

« Nous pousserons au maximum les curseurs sur le bas carbone », Anne Fraisse (Urbain des bois)

Ancienne directrice adjointe d'Europolia, la Société Publique Locale d'Aménagement de Toulouse Métropole et de la Région Occitanie, Anne Fraisse a pris ce 1er avril ses fonctions de directrice générale d'Urbain des Bois. Créée en mars 2021, cette filiale d'Icade Promotion sera spécialisée dans la construction bas carbone et la personnalisation du logement. Membre du Club Ville Aménagement où elle anime actuellement un groupe de travail sur le thème de la concertation pour fabriquer la ville, la Biterroise est également engagée au sein du réseau national des aménageurs où elle porte le message d'une ville plus résiliente. Elle explique au Moniteur sa feuille de route.

Quelle est votre stratégie ? Elle repose sur trois piliers. Opérateur immobilier, Urbain des bois ne portera que des opérations bas carbone. Cela implique d'utiliser le bon matériau au bon endroit et d'aller évidemment vers la neutralité carbone. Nous n'excluons ainsi aucun matériau biosourcé car on ne construira pas partout de la même manière. Je m'intéresse aussi à la notion de frugalité des matériaux. Limiter son empreinte carbone consiste finalement à ne pas en émettre et à ne pas utiliser des matériaux là où on n'en a pas besoin. L'autre pilier de notre action sera de soutenir la filière bois française et de contribuer à sa structuration, notamment pour développer le bois d'œuvre. Même si de nombreux obstacles ont été levés en matière de réglementation notamment, il faut convaincre maintenant. Urbain des bois y contribuera avec des opérations qui feront office au départ de démonstrateurs. L'idée est de faire bouger des lignes. Enfin, Urbain des bois a l'ambition de répondre aux attentes des habitants et des collectivités locales ainsi qu'aux grands enjeux de la transformation de la ville. Cela passe par une participation citoyenne accrue pour une personnalisation de la conception du logement. A l'échelle de l'immeuble, nous privilégierons une programmation mixte avec systématiquement des espaces extérieurs, des espaces partagés... On peut imaginer de créer une buanderie, par exemple. La construction bois basée sur un système de poteaux poutres a l'avantage d'offrir une grande flexibilité dans l'aménagement intérieur du logement. Urbain des bois va-t-elle se limiter à la construction de logements ? Le logement est sa vocation première. Dans une logique de mixité des fonctions, nous serons amenés à proposer des immeubles qui abriteront aussi des locaux d'activités, des bureaux,...

Comment atteindre les 100 M€ de chiffre d'affaires annoncés ? C'est un objectif à horizon 2025. Urbain des bois a vocation à vivre par elle-même. Elle pourra intervenir pour d'autres opérateurs immobiliers en apportant, par exemple, des solutions dans le cadre de recyclage foncier conformément à notre philosophie de sobriété foncière et de limitation de notre empreinte carbone. Nous regarderons aussi des sujets de recyclage en milieu urbain constitué. Nous répondrons finalement à toutes les problématiques de la ville avec des solutions poussant au maximum les curseurs sur le bas carbone et la transition énergétique. Cela ira de pair avec la qualité architecturale. Je veux des propositions qui soient belles. J'y serai très attentive. N'est-ce pas un peu ambitieux d'annoncer 100 M€ de chiffre d'affaires en 5 ans, quand les maires rechignent à délivrer des permis de construire ? Certaines collectivités

sont tiraillées entre la nécessité de construire des logements et celle de ne plus construire comme avant. Urbain des bois est une réponse aux préoccupations actuelles. "Sécuriser les approvisionnements et mieux maîtriser la construction" D'où viendra le bois ? Allez-vous travailler avec des bois certifiés ou labellisés ? A ce sujet, la feuille de route reste à construire. Tel est aussi l'intérêt de ma mission. Il est certain que nous n'allons pas importer des bois exotiques pour faire du bois d'œuvre. La France a la ressource pour faire face à cette ambition, avec une filière amont qui doit se structurer plus fortement. Quelles sont vos moyens ? Je vais m'appuyer sur une équipe de cinq personnes. En feront partie : Jean-Christophe Aquier, directeur des programmes, qui quitte la direction régionale d'Icade à Toulouse fort de son expérience de la construction de la tour Wood'Art, assez exemplaire en termes de mixité des matériaux et d'intelligence dans la conception ; Emmanuel Morvan, chargé de la relation client et marketing, va nous rejoindre pour nous aider dans la relation aux clients ; Dimitri Kremp va nous aider à travailler sur le sujet de la smart-city. Nous n'allons pas créer de bureau d'études ex-nihilo. Le groupe dispose de compétences spécifiques. Puis, nous allons en chercher d'autres ailleurs. Il existe suffisamment d'ingénieurs et d'architectes qui maîtrisent les matériaux biosourcés. Nous nouerons des partenariats dans le cadre de co-promotions. Enfin, nous pourrions nous appuyer sur le réseau des entrepreneurs incubés par Urban Odyssey, le « start-up studio » créé en partenariat avec HEC. Quel sera votre modèle économique sachant que le bois coûte cher ? Recourir aux matériaux biosourcés coûte cher. Nous sommes encore au stade de l'expérimentation. Par exemple, le bois a des avantages qui permettent de compenser son coût. Il permet une construction plus rapide et plus écologique. Tout est préfabriqué en usine et ensuite assemblé sur site. Cela fait gagner du temps et de l'argent. Pour ensuite baisser les coûts, il faudra être en capacité de sécuriser les approvisionnements et de mieux maîtriser la construction. On sait que les opérations qu'on va sortir demain seront plus chères que celles qu'on va sortir après-demain. Il faut bien y aller si on veut industrialiser la filière. Avez-vous des opérations dans les cartons ? Nous avons des consultations en cours et des projets qui, je l'espère, aboutiront dans les prochains mois.

