

URBAIN des BOIS

LA VILLE INSPIRÉE PAR **la nature**

ET SI ON SORTAIT DES SENTIERS
BATTUS POUR INVENTER LA VILLE
DE DEMAIN ?



Urbain des Bois est un opérateur immobilier engagé pour la ville bas carbone



Édito d'Anne Fraisse

Directrice générale d'Urbain des Bois



**Nous développons
des modes
de construction
décarbonés
au plus près
des territoires.**

Promouvoir la ville « bas carbone » et la transition écologique dans l'immobilier, c'est concrètement construire en limitant notre empreinte carbone par le recours aux matériaux biosourcés, et respecter les écosystèmes naturels. **C'est aussi construire pour tous, dans tous les territoires, en favorisant les filières locales.**

Pour répondre à ces défis environnementaux majeurs et lutter contre le changement climatique par la réduction des émissions des gaz à effet de serre, le groupe Icade a créé Urbain des Bois, opérateur immobilier dédié aux projets bas carbone et à la construction durable.

Depuis avril 2021, à travers nos différentes opérations immobilières ou d'aménagement, nous montrons qu'**une production immobilière plus respectueuse de notre environnement est possible**, à Bordeaux comme dans le pôle métropolitain genevois, à Valbonne comme dans l'agglomération de Tours, à La Riche, avec des projets adaptés à chaque territoire.

Pour garantir des projets immobiliers plus vertueux, **Urbain des Bois s'engage concrètement dans le développement d'innovations techniques** qui permettent d'aider à la massification de la construction en matériaux biosourcés.

Ainsi Urbain des Bois s'investit aux côtés de partenaires industriels dans la mise au point d'un plancher bois-béton bas carbone démontable, créé une chaire industrielle de R&D qui finance et développe des solutions techniques de murs à ossature bois et isolants en paille, ou a signé

un partenariat avec Bois de France pour garantir la traçabilité de ses approvisionnements en bois d'œuvre. **La réduction des émissions de carbone dans nos projets s'appuie également sur le respect du vivant et de la biodiversité**, en encourageant dans nos opérations la désimperméabilisation des sols ou la plantation de végétaux. Ecologues et paysagistes nous accompagnent systématiquement dans la conception.

Cet objectif de diminution des gaz à effet de serre implique aussi de limiter les transports de matériaux, de développer les circuits courts et les filières locales. Nous nous y attachons, en identifiant dès la conception les ressources locales.

Pour que nos engagements soient crédibles, ils doivent être mesurables : nous systématisons le bilan carbone sur nos opérations, nous nous fixons des objectifs d'atteinte de performance énergétique et d'indice carbone sur nos projets (réglementation environnementale à minima niveau 2025 et généralement niveau 2028 dès aujourd'hui), nous réutilisons l'existant en intégrant des matériaux recyclés dans nos opérations immobilières, ou en favorisant le recyclage du bâti existant en lui donnant une seconde vie. Le monde se transforme et l'univers de l'immobilier avec lui.

Être vigilant à son empreinte carbone n'est plus une option mais une nécessité pour notre planète, pour nous tous, pour notre bien-être et celui de nos enfants. C'est le sens de l'engagement d'Urbain des Bois !

Ce qui nous distingue

DES SOLUTIONS CONCRÈTES POUR DES PROJETS IMMOBILIERS DÉCARBONÉS



L'innovation au cœur de notre modèle

Notre stratégie d'innovation se fonde sur des **partenariats industriels et des coopérations avec le monde académique** pour faire avancer la construction biosourcée.

Ainsi nous développons un complexe de plancher mixte bois-béton bas carbone préfabriqué en usine. Assemblé sur site, il est démontable en cas de déconstruction du bâtiment et recyclable.

Performant, il a les caractéristiques techniques et acoustiques d'un plancher béton, tout en ayant un poids carbone très réduit du fait de sa structure en bois. Il permet également de répondre aux normes de sécurité incendie particulièrement restrictives en France pour la construction en bois et matériaux biosourcés.

Urbain des Bois est le seul promoteur lauréat de ce programme de France 2030, financé par l'Etat et opéré par l'ADEME. Nous nous engageons à déployer cette innovation technique sur nos projets immobiliers.

Urbain des Bois crée une **chaire industrielle de R&D avec l'Ecole Supérieure du Bois de Nantes.** Elle vise d'une part à développer des solutions techniques de façades à ossature bois intégrant

des isolants biosourcés ou de revêtements pouvant être adaptés à ces façades à ossature bois, et d'autre part à les normaliser pour les rendre employables dans les techniques de construction courantes.

À travers cette coopération, **Urbain des Bois s'engage concrètement pour favoriser le remplacement du béton, très émissif en carbone, par des matériaux biosourcés dans les immeubles collectifs.**

Urbain des Bois a signé un partenariat en décembre 2022 avec le label Bois de France. Ce dernier rassemble la filière agricole du bois français, les entreprises de transformation du bois et les fabricants de produits issus du bois, notamment à destination du secteur de la construction.

Urbain des Bois s'engage à réaliser la totalité de ses opérations avec au moins 50% de bois provenant de forêts françaises et transformé en France, et à garantir ainsi la traçabilité de ses matériaux de construction.



Des matériaux recyclés

Le recyclage des matériaux pour préserver les ressources naturelles et diminuer la consommation d'énergie dans l'acte de construire est aussi **un engagement fort d'Urbain des Bois.**

Chaque fois que nous le pouvons, **nous réutilisons les matériaux** : en façade, en intérieur (par exemple avec des meubles ou des plans de travail en plastique recyclé) ou encore dans les communs, locaux vélos ou aménagements extérieurs.

Chaque fois que nous le pouvons, nous conservons au maximum les bâtiments pour leur donner une seconde vie, en les transformant et leur offrant d'autres usages. Pour y parvenir, Urbain des Bois agit dans les instances nationales, pour faire évoluer les réglementations pour accroître les possibilités de recyclage des bâtiments, pour permettre leur transformation.



Optimiser les ressources biosourcées de chaque territoire

Chaque territoire bénéficie de ressources propres : le bois dans les Alpes ou dans la forêt landaise, la paille dans l'ouest de la France, la terre crue en Gironde. **Urbain des Bois réalise des projets qui s'appuient sur les filières locales pour les valoriser et leur permettre de se développer au plus près des chantiers.**

Le bois présente des qualités techniques et environnementales qui le place en première place de la construction durable.

Ce matériau vivant, naturel et noble, offre confort, santé, ainsi qu'une empreinte carbone optimisée.



Développer la préfabrication

Ces matériaux biosourcés se prêtent particulièrement bien **à la préfabrication en usine**, dite aussi « construction hors site ». Cette technique garantit une **qualité optimale** des éléments constructifs, un **gain d'environ 1/3 de temps** pour le montage de la structure du bâtiment (par l'assemblage de panneaux de façades déjà équipés qui sont clippés sur place), et un **chantier propre par la réduction des nuisances** liées au coulage du béton sur site.

Enfin, cette technique de préfabrication, qui a vocation à être massifiée à moyen terme dans toutes nos opérations, permet la **diversité architecturale** à laquelle nous tenons, notamment par l'association de revêtements de façades qui s'accordent avec la diversité des territoires et des projets.



Ce qui nous anime

DÉVELOPPER DE NOUVELLES SOLUTIONS DE CONSTRUCTION AU SERVICE DE LA VILLE DURABLE

Véritable opérateur immobilier, Urbain des Bois s'engage pour aller plus loin pour un habitat responsable avec :

100%

- de nos projets labellisés Bois de France
- de nos façades en matériaux biosourcés
- de nos opérations qui anticipent le niveau 2028 de la réglementation environnementale 2020
- de nos logements avec un espace extérieur
- de nos projets sont conçus avec un écologue et/ou un paysagiste
- de nos opérations avec à minima un élément intérieur en matériau de remploi
- de nos résidences favorisent la mobilité douce : 1 place de vélo minimum par habitant



Projet Valbonne - Architecte Wilmotte et Associés

52 logements au cœur de la pinède, à Sofia Antipolis



Favoriser les mobilités douces

L'immeuble Urbain des Bois propose des espaces pour au moins un vélo par habitant, pour tous les types, de la draisienne au vélo cargo !

Nous décarbonons les mobilités par la réduction des places de stationnement enterrées, à l'empreinte carbone forte, au profit de stationnements mutualisés et le développement de l'auto-partage, par l'équipement des parkings de bornes de recharges électriques.



Renaturer la ville

Chez Urbain des Bois, nous cherchons à intégrer systématiquement la nature dans nos opérations.

Nous étudions le projet dès l'amont avec un écologue et un paysagiste, en contribuant à « renaturer » et à végétaliser la ville, à limiter l'imperméabilisation des sols, et à créer des espaces de bien-être et de biodiversité.



Concevoir des logements à l'habitabilité augmentée

Chez Urbain des Bois, nous soignons la qualité des logements : **espaces extérieurs généreux, pour tous les logements**, pas de logement mono-orienté nord, conservation au maximum de la structure en bois apparente de l'immeuble en intérieur, équipement de la cuisine et de la salle de bain avec des rangements en bois ou en matériaux recyclés, des celliers pour ranger son matériel... **Des prestations qui améliorent, concrètement, la vie dans le logement.**

L'architecture est aussi essentielle pour nous : **sobre, simple et juste**, elle conforte notre perception d'un immeuble où il fait bon vivre.

Cette ville sobre en carbone doit se construire avec ses habitants. **Acheter un logement chez Urbain des Bois, c'est avoir la possibilité de participer à des ateliers de conception pour déterminer les usages de sa résidence**, les espaces partagés, et personnaliser l'aménagement et l'évolutivité de son logement, en lien avec les nouvelles manières d'habiter.

Ce qui nous rend fiers

NOUS ENGAGER POUR NOS CLIENTS,
LA VILLE ET L'ENVIRONNEMENT

65 logements à Pessac,
proche de Bordeaux



Urbain des Bois choisit la simplicité constructive pour ses bâtiments, leur construction bioclimatique et la double voire la triple orientation des logements.

Cette résidence, composée de six bâtiments en R+3 à R+5, conçue par l'agence Berranger & Vincent Architectes, offre des logements triplement orientés, reliés entre eux par des passerelles qui participent au vivre ensemble. Elle sera construite dans un quartier en pleine mutation, au cœur d'un espace arboré existant et au pied du tramway. La brique de terre crue alliée à la structure bois sont en parfaite

osmose avec l'écrin naturel du projet, que nous avons renforcé avec l'intervention, dès l'amont de la conception, d'un paysagiste et d'un écologue pour accroître la qualité paysagère du projet et renforcer la biodiversité du site.



- Label BBCA performant
- Certification NF Habitat HQE niveau très performant
- Label BiodiverCity
- Performance 2028 de la réglementation environnementale 2020
- Livraison : 2^{ème} semestre 2025



140 logements à Ferney-Voltaire,
proche de Genève

Urbain des Bois réalisera un programme immobilier à près de 75% en bois, à proximité immédiate de Genève, dans le territoire d'innovation de Ferney-Voltaire, démonstrateur de la ville durable.

Cet ensemble immobilier conçu par les architectes Barrault & Pressacco, est composé de 140 logements environ, dont une résidence sociale pour jeunes actifs de 67 logements.

Il est particulièrement vertueux sur le plan environnemental : le bois et des matériaux de réemploi y sont largement employés, les logements seront chauffés et refroidis par une boucle d'eau tempérée, basée sur un système de géothermie qui utilise la chaleur fatale de l'accélérateur de particules du CERN* de Genève !

* Organisation Européenne pour la Recherche Nucléaire

- NF Habitat HQE Niveau excellent
- Label bâtiments biosourcé niveau 3
- Performance 2028 de la réglementation environnementale 2020
- Label Suisse Minergie-P
- Livraison : 2^{ème} semestre 2025

Urbain des bois a démarré la construction de 45 logements à La Riche, dans l'éco-quartier du Plessis-Botanique, dans la métropole tourangelle.

Le chantier a démarré par la désimperméabilisation du terrain, un ancien parking, pour végétaliser le site et créer un véritable îlot paysager. Desservi à terme par le tramway, l'ensemble immobilier Les Dryades, conçu par TGTFP et Ligne DAU paysagiste, est composé de 2 immeubles offrant pour tous les logements de larges espaces extérieurs et la présence forte du bois en intérieur.



45 logements à La Riche,
proche de Tours

- Construction à 50% en bois
- Performance 2025 de la réglementation environnementale 2020
- Certification NF Habitat
- Livraison : 1^{er} trimestre 2025



À proximité immédiate de la gare TGV de Châteaureux, un bâtiment conçu à plus 70% en bois, en R+9, accueillera une résidence gérée composée de 114 chambres, de services de restauration, d'une salle de sport et d'un large espace de co-working, ouvert sur la ville.

Ce projet, conçu par Tectoniques Architectes, met en œuvre la solution technique de plancher bois-béton bas carbone développée par Urbain des Bois dans le cadre du programme France 2030 opéré par l'ADEME.



Une résidence gérée de 114 clés et de co-working à St Etienne



- Construction à 70% en bois
- Performance 2028 de la réglementation environnementale 2020
- Livraison : fin 2025

Ce qui nous motive

AGIR POSITIVEMENT POUR LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS CARBONE ET LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS DE NOS LOGEMENTS

Une équipe engagée aux expertises complémentaires

Audacieuse et innovante, la team Urbain des Bois a vocation à bousculer, explorer, expérimenter, proposer, tout en bénéficiant de la force, des ressources, de l'ingénierie et de l'expertise d'Icade... à qui elle compte bien apporter à son tour des idées disruptives !

2021

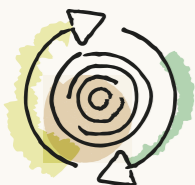
C'est la création d'Urbain des Bois, bien sûr !

6

c'est le nombre de collaborateurs d'Urbain des Bois, en mars 2023 !

100%

C'est l'engagement de la team Urbain des Bois !



Jean-Christophe Acquier est directeur opérationnel.

Laurent Maupomé est directeur de programmes.

Claire Bath est directrice du développement.

Anne Fraisse est directrice générale d'Urbain des Bois.

Malyka Touati assiste l'équipe au quotidien.

Mona Menadi est responsable développement et innovation.

Urbain des Bois s'appuie sur l'écosystème d'Icade et bénéficie de toutes les fonctions support du groupe.





La version numérique de ce document est conforme aux normes d'accessibilité PDF/UA (ISO 14289-1), WCAG 2.1 niveau AA et RGAA 4.1 à l'exception des critères sur les couleurs. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles, il a été balisé de façon à être retranscrit vocalement par les lecteurs d'écran, dans son intégralité, et ce à partir de n'importe quel support informatique.

Version e-accessible par  DocAcess

URBAIN des BOIS

Plus d'infos sur
urbaindesbois.fr

Adresse
8, Esplanade Compans Caffarelli
31000 Toulouse

27, rue Camille Desmoulins
CS 10166
92445 Issy-les-Moulineaux

Une filiale du groupe

