans ces conditions-là ?

Voilà la toile de fond sociale, environnementale et « vivante » de notre quotidien, où nous constatons aussi des changements et des évolutions sociétales importants. Comment tout cela s'imbrique-t-il ?

#### L'AVENIR DU TRAVAIL EST-IL SI FLEXIBLE ET SI HYBRIDE QUE ÇA ?

Il semblerait qu'il doive l'être ou le devenir : pas de retour possible au 5j/5 au bureau.

**Le travail hybride est en train de devenir la nouvelle norme** sur le lieu de travail, comme le confirme une étude de Advanced Workplace Associates (AWA).

« *Le génie du travail hybride est sorti de sa bouteille et les organisations ont une réelle opportunité de travailler avec leurs employés pour trouver des méthodes de travail plus intelligentes et plus efficaces et faire un meilleur usage de leurs biens immobiliers* », a déclaré Andrew Mawson, directeur général de l'AWA.

Selon cette enquête, le moyen le plus efficace pour les entreprises ayant une politique hybride d'inciter les employés à venir travailler est de permettre aux équipes individuelles de définir leurs propres politiques et horaires. Dans les 13 pays étudiés, la présence au bureau ne dépasse pas 39 % un jour donné, et l'enquête a aussi conclu que les gens sont au bureau en moyenne environ 26 % du temps. Si on s'est déjà beaucoup questionné sur comment le travail hybride affecte le marché immobilier, on peut aussi se poser la question des effets du travail nomade sur les collaborateurs et sur les modes de travail.

Ce que cela veut aussi dire c'est que si nos espaces sont utilisés à moindre échelle, ils peuvent être utilisés différemment mais surtout plus intelligemment. Une nécessité dans un contexte de sobriété énergétique, qui continue de rebattre les cartes.

Les données doivent se mettre au service de l'économie du partage et de la sobriété. Nos modèles économiques évoluent vers de la « simplification », mais se responsabilisent en se nourrissant de plus en plus de données « à l'usage ». Ce qui va conduire inévitablement – et tant mieux – à rechercher de nouvelles formes d'optimisation, au regard d'une consommation factuelle des espaces. Le **monde de la data peut ouvrir des portes sur le « mieux consommer »**, plus optimisé, plus intelligemment. Mais cela doit aussi être vrai dès le début de la chaîne : de la construction, à l'aménagement de l'espace, au choix des prestataires de services et de maintenance : mobiliser les équipes sur ces sujets, et ce tout au long du cycle de vie d'un bâtiment. Ainsi, former 100% des architectes à l'écoconception dans le tertiaire est un premier pas. Le second consiste à imaginer concrètement des solutions plus durables, en lien avec une économie plus circulaire. Concevoir des espaces avec le prisme de la sobriété, créer des environnements de travail plus frugaux, ce sont bien sûr des convictions, mais aussi des compétences.

Bousculer ses pratiques, celle de son écosystème et plus globalement pour l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier est un changement de paradigme; c'est donc toute une conduite du changement. C'est apprendre à penser et travailler de façon plus agile, plus frugale.

### Construire plus résilient.

Au delà de l'aspect « économie d'énergie », le grand défi est maintenant de construire plus intelligemment pour palier les futures crises mais aussi les futurs incidents climatiques, comme nous en avons rencontrés de nombreux.

Construire des bâtiments plus efficaces, mais aussi plus résistants ou en tout cas « adaptables », qui ne subiront pas les changements climatiques, qui sauront les prévenir, y faire face ou s'y adapter. Comme cela a pu être le cas dans le passé avec les séismes, les constructeurs se posent maintenant la question de la montée des eaux, des inondations, des fortes chaleurs, des incendies et des forts écarts de températures. Les bâtiments et leurs composants doivent devenir, tout comme leurs habitants, de plus en plus adaptables et résilients.

données recueillies auprès de près de 80 bureaux dans 13 pays et 13 secteurs, représentant près de 80 000 employés. L'objectif de l'étude était de déterminer combien de jours par semaine les employés dans un environnement de travail hybride se rendent au bureau pour travailler.



@STEFANO BOERI ARCHITETTI

## #1. FLEXIBILITÉ & HYBRIDITÉ : JUSQU'À QUEL POINT ?

Le monde du travail est, au moins en ville et pour le tertiaire, en pleine évolution. Dans les pratiques, les normes, les règles, les attentes et les usages. Ce qui a débuté par du télétravail imposé par la crise sanitaire s'est transformé en une norme, aujourd'hui renforcée par la nécessité énergétique. Mais être moins au bureau, qu'est-ce que cela veut dire ? Les bureaux évoluent, certes, mais les besoins des collaborateurs aussi. Retour sur les questions que cela soulève. Travailler de n'importe où... rêve ou réalité ?

## #2. L'IMMOBILIER DU FUTUR EN CONSTRUCTION : FLEXIBILITÉ, CO-LIVING ET ECO-CONSCIENCE

Dans ce même contexte, les questions des constructeurs, promoteurs, bailleurs, changent aussi. Avec des questionnements sur les matériaux durables déjà amorcés sérieusement depuis des mois, les pratiques de frugalités et de sobriétés, si ce n'est d'écologie, continuent et sont renforcées par d'autres enjeux : comment construire pour les usages de demain ? Comment construire pour faire face aux événements climatiques, si ce n'est les prévenir ? Un sujet en construction !

## #3. CONSOMMER MIEUX, ÇA VEUT DIRE QUOI ?

Grande question ! Un sujet qui impacte de nombreux domaines sociétaux : de l'alimentaire, aux moyens de transports, en passant par la grande consommation, l'habillement, la cosmétique, ou encore le mobilier, tout est passé au crible du « bon pour moi, bon pour la planète ». Cela impacte forcément les habitudes et les pratiques, et force les innovations. En avant, et pour le mieux !

# OBSERVATIONS & TENDANCES

## TROISIEME TRIMESTRE 2022

Les termes de mondialisation et de globalisation, déjà bien répandus, acquièrent des sens plus concrets qui ne laissent pas nécessairement présager un monde fait d'harmonie et de convergences mais plutôt de polyphonie et de divergences. De multiples usages, pratiques, qui mènent à des nouveautés, des innovations, du partage, des mélanges. Tout cela peut être positif. Doit être positif – dans un contexte marqué par les crises : crises énergétiques, crises économiques et sociales, crise climatique. Le monde du travail change, explose, les bureaux et les entreprises s'adaptent. De manière résiliente chacun innove et évolue pour accompagner ces changements.

Bâtiments résilients, immeubles mixtes et évolutifs, matériaux écologiques, partage des espaces et des pratiques, récolte de la donnée à l'usage... on évolue vers du plus précis, du plus frugale, du plus sobre, du plus simple, du plus optimisé, du sur-mesure. Plus question du luxe, du trop, du 'on verra plus tard', tout est pensé pour évoluer ou vivre avec les changements en cours et à venir.

Nous devons repenser nos entreprises, nos marques, nos constructions comme des êtres vivants en perpétuelle mutation, capables de s'exprimer à travers tous les styles d'expressions possibles.



## UN MONDE DU TRAVAIL ULTRA FLEXIBLE, EST-CE POSSIBLE ?

La flexibilité, voire même l'ultra flexibilité est en marche, pour de nombreuses entreprises.

Les tendances de flexibilisation des entreprises continuent de s'intensifier, que ce soit sur les politiques de présence dans des locaux, sur les conditions de flex office et de télétravail, ou encore sur la servicialisation dans les bureaux. De plus en plus d'entreprises font le choix de passer par des services « tout compris », type coworking, pour héberger leurs salariés. Plus il y a d'employés, plus les vellétés d'avoir de la flexibilité sont grandes ?

Une étude menée par Xerfi entre mars 2021 et mars 2022 indique que ce sont plus particulièrement les sociétés de plus de 200 salariés qui semblent les plus attirées par ces formules sans engagement. Au total, le chiffre d'affaires des entreprises de coworking devrait bondir de 25 % en 2022 puis de 10 % par an en 2023 et 2024. A titre d'exemple, le chiffre d'affaires de WeWork en hausse de 7 % au T2 2022, les incitant à accélérer leur développement à Paris selon Romain Allouch, directeur immobilier France, Europe du Sud, Benelux et Pays nordique.

A noter qu'à venir, les principaux projets se développeront en région : actuellement, 34 % des 2 800 espaces de coworking français se trouvent à Paris mais la capitale commence à être saturée et semble perdre son attractivité depuis la crise sanitaire.

Aussi, les leaders nationaux comme Wojo ou Spaces ainsi que des spécialistes de la province comme Newton office et Bureau & co. commencent à investir les métropoles régionales (Lyon, Aix, Marseille, Lille et Bordeaux) Des métropoles de second rand comme Strasbourg, Toulouse et Rennes seront sans doute les prochaines cibles des opérateurs de coworking.

## Ultra flexibilisation ou outsourcing de la gestion de son bâtiment et de ses services ?

Cette évolution positive vient-elle d'un désir de flexibilité plus grand ou d'un développement de l'ultra servicialisation ? Et dans quel but ? Si la réponse est certainement un peu des deux, il est sûr que la manière dont on vit le bureau aujourd'hui n'a plus rien à voir avec avant...le bureau n'ayant même parfois plus de limite... comme le mettent en avant certains de manière un peu excessive :

A l'occasion de la journée sans bureau mi juin, Osol s'est installé dans le Ballon de Paris et dans le bois de Boulogne. Pour la première « journée sans bureau » l'objectif était de travailler de partout, sauf dans son bureau. Une expérience qui permet de découvrir des nouveaux modes de travail ainsi que des nouveaux lieux afin de pouvoir se libérer des contraintes d'un lieu fixe. Chacun a donc la possibilité de trouver le mode et le lieu de travail qui lui convient. Pour illustrer cet essai, Ubiq, Slean, Netgear et Osol se sont associés pour monter un projet farfelu...Ils se sont installés à 150m de hauteur sur le Ballon de Paris afin de travailler en apesanteur, puis sur une île bucolique au cœur du Bois de Boulogne pour apprécier le calme et les bienfaits qu'offre la nature. Un coup de buzz qui fait voler en éclat les limites du bureau, mais qui pose de nombreuses questions : Le bureau n'a-t-il, vraiment, plus aucune limite ? Est-ce un effet de mode ou changement sociétal majeur ? Et si le bureau n'est plus un lieu fixe, quid de la connectivité, du matériel et de la sécurisation des données? **Data, sécurité de l'info, connectivité, acoustique, confidentialité.. Autant de questions soulevées dans le même temps.**

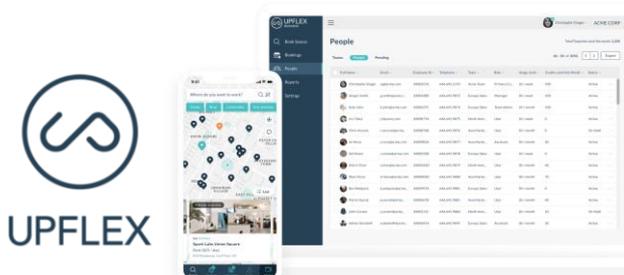
## Flexibilité = besoin de connectivité accru ?

Le télétravail constitue le point de départ de nombreux changements dans la manière d'aborder les espaces de travail, mais aussi et surtout dans la gestion et l'accès à ces espaces et aux services associés :

Pour certains, c'est l'occasion de vendre plus de services voire du clé en main : un espace de travail certes, mais aussi la connectique, bureautique et connectivité qui va avec. Car c'est bien ce dont les travailleurs ont besoin. Pas question pour les espaces de co-working de se développer sans une offre all inclusive, (ultra) poussée dans le moindre détail et si possible digitale (plus une option du tout). Dans cette optique, WeWork et Yardi se sont associés pour un logiciel de travail hybride, signe de l'importance que WeWork accorde à l'exploitation des tendances de travail hybrides.

Considérée comme une **«plate-forme universelle»**, **WeWork Workplace** permet aux utilisateurs de gérer à la fois leur espace privé ou loué et tout espace WeWork qu'ils utilisent. L'objectif étant d'aider les entreprises à améliorer l'expérience des employés avec des fonctionnalités telles que des plans d'étage interactifs, la réservation automatisée, la gestion des visiteurs et les annonces de l'entreprise. Mais cela permet en plus d'appréhender et de comprendre les besoins réels avec des données au niveau du bâtiment, telles que les ratios réservation/occupation etc. Upflex, avec un accord avec Wework qui intervient moins de deux mois après avoir mené un tour de financement de 30 millions de dollars, **propose également un logiciel hybride de gestion du travail** pour gérer les espaces de bureau flexibles.

« *Les entreprises d'aujourd'hui doivent trouver des solutions pour donner vie à des modèles de travail flexibles, en optimisant leurs espaces sans sacrifier la culture, la collaboration et la productivité qui se produisent en personne. Combinant nos avantages en termes d'échelle, de rapidité et d'accès à des espaces flexibles, avec les capacités logicielles et technologiques de pointe de Yardi, WeWork Workplace ne s'arrête pas à la réservation de bureau ou aux informations backend - il vise à résoudre un avenir dynamique et en constante évolution.* » Scott Morey, président technologie et innovation, WeWork.



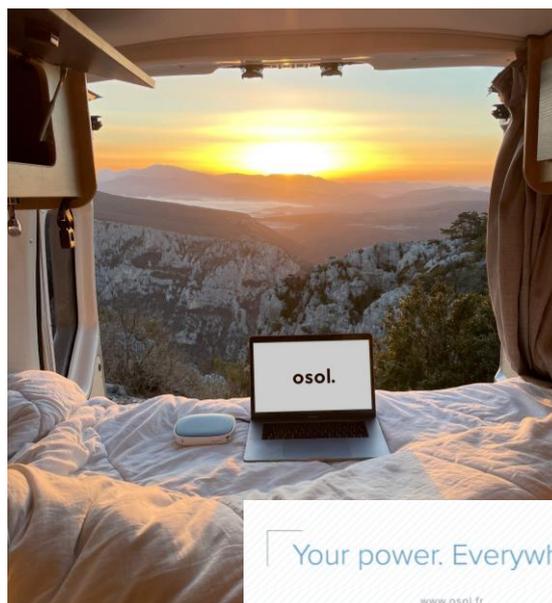
“

*L'espace de travail du futur est un espace aménagé de la façon la plus flexible possible. L'intégralité du mobilier et des cloisons sont sur roulettes. Il n'y a plus de structures électriques fixes, à la place on utilise des réseaux de batteries intelligentes.*

Catherine Guizol

Directrice Workplace Transformation &amp; Innovation chez IPSEN

”



Crédits @Osol

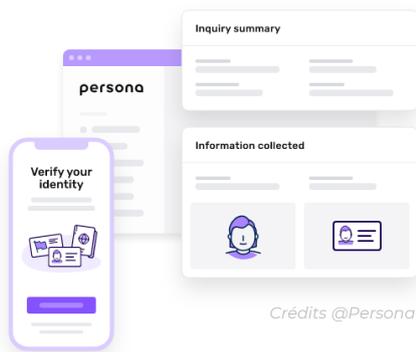
## Le bureau du futur, partout, tout le temps ?

Quand on dit flex et nomade... cela veut dire que les outils de bureau ne sont plus fixes mais mobiles, accessibles depuis partout, en temps réel. Ils doivent être digitaux, petits, portatifs, faciles, légers. De nombreuses solutions se développent pour faciliter la vie de ceux qui font le choix de passer en tout flex. Pour ceux encore frileux, **SharingCloud** est le premier créateur de solutions Smart Office à introduire la réalité augmentée (RA) dans l'expérience utilisateur : grâce à un nouvel espace de travail partagé, SharingCloud permet aux **employés d'expérimenter les espaces de bureau comme une session de jeu vidéo** et tester toutes les solutions en live.

*Pour les convaincus par le flex, le bureau n'est plus au bureau... mais partout ailleurs !*

**Osol rend l'énergie nomade** et permet à chacun de travailler partout, au bureau comme ailleurs, grâce à Pico, « bien plus qu'une simple batterie ».

« Prenez votre Pico dans la main, votre ordinateur sous le bras et décidez où travailler. As simple as that. Plus besoin de prise, ni même de chargeur. Désormais, la créativité n'a plus de limite. »



## Flexibilité et nomadisme, quid de la sécurité des données ?

Dans un monde où de plus en plus de travailleurs se connectent de là où ils veulent, dans le train, dans des bars, dans des espaces partagés, et multiplient les connexions sur des réseaux divers, comment s'assurer de la sécurisation des données et du respect de la confidentialité ? Ce qui a toujours été un vrai sujet pour les postes fixes en entreprises, **devient plus que jamais un sujet à risque au fur et à mesure que la mobilité se développe.**

Au delà du développement légal et juridique de points comme la RGPD, les risques se multiplient à mesure que le nomadisme augmente. **Comme le rappelle l'ANSI,** il est plus que jamais nécessaire de mettre en place des moyens et process pour s'assurer que ses données sont bien protégées.

Avec son guide de recommandations sur le nomadisme numérique, les enjeux d'un tel changement des pratiques du travail ne restent plus dans l'ombre.

Comment (bien) protéger son entreprise, ses salariés et surtout sa data lorsque ses employés sont éparpillés ?

Si certaines entreprises traitent le sujet en interdisant le télétravail ou le nomadisme, le sujet n'en reste pas moins présent.

Conscients des enjeux et des risques, de nombreuses entreprises développent des produits et des solutions pour pallier cette problématique.

Cela implique aussi le développement d'une plus grande sécurisation des opérations en ligne, nécessitant plus d'identifiants, de vérifications, une connexion et des accès toujours plus sécurisés.

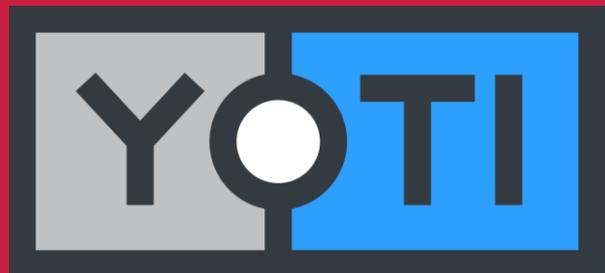
## Sécurisation, connexion et vérification de l'identité renforcée

Aujourd'hui, de plus en plus d'entreprises, d'institutions ou même d'instances légales, banques, notaires..., s'appuient sur des opérations en ligne. L'importance de la vérification d'identité digitale grandit donc de manière exponentielle. De nombreux acteurs du monde digital se sont mis en ordre de bataille pour répondre aux besoins d'ultra sécurisation :

'First Advantage Corporation,' leader mondial de solutions de sécurisation de l'identité digitale a par exemple annoncé un nouveau partenariat avec Yoti, un service de vérification digitale d'identité basé au Royaume Uni, pour renforcer ses compétences et ses services.

Grâce à ce partenariat, First Advantage va être en mesure d'intégrer les fonctionnalités de Yoti sur sa plateforme, agrandissant l'éventail de services et de possibilités proposés.

First Advantage propose ses services au départ aux industries du monde de la finance et de l'e-commerce mais face au développement des besoins et des risques associés au nomadisme, ils pourraient proposer leurs services de vérification et de sécurisation des accès à d'autres industries demandeuses. Et il y en a... !



D'autres acteurs prennent le pas en renforçant leurs services existants pour proposer un niveau de sécurisation plus élevé. C'est le cas de Persona, qui a levé \$150 million USD en Series C dans l'optique de développer ses services 'Persona ID Verification'. Persona fait déjà partie des grands acteurs du secteur et souhaite renforcer sa position et sa légitimité, en apportant un niveau de sécurisation supplémentaire aujourd'hui obligatoire, dans un monde digital qui n'est pas près d'arrêter de croître. L'industrie de la vérification de l'identité digitale devrait atteindre une valorisation de \$50 billion USD d'ici 2026.

Crédits @

## Hybridité et mixité d'usages Quand les lieux évoluent avec les usages.

Au cours des dernières années, nous avons assisté à une accélération du processus de dilution des frontières à de nombreux niveaux : les contours (limitants) deviennent plus dynamiques, plus intuitifs, plus imprécis, plus relatifs. Le contexte actuel se caractérise par une hybridation sur de nombreux plans : technologique, communicationnel, culturel, social... Nous vivons une époque faite d'interconnexions au sein d'une dynamique qui tend à briser la logique des localités. Tout en développant l'hyper spécialisation de certains domaines, comme ceux des services.

Si les bureaux évoluent avec les nouvelles pratiques de télétravail, les attentes et nouveaux usages des employés contaminent d'autres lieux et espaces.

C'est le cas des hôtels, des centres commerciaux, des gares, des espaces de voyages et de transit, des espaces de consommation, de passage, de partage, de convivialité... c'est-à-dire partout !

De nombreux projets de construction d'immobilier tertiaire embrassent cette mixité et prévoient de mélanger les espaces : la facilité d'accès aux services, les interactions multipliées avec l'environnement deviennent même des moteurs d'attractivité de marque employeur.

C'est le cas de **Kiabi, marque d'habillement, qui repense la vie en entreprise** avec la construction de son futur siège social, prévu pour répondre aux évolutions sociétales et environnementales. Le complexe immobilier hybride situé dans la périphérie lilloise réunira le siège mondial de Kiabi, celui de la foncière Etixia mais aussi un parvis, un pôle de restaurants, une crèche et une halte garderie. L'esplanade du complexe, envisagée comme "un village des familles", accueillera des événements culturels, sportifs, musicaux et des ateliers. Le 'food court' de 2 000 m<sup>2</sup> carrés, pensé pour enfants et adultes, sera agrémenté d'une terrasse et d'un jardin potager. Un parking de près de 1 000 places complètera cet ensemble piéton. Le lieu accueillera aussi des entreprises externes et start-up sur

6 000 m<sup>2</sup> carrés. Le cabinet d'architectes Avant-Propos, mobilisé sur ce projet, entend afficher de hauts standards environnementaux.



### UNE DIVERSIFICATION ET UN MELANGE PLEBISCITES PAR LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER EUX-MÊMES.

Vinci Immobilier s'y met aussi : **l'immeuble InDéfense** face à Paris La Défense Arena, accompagne l'évolution de l'immobilier tertiaire en proposant au sein d'un même immeuble des espaces de concentration, de production collaborative, de rencontre et de réception. Conçu par le cabinet d'architecture danois 3XN, l'immeuble se compose de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 7 étages, complétés par 250 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble. À l'intérieur, l'escalier en premier jour structure l'immeuble : il se veut propice aux rencontres et aux échanges informels et dessert chacun des 7 niveaux par des paliers ouverts et ponctués de terrasses et balcons. Sur la façade côté rue, un escalier extérieur permet quant à lui d'accéder au rooftop végétalisé de 150 m<sup>2</sup>.

Enfin, le concepteur promoteur Idec se dote d'un nouveau siège social à proximité de la sortie de l'autoroute A10 à Blois (Loir-et-Cher). « **Ce campus réunira sur 6.500 m<sup>2</sup> plusieurs activités pour toutes les entreprises du secteur**, dont une salle de sport, une crèche et un restaurant », explique Tony Morais, directeur général associé de ce groupe de 1 500 salariés, qui investit 40 millions d'euros pour une livraison prévue fin 2023.

Comme beaucoup d'entreprises, ce groupe de taille intermédiaire connaît des tensions sur certains profils. L'idée est de former et fidéliser ses futurs cadres. « *Un salarié sur dix est issu de l'alternance. Leur fidélité est plus élevée* », assure Tony Morais, qui doit lutter face aux grands du secteur pour conserver ses talents. L'intégration d'une mixité de services et d'usages est-elle une clé d'attraction suffisante ? L'avenir le dira.



“ *Nous avons imaginé un lieu d'un genre nouveau, ouvert sur la ville, offrant une mixité d'usages inédite pour les familles. Nous sommes convaincus que le rôle de l'entreprise est de créer de la valeur, sociétale et économique, mais aussi d'être un incubateur et accélérateur des solutions de demain.* ”

Patrick Stassi, le directeur général de Kiabi

## DE NOUVEAUX LIEUX AUX MILLE USAGES.

Et aux mille usagers !

Avec le contexte énergétique, légal, juridique et les contraintes de matériaux actuels, les espaces changent, les constructeurs innovent : les espaces existants sont rénovés, ou optimisés à l'instar de l'opération **MOVE**, qui transforme les sites industriels inoccupés en nouveaux lieux de vie. Exemple avec les 1 200m<sup>2</sup> décrépits dans une ancienne usine à Marseille que les quatre candidats retenus dans le cadre d'un appel d'offres souhaitent transformer en ateliers d'artistes avec potager urbain, des espaces de jeux, un espace de travail, du circuit court de biodéchets... Face à la difficulté de trouver de nouveaux espaces et à l'injonction d'optimiser, la rénovation d'espaces désuets ou abandonnés explose... tout comme les projets mixant les usages et les usagers :

**C'est le cas par exemple avec Sogaris et le groupe RATP** qui se lancent main dans la main dans le développement d'une nouvelle infrastructure urbaine qui mêle mobilité des personnes et des biens. La difficulté de trouver du foncier les pousse à conjointement mixer les usages en un même endroit. Ce qu'on pourra y faire ? Stationner, distribuer les colis (ah, le fameux casse-tête du dernier kilomètre), charger son véhicule électrique, retrouver son Blablacar, monter dans une voiture en libre-service... La centrale souhaite contribuer à des « services urbains de mobilité et de logistique plus efficaces, plus sobres et moins polluants ». La mixité peut-être avoir du bon.

### MOINS D'ESPACES MAIS DE MEILLEURS ESPACES !

On entend beaucoup parler de l'ère de la sobriété, dans toutes les industries. Pour ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, nombre d'acteurs tendent vers une utilisation de moins d'espaces. Mais de meilleurs espaces : mieux gérés, mieux optimisés, mieux reliés, mieux aménagés...

Il n'y aura peut-être pas moins de chantiers, mais des chantiers qui viseront à transformer la destination des biens (du bureau vers du logement), et/ou à améliorer leur valeur d'usage, eu égard aux enjeux actuels. Il s'agira de continuellement les faire évoluer au regard des nouveaux usages, des nouvelles formes d'organisation du travail, aujourd'hui plus « hybrides » et demain peut-être encore différents.

Les modèles économiques s'en trouvent eux aussi transformés : l'accompagnement dans le temps des occupants et aux évolutions régulières des espaces tend à croître. **Le management et la transformation par les espaces prendra le dessus sur la simple transformation des espaces de travail.** Un accompagnement non plus sur le nb de m<sup>2</sup> seulement, mais sur les usages, l'évolution, le suivi, et l'accompagnement au changement pour les collaborateurs.



Crédits @© KEYSTONE/Jean-Christophe Bott

### LIEUX DE VIE ET ECOSYSTEMES,

Non loin de la gare de Lausanne, se trouve désormais le plus grand quartier européen dédié à l'art, **Plateforme 10, constitué de trois musées.** Aux côtés du Musée cantonal des Beaux-Arts, le Mudac et Photo Élysée ont ouverts mi-juin les portes de leur nouvel écrin commun. Une vision inclusive de la culture : 25 000 m<sup>2</sup> entièrement dédiés : « Les trois entités créées sont appelées à se parler, à se répondre et à collaborer ensemble. Le projet a été voulu avec l'idée de transversalité avec des lieux favorables à cette démarche transversale » indique Chantal Prod'hom, directrice du mudac et porteuse depuis plus de 10 ans de ce projet titanesque. Plateforme 10 est un quartier des arts avec une agora centrale permettant de se croiser, de flâner, de lire, de se poser, mais aussi d'avoir à disposition une offre culturelle unique en Europe. Un lieu de vie avec des espaces de découverte, d'échange, d'apprentissage, d'expérimentation, d'émerveillement, mais aussi de loisir et de contemplation.

©colonies

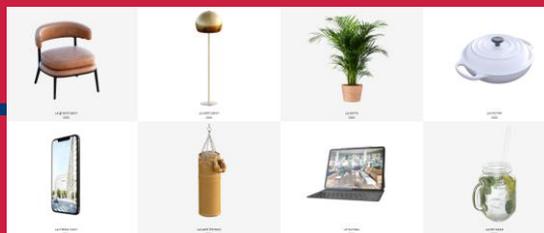


### A CONTRE COURANT ? PAS FORCÉMENT !

Quand le télétravail n'est pas forcément évident, le bureau se transforme en maison ! Le spécialiste du coliving, Colonies, a pris

ses quartiers dans un hôtel particulier du 9<sup>ème</sup> (Paris), aux airs de maison familiale. Cosy, chaleureuse, à taille humaine, la "maison" a été désignée comme un endroit pour vivre et mieux travailler, avec une multitude d'espaces pour collaborer. Réaménagés dans un esprit « maison de famille » et répartis sur 6 étages, les locaux sont **parsemés de pièces « à taille humaine »** à l'image du bar et la cave à vin qui offrent aux salariés la possibilité de recevoir leurs clients dans une ambiance intimiste et décalée.

Même direction pour le bâtiment nommé « Home », de Tishman Speyer. « Home, the best place to work » proposera aux futurs « habitants » une expérience qui associe le **confort et la convivialité d'une maison avec les fonctionnalités et l'efficacité d'un lieu dédié à la performance collective.**



## TENDANCE #2.

# L'immobilier du futur se construit aujourd'hui : mixité d'usages, co-living et éco-conscience

On ne peut plus construire « pour construire », sans tenir compte de(s) l'environnement(s). Aujourd'hui on ne construit plus « pour », on construit « avec » : avec les usagers et leurs usages, avec les évolutions et mutations, avec l'environnement et ses contraintes, avec le digital, la connectivité (transports, échanges, flux, énergies, ...)

### CRISE ÉNERGÉTIQUE ET PRISE DE CONSCIENCE

Le secteur de la construction est aux premières loges de la transition énergétique et écologique. La technologie peut-elle nous aider à penser des ouvrages performants, résilients et à faible impact écologique ? Quelles pistes pour entamer cette transition vers la sobriété dès aujourd'hui ?

Face à la situation, l'état met en œuvre plusieurs actions, plans et lois pour accompagner la crise, et si possible la contenir. Que ce soit au niveau des « énergies » - avec la concertation lancée en août sur le projet de loi d'accélération des énergies renouvelables (qui prévoit des dispositions d'urgence pour débloquer les projets, des volets photovoltaïques et éoliens en mer, et des mesures de financement) -, ou au niveau immobilier tertiaire, l'état est-il le premier bon élève de la construction verte ? Outre des **nouvelles constructions dont l'exemplarité reste discutable**, le gouvernement semble tout de même vouloir accompagner les changements dans le bon sens : le groupe de travail "Etat exemplaire", réfléchit depuis juillet à **la réduction de la consommation énergétique de l'administration** sous l'impulsion des ministres de la Transition énergétique et de la Transformation.

L'exécutif s'est fixé pour objectif de réduire la consommation d'énergie de 40% d'ici 2030 pour les bâtiments tertiaires, y compris ceux de l'Etat, et de 60% d'ici 2050.



## Particuliers et initiatives collectives prennent part au changement

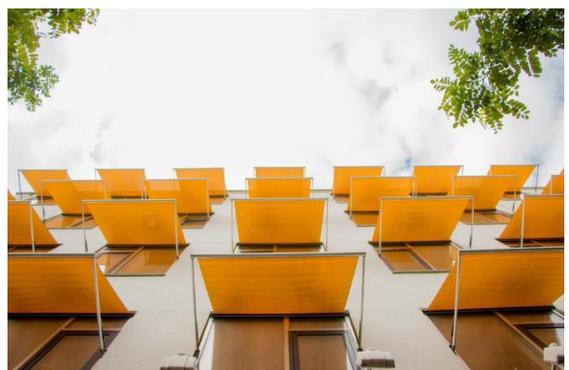
Selon le ministère de la Transition écologique, la commercialisation de logements neufs en France a reculé par rapport à 2021 : au deuxième trimestre, les logements neufs réservés par des particuliers reculent de 13% par rapport à 2021. Un signal fort.

### DES INITIATIVES COLLECTIVES POUR FAIRE CHANGER LES CHOSES

L'Urban Lab de Paris&Co, Atelier 21, Groupama Immobilier, GRDF, BNP Paribas Real Estate, Grand Paris Aménagement, SNCF Immobilier et AREP ont lancé cet été **un manifeste intitulé « Ensemble, pour une transition urbaine low-tech » qui vise à faciliter le développement d'immeubles avec des matériaux issus du réemploi.**

Signe que les entreprises prennent le manifeste au sérieux et veulent impulser un mouvement, c'est systématiquement le directeur général de chaque société qui en est signataire. « **Nous n'arriverons pas à développer le réemploi sans une conception low-tech, explique Anne Keusch, directrice du Développement Durable & de l'Innovation de Groupama Immobilier. Le low-tech ne signifie pas que nous voulons développer des immeubles sans technologie, mais avec le juste niveau de Tech.** »

A l'image du Booster du Réemploi, qui regroupe aujourd'hui une cinquantaine de maîtres d'ouvrage, cette action collective est ouverte aux autres acteurs de la Ville. « *Nous incitons nos confrères à nous rejoindre, tout comme les aménageurs, sans qui la construction bioclimatique ne pourra avoir lieu* », poursuit Anne Keusch. 10 solutions low-tech ont été retenues. Et pour prouver que la démarche fonctionne, un premier immeuble sera transformé selon ces principes. « *Nous sélectionnerons un foncier d'ici le mois de septembre, pour restructurer un immeuble existant avec une ACV complètement décarbonée* ». On demande à voir !



Le brise-soleil, un outil low-tech qui permet de se protéger de la chaleur plutôt que de climatiser. Crédits @VICTOIRE JONCHERAY

## Mixité et ré-usage ne sont plus des alternatives.

Et si l'on révélait enfin tout le potentiel que représentent les parkings souterrains ? C'est l'invitation lancée en février dernier par DPA-X, le laboratoire de recherche de l'architecte Dominique Perrault, et l'opérateur Indigo.

L'objet d'étude était très concret : le parking d'Euralille, réalisé à Lille dans les années 1990, aujourd'hui exploité par Indigo. Le concours d'idées **«Carpark Futures»** **devait amener les concurrents à repenser les espaces de stationnement souterrains** pour les adapter aux évolutions sociétales contemporaines et ainsi prouver que l'architecture est capable de répondre aux défis de la mobilité future et de la densité urbaine. Fin juin, au cœur du quartier Euralille, les projets lauréats l'affirment : le parking du futur sera plus vert, plus aéré, plus lumineux... et surtout, offrira bien davantage de possibilités d'usages qu'un simple parc de stationnement.



### Des hauts et débats : l'aspect écologique de certains projets fait polémique...

Lancement des travaux de la Tour Triangle : ce qui est censé être un **immeuble du futur, conçu dans la lignée des nouveaux usages, fait débat** : une aberration écologique pour certains, une construction vertueuse pour d'autres, et notamment pour le promoteur Unibail-Rodamco-Westfield, qui vante ses façades bioclimatiques et l'utilisation de béton bas carbone. La ville de Paris assure de son côté, que des bureaux pourront être transformés en logements si besoin. Pour les architectes suisse Herzog et de Meuron cette tour qui promeut une mixité « inégalée » limite l'emprise au sol (trois fois inférieure à un bâtiment habituel de même surface) et comportera 2 600 m<sup>2</sup> de terrasses végétalisées. Ce qui n'est pas suffisant pour les membres du Collectif contre la Tour Triangle, association d'opposants, qui dénoncent « une tour au bilan carbone "catastrophique" pour sa construction comme son fonctionnement. »

Un débat qui risque de se multiplier à mesure que les projets naissent.

### INNOVATIONS, PRODUITS DÉCARBONÉS ET NOUVELLES APPROCHES

REP, RE2020, REPowerEU, ... toutes ces nouvelles règles et ces nouveaux programmes ont fait prendre conscience aux entreprises de construction qu'elles doivent accélérer la décarbonation de leurs produits, et désormais penser à leur fin de vie et à leur recyclage lors de leur conception.

Technal par exemple imagine déjà le futur de ses solutions en **alliant deux matériaux recyclables** à l'infini, l'aluminium et le liège. Technal fabrique ses façades et ses fenêtres en Hydro Circal, constitué à 75% d'aluminium recyclé et lui-même recyclable à 95%.

**Tapiserie solaire : Marjan van Aubel**, designer Hollandais a créé une tapisserie murale aux motifs géographiques, Ra, en arrangeant des bandes de cellules photovoltaïques colorées entre elles.

Ra fait moins d'un millimètre d'épaisseur et a été conçu pour être accroché devant une fenêtre, comme un tableau vivant à différents moments de la journée. Lorsque le soleil passe au travers de la tapisserie transparente, les fils électrovoltaïques contenus dans les bandes s'illuminent et stockent la lumière. Plusieurs applications pourraient découler de cette invention.

En terme de construction, le **Inhabit Queen's Garden fait symbole de bonne pratique** : ce nouvel hôtel londonien designé par les architectes Holland Harvey doit être remarqué pour les initiatives prises permettant à 100% des déchets produits lors de sa création d'être recyclés. De plus, le bâtiment est en grande partie fait avec des matériaux "verts", comme le liège, le richlite, composite à base de papier et de bois laminé bio-sourcé. Pour aller au bout des choses, l'hôtel met en avant un ameublement local et de proximité, réduisant encore son empreinte écologique.

**Le bâtiment 'D2' au coeur du quartier design de Londres**, de Mole Architectes présente quant à lui un revêtement extérieur qui change de couleur ainsi qu'une structure en bois laminé croisé (cross-laminated timber), ce choix ayant permis de réduire de manière significative le temps de construction et l'énergie nécessaire. Cerise sur le gâteau, le CLT agit comme un "stockage", permettant de garder le CO2 à l'intérieur des murs (et non dans les poumons des usagers).

@Technal



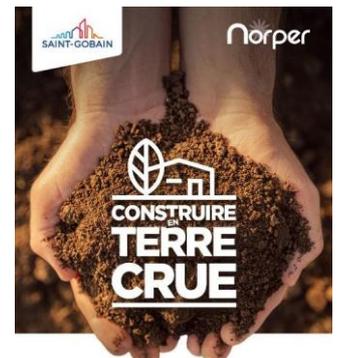
@Marjan van Aubel



@Marjan van Aubel



@InTabit queen's garden



**POUR TROUVER DES MATÉRIAUX ET PROCESSUS ÉCOLOGIQUES ET VERTUEUX, TOUT LE MONDE S'Y MET !**

C'est en tout cas l'intention de Saint-Gobain Distribution Bâtiment France et de l'entreprise Norper qui **misent ensemble sur un nouveau mode de construction plutôt vertueux** : la terre crue et les terres d'excavation possèderaient de nombreux atouts comme une inertie thermique importante, une hydro-régulation performante ou encore une isolation acoustique efficace. « *La construction durable doit répondre à trois enjeux : bien-être et santé, énergie et climat, ressources et circularité* », Pascal Eveillard, Directeur Sustainable Business Development Saint-Gobain.

La startup israélienne EConcrete s'est concentrée de son côté sur **un béton bio-améliorant favorisant la croissance de la vie marine**, conçu pour la construction marine et les structures artificielles. « *La santé des océans et la santé humaine sont étroitement liées. C'est là que le biomimétisme peut entrer en jeu : en s'inspirant de la nature et en concevant des protections côtières respectueuses de l'environnement qui profitent aux humains et à la vie marine en tant que tel* », explique Shimrit Perkol-Finkel, PDG et scientifique en chef d'EConcrete.

## (Re)végétaliser la ville pour « compenser » un environnement bétonné

Revégétaliser la ville et les immeubles fait partie des grandes tendances du moment, une tendance qui peut avoir un sens important pour l'environnement urbain, au-delà d'un simple esthétisme. Biophilie, biomimétisme, utilisation des propriétés du vivant... tout est bon à prendre. Quelques exemples :

Le studio d'architecture anglais Foster + Partners a récemment mené à bien un projet de bureaux pour l'entreprise d'énergie espagnole Acciona. Trois particularités de **ce projet le placent dans des tendances plus qu'actuelles** : créer des bureaux dans une usine à gaz désaffectée (rénovation et réaffectation, permettant de sauver au passage le bâtiment d'origine, datant du 20ème siècle), création d'espaces mixtes privés publics, et enfin des espaces végétalisés visant à produire un environnement biophilique pour



maximiser le bien-être des employés et rechercher une connexion à la fois esthétique et fonctionnelle de l'immeuble avec la nature.

Citicape House à Londres, est de son côté, sur la bonne voie pour devenir le plus "grand mur vivant d'Europe", regroupant près de 400 000 plants sur sa surface. En l'espace d'un an, la façade de la structure est censée pouvoir retenir plus de huit tonnes de carbone et produire six tonnes d'oxygène, pour améliorer la qualité de l'air en ville.

Cet immeuble sera à usage mixte avec entre autres un hôtel cinq étoiles, des bureaux, un espace de co-working, un restaurant, un spa, un bar... Prévu en remplacement d'un bâtiment de bureau dans une zone de trafic important, il sert d'exemple à la manière dont les villes peuvent prendre à bras le corps des sujets comme les changements climatiques et la qualité de l'air en ville.



@Citicape london

Mais pas que ! Revégétaliser des espaces urbains a aussi des impacts importants sur les échanges de flux, les économies d'énergies, l'utilisation et la fréquentation des espaces, le renouvellement de l'oxygène urbain, l'adaptation climatique et de température.

Dans ces optique-là, l'utilisation du bois à la place du ciment, semble être une tendance en vogue : de nombreuses constructions voient le jour en Mass Timber ou CLT, l'usage du bois pour la structure permettant de faire des économies d'énergies, de temps et de poids.

Exemple avec la "Timber House (cf page précédente) designée par Adjaye Associates pour le projet de renouvellement des quais **de Toronto, en vue d'infuser de la verdure dans le paysage urbain**. En plus, ce bâtiment aura un usage mixte, offrant des appartements aux prix abordables ainsi qu'une résidence senior, pour en faire un espace de communauté. La structure en bois et les « implants » végétaux sur la surface en font un bâtiment spécial, en résonance avec les nouvelles manières qu'ont les villes d'adapter des principes et de design «de biophilie».

## De la biophilie à l'immersion

Certains poussent le jeu de la nature un peu plus loin que les autres : Le **Tree Hotel, en Suède, est unique en son genre**, avec ses 'Biosphère Treehouse'. Designé par le célèbre studio d'architecte Bjarke Ingels Group, cette biosphère a été créée en collaboration avec Ulf Öhman, un ornithologue suédois.

Si cet espace a pour but une immersion dans la nature, suspendu au milieu des oiseaux, avec pas moins de 350 nichoirs disposés le long des parois, on pourrait imaginer que d'autres projets de ce type pourraient être développés pour pousser le principe



au bout : un retour à la nature, plus proche, plus respectueux, plus durable.

Crédits @Mats Engfors Fotografic

## POUR ALLER PLUS LOIN

# Ville verte, « ville résiliente » ?

**LA VEGETALISATION D'UN ESPACE URBAIN ICONIQUE : PARIS LA DEFENSE SE TRANSFORME EN PARC,** avec des **grands principes reposant sur des espaces végétalisés pour la détente et les activités sportives** ; des espaces en stabilisé accompagnés de différents mobiliers urbains (tables, transats, banquettes, terrasses, etc.) pour la pétanque, les loisirs, la détente, le travail à l'ombre des platanes et les food-trucks ; des massifs de fleurs et des bassins d'eau (en cours d'études) pour la promenade, la contemplation, et des figures imposées par l'aménageur. En plus de sa dimension environnementale, le projet du Parc entend bien répondre à l'évolution des différents usages pour plus de convivialité, de partage, de nature, de sport et de loisirs.

Mais le tout dans un cadre fixé par l'établissement public Paris La Défense pour :

préservé le patrimoine historique de l'esplanade (Dan Kiley 1972)

Répandre le végétal : un objectif : 60 % des surfaces de l'esplanade végétalisées, perméables et la biodiversité au cœur du quartier d'affaires, en imaginant des solutions simples, durables et économes.

Améliorer les liaisons entre les villes alentours et entre le dessus et le dessous de la dalle, tout en améliorant le confort des usagers avec des espaces d'ombrage et de fraîcheur.

Des objectifs ambitieux à atteindre, car l'esplanade repose sur une dalle située à plusieurs mètres au-dessus du sol naturel.

## Les constructions de demain seront résilientes

Face aux épisodes climatiques incertains et récurrents, les idées et les innovations fusent pour développer des constructions en accord avec les évolutions environnementales. Pour ne plus subir, dans un quotidien marqué par les catastrophes naturelles, de nombreux constructeurs s'interrogent sur les différentes façons de prévenir la destruction des villes et habitations lors d'épisodes de cataclysmes violents, ou de changements impactants.

Exemple avec les Maldives qui souhaitent être les premiers à annoncer la création d'une **vraie ville flottante** en réponse à l'augmentation du niveau de la mer. Composée d'une série de structures flottantes qui mimiquent les formations de corail, cette ville devrait contenir 5 000 maisons qui pourront s'élever en même temps que la mer. Ce projet est une nécessité pour un pays dont 80% de la surface se situe à peine à 1m au dessus du niveau de la mer.

Autre projet, au Canada où un organisme d'architecture public a été commissionné pour créer un abri de parc, comprenant à la fois les aménagements de bases nécessaires (toilettes etc), mais servant aussi de lieu de refuge en cas de forte intempérie. Celui-ci doit être, entre autres, **capable de résister à des inondations ou d'autres catastrophes naturelles récurrentes** dans le secteur.



Crédits @ BENJAMIN MENGELLE / HANS LUCAS



## CONSOMMER VERT, UN PRÉ-REQUIS EN 2022.

Certes ! Mais qu'est-ce que cela signifie ? Dans quels domaines cela s'applique -t-il ? Qui est concerné ?

Pour répondre simplement : « Tout le monde. Tout le temps. » Chaque acte de consommation est maintenant passé au crible de son impact environnemental, ce qui insinue évidemment que les entreprises doivent s'adapter en proposant aux consommateurs des produits et des services en adéquation. De la nourriture, à l'habillement, aux modes de transports, ... tout devient plus respectueux de l'environnement, moins énergivore, plus recyclable, plus réutilisable, comme nous l'avons vu avec le monde de la construction auparavant. Packaging, mobilité, aliments, ameublement... rien n'échappe aux attentes législatives et sociétales.

### DANS LA RESTAURATION, COUP D'ŒIL SUR LE CONTENANT AUTANT QUE SUR LE CONTENU

Qu'ils se déplacent ou qu'ils commandent à distance pour se faire livrer, les consommateurs sont de plus en plus regardant sur les emballages alimentaires et le respect des politiques liées. Au fil des ans, la RSE constitue une attente de plus en plus forte chez les e-acheteurs, autant sur le contenu de leur assiette que sur le contenant. Exit les plats à emporter dans des boîtes plastiques jetables. L'éco-contribution pour les emballages est d'ailleurs une obligation depuis le 1er juillet 2022 en livraison : **REP emballages ménagers**, une contribution obligatoire pour la livraison, en plus de devoir adhérer à un éco-organisme en charge de ces emballages (Adelphe, Citéo ou Leko). A priori les commerçants ont bien compris l'injonction avec **56 % d'e-commerçants qui utilisent des emballages écoresponsables** en livraison.

### Un changement en TRAIN de se faire... La mobilité (verte) de plus en plus plébiscitée.

Critiqué pour son impact environnemental, l'avion n'a plus la côte auprès des jeunes générations, qui lui préfèrent, du moins en principe, le train. Pour certains, voyager en train plutôt qu'en avion devient même une fierté, un signe de bien-pensance :

Et les **Suédois, champion des innovations sociales**, ont trouvé un mot pour désigner cette tendance : le « tågskryt ».

Mais nombreux sont ceux qui le boude encore pour ses prix désavantageux et son aspect chronophage sur les longues distances.

### Des actions gouvernementales pour compléter les actions individuelles, en Autriche, en Espagne et en Suède.

Face aux réticences, certains gouvernements donnent un coup de pouce important pour pallier le premier des deux soucis : Le Premier ministre espagnol Pedro Sanchez a ainsi annoncé que les billets multi-voyages seront gratuits du 1er septembre à la fin de l'année. Le mois dernier, l'Allemagne a lancé un billet mensuel illimité à 9 € pour les transports publics pouvant être utilisé sur les transports locaux et régionaux dans tout le pays tandis que fin 2021, l'Autriche a introduit **son ticket climat illimité à 3 euros par jour**, valable sur tous les modes de transport public du pays, dans le but d'encourager les gens à laisser leur voiture à la maison. En France, si quelques actions ont pu être testées pendant l'été, elles ne sont pas reconduites pour l'instant, laissant la France une nouvelle fois à la traîne au niveau européen !



Mobilité verte ? Tous en 

## Upcycling ou reconditionné, mobilier, alimentation, digital...

### *nos actes de consommation représentent le monde dans lequel nous voulons vivre demain*

Aujourd'hui les consommateurs deviennent de plus en plus regardant sur leurs achats : on veut un produit bon pour soi mais aussi bon pour la planète !

L'upcycling, ou reconditionné gagne du terrain dans plusieurs milieux : de l'électronique, au mobilier de bureau, en passant par les ustensiles de cuisine, les produits reconditionnés gagnent du terrain dans les entreprises, attirées par le gain financier et par l'aspect responsable. Mobilier de bureau, imprimantes, machines à café, smartphones, ordinateurs... Les offres sont de plus en plus diversifiées et gagnent toutes les catégories.

Reseat's digital upcycling marketplace est un exemple en ce qui concerne l'extension du cycle de vie du mobilier de bureau. La plateforme dédiée à donner aux meubles une seconde vie continue d'innover avec le lancement de son outil à destination des entreprises : reseat ID, renforçant son rôle d'avant-garde durable dans l'industrie du mobilier. Le nouvel outil permet aux entreprises d'aller de l'inventaire de mobilier, jusqu'au tracking, les déplacements, la vente et le don. La plateforme aide les Fmeurs à rester en ligne avec les besoins changeant des entreprises flexibles d'aujourd'hui.

Autre exemple avec la marque Backmarket qui communique à fond sur la tendance. (voir page d'après)



### **DU CÔTÉ DE L'ALIMENTAIRE, LES TENDANCES S'ACCÉLÈRENT ET DE MANIÈRE DURABLE : MIEUX MANGER N'EST PLUS UNE OPTION !**

Poursuivre la transition alimentaire n'est pas une option : un cadre législatif et **des attentes consommateurs fortes** poussent les entreprises à se réinventer. Parmi les grandes tendances, la restauration est en grande partie nomade avec 75 % des actes de consommation en version nomade, contre 36 % en 2019. Cette progression rebat les cartes et bénéficie à la vente à emporter, le drive et la livraison en modifiant ainsi l'impact de l'emballage (recyclable) dans le foodcost des enseignes et demande de la réorganisation.

Mais au delà de ça, un fort constat doit être fait, celui d'une transition alimentaire engagée par les consommateurs : 71% d'entre eux déclarent avoir changé leur comportement au cours des deux dernières années, en **grande majorité pour aller vers une alimentation plus saine** (67%).

94,8 % des Français estiment qu'être en bonne santé, c'est avant tout bien se nourrir et on observe 35 % de croissance pour les produits cleans (sans conservateur, sans nitrite, écologiques, naturels).

« *Chaque fois que l'on décide de ce que l'on mange, on décide aussi du monde dans lequel nous voulons vivre demain* », annonce

Mauro Colagreco, lors de la présentation du Sial Insights. Elu meilleur restaurant du monde au 50 Best 2019, labellisé Plastic-free, avec un jardin potager sur 5ha, ses restaurants de burgers, certifiés B-Corp, le chef italo-argentin, parrain du Sial Paris, (15.10.22), a résolument pris le cap d'une cuisine circulaire, suivant à la fois les enjeux sociétaux et environnementaux, mais aussi les attentes exprimées par les consommateurs.



« Premier constat, celui d'une transition alimentaire engagée par les consommateurs : 71% d'entre eux déclarent avoir changé leur comportement au cours des deux dernières années, en grande majorité pour aller vers une alimentation plus saine. Nous voyons cette aspiration monter en puissance depuis 3-4 ans, mue à la fois par le lien fait entre alimentation et santé, et par des préoccupations écologiques. Karin Pierrot, directrice expert Food chez Kantar.



BackMarket

La différence entre le neuf et le reconditionné ? 68 800 L d'eau.

Acheter un smartphone reconditionné plutôt qu'un neuf permet de réduire la consommation d'eau nécessaire à sa production.

BackMarket

Fiers de ne rien produire.

Des produits reconditionnés, jusqu'à 70% moins chers.

BackMarket [backmarket.fr](https://backmarket.fr)

HappyVore

100% végétal & gourmand

**Une RSE qui s'invite plus que jamais à table : pour de nombreuses personnes s'alimenter est un acte citoyen.** En venant souligner la fragilité de la mondialisation, la pandémie est venue renforcer le désir de produits locaux et de saison, renforcé par une volonté d'agir en faveur de la planète : ainsi, parmi les 63% qui envisagent de réduire la viande / le poisson, 21% le font pour des raisons environnementales ; pour l'eau en bouteille, parmi les 48% qui envisagent de la réduire, 30% sont poussés par une motivation écologique.

En la matière, c'est une « vraie radicalisation de l'offre sur les marqueurs RSE et santé » qu'observe Xavier Terlet. En 5 ans, la part des innovations éthiques et éco-responsables est passée de 2,5% à 7,9%, un virage responsable plus marqué en Europe (10%), y compris en France (12%).

Des attentes strictes que les consommateurs souhaitent retrouver de la part des restaurateurs. Fin 2021, 69% des consommateurs estimaient que les restaurateurs devaient plus s'engager sur la RSE, c'est +16 points par rapport à octobre 2020. »

**La restauration collective n'échappe pas aux mutations** en cours. Même si les consommateurs attendent <sup>des restaurateurs</sup> des professionnels qu'ils aiguisent leurs bonnes pratiques, avec notamment une meilleure gestion des stocks, 83% des consommateurs se disent prêts à payer plus cher pour davantage de produits locaux, et 56% pour des produits bio. Ils se montrent d'ailleurs friands d'informations et de nouveaux produits pour les aider à maintenir une alimentation saine. Ainsi, 74 % des 25-34 ans se sentent très concernés par le sujet et ressentent le besoin d'avoir des informations pour les aider à avoir une alimentation équilibrée et ressentent le besoin d'être éclairés sur ce qu'ils consomment

Enquête réalisée par Kantar, sur un échantillon de 1 000 Français, hommes et femmes 18 ans et plus, représentatifs de la population nationale, du 28 juillet au 1er août 2022.

## Une forte poussée des produits végétariens et vegan

Les recherches de produits quotidiens plus écologiques, plus durables, moins énergivores explosent, et notamment dans le domaine de la viande, souvent l'un des premiers pointé du doigt pour le poids écologique. Chez les consommateurs, de plus en plus sont flexitariens, et ils sont 45% à déclarer avoir réduit ou stoppé leur consommation de viande. Pas question pour autant de dissocier alimentation et plaisir gustatif. Ils sont 71% à s'y refuser : un taux en augmentation, une première depuis 6 ans, ce qui n'est pas sans logique dans une période incertaine et difficiles.

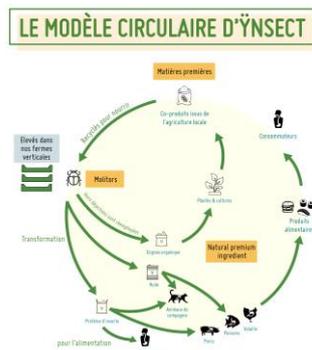
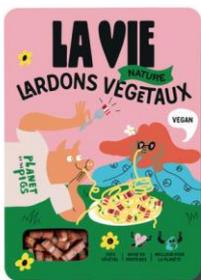
Même les grands acteurs de la restauration rapide s'y mettent : ils ont bien compris qu'ils doivent suivre la tendance pour garder un public toujours aussi large.

**Quick par exemple prend le pli** en développant son offre avec des burgers « plus sains » et des déclinaisons végétariennes des classiques.

Tous ont compris que le tout carné n'est plus à la mode et les grandes enseignes s'y mettent. En alternatives à l'élevage de masse, différentes voies sont creusées : on voit de nombreux efforts portés sur la qualité des espaces ou d'alimentation des animaux (plein air etc), mais le principal coup est porté à la viande, remplacée par la viande végétale, en plein essor.

On observe des levées des fonds massives et unanimes pour les start up promettant un avenir carné sans viande ! Zoom sur les nouvelles marques du secteur :

Révélee en RHD entre autres par les Snacking d'Or 2021 pour son fameux bacon végétal, **La Vie™ avait clairement affiché ses ambitions d'apporter toute une gamme de solutions alternatives à la protéine animale.** Avec son offre de nouvelle génération, elle a conquis non seulement la RHD, la grande distribution après un référencement chez Carrefour où elle surperforme mais aussi le fonds d'investissement Seventure qui porte le lead de cette levée de fond de 25 M€ avec d'autres entités et des célébrités internationales dont Natalie Portman et les dirigeants de Vinted, Blablacar, Oatly et Back Market. Des figures engagées dans la protection de l'environnement.



### Le simili carné, une option pour réconcilier impératif climatique et souveraineté alimentaire ?

HappyVore lève 35 millions d'€ et se dote de la plus grande usine française dédiée au simili carné

Lancée en 2019 la jeune entreprise française franchit **une nouvelle étape de son développement.**

Proposant des alternatives variées et gourmandes aux produits carnés, reprenant les codes de la viande en saveur, en texture mais aussi en usage en cuisine, la marque a déjà réussi à se tailler une place de choix dans l'Hexagone.

Pléthores d'autres suivent le pas : Après une levée de plus de 10 M€ en janvier 2021 et surfant sur la tendance de réduction de la consommation de viande des Français et de l'essor de l'alimentation végétale, la startup Nxtfood est sortie du bois lors du Sirha en présentant officiellement sa **nouvelle marque végétale Accro.** La startup voit grand et a posé cette année, la première pierre d'une usine de production de 4 500 m² qui verra le jour dans les Hauts de France.



**Ynsect**  
Premium natural feed

### Des insectes dans nos assiettes : êtes-vous prêts ?

L'agence sanitaire européenne a approuvé en juillet la production et la commercialisation de scarabée Buffalo pour la consommation humaine : Ynsect a obtenu le feu vert de l'autorité européenne de sécurité des aliments (EFSA) pour la consommation humaine du scarabée Buffalo (*Alphitobius diaperinus*). C'est la quatrième espèce d'insecte autorisée. Dernière étape, la confirmation par la Direction générale de la santé de la Commission européenne, qui devra donner l'autorisation finale de mise en marché dans l'UE. La branche d'activités Ynsect Human Nutrition & Health commercialise déjà des ingrédients utilisant le scarabée Buffalo (sous la marque AdalbaPro), notamment en Autriche, mais aussi en France (pâtes, barres et granolas de la marque Jiminis).

## AU DELA DE L'ALIMENTAIRE, LE VEGETAL ET LA TECH S'INVITENT PARTOUT OÙ ILS PEUVENT FAIRE UNE DIFFÉRENCE

Pour sauver le climat et économiser de l'énergie dans une période de fortes tensions, le recours au végétal en substitution des produits issus du pétrole et du monde animal progressent en France (et en Europe).

En Occitanie, par exemple, la culture et l'extraction des micro-algues s'industrialisent : plusieurs biotechs industrialisent leurs procédés d'extraction d'ingrédients actifs des micro-algues qu'elles cultivent. Éveillant l'intérêt de la santé, de la cosmétique et de l'alimentation.

Greensea (groupe Greentech) et Microphyt les cultivent pour extraire des ingrédients actifs qui se substituent aux ingrédients synthétiques et aux protéines animales utilisés dans la cosmétique, l'agroalimentaire, le bien-être et la santé. Pionnier des biotechnologies marines, Greensea exploite une chaîne de valeur complète : une souchothèque de 400 micro-algues, une culture cellulaire en tubes et une production industrielle d'extraits titrés en molécules d'intérêt.



@Greensea développe des micro-algues.



Pour la filière cosmétique du Centre-Val de Loire (6 000 salariés dans 51 entreprises), **la mutation vers le biosourcé, déjà bien entamée, rime avec plus de technicité.** « Le recours à plus d'ingrédients naturels suppose de repenser les process pour assurer la stabilité des actifs et la reproductibilité des lots. Parce qu'en fonction des origines et des récoltes, on peut avoir des variabilités importantes », détaille Didier Guérin, le dirigeant d'Inavive Lab, fabricant de crèmes et de soins bio pour plusieurs marques telles qu'Acorelle, Cattier et Cinq Mondes.



### POUR ALLER PLUS LOIN

Du cuir végétal et des tissus qui vont plus loin que le recyclage ? Des recherches d'alternatives qui pourraient dépasser l'alimentaire pour glisser vers le domaine de l'habillement aussi ... On voit déjà apparaître plusieurs marques qui prônent le cuir végétal, allant dans le sens du veganisme.

Au sommet mondial 'Biofabricate' on peut observer plusieurs produits et applications innovantes dans ce secteur : de l'encre à base d'algue; de la glue de crustacées, du fil dérivé d'AND de calamar...

**"Instead of making stuff from animals or petrochemicals, like fossil fuels, can we do it with biology? Can we design life itself to make the things around us?"**  
**"Most people still don't know that any of this is possible, because a lot of these products are not yet in stores."** Suzanne Lee, bio fashion designer

Pour appuyer ses dires, autre exemple exposé : une **brique fabriquée à partir de déchets d'un champignon Namibien.**

Amanda Parkes, scientifique de la marque Pangaia, montre un des pulls de la marque, fait entièrement à partir de déchets de plantes, sans coton ni plastic'.

L'avenir se trouve peut être dans les déchets et les laboratoires !

## LES INNOVATIONS DE LA FOODTECH : LA TECH AU SERVICE D'UNE AGRICULTURE PLUS DURABLE ?



**La FoodTech réunit les entreprises qui innovent de la ferme à l'assiette. De la robotique agricole à l'étude du microbiote en passant par la fermentation de précision, panorama des initiatives qui contribuent à l'alimentation durable, aujourd'hui et demain. Au service des agriculteurs, des restaurateurs et des consommateurs.**

Spiruline, chlorelle... On connaissait ces microalgues en version complément alimentaire. La **jeune start-up Algama** entend utiliser ces options végétales riches en protéines, mais aussi en vitamines et oligo-éléments, pour proposer des produits véganes, estimant qu'à l'horizon 2026, sa production aura permis d'éviter le rejet de 800 000 tonnes de CO2 dans l'atmosphère !.

Sur le créneau de la viande cellulaire, l'israélien Future Meat attire les regards avec une mégalevée de 347 millions de dollars et **Umiami Technologies** s'attelle à reproduire la texture des grandes pièces de viande avec du pois et du soja.

Mais la France se positionne aussi sur ce marché : **Gourmey** a « cultivé » un foie gras en laboratoire, à partir de quelques cellules issues d'un œuf de cane frais. **Vital Meat**, de l'ETI Grimaud spécialisé dans la biopharmacie, travaille sur son poulet in vitro. La « clean meat » suscite toutefois encore bien des débats... Singapour est le premier pays (et le seul à date) à en avoir autorisé la commercialisation.

Enfin, la fermentation de précision est à surveiller de près : **Bon Vivant** est l'une des startups françaises qui utilisent la technologie pour produire des protéines de lait grâce à des micro-organismes. Celles-ci sont ensuite vendues aux industriels de la filière, afin de les introduire dans les recettes à la place du lait d'origine animale.

La filière agritech propose des innovations censées aider les agriculteurs à accélérer la transition agroécologique et répondre aux besoins alimentaires de demain.

Dans la famille robotique agricole : Naio Technologies, basée près de Toulouse, est devenue en dix ans une référence sur ce marché. Ted, Oz, Dino ou Orio sont les petits noms auxquels répondent les engins de Naio Technologies, dont certains sont 100 % autonomes. Forte de 70 salariés, la startup compte conquérir les États-Unis avec Ted, le robot viticole.



Axioma, eux, développe des biostimulants : des formules à base d'actifs issus d'extraits de plantes et d'algues, destinées à réduire l'usage de pesticides et d'engrais chimiques dans l'agriculture et l'élevage – capables même de rendre certaines cultures plus résistantes au réchauffement climatique. La société a bouclé une troisième levée de fonds, afin de développer ses biotechnologies à l'international.

La licorne Ynsect mise sur les scarabées *Tenebrio molitor* pour proposer des protéines à destination de l'agriculture, et demain des hommes. InnovaFeed est l'autre acteur qui secteur, avec ses mouches *Hermetia illucens*, et une mégalevée de 165 millions de dollars.

Enfin, du côté de la restauration collective, les propositions se multiplient pour rendre accessible à tous une alimentation variée et healthy. Pour les cantines d'entreprise, **Bolk développe des machines robotisées** capables de préparer 300 plats différents, en 45 secondes ! Et pour ce qui est



du gaspillage alimentaire, c'est Yoc qui s'y colle, avec son projet d'appli dédiée à la fois aux cantines scolaires et aux restaurants d'entreprise.

Tout le monde le sait,  
les produits laitiers ont  
un goût  
exceptionnel...

Mais qui a dit que nous avons  
besoin  
d'animaux pour les faire ?

Bon Vivant

# MÉTHODE & SOURCES



Si la veille est un état d'esprit avant tout, cela nécessite néanmoins une méthode et une application rigoureuse.

La première étape est de scanner ce qui se passe dans son environnement proche et moins proche. Prendre en compte le contexte politique, économique, social n'est pas à négliger non plus, ces mouvements là ayant souvent un impact fort sur les industries, quelles qu'elles soient.

Concrètement ? Cela peut passer par la lecture de différentes sources, la récolte et l'analyse des tendances, nouvelles, discours, études... une prise de connaissance des axes de discours des acteurs de l'industrie de l'immobilier d'entreprise, avec tout ce que cela comporte. Nous ne mettons pas en avant des entreprises ou des personnalités, mais bien des pratiques, que nous jugeons bonnes, innovantes, inspirantes.

## SOURCES

Tous les sites, blogs et études de grands acteurs de l'immobilier et du bâtiment, de la restauration, de la construction, du gouvernement, de l'écologie...

Les rapports d'études des instituts et cabinets d'expertise comme CBRE, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Franck, BNP REPM ...

Scan et analyse des sites internet du secteur

[Www.facilities.fr](http://www.facilities.fr)

[Www.workplacemagazine.fr](http://www.workplacemagazine.fr)

[Www.tomorrowsfm.com](http://www.tomorrowsfm.com)

[Www.fmindustry.com](http://www.fmindustry.com)

<https://www.arseg.asso.fr/#>

[Www.businessimmo.com](http://www.businessimmo.com)

[Www.usinenouvelle.com](http://www.usinenouvelle.com)

[Www.neorestoration.com](http://www.neorestoration.com)

[Www.SNRC.fr](http://www.SNRC.fr)

[Www.snacking.fr](http://www.snacking.fr)

[www.maddyness.fr](http://www.maddyness.fr)

Etc...

Liste non exhaustive. Ces sources évoluent et changent d'un rapport à l'autre.

Les secteurs et activités qui font l'objet d'une veille chez JAICOST sont en lien avec les domaines d'activités, d'interventions et d'expertises du cabinet :

- Hospitality management / Ux collaborateurs
- Achat de travaux / achats d'études
- Performance opérationnelle immobilière
- Restauration d'entreprise
- Facility Management
- Sureté
- d'une manière large tout ce qui attrait à la construction ou à l'exploitation immobilière tertiaire et industrielle.

# VEI LLE

« veiller, surveiller », « être en alerte constante », « action de monter la garde »,  
« état de quelqu'un qui est éveillé. »

## ÉCHANGEONS !

Camille DE MONTABERT  
Cpaillotdemontabert@jaicost.fr

Xavier JIBIDAR  
Xjibidar@jaicost.fr

