

Communiqué de presse

#construction #bâtiments #bien-être&santé

Paris, le 1^{er} décembre 2025

« Fabriquer ensemble le patrimoine du bien-être et de la santé » : un nouvel outil d'aide à la décision pour mobiliser l'industrie immobilière

Aménageur et développeur immobilier du groupe SNCF, ESPACES FERROVIAIRES a piloté un groupe de travail sur le bien-être et la santé dans le cadre des Actions Collectives de l'Université de la Ville de Demain, portées par la Fondation Palladio. Les acteurs majeurs de cette industrie en profonde mutation, mettent en place un nouvel outil d'aide à la décision autour des enjeux liés au bien-être et à la santé, dans le cadre du développement et de la construction des bâtiments.

L'objectif de cette action lancée par **ESPACES FERROVIAIRES** à l'Université de la Ville de Demain en juin 2024, était de **construire une matrice d'aide à la décision** facilitant la prise en compte du bien-être et de la santé dans les arbitrages, créant ainsi de nouvelles porosités avec les critères de décisions immobilières. Les travaux ont été menés avec l'appui de **Paris&Co** et de l'ensemble des partenaires parmi lesquels **BNP Paribas Real Estate, La Française REM, Aéroports De Paris Immobilier, le CSTB, l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France, Ekopolis et l'ADEME**.

Pour **Fadia Karam, directrice générale d'ESPACES FERROVIAIRES** : « La motivation première qui nous a uni est de faire de la santé un enjeu majeur dans la fabrique de logements et de bureaux de qualité, et d'inscrire les métiers de l'immobilier dans leur finalité première : prendre soin du bien-être des occupants et de leur environnement. L'action collective engagée autour de cette initiative vise à rendre les liens entre les enjeux immobiliers et de santé plus visibles, mesurables et concrets, afin d'en faire un critère structurant de décision, dès la conception, pour les acteurs de l'industrie immobilière. »

Bien-être et santé dans les bâtiments : un enjeu majeur

L'action collective "Fabriquer ensemble le patrimoine bien-être et santé" est née du constat que le bien-être et la santé étaient bien trop souvent invisibilisés, peu verbalisés et traités de manière implicite dans le développement immobilier et la construction alors que :

- La santé est influencée à 80% par l'environnement socio-économique, à 10% par l'accès aux soins et à 10% par les facteurs individuels,
- Penser l'immeuble et la ville sous l'angle du bien-être et de la santé globale permet de répondre aux enjeux de transition en intégrant à la fois les besoins humains et les impératifs environnementaux,
- L'immeuble influence tout autant la santé physique que mentale : des lieux bien conçus, intégrant lumière naturelle, végétalisation, et stimulant les interactions sociales, contribuent à améliorer l'humeur, la productivité et la résilience face aux troubles psychologiques.

Cette action collective vise à **créer les conditions d'un meilleur dialogue** entre l'immobilier et le bien-être et la santé et d'une **meilleure prise en compte et valorisation** de ces enjeux.

Une action en plusieurs étapes :

- Comprendre l'influence de l'immeuble sur la santé et identifier les leviers qui y participent en se concentrant sur une dizaine de déterminants de santé sélectionnés à partir des guides et référentiels de l'ADEME et de l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique (EHESP) ;
- Valoriser les impacts et co-bénéfices (environnement, usage, financier, social) liés à la prise en compte du bien-être et de la santé à travers certains déterminants de santé ;
- Formaliser une matrice d'aide à la décision à partir des impacts / co-bénéfices et de leurs indicateurs, s'appliquant au logement et au tertiaire ;

Quatre ateliers et une dizaine d'entretiens ont été menés pour co-produire ce livrable avec un écosystème de partenaires.

Plusieurs acteurs ont participé à cette action collective :

- ARS, Ekopolis, CSTB, BNP Paribas Real Estate, Aéroports de Paris Immobilier, La Française REM, Ademe, Université de la Ville de Demain
- AIA Environnement, Médiéco, Lumières de la Ville, Réseau Ville et Santé, l'ESPI, CRH

« Fabriquer ensemble le patrimoine du bien-être et de la santé »

80 % de la santé et du bien-être dépendent des conditions de vie et de travail, qu'elles soient sociales, environnementales et économiques : en tant que professionnels de l'immobilier, nous avons un rôle à jouer !

La finalité de l'immobilier est d'accueillir des activités humaines dans un contexte d'urgence climatique. Le bien-être et la santé sont des préoccupations au cœur de nos métiers, pourtant ils sont moins visibles malgré un sursaut constaté lors de la pandémie de COVID.

Trop souvent, la santé et le bien-être sont réduits à la question de l'accès aux soins. Mais en réalité, 80 %⁽¹⁾ de notre santé dépend de notre quotidien, de nos modes de vie, de notre environnement et des lieux que nous habitons.

Nous, acteurs de l'immobilier, avons un rôle de premier ordre au regard de la santé publique.

Des initiatives existantes montrent le chemin à prendre

Puisque nous y passons plus de 80 %⁽²⁾ de notre temps, nous devons impérativement repenser la façon dont nous concevons les espaces que nous habitons et dans lesquels nous travaillons.

Le sujet est largement investi aujourd'hui par les territoires.

À l'échelle des aménagements, plusieurs démarches ont été lancées par l'Agence Régionale de Santé Île-de-France et l'ADEME, avec par exemple des études d'impact sur la santé, notamment testées par **ESPACES FERROVIAIRES**, ou l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique.

À l'échelle de l'immeuble, des chartes, labels et certifications existent, on peut également citer les travaux du programme « Engagés pour la qualité du logement de demain », initié par les ministères de la Culture et du Logement, qui enrichissent le débat. Cependant, pour aller plus loin, le décryptage et la **caractérisation des actions possibles, de leurs impacts**, est à approfondir en s'inspirant notamment de recherches menées dans ce domaine⁽³⁾.

Nous, acteurs de l'immobilier, avons besoin de vous pour consolider une matrice permettant de faire de la santé un critère de décision structurant dans nos projets.

⁽¹⁾ source : ARS Pays de la Loire : <https://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr/cadre-de-vie-urbanisme-et-sante-des-reperes-pour-integrer-les-enjeux-de-sante>

⁽²⁾ source du 80% : Ademe : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/collectivites/elus-mandat-agir/cadre-vie/qualite-air>

⁽³⁾ par exemple les travaux menés par l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Val de Seine et son Centre de recherche sur l'habitat : le Projet SAPHIR

Un nouvel outil à la disposition des acteurs

Aujourd'hui, le groupe de travail a formalisé **une première version d'une matrice facilitant la décision en matière de santé pour un projet immobilier**. Cette version test définit :

- Les déterminants de bien-être et santé (confort thermique, confort acoustique, cohésion sociale, inclusivité...), ainsi que leurs actions,
- Les impacts des déterminants de santé du point de vue environnemental, usage, financier et social,
- Les indicateurs d'appréciation et de mesure des impacts.

Cette matrice d'aide à la décision aura pour vocation d'une part, d'**alimenter les outils des métiers de l'immobilier sur ce sujet et** ; d'autre part, d'**anticiper l'exploitation des bâtiments et reconnaître que les immeubles, lieux de vie et de travail, impactent pour longtemps les vies humaines**.

Pour amplifier la démarche, les partenaires de cette action collective souhaitent **élargir les tests** de la matrice à d'autres acteurs de l'immobilier en 2026, partager collégialement les retours dans le but de faire évoluer cet outil d'aide à la décision et les pratiques.

La démarche ainsi que l'outil d'aide à la décision seront présentés au SIMI 2025 lors d'une conférence se tenant :

LE MARDI 9 DÉCEMBRE 2025 DE 10H À 11H
Salle 4

« Le bien-être et la santé dans l'immobilier :
de l'arbitrage stratégique à la déclinaison opérationnelle »

En présence de :

- **Nadia TAHRI**, directrice engagement responsable et innovation, Espaces Ferroviaires
- **Laetitia GEORGE**, directrice de l'immobilier, Groupe ADP
- **Sophie MOREAU**, directrice de Domaine d'Action Stratégique / Bâtiments et Quartiers pour bien vivre ensemble, CSTB
- **Virginie WALLUT**, directrice de la recherche et de l'ISR immobilier, La Française REM

Animée par Gaël THOMAS, directeur de la rédaction, Business Immo

A PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, ESPACES FERROVIAIRES, filiale d'aménagement urbain et de développement immobilier du groupe SNCF, redonne vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs.

ESPACES FERROVIAIRES maîtrise toute la chaîne de compétences qui concourent à la régénération des sites ferroviaires et à les réintégrer à la ville : libération des fonciers, conception et réalisation du projet d'aménagement, construction et promotion des programmes immobiliers. Chaque projet appelle une démarche unique et sur-mesure au travers d'un étroit partenariat avec les collectivités pour fabriquer un morceau urbain durable et créer des mixités d'usages, des partenariats, des aspirations sociales, sociétales et économiques.

En 2025, ESPACES FERROVIAIRES a obtenu la mention « bronze » d'EcoVadis, 1^{ère} plateforme internationale spécialisée dans l'évaluation de la qualité du système de gestion RSE.

Contacts Presse pour ESPACES FERROVIAIRES : Pulsar Conseil

Marie-Hélène Needham / Tél. : 06 20 55 87 10 / mhneedham@pulsar-conseil.com

Valérie Jardat / Tel.: 06 12 05 18 35 / vjardat@pulsar-conseil.com

Géraldine Elbaz / Tél. : 07 64 23 16 15 / gelbaz@pulsar-conseil.com

ESPACES FERROVIAIRES Jérôme Chiaramonti - Directeur de la communication / Tél. : 06 68 60 83 35

jerome.chiaramonti@espacesferroviaires.fr