



INNOVATION

LA VILLE DU FUTUR SE FAIT ATTENDRE

Végétal, plus haut, connecté : l'habitat de demain est prometteur. Mais les résistances sont fortes et l'évangélisation des acquéreurs n'est pas aussi rapide que prévue

De Paris à Angers en passant par Nantes, la végétalisation des immeubles résidentiels se fait une place dans l'espace urbain. « Les murs végétalisés sont plébiscités par la population », affirme Mikaël Mercier, président de Val'Hor, qui regroupe les professionnels de l'horticulture, de la fleuristerie et du paysage. Une tendance plus présente dans le nord du pays que dans le sud : « Les villes du Nord ont été bâties pour combattre le froid et sont exposées à la chaleur, avec de larges boulevards. Au sud, le tracé des communes joue sur l'ombre et la lumière avec des



Le projet Mille Arbres fera le lien entre Paris et Neuilly.

rues qui laissent passer la fraîcheur », explique Jean-Marc Bouillon, président de la Fédération française du Paysage. Outre la dimension esthétique, les parois végétalisées influent sur le confort des ménages. « Les occupants d'un logement font des économies sur le chauffage en hiver et sur la climatisation en été », indique Mikaël Mercier. Un plus qui a un coût initial. Les programmes immobiliers verts sont souvent les plus chers. Mais, face au réchauffement climatique, le retour de la nature en ville semble inévitable.

Les grands groupes comme Bouygues ou Nexity travaillent depuis longtemps sur le logement connecté pour le rendre « intelligent ». Nexity, par exemple, avec l'appli mobile Eugénie, propose aux occupants de ses appartements de contrôler les équipements connectés de leur logement. « Il est notamment possible de créer des scénarios de présence durant les vacances, et le système enregistre les habitudes d'entrée et de sortie des habitants pour activer le chauffage quand c'est nécessaire », indique Jean-Philippe Ruggieri, directeur général de Nexity. Une

solution qui nécessite d'investir quelques milliers d'euros en plus par logement. Pourtant, l'engouement des acquéreurs pour la domotique n'est pas toujours au rendez-vous. « Il existe un décalage entre les pronostics de nombreuses études qui nous assurent qu'en 2020 tous les foyers seraient équipés d'une trentaine d'objets connectés et la réalité, bien plus nuancée », indique Jérôme Koenig, directeur général adjoint de Promotelec. « Aujourd'hui, les fabricants se concentrent sur la performance technologique des produits qu'ils proposent. L'innovation reste au cœur d'un discours qui s'adresse encore à un public de geeks. Pour qu'une nouvelle technologie entre dans les mœurs, elle doit apporter un réel bénéfice au consommateur », assure-t-il.

HABITER LE CIEL ?

Enfin, au moment où un grand nombre de maires décalent les permis de construire en prévision des municipales, par peur de perdre des voix, quid de la densification de l'habitat ? « Il faut créer de l'offre en centre-ville pour accueillir les familles. Or cette offre tarde, et la pénurie fait monter les prix », déplore Jean-Philippe Ruggieri. La seule solution : « Imposer des hauteurs minimales aux bâtiments, créer de véritables villages verticaux, végétalisés, avec des services. Construire en hauteur fera baisser le prix de vente d'un tiers. » Mais les immeubles élevés se heurtent encore à de nombreux préjugés, tant chez les élus que chez les utilisateurs. « C'est d'abord le ressenti qui importe, plaide Emmanuel Launiau, PDG d'Ogie, un des lauréats de l'appel à projets « Réinventer Paris ». D'où l'importance de l'esthétique et de matériaux de qualité. Il est possible de construire de beaux immeubles en hauteur qui, comme à New York, ne barrent pas l'horizon, et qui favorisent aussi la nature en ville. » L. C. et Y. L. G.

La tour Emblématique d'Aubervilliers

« Une utopie concrète », selon l'architecte Roland Castro. Sur la place du Front-Populaire, à Aubervilliers, en Seine-Saint-Denis, la résidence Emblématique est la première réalisation du concept « Habiter le ciel », imaginé il y a dix ans par Nexity et le duo d'architectes Castro et



Denissof. La tour principale, haute de 55 mètres, abrite 88 logements en accession à la propriété sur 18 étages. Ce « village vertical » a été pensé en

opposition avec les idées reçues sur l'habitat en hauteur, souvent associé à un habitat social de piètre qualité. Dans cet immeuble, apparaissent tous les quatre niveaux de grands jardins suspendus, entourés d'une vingtaine de logements en duplex, rappelant l'habitat individuel. D'autres bâtiments accueillent 40 logements sociaux et une résidence étudiante de 113 chambres.