



PYRAMIDES D'OR DE LA FPI 2025



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS



La Canopée, Equilis - Lauréat Grand prix national Pyramides d'Or 2025

SOMMAIRE

LES PLUS BELLES RÉALISATIONS DES PROMOTEURS DE LA FPI	4
PRÉFACE DE PASCAL BOULANGER, PRÉSIDENT DE LA FPI FRANCE	6
ÉDITO DE DOVE ATTIA, PRÉSIDENT DU JURY	8
LES PYRAMIDES D'OR 2025	
▲ PYRAMIDE D'OR GRAND PRIX NATIONAL SOCFIM, avec le soutien de Bien' Ici	10
▲ PYRAMIDE D'OR IMMOBILIER D'ENTREPRISE SMABTP	14
▲ PYRAMIDE D'OR CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS APAVE	18
▲ PYRAMIDE D'OR BÂTIMENT BAS CARBONE EDF	22
▲ PYRAMIDE D'OR RÉNOVATION – EXTENSION – RÉHABILITATION BANQUE POPULAIRE	28
▲ PYRAMIDE D'OR MIXITÉ ENERGÉTIQUE GRDF	32
▲ PYRAMIDE D'OR ÉCONOMIE CIRCULAIRE - ÉCOCYCLE SOCOTEC	36
▲ PYRAMIDE D'OR QUALITÉ GLOBALE GIP	40
HISTORIQUE DES PYRAMIDES	46
LA FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS	47



**PYRAMIDES D'OR
DE LA FPI 2025**

LES PLUS BELLES RÉALISATIONS DES PROMOTEURS DE LA FPI

▲ **Le concours des Pyramides d'Or de la FPI** met à l'honneur l'excellence des promoteurs immobiliers et leurs projets **innovants, durables et respectueux de l'environnement.**

▲ **Le concours comprend 8 prix,** parrainés par des partenaires prestigieux et définis selon des cahiers des charges précis:

— **PYRAMIDE "GRAND PRIX RÉGIONAL"**

parrainée par Caisse d'Épargne et

PYRAMIDE "GRAND PRIX NATIONAL"

parrainée par SOCFIM

— **PYRAMIDE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

parrainée par SMABTP

— **PYRAMIDE DE LA CONDUITE
RESPONSABLE DES OPÉRATIONS**

parrainée par Apave

— **PYRAMIDE DU BÂTIMENT BAS CARBONE**

parrainée par EDF

— **PYRAMIDE RÉNOVATION, EXTENSION, RÉHABILITATION**

parrainée par la Banque Populaire

— **PYRAMIDE DE LA MIXITÉ ÉNERGÉTIQUE**

parrainée par GRDF

— **PYRAMIDE DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE - ÉCOCYCLE**

parrainée par Socotec

— **PYRAMIDE DE LA QUALITÉ GLOBALE**

parrainée par le GIP

(Groupement des Industriels de la Prescription)



▲ Les deux échelons du concours

— ÉCHELON RÉGIONAL : PYRAMIDES D'ARGENT DE LA FPI

Les Pyramides d'Argent de la FPI récompensent les meilleurs projets immobiliers des promoteurs dans chaque région. Ces projets sont évalués sur la base de critères spécifiques à chaque prix, tels que la sobriété énergétique, l'innovation dans les procédés et les matériaux, la qualité globale des constructions, ainsi que le respect des enjeux environnementaux et sociétaux. Certains prix mettent l'accent sur la conduite responsable des opérations, d'autres sur la mixité énergétique ou la performance bas carbone.

À l'issue des jurys régionaux, composés de personnalités expertes issues de différents secteurs, les lauréats des Pyramides d'Argent de la FPI sont sélectionnés et obtiennent le droit de concourir au niveau national pour les Pyramides d'Or de la FPI.

— ÉCHELON NATIONAL : PYRAMIDES D'OR DE LA FPI

Les lauréats régionaux participent ensuite à la compétition nationale. Au niveau national, le grand prix régional devient le grand prix national, parrainé par SOCFIM. Le jury national, composé de personnalités externes au secteur immobilier, désigne les lauréats des Pyramides d'Or de la FPI. Ce second échelon est la consécration de l'excellence dans la promotion immobilière.

▲ Un tremplin pour l'innovation durable

Créé il y a plus de 20 ans, le concours des Pyramides d'Or de la FPI valorise l'engagement des promoteurs à répondre aux défis contemporains. En 2025, face à un contexte économique complexe, les promoteurs ont une nouvelle fois démontré leur capacité à proposer des solutions innovantes, en ligne avec les exigences environnementales et sociétales. Ce concours met en lumière les meilleures pratiques en matière de construction durable, contribuant ainsi à la transition bas carbone et à la création de villes résilientes et inclusives.

▲ Le jury national des Pyramides de la FPI

Les jurys des Pyramides d'Or de la FPI, tant au niveau régional qu'au niveau national, réunissent des acteurs essentiels de l'écosystème immobilier. Chaque prix est parrainé par des partenaires clés du secteur (financement, énergie, gestion des risques, assurance), dont l'expertise enrichit l'évaluation des projets.

Les jurys procèdent à une analyse approfondie des candidatures en se basant sur des critères précis : innovation, performance énergétique, durabilité des matériaux et impact territorial. Ce processus garantit une sélection rigoureuse et alignée sur les enjeux actuels du secteur.

Les membres du jury des Pyramides d'Or sous la présidence en 2025 de Dove Attia, producteur de comédies musicales.





Pascal BOULANGER
Président de la FPI France



**PYRAMIDES D'OR
DE LA FPI 2025**

▲ PRÉFACE

QUAND UN PROMOTEUR
S'ENGAGE SUR UNE OPÉRATION,
IL N'A QU'UN SEUL OBJECTIF :

ABOUTIR !

Pour y parvenir, il faut fédérer une chaîne d'acteurs d'une complexité redoutable : architectes, bureaux d'études, entreprises du bâtiment, financeurs, assureurs, collectivités, services instructeurs, riverains... À chaque étape, il faut convaincre, rassurer, recommencer, adapter, arbitrer. C'est une culture du résultat et de l'obstination.

A ce titre, Dove Attia, que je remercie d'avoir accepté la présidence du jury des Pyramides 2025, en essayant de comprendre notre métier, s'est rendu compte de la similitude entre promoteur et producteur de spectacles. Tous les jours, « on essaye de faire exister ce qui n'existe pas encore ».

Cette volonté d'aboutir suppose de prendre des risques très tôt, parfois avant même d'avoir la moindre certitude. Le promoteur prend très tôt des options sur un foncier, le producteur, lui, réserve des salles avant même de savoir si le spectacle sera un succès. Ensuite, dans les deux cas, il faut convaincre des financeurs et embarquer des partenaires. Bref, transformer une promesse en réalité.

Notre concours célèbre précisément cette culture du résultat. Mais une culture du résultat avec un haut degré d'exigence: celle qui consiste à transformer une intention en réalité, une esquisse en quartier, une difficulté en solution, sans jamais renoncer à la qualité. Il met en lumière ce que notre métier a de plus exigeant: concilier l'usage et l'esthétique, la performance énergétique et l'équilibre économique, l'insertion urbaine et l'acceptabilité locale, l'innovation et la robustesse. Il révèle aussi une qualité trop rarement reconnue: l'art de fédérer. Un projet immobilier réussi est presque toujours une œuvre collective construite à force de dialogue, d'arbitrages et de responsabilité.

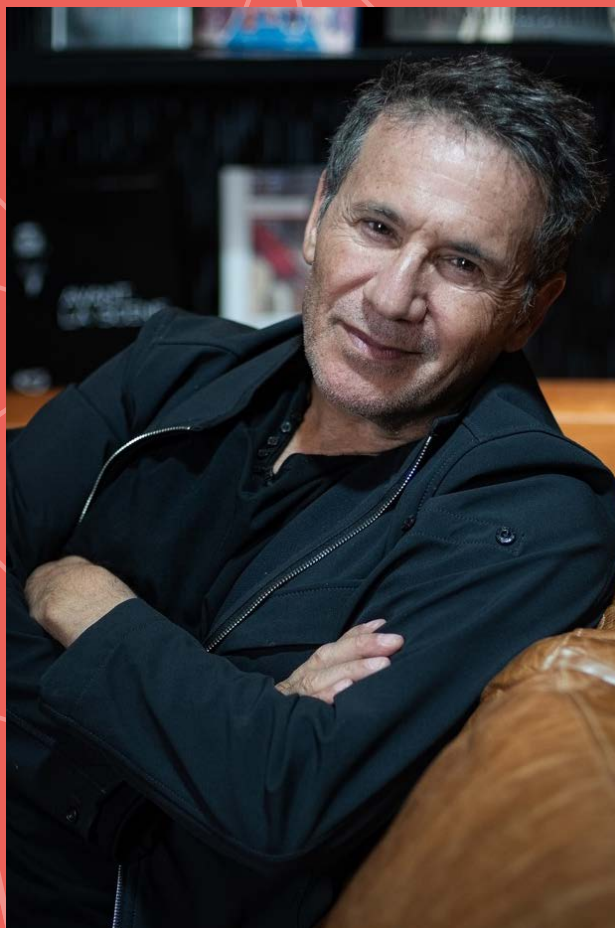
Cette année, 484 candidatures ont été déposées dans toute la France. Quatorze jurys régionaux ont distingué 114 lauréats des Pyramides d'Argent. Parmi eux, le jury national a sélectionné 27 finalistes, dont 8 programmes lauréats. Cette sélection doit beaucoup à la diversité des expertises réunies et aux regards croisés de l'ensemble de l'écosystème du logement. Les huit catégories de prix — chacune parrainée par un partenaire national que je remercie pour son engagement — illustrent l'étendue de nos défis: performance énergétique, innovation, économie circulaire, usages, mixité, rénovation ou immobilier d'entreprise.

À travers ces projets, une évidence s'impose: construire n'est pas seulement produire des bâtiments. Construire, c'est relier. C'est permettre à une commune de se développer, à un quartier de trouver son équilibre, à des habitants de se projeter. C'est contribuer, très concrètement, à la cohésion du pays.

Je veux saluer l'engagement de tous les promoteurs qui ont participé à cette édition, ainsi que celui de nos chambres régionales, de nos partenaires et des jurys. Malgré les difficultés, notre profession continue de défendre un métier qui consiste, au fond, à rendre possible la vie des autres.

Que ce livre 2025 soit une invitation à regarder notre secteur avec confiance et respect.

Et qu'il rappelle que, dans un monde où l'on parle beaucoup et où chacun commente, il existe encore des femmes et des hommes qui, eux, n'ont qu'une idée en tête: aboutir.



Dove ATTIA,
Diplômé de l'École Polytechnique,
producteur de comédies musicales



**PYRAMIDES D'OR
DE LA FPI 2025**

▲ ÉDITO

Dove ATTIA,

Président du jury des Pyramides d'or de la FPI 2025

Lorsque j'ai accepté de présider le jury des Pyramides d'Or 2025, j'ai ressenti immédiatement une double responsabilité: celle de l'exigence et celle de la sensibilité.

Exigence — car la promotion immobilière, comme le spectacle, implique un mélange délicat de technique, de rigueur, de contraintes et d'audace.

Sensibilité — car chaque projet de logements, de bureaux, d'espaces publics est une scène, un décor où se jouent des vies, des usages, des rêves.

Je suis avant tout un bâtisseur de récits: comédies musicales, spectacles, mise en scène. J'ai appris que ce qui touche vraiment les gens, ce n'est pas seulement ce que l'on voit, mais le sens que l'on donne — l'émotion, le lien, la mémoire. L'urbanisme et l'immobilier portent eux aussi un récit: celui des individus qui y vivent, qui s'y déplacent, qui s'y retrouvent, et parfois s'y heurtent. Mon rôle dans ce jury est de veiller à ce que les projets lauréats racontent, au-delà de la pierre, une vision humaine.

Ce que j'ai vu parmi les candidatures retenues, c'est une créativité audacieuse: des opérations qui osent penser l'environnement non comme une contrainte externe mais comme une matière première de conception — sobriété, durabilité, intégration dans le paysage, mais aussi convivialité, mixité, usage partageable. Ce sont des projets qui combinent technique et poésie, respect des normes et originalité, fonctionnalité et beauté.

Le jury a évalué avec soin la cohérence des projets dans leur contexte: le foncier, la mobilité, les usages futurs. Nous avons regardé les innovations — non pas pour l'effet de mode, mais pour leur capacité à transformer le quotidien, à améliorer la vie des habitants. Nous n'avons pas cherché la simple performance, mais le sens: ce que chaque bâtiment, chaque espace va apporter à ceux qui y vivent ou y travaillent.

Je tiens à saluer la profession pour cette ambition, pour cette capacité à se renouveler. Le métier de promoteur est exigeant: il exige des compromis, il exige de concilier exigences techniques, attentes sociétales et contraintes financières. C'est un travail de patience, d'endurance, parfois de résistance — des qualités que je connais bien dans mon travail artistique, dans la production: chaque spectacle est une promesse lancée, un pari, parfois dangereux, parfois coûteux, mais nécessaire.

En tant que Président du jury, je veux que les Pyramides d'Or 2025 ne soient pas seulement une célébration des plus beaux projets, mais un signal: ces projets qui répondent aux exigences d'aujourd'hui et anticipent celles de demain sont possibles. Ils méritent d'être mis en lumière, encouragés, soutenus, et imités.

Bravo à tous les candidats pour votre courage, bravo aux lauréats pour avoir su franchir la ligne d'excellence, et merci à chacun pour contribuer à construire, non seulement la ville, mais le sens collectif d'y vivre ensemble.

Pyramide parrainée par:



PYRAMIDE D'OR
GRAND PRIX NATIONAL
—
EQUILIS

Avec le soutien de:



LAURÉAT

PYRAMIDES D'OR DE LA FPI 2025





La Canopée, Valbonne (06)

Sur le territoire de la technopole de Sophia Antipolis, une ancienne friche tertiaire accueille aujourd'hui « La Canopée », vaste projet immobilier conçu sous le signe de la mixité des usages. Le programme érige seize bâtiments, soit quatorze immeubles d'habitation et deux de bureaux (de R+2 à R+4). Au total, 212 logements y sont déployés.

Le béton bas carbone pour les habitations et une structure en bois complétée par des façades réalisées en matériaux naturels pour les bureaux manifestent l'engagement du maître d'ouvrage en faveur de la construction vertueuse, au même titre, par exemple, que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments tertiaires. Sur plus de la moitié du terrain, « La Canopée » conserve une surface boisée, véritable poumon de verdure offert aux futurs occupants des lieux.

Desservi par la gare routière toute proche, le site favorise la mobilité douce et permet un accès rapide à des commerces et services avoisinants. Le projet accompagne ainsi une mutation progressive voulue par la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (Casa) à l'horizon 2050.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 16
(14 BÂTIMENTS HABITATIONS
2 BÂTIMENTS TERTIAIRES)

SURFACE PLANCHER: 25 232 M²

NOMBRE DE LOGEMENTS: 212
(DU T1 AU T5, DONT 93 SOCIAUX)

ESPACES VERTS: 14 971 M²

SERVICES : 1079 PLACES DE PARKING,
PISCINE, SALLE DE SPORT,
FLOTTE DE VÉLOS ÉLECTRIQUES

COMMERCE:
RESTAURANT ET CRÈCHE

MAÎTRE D'OUVRAGE: EQUILIS

MAÎTRE D'ŒUVRE:

ROBERT CAPELIER & JEAN AGAPIT

LIVRAISON: PRINTEMPS 2026
À AUTOMNE 2027

CERTIFICATIONS, LABELS:
BREEAM EXCELLENT (BUREAUX),
BEE+ (LOGEMENTS)

// La Canopée reflète notre façon de concevoir la ville: transformer une friche pour y créer un quartier vivant, ouvert et profondément ancré dans son territoire.

En étroite collaboration avec les collectivités, nous avons conçu une opération véritablement mixte: mixité des usages et mixité sociale, intensité urbaine et paysagère, infrastructures et services pensés pour accompagner les parcours résidentiels d'aujourd'hui. L'arrivée de logements au sein de la technopole y marque une évolution majeure. Réponse concrète aux enjeux de proximité entre domicile et lieu de travail, elle réintroduit aussi de la vie locale dans un secteur historiquement dévolu aux activités tertiaires. La Canopée porte également une forte ambition environnementale. Matériaux biosourcés, gestion optimisée de l'eau, intégration d'énergies renouvelables, recyclage des matériaux issus du site, reforestation menée avec l'ONF: autant d'actions qui traduisent notre engagement face aux grandes transitions, notamment climatiques. //



LAURENT TIROT

GÉRANT DE PALETIS DÉVELOPPEMENT





Pyramide d'Or
Grand Prix National



GRUPE SOCIETE GENERALE



Cœur Frangy, Frangy (74)

Le programme Cœur Frangy constitue une opération de référence en matière de renouvellement urbain et de requalification de centre-bourg. Le projet, établi sur une friche, engage une transformation d'ensemble de nature à renforcer l'attractivité et la vitalité de la commune. Située en Haute-Savoie, à proximité de Genève, Frangy bénéficie d'un dynamisme local reconnu auquel il importait d'offrir un cadre urbain renouvelé, adapté aux nouveaux usages et aux attentes des habitants. Conçue comme un ensemble composite à vocations multiples, l'opération associe de manière équilibrée logements, commerces, services et espaces publics. Les rez-de-chaussée accueillent 1 000 m² dévolus à des commerces et des services, garants de l'animation quotidienne du quartier. Les cinq bâtiments d'habitation adoptent une architecture contemporaine intégrée au tissu existant. L'offre résidentielle, diversifiée, induit une mixité sociale durable, essentielle à la vitalité d'un centre-bourg. Le projet comprend également la réalisation d'espaces publics structurants, notamment une halle de marché et une nouvelle place appelées à devenir le centre de gravité de la vie communale.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 5
(EN R+2+ COMBLES)
SURFACE PLANCHER: 6826 M²
NOMBRE DE LOGEMENTS: 86
(10 SOCIAUX, 26 EN BRS, 50 EN
ACCESSION), DU T2 AU T5
ESPACES VERTS: 1023 M²
LIVRAISON: DÉCEMBRE 2025

ÉQUIPEMENTS:
7 LOCAUX COMMERCIAUX (RDC),
173 PLACES DE STATIONNEMENT
MAÎTRE D'OUVRAGE:
SOGEPROM
MAÎTRES D'ŒUVRE:
EMPREINTES ARCHITECTES
CERTIFICATIONS, LABELS:
NF HABITAT, BIODIVERSITY

// La réussite de Cœur Frangy repose avant tout sur une collaboration sincère et constructive avec la municipalité.

Compte tenu de la nature et de l'ampleur du programme, une démarche partenariale approfondie était indispensable. Cette opération s'inscrit dans la continuité d'une vision portée de longue date par la collectivité, que Sogeprom a contribué à concrétiser en proposant une réponse architecturale et urbaine respectueuse de l'identité locale et tournée vers l'avenir.

D'autres partenariats sont à saluer, en particulier avec Immobilière Rhône-Alpes, le bailleur social, ainsi que la Foncière 74 pour le volet BRS. //



BÉATRICE LIÈVRE THÉRY
DIRECTRICE GÉNÉRALE



DAVID PONCHEL
DIRECTEUR RÉGIONAL ALPES



FINALISTE 2

Pyramide d'Or
Grand Prix National



COGEDIM



Blossom Park, Rouen (76)

Dans une boucle de la Seine, à proximité du magnifique Jardin des Plantes de la ville de Rouen, un projet de réaménagement urbain de grande ampleur voit le jour. Mené à bien en quatre phases, le programme « Blossom Park » proposera à terme quelque 700 logements et 1 000 m² de commerces et d'activités. Parcouru par un maillage de venelles piétonnes, l'ensemble s'organise autour d'un parc public d'un hectare. La première phase de l'opération érige deux premiers bâtiments (appelés « lot C »). Déployés sur un socle de R+4 à R+5 avec des émergences jusqu'à R+9, les 175 logements, de types T1 à T4, incluent de l'accession libre, de l'accession sociale et du locatif intermédiaire. Le béton matricé, l'enduit et le bardage en bois témoignent de choix constructifs vertueux voués à servir une architecture contemporaine où des façades animées et végétalisées participent à la création d'un quartier vivant et lumineux. Le parc central accueillera une prairie, une aire de jeu, une place de quartier, un bassin de gestion des eaux pluviales, ainsi qu'une pépinière d'arbres fruitiers. La nature revient en ville...

**NOMBRE DE BÂTIMENTS: 2
(QUATRE CAGES) POUR LE LOT C**

SURFACE PLANCHER: 10 936 M²

**NOMBRE DE LOGEMENTS:
700 SUR L'ENSEMBLE DE
L'ÉCOQUARTIER ; 175 (LOT C)**

**ESPACES VERTS: 1 550 M² (LOT C)
(10 150 M² DANS L'ÉCOQUARTIER)**

**SERVICES: LOCAUX À VÉLO,
JARDINS POTAGERS**

PLACES DE STATIONNEMENT: 119

MAÎTRE D'OUVRAGE: COGEDIM

**MAÎTRE D'ŒUVRE:
L'ATELIER DES 2 ANGES,
PASCAL VICTOR ASSOCIÉ & SATHY**

LIVRAISON: 2^E TRIMESTRE 2027

**CERTIFICATIONS, LABELS:
NF HABITAT, BIODIVERCITY,
HQE AMÉNAGEMENT DURABLE,
ECOQUARTIER**

// Nous parlons ici d'un vaste projet de renouvellement urbain conçu en partenariat avec la ville et la métropole de Rouen, ainsi qu'avec le bailleur Rouen Habitat, en vue de la transformation d'une friche monofonctionnelle — un immeuble de 700 logements sociaux daté des années 1970, démoli au début de 2025 — en un nouveau quartier durable, parfaitement intégré dans un environnement déjà urbanisé et porteur de mixité sociale. « Blossom Park » prévoit la création de 700 logements et de 1 000 m² de commerces sur un terrain 2,5 ha, autrement dit d'un quartier totalement réaménagé, d'un lieu de vie accueillant et apaisé.

Plus importante opération de la direction régionale Normandie de Cogedim depuis sa création en 2021, elle est bien sûr emblématique pour nous. //



ALEXANDRE DE LAGARDE
DIRECTEUR RÉGIONAL

Pyramide parrainée par:



PYRAMIDE D'OR
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
—
BATI-ARMOR

LAURÉAT

PYRAMIDES D'OR DE LA FPI 2025





Siège du groupe SAMSIC Blériot Nord, Rennes (35)

Le Groupe d'origine rennaise SAMSIC confirme son implantation territoriale, alors qu'il confie à Bati-Armor la construction de son nouveau siège au cœur d'EuroRennes, quartier d'affaires de la métropole bretonne que la LGV, toute proche, place à 1h25 mm de Paris.

Érigé sur neuf étages, le programme développe plus de 9 600 m² de bureaux. Les choix architecturaux et constructifs visent plusieurs objectifs : une intégration harmonieuse dans un environnement bâti, une performance environnementale élevée, la création de lieux de travail accueillants, évolutifs et lumineux. Composé de deux volumes reliés par un vaste atrium jusqu'au quatrième étage, le bâtiment dévoile des façades de béton clair teinté dans la masse, largement vitrées et ponctuées d'espaces extérieurs — terrasses végétalisées, loggias et jardins d'hiver. Au pied du projet, l'ancien octroi de Chatillon, construit au 19^e siècle, est intégré à l'usage du preneur. Il ajoute une authentique touche patrimoniale à une opération résolument tournée vers l'avenir.

NOMBRE DE BÂTIMENTS :
1 (EN R+9)
SURFACE PLANCHER : 10 873 M²
ESPACES VERTS : 1 006 M²
SERVICES : 173 PLACES
DE STATIONNEMENT
ATRIUM, CAFÉTÉRIA,
SALLE DE CONFÉRENCE,
SALLE DE SPORT,
SALLE DE DÉTENTE

MAÎTRE D'OUVRAGE :
SCCV FÉVAL BLÉRIOT
MAÎTRE D'ŒUVRE :
MAURER & GILBERT
LIVRAISON :
JUIN 2027

CERTIFICATIONS, LABELS :
BREEAM VERY GOOD,
WIREDSCORE GOLD,
E+C-NIVEAU2/C1

// Cette opération déploie un projet sur mesure, et ce à plusieurs égards.

Qu'il s'agisse de son intégration architecturale dans le quartier d'EuroRennes, de la pérennité des matériaux et modes constructifs mis en œuvre, des différentes fonctions de l'atrium — à la fois lieu d'accueil, de rencontre et d'échanges entre les occupants —, ou encore des performances environnementales et de la qualité de vie au travail, elle balaie un large spectre d'exigences. Au même titre que d'autres réalisations menées par Bati-Armor au fil des années, le siège de SAMSIC témoigne de nos ambitions dans tous ces domaines, portées par une expérience en voie de renforcement permanent. En 2026, nous ouvrirons d'ailleurs un autre chantier au sein d'EuroRennes, nouvelle tranche d'un ensemble de près de 30 000 m² à usage tertiaire et résidentiel. //



DAMIEN SAVEY
PRÉSIDENT DE BATI-ARMOR



BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR



FINALISTE 1

Pyramide d'Or
Immobilier d'entreprise



Good Life, Issy-les-Moulineaux (93)

L'ancien siège du Groupe Canal+ à Issy-les-Moulineaux (92), à l'immédiate périphérie sud-ouest de Paris, a achevé sa mutation. Au terme d'une vingtaine d'années d'existence, sa restructuration complète a fait émerger « Goodlife », un immeuble tertiaire à l'écriture contemporaine et aux usages totalement repensés. Le principal objectif de l'opération : répondre aux attentes des actifs des années post-Covid et au-delà ; et donner libre cours aux nouveaux modes de travail.

Désormais classé Établissement Recevant du Public (ERP) de troisième catégorie, il offre des plateaux de bureau lumineux et modulables, mais aussi une large palette d'espaces à vocations spécifiques, tour à tour dévolus au travail et à la détente. Les parties communes concernent un hall d'accueil, une rue intérieure et quatre points de restauration, y compris une boulangerie. Déployé sur huit étages et deux niveaux de sous-sol, il décroche les certifications HQE Bâtiment durable et BREEAM RFO. À la fois lieu de travail et lieu de vie géographiquement attractif, il a convaincu le siège français de Microsoft d'y élire domicile.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 1 (R+8)
SURFACE DE BUREAUX: 28 298 M²
ESPACES VERTS: 456 M²
SERVICES: CENTRE D'AFFAIRES, 4 POINTS DE RESTAURATION, SALLES DE RÉUNION, CUISINE, SALLE FITNESS, CONCIERGERIE, 395 PLACES DE STATIONNEMENT

MAÎTRE D'OUVRAGE: SEFRI-CIME
MAÎTRE D'ŒUVRE: ATELIERS 115, JEAN-CLAUDE MARTINEZ
ARCHITECTE ASSOCIÉ
LIVRAISON: JUILLET 2025
CERTIFICATIONS, LABELS: HQE BÂTIMENT DURABLE, BREEAM RFO

// En plaçant le bien-être au travail, la qualité de vie et des services au cœur du programme de restructuration de l'immeuble, nous en avons complètement transformé à la fois l'esprit et l'image. //

Au moment de décider de l'avenir du bâtiment, le parti-pris a été de conserver et de réemployer l'essentiel de la structure porteuse afin d'en faire un édifice emblématique des bureaux de demain, à la fois quant à sa performance environnementale et énergétique, mais aussi s'agissant des nouveaux usages, de la nouvelle façon de vivre les immeubles de bureaux. L'une des idées maîtresses, c'est de donner envie aux utilisateurs de revenir sur leur lieu de travail. Le bien-fondé de la démarche a été consacré par la prise à bail des deux tiers de l'immeuble par Microsoft France. //



DANIEL CALORI
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
IMMOBILIER D'ENTREPRISE



FINALISTE 2

Pyramide d'Or
Immobilier d'entreprise



Cardinal Richaud, Bordeaux (33)

Dans le prolongement de la zone commerciale de Bordeaux Lac, « Cardinal Richaud » déploie trois bâtiments de huit étages articulés autour d'un cœur d'îlot végétalisé. Fruit d'une recherche de mixité originale, l'ensemble dote principalement le site de plateaux modulables destinés à des activités tertiaires. Il intègre par ailleurs une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS), ainsi que des locaux d'artisanat.

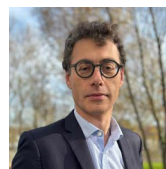
L'implantation, voisine d'un Centre de formation des apprentis (CFA) et de l'Institut des métiers de l'artisanat, éclaire quant au dessein de Linkcity, promoteur du projet, en réponse aux attentes de la métropole bordelaise. La conception architecturale, à la fois esthétique et fonctionnelle, privilégie l'apport de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments. L'opération combine structures en béton et façades à ossature bois, associées à des isolants biosourcés et bardages métalliques. Une installation photovoltaïque de 300 m² complète les dispositifs énergétiques.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 3 (EN R+8)
SURFACE PLANCHER: 9 836 M²
SURFACE DE BUREAUX: 5 000 M²
1 200 M² DE LOCAUX D'ARTISANAT
ESPACES VERTS: 3 000 M²
CHAMBRES EN RÉSIDENCE
HÔTELIÈRE SOCIALE : 128
PLACES DE STATIONNEMENT: 153

MAÎTRE D'OUVRAGE:
LINKCITY SUD-OUEST
MAÎTRE D'ŒUVRE:
PATRICK AROTCHAREN ARCHITECTE
LIVRAISON: 4^E TRIMESTRE 2025
CERTIFICATIONS, LABELS:
BREEAM VERY GOOD,
BIODIVERSITY,
BÂTIMENT BIOSOURCÉ NIVEAU 1

// Des bureaux, du logement destiné à des apprentis et des locaux d'activité à coût maîtrisé.

Cardinal Richaud est un exemple de projet conçu pour répondre le mieux possible aux attentes du territoire: enjeu de sobriété énergétique; enjeux économiques face à un déficit d'offre en locaux neufs pour les artisans; enjeu social en permettant aux jeunes en formation de bénéficier d'une solution d'hébergement adaptée à leur parcours. Ce que nous avons réalisé, c'est une vision globale de l'immobilier d'entreprise, qui relie les acteurs économiques et les usagers à leur environnement. Le programme matérialise la promesse de Linkcity qui consiste à lier la ville à ceux qui y vivent; et à ceux qui la vivent. //



CLÉMENT DE LAGENESTE
DIRECTEUR NOUVELLE AQUITAINE OCCITANIE



PYRAMIDE D'OR

CONDUITE RESPONSABLE DES OPÉRATIONS

—
COGEDIM ET LES VILLAGES D'OR

LAURÉAT

PYRAMIDES D'OR DE LA FPI 2025





Trinity, Montpellier (34)

A Montpellier, la résidence « Trinity » sort de terre au bord du Rieu Coulon, petite rivière qui prend sa source sur le territoire de la commune. Elle comprend 92 logements libres pour étudiants, 46 logements familiaux (dont 10 en bail réel solidaire réalisé en partenariat avec l'Organisme de Foncier Solidaire de Montpellier), 15 logements inclusifs libres conçus pour accueillir des personnes à mobilité réduite et 21 logements sociaux réalisés pour ACM Habitat: la distribution atteste de la grande mixité du programme. Le bâtiment en L entoure un jardin intérieur. Érigé en R+6 au nord et en R+4 au sud, il arbore des façades rythmées par des balcons décalés et offre une toiture végétalisée. Défini en lien étroit avec la collectivité, le programme maintient plus de 40 % de pleine terre sur son emprise. Développé à partir d'une série d'études environnementales, notamment de résilience climatique, il se dote de façades de teinte claire, de brasseurs d'air et d'un système de gestion des eaux pluviales par rétention en toiture. L'ensemble concrétise une opération où se combinent performance énergétique, sobriété carbone, confort d'usage et mixité sociale.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 1
(EN « L ») **DE R+4 À R+6**
SURFACE DE PLANCHER: 4 717 M²
NOMBRE DE LOGEMENTS: 138
(**21 LOGEMENTS SOCIAUX**)
ESPACES VERTS: 1 131 M²
SERVICES: ESPACES COMMUNS,
TERRAIN DE PÉTANQUE,
POTAGER PARTAGÉ
PLACES DE STATIONNEMENT: 50

MAÎTRE D'OUVRAGE:
WOODEUM - PITCH IMMO,
LES VILLAGES D'OR
MAÎTRE D'ŒUVRE:
A+ ARCHITECTURE
LIVRAISON:
3^e TRIMESTRE DE 2026
CERTIFICATIONS, LABELS:
NF HABITAT HQE,
RÉGLEMENTATION RE 2028

// Conscients et soucieux des impacts de notre activité sur la société et l'environnement, nous œuvrons avec l'ensemble de nos partenaires pour un immobilier humain, pensé pour et avec les futurs acquéreurs et en symbiose avec les territoires bâtis par des entreprises et architectes locaux ; pour un immobilier durable qui allie bien-être et la qualité pour tous. //



PIERRE CABROL
DIRECTEUR RÉGION OCCITANIE COGEDIM

// C'est une première co-promotion entre Les Villages d'Or et Woodeum avec Pitch Immo. En combinant nos savoir-faire, nous avons réussi à faire éclore cette opération, ce dont nous nous félicitons. Nous intervenons principalement sur le volet des logements pour étudiants, domaine où nous avons acquis une solide expérience préalable et où nous œuvrons en faveur du principe des loyers abordables. //



MARIE ESTOURNET
PDG VILLAGES D'OR





FINALISTE 1

Pyramide d'Or
Conduite responsable
des opérations



Résidence Canopée, Hazebrouck (59)

Implantée sur la friche d'un ancien site artisanal charbonnier, sur la commune d'Hazebrouck (59), l'opération « Canopée » fait éclore un bâtiment en R+4 de 83 logements. Il s'enracine dans un site boisé protégé que le projet conserve et valorise. Sa forme en « U » élargi permet une bonne intégration paysagère — elle gomme l'effet de barre tout en présentant une compacité optimale.

Le parti-pris constructif combine plaquettes de terre cuite à l'aspect de briques rouges, enduit clair et éléments métalliques. Une attention particulière est portée à la volumétrie, à l'éclairage naturel, aux espaces verts, aux cheminements doux et au stationnement paysager. Conçue en habitat collectif passif certifié Passivhaus, la résidence vise des performances énergétiques aussi remarquables qu'exemplaires. L'isolation extérieure, une VMC à double flux, du triple vitrage, la récupération de chaleur des eaux grises et des panneaux photovoltaïques en toiture confirment l'engagement du maître d'ouvrage en faveur de la sobriété énergétique et de la qualité de l'habitat.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 1 (R+4)
SURFACE PLANCHER: 5 533 M²
NOMBRE DE LOGEMENTS: 83
SERVICES : 300 M² DE LOCAL VÉLOS
ESPACES VERTS: 3 168 M²
MAÎTRE D'OUVRAGE:
TISSEIRIN PROMOTION

MAÎTRE D'ŒUVRE:
CONCEPT ARCHI ET MOEBE (EXE)
LIVRAISON: NOVEMBRE 2027
CERTIFICATIONS, LABELS:
PASSIVHAUS, BEE+,
RÉGLEMENTATION RE2020,
INDICATEUR CARBONE (IC) 2025

// En période d'envolée des coûts de l'énergie, nous avons obligation de concevoir et de construire des bâtiments plus sobres au plan énergétique, plus vertueux, et d'amortir au mieux les charges inhérentes au logement pour le client final.

Or, c'est exactement la stratégie que nous développons à travers le projet d'entreprise Colibri mis en place au sein du Groupe Tisserin. C'est la raison pour laquelle nous poussons la conception en passif de nos opérations. Dans le dossier « Canopée », nous sommes allés chercher le label Passivhaus pour l'ensemble des avantages qu'il procure aux futurs occupants. Cette démarche démarre dès la conception d'un bâtiment. Il est nécessaire, pour aboutir, d'être entouré des bonnes équipes de Maîtrise d'Œuvre et à l'écoute des bureaux d'étude afin d'intégrer cette donnée dès le plan-masse et, simultanément, de s'assurer de la maîtrise des coûts. //



STÉPHANE MAZUY
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



Pyramide d'Or
Conduite responsable
des opérations

▲
COGEDIM



Les Jardins du Coteau, Quimper (29)

Projet de logements collectifs à la typologie diversifiée, « Les Jardins du Coteau », à Quimper (29), est construit sur le site d'un ancien bâtiment tertiaire démolì. Il se compose d'une résidence-service pour seniors de 103 logements, de deux bâtiments de logements sociaux de 30 et 42 appartements et d'un bâtiment en accession de 46 logements. Cinq locaux d'activité en pied d'immeuble complètent un programme tourné vers la qualité d'usage, la mixité sociale et intergénérationnelle ainsi que l'intégration paysagère.

Placée au centre de la réalisation, la qualité environnementale s'appuie sur une analyse préalable du site, notamment des diagnostics amiante, faune et flore, PEMD et état des milieux. L'intégration du projet dans son environnement constitue également un point fort du dossier, de même que la qualité de la relation avec le client: elle se manifeste à travers un processus d'accompagnement structuré à tous les stades de l'opération.

**NOMBRE DE BÂTIMENTS: 4
(DE R+4 À R+5)**
SURFACE PLANCHER: 11 946 M²
**NOMBRE DE LOGEMENTS: 221
(DONT 72 LOGEMENTS SOCIAUX)**
ESPACES VERTS: 3 462 M²
**SERVICES: 5 LOCAUX D'ACTIVITÉS,
236 PLACES DE STATIONNEMENT**

MAÎTRE D'OUVRAGE: COGEDIM
MAÎTRE D'ŒUVRE: ATELIER ARCAU
**LIVRAISON:
DU 2^E AU 4^E TRIMESTRE 2027**
**CERTIFICATIONS, LABELS:
NF HABITAT**

*// Les sujets saillants du programme
« Les Jardins du Coteau » renvoient
d'abord à la notion de mixité sociale
et intergénérationnelle, car nous nous
adressons aussi bien à des jeunes actifs
qu'à des seniors.*

*Ensuite, ils concernent celle de la relation avec
le client, objet d'un accompagnement très
pointu et entièrement voué à sa satisfaction.
Nous pouvons y ajouter la prévention des risques,
laquelle passe notamment par la formation
continue des équipes. Le sujet a été très scruté
et suivi dans cette opération.*

*Dans les conditions complexes d'exercice de notre
métier telles que nous les connaissons depuis
quelques années, cette opération tend à montrer
qu'il est tout de même possible de développer
des projets ambitieux et responsables,
ce qui est en soi une bonne nouvelle. //*



ANTOINE MOSNIER
PRÉSIDENT DES RÉGIONS OUEST

Pyramide parrainée par:



PYRAMIDE D'OR
BÂTIMENT BAS CARBONE
—
BOUYGUES IMMOBILIER

LAURÉAT

PYRAMIDES D'OR DE LA FPI 2025





Les Maritimes, Vannes (56)

« Les Maritimes » compose un ensemble résidentiel de 75 logements répartis sur cinq bâtiments, implanté au sud de Vannes (56), à deux pas la charmante presqu'île de Conleau. L'opération propose une mixité d'usages et de statuts : elle alterne logements libres, investissement patrimonial et démembrement de propriété. Elle favorise ainsi la diversité sociale et l'équilibre urbain. Son architecture, tout en sobre élégance, privilégie les matériaux naturels et bas carbone : ossature en bois, bio-brique, bardage en bois et enduit minéral s'associent pour donner naissance à un lieu de vie aux indéniables attraits ; et aux qualités environnementales avérées. Le promoteur hisse en effet son programme au seuil 2028 de la RE2020, vise le label BBCA niveaux Performance et Excellence, ainsi que le label Biosourcé niveau 3. Les structures utilisent du béton bas carbone sans ciment associé à une isolation en laine de bois et à des finitions biosourcées. La réutilisation des eaux grises, après traitement, alimentent les toilettes et irriguent les espaces verts. Une première dans la région.

NOMBRE DE BÂTIMENTS : 5
(R+2 À R+3)
SURFACE PLANCHER : 5 000 M²
NOMBRE DE LOGEMENTS : 75 (DU T1 AU T5)
ESPACES VERTS : 720 M²
PLACES DE STATIONNEMENT : 85
MAÎTRE D'OUVRAGE :
BOUYGUES IMMOBILIER

MAÎTRE D'ŒUVRE :
TÉTRARC (MANDATAIRE),
PÔM ARCHITECTES
LIVRAISON :
PREMIER TRIMESTRE DE 2027
CERTIFICATIONS, LABELS :
BBCA (PERFORMANCE
ET EXCELLENCE),
LABEL BIOSOURCÉ NIVEAU 3,
RÉGLEMENTATION RE2020
SEUIL 2028

// « Les Maritimes » est un véritable démonstrateur de la démarche RSE de Bouygues Immobilier.

Exemplaire en matière d'adaptation au dérèglement climatique, cette opération, issue de l'offre « Cœur de Vie » du promoteur, a été conçue au seuil 2028 de la RE2020, et ce dès 2023.

Elle intègre à la fois du béton à plus faible empreinte carbone et des matériaux biosourcés tels que le bois qui lui permettent d'atteindre les labels Bâtiment bas carbone (BBCA) niveau Performance et Excellence et Bâtiment biosourcé niveau 3. Elle se distingue par une alimentation énergétique par géothermie et par la mise en place d'une solution novatrice de traitement et de réutilisation des eaux grises. Plus d'un million de litres d'eau potable seront ainsi économisés par an. Une première sur le territoire. //



IWEN CARRE
DIRECTEUR D'AGENCE





FINALISTE 1 EX-AEQUO

Pyramide d'Or
Bâtiment bas carbone



Highline, Toulouse (31)

La zone d'activité toulousaine de Borderouge accueille un nouvel immeuble tertiaire, relié à la place du Capitole en 10 minutes par la ligne B du métro.

Sa sobriété architecturale, malgré une élégante courbe d'angle, ses menuiseries toute hauteur génératrices de généreux flux de lumière en intérieur, ses façades blanches et ses 430 m² de terrasses panoramiques aux derniers niveaux le dotent de caractéristiques prometteuses.

Conçu dans l'œuf pour recevoir le label Passivhaus et détenteur du label E+/C- de niveau 2, le programme « Highline » concentre le meilleur des solutions à basse consommation de son temps. L'utilisation de matériaux de réemploi — sanitaires, câbles électriques —, les protections solaires intégrées et la ventilation à double flux participent elles aussi à la grande frugalité énergétique du programme. Toulouse Métropole a acquis « Highline » afin d'y regrouper l'ensemble de ses services pour le territoire nord de l'agglomération.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: **1 (R+5)**

SURFACE PLANCHER: **4 575 M²**

TYPE D'OCCUPATION: **BUREAUX**

ESPACES VERTS: **316 M²**

ÉQUIPEMENTS:

**12 BORNES DE RECHARGE
POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES,
114 M² DE LOCAL POUR VÉLOS**

PLACES DE STATIONNEMENT: **95**

MAÎTRE D'OUVRAGE: **NACARAT**

MAÎTRE D'ŒUVRE:
GOUBERT&LANDES

LIVRAISON: **FÉVRIER 2026**

CERTIFICATIONS, LABELS:
**PASSIVHAUS,
E+/C- NIVEAU 2**

// La réussite de ce programme doit beaucoup aux équipes impliquées, en particulier à nos collaborateurs.

Comme j'aime à le croire: seul, on va plus vite, mais à plusieurs, on va plus loin.

J'ajoute que si Toulouse Métropole nous a choisis, ce n'est pas seulement parce que nous nous engageons à atteindre un objectif bas carbone ambitieux — les besoins en chauffage et en refroidissement du bâtiment sont inférieurs à 15 kW/m²/an —, c'est également parce que nous sommes parvenus à atteindre les objectifs visés tout en préservant l'indispensable équilibre financier, un exercice délicat en cette période particulière pour notre profession. //



LUIS MACIAS
DIRECTEUR RÉGIONAL



FINALISTE 1 EX-AEQUO

Pyramide d'Or Bâtiment bas carbone



GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

spie batignolles



Hélianthe, Dunkerque (59)

Avec ses cinq bâtiments de R+4 à R+7 organisés en gradins, architecture propice à l'ensoleillement et à la création de terrasses ou balcons végétalisés, le programme « Hélianthe », à Dunkerque (59), répond à des objectifs environnementaux élevés. Construits à 80 % en béton bas carbone avec façades métalliques durables, les bâtiments sont raccordés au réseau de chaleur urbain de la ville, lui-même alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables ou de récupération industrielle. En toiture, des éoliennes et 630 m² de panneaux photovoltaïques permettent de couvrir les besoins en électricité des parties communes et d'alimenter les bornes de recharge de véhicules électriques.

Plus de 70 % des 135 logements sont traversants ou en angle ; ils bénéficient donc de multiples orientations et de larges ouvertures. L'inertie thermique, couplée à une double isolation et à des protections solaires passives, garantit aux futurs occupants un confort de vie accru en période estivale. Dans les halls des rez-de-chaussée, des espaces de rangement en forme de cabine de plage ajoutent une touche aussi pratique qu'originale à une opération bien ancrée dans son territoire, à quelques centaines de mètres de la plage de Malo-les-Bains.

**NOMBRE DE BÂTIMENTS: 5
(DU R+4 AU R+7)**

SURFACE PLANCHER: 9 930 M²

**NOMBRE DE LOGEMENTS:
135 (DU T1 AU T5)**

ESPACES VERTS: 1 155 M²

**ÉQUIPEMENTS: SALLE COMMUNE,
73 CABINES DE PLAGE, 124 PLACES
DE PARKING SÉCURISÉ, BORNES
IRVE, 234M² DE LOCAL VÉLO**

**MAÎTRE D'OUVRAGE:
SOGEPROM - PROJECTIM,
SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER**

**MAÎTRE D'ŒUVRE:
COLDEFY ET ASSOCIÉS**

LIVRAISON: 1^{er} TRIMESTRE DE 2027

**CERTIFICATIONS, LABELS:
CERTIFICATION NH HABITAT HQE
TRÈS PERFORMANT,
BIODIVERCITY, EFFINERGIE E2020**

// Cette opération est vraiment symbolique de la recherche du parfait équilibre entre les ambitions architecturales, environnementales et sociétales, toutes trois chères au territoire. Nous y répondons à travers notre projet, en résolvant une équation où la maîtrise générale des coûts et une économie raisonnée sur le foncier permettent de faire aboutir un programme ambitieux et abordable. //

// C'est un projet guidé par la nécessité de s'adapter sur fond de changement climatique, de chasse au carbone et de disparition du dispositif Pinel. Nous avons également dû repenser l'architecture, oser la courbe. À chaque étape, il s'est donc agi de s'adapter, tout en suivant le même fil rouge: maintenir nos ambitions environnementales et les combiner avec un certain esthétisme, très ancré dans le territoire. //



FRANÇOIS MAILLARD
PRÉSIDENT DE SPIE
BATIGNOLLES IMMOBILIER



GUILLAUME GILLE
DIRECTEUR RÉGIONAL
DE SOGEPROM-PROJECTIM



Pyramide d'Or Bâtiment bas carbone

COGEDIM
La qualité ça change la vie

Woodeum



Séquoïa, Sceaux (92)

La naissance de « Séquoïa », résidence durable et innovante développée à Sceaux (92), matérialise la transformation réussie d'une ancienne emprise ferroviaire de la RATP en un lieu de vie à l'architecture élégante et résolument respectueuse de l'environnement. Le bâtiment propose 66 logements, du studio au quatre pièces, tous dotés d'un espace privatif extérieur. Trois commerces en rez-de-chaussée ajoutent de l'attractivité au projet.

Bâti sur un socle de béton lasuré jusqu'au deuxième étage, l'immeuble déploie des niveaux supérieurs en bois massif CLT. Les quelques 720 m³ de ce matériau permettront de stocker à long terme quelque 656 tonnes de CO₂. Autre caractéristique liée à ce mode constructif: la réalisation hors site d'une partie de la construction en bois permet de réduire de six à huit fois le nombre de rotations de camions in situ.

Conforme dès sa conception au seuil 2028 de la réglementation RE2020, le programme annonce l'émergence de logements porteurs d'une grande qualité de vie au cœur de la ville.

// Séquoïa illustre l'engagement partagé de Cogedim et du groupe RATP pour réduire l'empreinte carbone de l'immobilier et contribuer activement à la lutte contre le réchauffement climatique.

Ce projet transforme une ancienne emprise ferroviaire en un lieu de vie contemporain, conciliant performance environnementale en avance sur la réglementation en vigueur, confort des habitants et qualité architecturale. Les commerces en rez-de-chaussée participent également à l'animation du quartier et renforcent le lien social, faisant de Séquoïa un véritable acteur de la ville durable. Cette résidence reflète notre conviction: le bas carbone n'est pas une option, c'est une responsabilité, pour inventer un nouvel art de vivre respectueux des générations futures. //

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 1 (R+6)
SURFACE PLANCHER: 3 890 M²
NOMBRE DE LOGEMENTS: 66 (DU T1 AU T4)
ÉQUIPEMENTS: 3 COMMERCE (RDC), 38 PLACES DE STATIONNEMENT
ESPACES VERTS: 840 M² + 420 M² DE TOITURE VÉGÉTALISÉE

MAÎTRE D'OUVRAGE: COGEDIM
MAÎTRE D'ŒUVRE: ATELIER WOA
LIVRAISON: DÉCEMBRE 2026
CERTIFICATIONS, LABELS: BBCA EXCELLENT, NF HABITAT HQE TRÈS PERFORMANT, DPE A OU B POUR 100 % DES LOTS, RÉGLEMENTATION RE2020 SEUIL 2028, LABEL BAS CARBONE



ELOÏSE DENIS
DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE IDF



FINALISTE 2 EX-AEQUO

**Pyramide d'Or
Bâtiment bas carbone**

**POZZO
PROMOTION**



Résidence Louise Michel, Mondeville (14)

À quatre kilomètres du centre-ville de Caen, la commune de Mondeville (14) participe au renouvellement urbain de l'agglomération. Sur une ancienne friche, la résidence « Louise Michel » voit ainsi le jour sur une parcelle de quelque 3 500 m², à proximité des infrastructures sportives, culturelles et commerciales locales. Le bâtiment en « U », servi par deux cages d'escalier, développe 74 logements, du T2 au T4. L'opération répond aux exigences de la réglementation RE2020, seuil 2025. Elle privilégie une enveloppe de bâtiment performante en termes d'inertie thermique et de perméabilité à l'air. La production de chaleur et d'eau chaude est assurée par deux pompes à chaleur collectives couplées à des modules thermiques individuels.

La construction opte pour une maçonnerie en bio-briques, des façades enduites ton pierre et un attique en bardage métallique. Balcons et terrasses animent la physionomie d'un ensemble où la végétation reprend ses droits : une ceinture arborée et un jardin partagé en cœur d'îlot ajoutent aux charmes des lieux.

// Avec « Louise Michel », nous avons voulu proposer une nouvelle manière d'habiter à Mondeville :

Un projet qui allie une architecture contemporaine assumée, une exemplarité environnementale et une véritable qualité de vie. Cette résidence traduit notre engagement à concevoir des logements durables, lumineux et ouverts sur la nature, tout en répondant aux attentes d'un territoire en pleine évolution.

Située aux portes de Caen, elle reflète notre vision d'une ville plus harmonieuse, plus responsable et plus attentive aux usages. « Louise Michel » est pour nous une manière concrète de bâtir l'avenir. //

**NOMBRE DE BÂTIMENTS: 1 EN U
(R+3+ATTIQUE)**

SURFACE PLANCHER: 4 369 M²

**NOMBRE DE LOGEMENTS:
74 (DU T2 AU T4)**

**ÉQUIPEMENT: JARDIN PARTAGÉ
LOCAUX À VÉLOS, 82 PLACES
DE STATIONNEMENT**

ESPACES VERTS: 1 011 M²

**MAÎTRE D'OUVRAGE:
POZZO PROMOTION**

**MAÎTRE D'ŒUVRE:
DELPHINE SAGET ARCHITECTE**

LIVRAISON: 4^e TRIMESTRE DE 2026

**CERTIFICATIONS, LABELS:
NF HABITAT HQE**



JULIEN POZZO

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE POZZO PROMOTION

Pyramide parrainée par:



PYRAMIDE D'OR
RÉNOVATION, EXTENSION, RÉHABILITATION
—
OCDL GROUPE GIBOIRE

PYRAMIDES D'OR DE LA FPI 2025





Les Jardins Pasteur, Les Sables-d'Olonne (85)

Acquis en 2019 par le Groupe Giboire, un terrain de trois hectares, qui accueillait l'ancien hôpital des Sables d'Olonne (85), a commencé sa grande mutation. Entre la fin de 2025 et 2030, cinq îlots — principalement de logements, mais aussi de bureaux — seront en effet livrés à leurs acquéreurs.

Le programme « Les Jardins Pasteur » comprendra à terme neuf bâtiments, y compris trois pavillons historiques restaurés et réhabilités. Il développe 300 logements au total. A la fin de 2025, la livraison du premier îlot de 64 logements, appelé Villa Agapanthe, précède celle des trois bâtiments réhabilités, prévue pour le second semestre de 2026. Sur les 30 000 m² du site, plus de 11 800 m² sont réservés aux espaces verts. L'aménagement paysager conserve la trame arborée existante et prévoit la plantation de 117 nouveaux arbres. Des toitures végétalisées, la gestion naturelle des eaux pluviales et l'installation de nichoirs et hôtels à insectes viennent renforcer l'attention portée à la biodiversité. L'opération intègre une densification raisonnée, avec des stationnements en sous-sol afin de libérer les espaces en surface et y privilégier les mobilités douces.

**NOMBRE DE BÂTIMENTS: 9
DONT TROIS RÉHABILITÉS
(EN R+1 ET R+2+COMBLES)**

**SURFACE PLANCHER:
24 400 M² (LOGEMENTS)
ET 1 100 M² (BUREAUX)**

**NOMBRE DE LOGEMENTS:
300 (61 LOGEMENTS
SOCIAUX, 15 EN BRS
ET 224 LIBRES) DU T1 AU T5**

**ESPACES VERTS: 11 822 M²
PLACES DE STATIONNEMENT: 459**

**MAÎTRE D'OUVRAGE:
GROUPE GIBOIRE
MAÎTRE D'ŒUVRE:
ARLAB ARCHITECTES
ET JEAN-PAUL BLANCHARD,
PAD ARCHITECTES,
PHYTOLAB ET GEQUEST
LIVRAISON: DE 2025 À 2030
CERTIFICATIONS ET LABELS:
SELON RÉGLEMENTATION
THERMIQUE EN VIGUEUR
POUR CHAQUE ÎLOT**

*// Notre première satisfaction
dans ce dossier, c'est de pouvoir travailler
sur une friche existante, déjà imperméabilisée*

*et de reconstruire la ville sur elle-même de façon
très vertueuse en conservant un patrimoine bâti
emblématique — en particulier le Pavillon central
qui fut le tout premier hôpital des Sables d'Olonne —,
mais aussi un patrimoine végétal. Les Jardins Pasteur
est la parfaite illustration de l'engagement du Groupe
Giboire sur le terrain des enjeux environnementaux.
De plus, il s'agit ici de revitaliser une friche délaissée
dans le cadre d'un étroit partenariat avec les élus locaux.
L'opération jouit d'ailleurs d'une belle acceptabilité
de la part des riverains et des habitants :
ils ont bien perçu les aspects vertueux de l'opération,
qui régénère un pan de ville délaissé et sera appelée
à bénéficier à l'ensemble du quartier. //*



GEOFFROY PETIT

DIRECTEUR RÉGIONAL PAYS-DE-LA-LOIRE,
GROUPE GIBOIRE





FINALISTE 1

Pyramide d'Or
Rénovation, extension,
réhabilitation



COGEDIM
La qualité ça change la vie
Woodeum



Le Campus des Amandiers, Biot (06)

A Sophia Antipolis, dans la commune de Biot (06), « Le Campus des Amandiers » se substitue à une ancienne friche tertiaire pour y implanter un ensemble mixte de logements et de bureaux. À la lisière d'une zone boisée naturelle, l'opération s'articule autour de la réhabilitation de trois bâtiments existants, de la construction de deux bâtiments neufs et de la re-végétalisation d'une partie de l'emprise foncière. Elle répond ainsi à un double objectif: diminuer l'artificialisation des sols sur le site et, simultanément, proposer une offre diversifiée de logements en réponse aux besoins exprimés par les entreprises et les établissements de recherche et de formation présents au sein de la technopole azuréenne.

La construction allie matériaux bas carbone et solutions durables: structures mixtes bois-béton, façades à ossature en bois — spécialité de Woodeum, la marque bois de Cogedim — toitures partiellement végétalisées et réemploi de matériaux. Le programme prévoit en outre la suppression de plus de la moitié des anciennes places de stationnement extérieur, transférées en sous-sols ou au rez-de-chaussée des bâtiments neufs. Ce choix permet la renaturation du site, la création d'un espace vert central et entraîne la plantation de 250 arbres.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 5
(3 EN RÉHABILITATION, 2 NEUFS)
SURFACE PLANCHER: 16 018 M²
NOMBRE DE LOGEMENTS:
413 (DU T1 AU T4)
ESPACES VERTS: 12 590 M²
PLACES DE STATIONNEMENT: 350

MAÎTRE D'OUVRAGE: COGEDIM
ARCHITECTE: DREAM
LIVRAISON: 3^e TRIMESTRE DE 2027
CERTIFICATIONS, LABELS:
BREEAM VERY GOOD,
NF HABITAT HQE,
BDM BRONZE, BIODIVERSITY

// Nous sommes particulièrement satisfaits d'avoir fait le choix de transformer trois bâtiments de bureaux en immeubles de logements à Sophia Antipolis.

Cela démontre qu'avec une bonne connaissance des besoins locaux, une solide détermination et l'appui de la collectivité, il est possible de réaliser ce type d'opération de transformation de bureaux en logements. Destinée surtout à des actifs et à des étudiants, elle a d'ailleurs été vendue à trois entités du groupe Action Logement, preuve que le programme répond à une demande forte. Il est vrai que sa localisation, en position dominante, favorise le projet: il donne au premier plan sur un golf, tandis que l'horizon donne à voir la mer et des paysages montagneux. C'est magnifique, que ce soit pour y travailler ou pour y vivre. //



THOMAS DEFASNE
DIRECTEUR RÉGIONAL
IMMOBILIER D'ENTREPRISE



FINALISTE 2

Pyramide d'Or
Rénovation, extension,
réhabilitation



Siège Social du Groupe AXA, Paris (75)

Au cœur du 8^e arrondissement de Paris, le siège du Groupe Axa présentait des disparités de styles et de fonctions. Composé de trois bâtiments construits à des époques différentes autour d'un jardin central classé espace vert protégé, il a été l'objet d'une profonde restructuration. Construit sous le jardin, un « hub » connecte aujourd'hui les trois édifices et confère une cohérence accrue à l'ensemble du site. Lieu d'accueil, de rencontre et d'échanges, baigné de lumière naturelle grâce à son ouverture sur un patio, il permet une communication fluide entre les immeubles et donne accès à un restaurant, un auditorium et des salles de réunion.

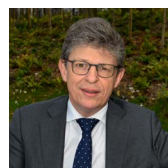
L'opération combine le maintien et le réemploi des structures existantes, la rénovation des enveloppes, la restauration de façades et l'emploi de matériaux biosourcés ou recyclés. Elle inclut une extension de quelque 700 m² de bureaux. La performance énergétique est y obtenue par un dispositif de géothermie. Le siège d'Axa ainsi métamorphosé redevient un outil de travail performant en même temps qu'un puissant vecteur de communication sur l'identité du Groupe.

// La restructuration du siège du Groupe Axa redonne une très grande attractivité à un site qui accueille plus de 60 000 visiteurs par an venus du monde entier.

Il s'agit à la fois d'un ensemble tertiaire et d'un lieu à vocation événementielle conçu pour favoriser le rayonnement de l'image du Groupe. La commande du président d'Axa visait à le doter d'une homogénéité de fonction et d'image, à la fois dans sa qualité, sa perception, ses usages et son confort. Il s'est donc agi de s'appuyer sur les qualités de chaque bâtiment afin de recomposer les lieux, mais aussi d'y introduire des solutions de construction et d'aménagement contemporaines. L'organisation architecturale autour d'un « hub » favorise les interactions et la convivialité en même temps qu'elle procure une nécessaire fluidité des déplacements intramuros. //

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 3 (R+8)
SURFACE PLANCHER: 19 481 M²
ESPACES VERTS: 2 900 M²
SERVICES: AUDITORIUM,
SALLES DE RÉUNION,
RESTAURANT D'ENTREPRISE
PLACES DE STATIONNEMENT: 139
MAÎTRE D'OUVRAGE: SEFRI-CIME

MAÎTRE D'ŒUVRE: PCA-STREAM,
PHILIPPE CHIAMBARETTA ARCHITECTES
LIVRAISON: DÉCEMBRE 2024
CERTIFICATIONS, LABELS:
HQE RÉNOVATION
BÂTIMENT DURABLE 2016 ,
BREEAM REFURBISHMENT
& FIT-OUT (RFO) 2025 VERY GOOD,
BBCA RÉNOVATION,
WIREScore, BIODIVERSITY,
BBC EFFINERGIE RÉNOVATION



DANIEL CALORI
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Pyramide parrainée par:



PYRAMIDE D'OR
MIXITÉ ÉNERGÉTIQUE
—
INNEO PROMOTION

LAURÉAT

PYRAMIDES D'OR DE LA FPI 2025





Le Broadway, Illkirch Graffenstaden (67)

À la lisière de l'entrée sud-ouest de la ville de Strasbourg, dans la commune d'Illkirch-Graffenstaden, trois bâtiments émergent pour composer la résidence « Le Broadway ». Sur un terrain de près de 3 000 m² s'organisent harmonieusement habitat, commerces et espaces paysagers. L'architecture contemporaine se distingue par ses lignes sobres, ses retraits et ses jardins d'hiver vitrés en façade principale. Les toitures plates végétalisées des deux premiers bâtiments favorisent la rétention d'eau et le confort en été, tandis que sur le troisième, une charpente à deux pans couverte de tuiles en terre cuite répond au bâti environnant.

Composante phare de l'opération, la mixité énergétique s'appuie sur des sources renouvelables et complémentaires pour assurer confort, performance environnementale et maîtrise des coûts. Elle est illustrée par le recours simultané à la pompe à chaleur, au gaz à condensation et à l'autoconsommation photovoltaïque. « Le Broadway » contribue ainsi à la création d'un environnement durable, attractif et responsable.

**NOMBRE DE BÂTIMENTS: 3
(DE R+2 À R+4)**
SURFACE PLANCHER: 3 651 M²
**NOMBRE DE LOGEMENTS: 49
(DU F1 AU F5) DONT 18
LOGEMENTS SOCIAUX**
ESPACES VERTS: 1 093 M²
SERVICES: 2 COMMERCE

**MAÎTRE D'OUVRAGE:
INNÉO PROMOTION**
**MAÎTRE D'ŒUVRE:
HENTSCHEL KUBLER
ARCHITECTES**
**LIVRAISON:
3^e TRIMESTRE DE 2026**
**CERTIFICATIONS, LABELS:
NF HABITAT – OPTION RE2025**

// Si aujourd'hui je suis convaincu que la mixité énergétique est la réponse essentielle à nos enjeux collectifs, il faut reconnaître que les choses étaient beaucoup moins évidentes au moment de concevoir le projet.

Il y a trois ans, alors que nous traversons une crise énergétique sans précédent, j'ai voulu proposer quelque chose de différent pour « Le Broadway ».

Et ce « quelque chose » s'est très vite cristallisé autour d'un objectif clair: atteindre la lettre A du DPE et anticiper le seuil 25 de la RE2020.

C'était ambitieux, presque utopique. C'était le cap.

Nous avons donc la destination, mais pas encore le chemin pour y parvenir. Ce chemin, c'est la maîtrise d'œuvre accompagnée de l'entreprise générale EGB qui l'ont tracé, pas à pas, semaine après semaine, réunion après réunion. //



GEOFFRAY ULRICH
PRÉSIDENT





FINALISTE 1

Pyramide d'Or
Mixité énergétique

nexity



Le 9.18, Carquefou (44)

Conçu comme un quartier-jardin, le programme « 9.18 », à une douzaine de kilomètres au nord-est de Nantes, déploie 16 bâtiments, soit huit collectifs et huit maisons individuelles groupées, sur un terrain de plus de 16 000 m². Il sort de terre dans la commune de Carquefou, sur une ancienne friche industrielle. L'architecture met en scène des volumes et façades fragmentés, rythmés par des terrasses végétalisées et de généreux balcons. Agrémenté par des toits-terrasses partagés végétalisés et des chemins piétonniers paysagers connectés à la ville, le cadre de vie offert aux futurs occupants des 141 logements développés se trouve encore relevé par la proximité immédiate du golf local.

Le projet affiche également une forte ambition environnementale. Conforme aux exigences de la RE2020 seuil 2028, avec un DPE de classe A pour les logements et l'obtention du label BBCA, il opte pour une solution hybride gaz/pompes à chaleur pour assurer la production d'eau chaude et de chauffage. Ce choix technique permettra aux occupants, entre autres avantages, de conserver un tarif énergétique stable.

**NOMBRE DE BÂTIMENTS: 16
(8 COLLECTIFS ET 8 INDIVIDUELS)**

SURFACE PLANCHER: 9 595 M²

**NOMBRE DE LOGEMENTS: 141, DONT 73
LOGEMENTS SOCIAUX (DU T2 AU T5)**

ESPACES VERTS: 7 181 M²

**SERVICES: UN LOCAL D'ACTIVITÉ,
UN ESPACE DE TRAVAIL PARTAGÉ,
TOITS-TERRASSES VÉGÉTALISÉS,
DOMOTIQUE POUR LE PILOTAGE DU
CHAUFFAGE ET DES VOILETS**

PLACES DE STATIONNEMENT: 283

MAÎTRE D'OUVRAGE: NEXITY

**MAÎTRE D'ŒUVRE: FRANÇOIS MYSLIWICE,
JEAN-PASCAL CLÉMENT ARCHITECTE**

LIVRAISON: 4^E TRIMESTRE DE 2026

**CERTIFICATIONS, LABELS:
RÉGLEMENTATION RE2020 SEUIL 2028,
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE (DPE) CLASSE A, BBCA,
INDICE CARBONE DE CONSTRUCTION
(IC) SEUIL 2028**

// Le Groupe Nexity s'intéresse
à la régénération de la ville.

Le projet « 9.18 » en est une parfaite illustration, notamment sur le plan des performances énergétiques atteintes, ce qui n'est pas chose simple à mener à bien. Cela dit, le terme qui résumerait assez bien ce que représente cette réalisation, c'est celui de mixité. Mixité de programmation, d'abord, avec à la fois des logements collectifs et individuels. Mixité sociale, ensuite, alors que nous construisons au même endroit du logement social, de l'abordable et de l'habitation en accession libre. Mixité énergétique enfin, lorsque nous mettons en œuvre du gaz, de l'électricité et de l'air via les pompes à chaleur. Elle nous permet d'obtenir un niveau de sobriété de consommation exemplaire, qu'il s'agisse du chauffage ou de production d'eau chaude. //



ALEXANDRE BENUCCI
DIRECTEUR GÉNÉRAL



FINALISTE 2

Pyramide d'Or Mixité énergétique



PRO & IMMO
PROMOTEUR DE VALEURS

Gilles TRIGNAT
RÉSIDENCES



Arborescence, Gap (05)

La ville de Gap, dans les Hautes-Alpes, attendait depuis de nombreuses années la requalification d'un front bâti hétéroclite et d'un grand terrain en friche. Elle est désormais engagée. Et le projet « ARBORESCENCE » en est la clef. L'unique bâtiment, élevé en R+4 + attique, offre 104 logements, dont 60 appartements en résidence pour seniors, tandis que le rez-de-chaussée accueille dix locaux de commerces et de services.

Des espaces végétalisés, lieux de détente et de rencontres, s'étendent de part et d'autre de l'immeuble, surfaces plantées et arborées auxquelles répondent, en façades, balcons et pergolas conçus comme des extensions des zones renaturées. L'usage de béton et autres matériaux à faible empreinte carbonée pour la construction, une très efficace isolation thermique extérieure, ainsi que la mixité énergétique choisie, pompes à chaleur et chaudières à gaz, confèrent à l'opération de très enviables qualités environnementales. L'offre est assortie d'une proposition de contrats de fourniture de gaz vert, garants d'une baisse de 80 % des émissions carbonées.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 1 (R+4+A),
SURFACE PLANCHER: 6 942 M²
NOMBRE DE LOGEMENTS: 104
(DU T2 AU T3, DONT 8 T2 BUREAU,
DONT 60 DE RÉSIDENCE SENIORS)
ESPACES VERTS:
1 565 M² EN PLEINE TERRE,
246 M² EN TOITURE VÉGÉTALISÉE,
160 M² DE JARDINIÈRES
PLACES DE STATIONNEMENT: 89

SERVICES: 10 COMMERCEs,
SALLE D'ANIMATION DE 175 M² AVEC
TERRASSE PANORAMIQUE VÉGÉTALISÉE
MAÎTRE D'OUVRAGE: PRO & IMMO,
GILLES TRIGNAT RÉSIDENCES
MAÎTRE D'ŒUVRE: SARL DANIEL NOËL
LIVRAISON: ÉTÉ 2026
CERTIFICATIONS ET LABELS:
RÉGLEMENTATION RE2020 SEUIL 2022

// Ce projet s'inscrit dans le cadre de la requalification partielle d'un quartier de la ville de Gap.

La fin de la réalisation du programme sera le point de départ d'une seconde phase de la mutation en cours: les commerces aujourd'hui encore en activité à l'intérieur de l'ancien front bâti pourront emménager au rez-de-chaussée de l'immeuble « ARBORESCENCE ». Les anciens bâtiments seront alors démolis pour laisser place à une esplanade végétalisée par la ville. Le point fort de l'opération réside dans la mise en œuvre de l'hybridation énergétique ZéPAC qui combine le gaz et deux pompes à chaleur principales dont le rendement énergétique est exceptionnel, surtout en zone montagneuse. J'ajoute que l'une des PAC est conçue pour être réversible au niveau des parties communes de la résidence pour seniors. //



FRANÇOIS KOROLOFF
PRÉSIDENT DE PRO & IMMO

Pyramide parrainée par:



PYRAMIDE D'OR
ÉCONOMIE CIRCULAIRE - ÉCOCYCLE
—
VINCI IMMOBILIER

LAURÉAT

PYRAMIDES D'OR DE LA FPI 2025





Weko, Montpellier (34)

Immeuble de bureaux situé dans le très dynamique quartier montpelliérain de Port-Marianne, le programme « Weko » présente une hauteur contenue, des façades enduites d'un mélange chaux-chanvre au ton chaleureusement cuivré, des coursives extérieures et des terrasses végétalisées. Ici, le style méditerranéen s'allie aux matériaux biosourcés et géosourcés pour donner le meilleur de lui-même.

Constituée de poteaux et poutres en béton, la structure est comblée par des caissons en bois, eux-mêmes remplis de bottes de paille de riz de Camargue choisies pour leurs hautes performances thermiques et acoustiques. Ainsi, bien que généreusement éclairés par des portes-fenêtres, les plateaux de bureaux sont idéalement préservés des fortes chaleurs saisonnières par les protections solaires qui constituent les coursives extérieures. Ils offrent de larges espaces partagés, aménageables à volonté, et bénéficient d'un système de ventilation naturelle de type adiabatique couplée avec des brasseurs d'air. Les surfaces végétalisées invitent, via les terrasses et le rooftop, à l'élargissement des espaces de travail sur le principe du « dedans-dehors ».

NOMBRE DE BÂTIMENTS:
1 (EN R+4 + TOIT TERRASSE ACCESSIBLE)

SURFACE PLANCHER: 4 114 M²

PLACES DE STATIONNEMENT: 32

ESPACES VERTS: 215 M²

MAÎTRE D'OUVRAGE:
VINCI IMMOBILIER

MAÎTRE D'ŒUVRE:
ZACHARIAN-NAVELET
ARCHITECTES,
FRANÇOIS LECLERCQ

LIVRAISON: MARS 2026

CERTIFICATIONS, LABELS:
BREEAM VERY GOOD,
BÂTIMENT DURABLE
OCCITANIE ARGENT

// Nous avons pris un grand plaisir à concevoir et réaliser ce projet.

De par le caractère innovant et la sobriété de la construction, en vertu de la grande attention portée à la provenance des matériaux — elle privilégie les circuits courts — et grâce à des savoir-faire (re)découverts en France, ce projet nous a hautement stimulés. Cela fait partie des aspects enrichissants de nos métiers. Cette opération nous a donné l'occasion de répondre avec une certaine efficacité aux attentes des utilisateurs. Car les usages du bureau ont évolué. Le bien-être au travail, la flexibilité des espaces et l'introduction de la nature dans des locaux à usage professionnel y ont pris une importance accrue. L'ensemble de ces éléments s'inscrit précisément dans la démarche « The better way » de Vinci Immobilier. //



THIERRY IACAZIO

DIRECTEUR RÉGIONAL ADJOINT
MÉDITERRANÉE, DIRECTEUR
TERRITORIAL LANGUEDOC





Pyramide d'Or
Économie circulaire
Écocycle



Les Ateliers du Parc, Villeurbanne (69)

Les Ateliers du Parc », à Villeurbanne (69), désigne un programme immobilier mixte dont l'essentiel des surfaces est dévolu aux 212 logements créés. Construit sur une ancienne friche industrielle, il érige sept bâtiments développés sur des hauteurs variables (jusqu'à R+11) dans une zone urbanisée au tissu architectural hétérogène. Une partie de l'opération concerne 1 500 m² d'ateliers voués à la réintroduction d'activités économiques productives in situ — artisanat et très petite industrie —, tandis que 1 000 m² de surfaces commerciales complètent le socle actif en RDC. Les logements, dont 80 % sont traversants ou à double orientation, bénéficient d'un ensoleillement optimisé.

En plus des toitures densément végétalisées, le projet regénère 2 500 m² de pleine terre sous la forme d'un jardin paysager central parcouru de venelles. La conception bioclimatique et l'utilisation de matériaux biosourcés, géosourcés et de réemploi permettent d'atteindre un niveau de qualité très élevé et une haute qualité d'usages. La vie de quartier existante et l'arrêt de tramway au pied de la résidence renforcent l'attractivité du projet.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 7
SURFACE PLANCHER: 17 500 M²

NOMBRE DE LOGEMENTS: 212
(DU T1 AU T5, DONT 75 LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX, 47 LOGEMENTS
BRS, 47 LOGEMENTS EN ACCESSION
LIBRE, 43 LOGEMENTS LOCATIFS
INTERMÉDIAIRES).

ESPACES VERTS: 2 500 M²

SERVICES ET ÉQUIPEMENTS:
1000 M² COMMERCES, 1500 M² ATELIERS,
STATIONNEMENTS EN SOUS-SOL

MAÎTRE D'OUVRAGE:
BOUYGUES IMMOBILIER
MAÎTRE D'ŒUVRE: AFAA/ENXDO
LIVRAISON:
4^e TRIMESTRES DE 2026

CERTIFICATIONS, LABELS:
RÉGLEMENTATION RE2020 SEUIL 2025,
BÂTIMENT BIOSOURCÉ NIVEAU 1,
NF HABITAT HQE, BIODIVERCITY,
RÉFÉRENCIEL HABITAT DURABLE
DU GRAND LYON

*// Tout le parcours résidentiel
se retrouve ici. Nous proposons
toute la palette d'offres:*

*Accession libre à la propriété,
primo-accession en bail réel solidaire,
logements locatifs sociaux, logements
en location intermédiaire, et une diversité
de modes d'habiter allant du collectif
de belle hauteur jusqu'aux sept maisons
duplex qui réinterprètent le concept
de maison de ville. Par ailleurs, l'opération
est exemplaire au-delà des exigences
de la réglementation RE2020 seuil 2025.
Le label Biodiversity reconnaît la forte
renaturation du site, laquelle participe
à la préservation et au développement
des espèces de faune et de flore
et contribue à lutter contre les îlots
de chaleur, protégeant les habitants
des canicules estivales particulièrement
fortes dans les villes du Rhône. //*



BÉRENGÈRE BOUVIER
DIRECTRICE RÉGIONALE RHÔNE-ALPES



Pyramide d'Or
Économie circulaire
Écocycle



Green Park, Petit Quevilly (76)

La mise en œuvre par Eiffage Immobilier de conteneurs maritimes recyclés et destinés à la construction de logements a valeur de démonstration.

À dix minutes du centre de Rouen, dans la commune de Petit-Quevilly, Eiffage Immobilier a mené à bien un chantier remarquable.

Au total, deux bâtiments collectifs (soit 21 logements) et 21 maisons individuelles ont ainsi émergé, posés sur leurs fondations dans un écrin de plus de 2 000 m² de verdure en pleine terre. La limitation des travaux de terrassement, la pré-finition des modules hors-site (à hauteur de 60 % à la livraison) et le raccordement simplifié des logements aux réseaux d'eau et de chaleur urbain induisent un mode constructif aussi rapide que vertueux.

Un soin tout particulier a été apporté à la double isolation intérieure et extérieure des logements, éliminant ainsi les problèmes thermiques et acoustiques inhérents aux conteneurs. La touche finale : un bardage en sapin de Douglas de trois teintes et de deux hauteurs de lames différentes habille avantageusement les bâtiments.

**NOMBRE DE BÂTIMENTS: 2
(COLLECTIFS EN R+2) ET 21 MAISONS
INDIVIDUELLES (EN R+1)**

SURFACE PLANCHER: 3 117 M²

NOMBRE DE LOGEMENTS: 42

ESPACES VERTS: 2 104 M²

PLACES DE STATIONNEMENT: 62

**MAÎTRE D'OUVRAGE:
EIFFAGE IMMOBILIER**

MAÎTRE D'ŒUVRE: 2A DESIGN

LIVRAISON: 2^e TRIMESTRE DE 2025

**CERTIFICATIONS, LABELS:
NF HABITAT HQE, E3C1 (MAISONS)
ET E3C2 (LOGEMENTS COLLECTIFS)**

// Le réemploi de matériaux est un sujet stratégique pour Eiffage Immobilier, que l'on parle de décarbonation ou d'innovation.

Pour mener à bien Green Park, nous avons recyclé plus de 140 conteneurs maritimes dits de « dernier voyage », autrement dit retirés du service. Fabriqués en acier corten, leur résistance à la corrosion est exceptionnelle. L'intérieur des logements a par ailleurs été l'objet d'une sélection rigoureuse des produits et équipements. Une autre illustration de notre démarche environnementale dans cette opération concerne les panneaux photovoltaïques posés en toiture des maisons, destinés à une auto-consommation complémentaire. Ajoutons que chaque maison et chaque appartement en RDC a son jardin privatif, tandis que les appartements en hauteur disposent tous d'un balcon, et même d'une terrasse pour ceux du dernier étage en attique. //



DAMIEN QUÉVREMONT
DIRECTEUR TERRITORIAL NORMANDIE

Pyramide parrainée par:



CONSTRUISONS ENSEMBLE



PYRAMIDE D'OR
QUALITÉ GLOBALE
—
SULLY IMMOBILIER

LAURÉAT

PYRAMIDES D'OR DE LA FPI 2025





Intemporel, Saint-Jean-de-La-Ruelle (45)

À moins de dix minutes du centre-ville d'Orléans et de la rive nord de la Loire, la commune loirétaine de Saint-Jean-de-la-Ruelle accueille la résidence « Intemporel », un ensemble harmonieux de trois bâtiments d'habitation, dont un ancien cloître réhabilité, développé sur un terrain verdoyant de près de 7 500 m².

Du studio au quatre pièces, les 87 logements développés y bénéficient d'un cadre enchanteur. Les choix architecturaux, en partie dictés par le style d'un édifice centenaire préexistant, privilégient une certaine sobriété inspirée, notamment, par la présence in situ d'un patrimoine remarquable. La maçonnerie en brique, les façades enduites et les toits ardoisés des bâtiments neufs concourent à l'agrément visuel de la construction — elle culmine à R+3. Un espace boisé classé de 2 200 m² confère en outre un charme tout particulier à un lieu de vie élégant, apaisant, où l'art de vivre tient beaucoup plus de la réalité que du concept.

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 3
(CLOÎTRE RÉHABILITÉ EN R+2,
DEUX BÂTIMENTS NEUFS EN R+3)

SURFACE PLANCHER: 5 270 M²

NOMBRE DE LOGEMENTS: 87
(DU STUDIO AU T4)

ESPACES VERTS:
2 200 M² DE BOIS CLASSÉ

PLACES DE STATIONNEMENT: 146

MAÎTRE D'OUVRAGE:
SULLY IMMOBILIER

MAÎTRE D'ŒUVRE:
GROUPE SYNTHÈSE

LIVRAISON: 4^e TRIMESTRE DE 2026

CERTIFICATION:
BÂTIMENTS NEUFS: RE2020
ÉTIQUETTE A,
CLOÎTRE RÉHABILITÉ: DISPOSITIF
FISCAL « DÉFICIT FONCIER », RT RÉNOVATION

// Nous avons mis le meilleur de nous-mêmes dans ce dossier. Dès le départ, il s'agit d'un projet coup de cœur.

En tant que promoteur, lorsque l'on fait face à un trésor de ce genre, une sorte de diamant brut à tailler et à polir, il est impossible de verser dans la tiédeur. Cela incite à se dépasser.

Indépendamment de ses qualités intrinsèques, l'opération a suscité une démarche pédagogique menée en profondeur au bénéfice des habitants de la commune, des administrateurs de la mairie et d'acteurs associatifs locaux. Ce dossier se révèle exemplaire à nos yeux: il fait s'entremêler plusieurs apports qualitatifs, sur le fond comme sur la forme, et offre aux habitants du lieu un havre de sérénité comme il est rarement donné d'en connaître. //



ORIANE LE ROY LIBERGE
DIRECTRICE RÉGIONALE





FINALISTE 1 EX-AEQUO

Pyramide d'Or
Qualité globale



City'Zen, siège du Groupe Launay, Cesson-Sévigné (35)

A Cesson-Sévigné (35), au sein de la ZAC Atalante-ViaSilva labellisée Écocité et territoire de la transition métropolitaine rennaise, cette future réalisation bénéficie d'une localisation stratégique, à proximité immédiate de la ligne B du métro. Elle accueillera un programme mixte ambitieux : le siège du Groupe Launay, des bureaux indépendants, des commerces et la résidence City'Zen destinée à des étudiants et jeunes actifs.

L'ensemble s'organise autour d'un jardin central paysager, lieu de respiration et de rencontre. L'implantation en gradins orientés plein sud favorise la lumière naturelle, multiplie les terrasses généreuses et préserve les vues sur le paysage urbain. Par son hybridation programmatique, sa structure ouverte, sa sobriété constructive et sa précision dans le traitement des matériaux biosourcés, le projet propose une réponse exigeante aux enjeux de la ville de demain : une ville compacte, partagée, végétale, hybride et résiliente. Pensé dès l'origine comme un îlot exemplaire au sein de Via Silva, le projet affirme une ambition environnementale forte, alignée avec les enjeux contemporains de sobriété énergétique, de résilience climatique et de réduction carbone.

NOMBRE DE BÂTIMENTS : 2
SURFACE PLANCHER : 7 318 M²
SURFACE DE BUREAUX : 4 479 M²
NOMBRE DE LOGEMENTS : 120
ESPACES VERTS : 390 M²
PLACES DE STATIONNEMENT : 129
MAÎTRE D'ŒUVRE :
BRENAC & GONZALES & ASSOCIÉS

MAÎTRE D'OUVRAGE : GROUPE LAUNAY
LIVRAISON : 2028
CERTIFICATIONS, LABELS :
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE/JEUNES
ACTIFS : RE 2020 / BBIO - 22% / CEP -
30% / IC ENERGIE - 86% / DH - 45%
BUREAUX :
RT 2012 / BBIO - 32% - CEP - 43%

// Ce bâtiment sera un symbole visible de notre engagement à construire au-delà de la facilité en favorisant l'innovation technique et l'innovation d'usage, la qualité architecturale et les responsabilités sociale et environnementale.

Pensé en collaboration avec l'agence d'architecture Brenac & Gonzalez & Associés, le futur siège du Groupe Launay matérialise notre vision du développement de notre métier : un immobilier utile, respectueux des territoires et porteur de sens. Il symbolise aussi la transformation de notre groupe, notre engagement envers nos collaborateurs et notre volonté de bâtir un avenir durable. Nous sommes fiers de porter un projet aussi ambitieux, qui reflète pleinement les valeurs du Groupe Launay : l'innovation, l'ancrage territorial, la responsabilité et l'humain. //



FRANCK ET JÉRÔME LAUNAY
PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE
ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

FINALISTE 1 EX-AEQUO

Pyramide d'Or
Qualité globale



Le Verger, Marseille (13)

L'envergure du projet répond à celle du défi relevé. Dans le 9^e arrondissement de Marseille, dans le cadre de la ZAC du Vallon Régny, Habside implante « Le Verger », un bâtiment multifonctionnel et futur cœur de vie de la zone réaménagée.

En rez-de-chaussée, la construction en « L » intègre une halle de marché et trois restaurants donnant sur une place publique. Érigés sur ce premier niveau, un immeuble de bureaux, un autre dévolu aux 49 logements programmés et des serres destinées à l'exploitation agricole in situ dessinent une structure aussi audacieuse qu'originale. Un seul bâtiment, mais cinq lieux de vie ou d'activité distincts qui, ensemble, constituent un îlot central où des occupants vivent, travaillent, produisent ou vendent. La mixité des fonctions et des usages, l'inclusion sociale, une architecture bioclimatique valorisée par des matériaux locaux et de la végétalisation en façades et toitures, ainsi que l'optimisation de la lumière naturelle, y composent une réalisation hors normes.

// Il s'agit d'un programme à la fois novateur et exemplaire, que ce soit sous l'angle architectural ou environnemental, y compris au plan de la durabilité de l'ensemble.

« Le Verger » est un véritable éco-système, conçu pour créer du lien entre les occupants — résidents, visiteurs ou acteurs économiques —, pour nourrir la ville et réinventer l'habitat. Ici, se combinent harmonieusement les espaces privés, les lieux de rencontre communs, la production vertueuse et la consommation essentielle. L'idée-force ? Créer un lieu où il fait bon vivre et vivre ensemble. Le réaménagement de la ZAC prévoit la création de quelque 1 000 logements au total. « Le Verger » en est le cœur battant, la place du village qui rayonne et vers laquelle la vie converge. //

NOMBRE DE BÂTIMENTS: 1
SURFACE PLANCHER: 7 852 M²
SURFACE DE BUREAUX: 1 056 M²
NOMBRE DE LOGEMENTS: 49
(DU T1 AU T5)
ESPACES VERTS: 192 M²
PLACES DE STATIONNEMENT: 228
SERVICES: BUREAUX, SERRES
AGRICOLES, HALLE DE MARCHÉ,
ESPACE DE RESTAURATION

MAÎTRE D'OUVRAGE: **HABSIDE**
MAÎTRE D'ŒUVRE:
MARCIANO ARCHITECTURE,
BUREAUX D'ÉTUDE ICHD,
ENERGIS ENGINEERING
LIVRAISON: **DÉCEMBRE 2026**
CERTIFICATIONS, LABELS:
NF HABITAT HQE
NIVEAU EXCELLENT,
BEPOS LABEL E+C-



**DELPHINE GINESTE
ET STÉPHANE PEREZ**
DIRECTRICE GÉNÉRALE
ET PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL



FINALISTE 2

Pyramide d'Or
Qualité globale



Nature et Sens, Toulouse (31)

Le projet résidentiel Nature et Sens, implanté dans le quartier Minimes-Barrière de Paris, à Toulouse, met en scène 61 logements répartis sur deux halls, ainsi que deux locaux d'activité en pied d'immeuble, dont un centre médical. Il déploie 3 595 m² habitables, intègre plus de 900 m² d'espaces verts et dessine un lieu de vie éminemment attractif. Les façades blanches du bâtiment, animées par des jardinières suspendues, un mur végétalisé et des terrasses plantées, développent une architecture d'une sobre élégance.

La construction met en œuvre une large palette de solutions vertueuses, comme l'emploi de béton à faible émission, de briques en terre cuite (Biobric) et d'enduits minéraux, tandis que 45 panneaux photovoltaïques en toiture servent les appartements du dernier étage et participent à la réduction de l'empreinte carbonée de l'édifice. Pompes à chaleur, ballons thermodynamiques et domotique centralisée concourent à une gestion maîtrisée des coûts énergétiques. Commerces et transports en commun tout proches complètent une prestation à haute valeur ajoutée.

**NOMBRE DE BÂTIMENTS: 1 (R+5
ET DEUX NIVEAUX DE SOUS-SOL)**

SURFACE PLANCHER: 4 747 M²

**NOMBRE DE LOGEMENTS: 61
(DU T1BIS AU T5, DONT 16
LOGEMENTS SOCIAUX)**

ESPACES VERTS: 936 M²

PLACES DE STATIONNEMENT: 80

**SERVICES: 2 LOCAUX D'ACTIVITÉ
(DONT 1 CENTRE MÉDICAL)**

**MAÎTRE D'OUVRAGE:
GROUPE IMMOBILIER ANGELOTTI**

**MAÎTRE D'ŒUVRE:
MAURICE SCHWAB**

LIVRAISON: 4^e TRIMESTRE DE 2026

**CERTIFICATIONS, LABELS:
NF HABITAT, RÉGLEMENTATION
RE2020 SEUIL 2025**

*// Nature et Sens s'implante sur un îlot
en mutation de la ville de Toulouse.*

Dans le cadre d'un travail avec la collectivité en vue de définir une urbanité à l'échelle de l'îlot, cette opération reflète notre volonté d'accompagner son évolution en proposant une réalisation à la hauteur des attentes des Toulousains. Nous y avons notamment intégré nos modules exclusifs de jardinières suspendues et de façades végétalisées, développés par nos équipes en partenariat avec des ingénieurs et paysagistes de façon à garantir à la fois la pérennité des éléments végétaux et la propreté des façades qui n'auront pas à subir coulures, traces ou salissures. Nous y insufflons notre vision de l'habitat contemporain où innovation, qualité d'usage et respect de l'environnement créent un cadre apaisé et durable pour les futurs occupants. //



ROCH ANGELOTTI
DIRECTEUR GÉNÉRAL



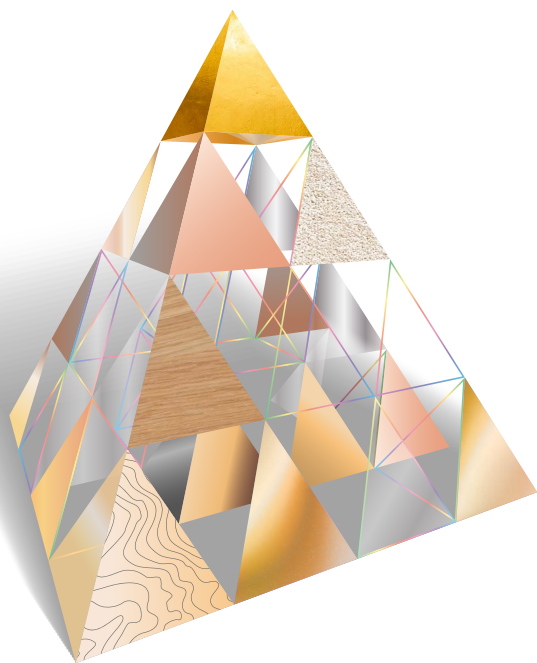
PYRAMIDES D'OR
DE LA FPI 2025

BRAVO ET MERCI
À TOUS LES PARTICIPANTS



Credit photo : ©Jean-Baptiste Chauvin

Les lauréats 2025 lors de la 22^e cérémonie des Pyramides d'Or qui s'est tenue au siège de la SMABTP à Paris le 17 décembre 2025.



▲ HISTORIQUE DES PYRAMIDES

Le concours des Pyramides de la FPI, reconnu par la profession, parrainé par les partenaires clés de la FPI et salué par les médias, est destiné à promouvoir la sobriété, la qualité, l'innovation et le savoir-faire dans les programmes de construction de logements neufs et d'immobilier tertiaire de ses adhérents.

Exclusivement dédié aux promoteurs adhérents de la FPI, ce concours explore les possibilités pour répondre aux défis de la ville de demain, sobre, résiliente, connectée, durable et citoyenne.

Les promoteurs y démontrent leur capacité d'innovation : bâtiment connecté, bureau intelligent, architecture ouverte, "nature en ville", espaces partagés, mixité fonctionnelle, logements évolutifs

▲ LA FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le volume d'activités annuel de la promotion privée s'élève à 30,2 milliards d'euros H.T., elle emploie 24 550 salariés (données rapport de branche 2024).

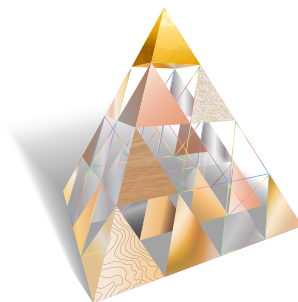
La FPI rassemble près de 700 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90 % du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe dont elle a assuré la présidence de 2018 à 2023.

Pour les adhérents de la FPI, l'acte de construire est nécessaire, utile et noble.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.



Directeur de la publication : Didier Bellier-Ganière, FPI France
Contenu éditorial : Sympathy for the Story et FPI France – Identité visuelle et mise en page du livre : Graphic Swing.
Livre imprimé sur papier issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
Pochette du livre : papier Antalis Keaycolour Coral 300g



FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS

www.fpiFrance.fr