

Une filière en pleine mutation

Multiplication des contraintes réglementaires, prise de conscience des clients... : la qualité environnementale prend une place majeure dans les projets de construction. Et oblige les acteurs à revoir leurs modèles pour rester compétitifs sur le plan économique.

PAR PAUL FALZON



Livrée en 2018 par Seuil Architecture, l'usine Aerem est l'un des projets précurseurs sur l'utilisation de matériaux biosourcés dans le non résidentiel (caissons à ossature bois, isolation en paille) et sur la production d'énergies renouvelables (géothermie et photovoltaïque).

Le pari paraît impossible : pousser la décarbonation du secteur de la construction tout en maintenant la compétitivité économique de la filière. Un nombre croissant d'acteurs s'y essaient pourtant, incités par une feuille de route très dense sur le plan réglementaire et une demande accrue du marché. L'arrivée de la nouvelle réglementation environnementale du Bâtiment (RE2020) a marqué une rupture ; en soumettant la délivrance des permis de construire à la réalisation d'un bilan carbone, elle a fait de la qualité environnemen-

tales non plus une variable des projets neufs mais bel et bien un axe central de leur conception. « Jusqu'alors, l'équation se posait principalement sur le ratio qualité/prix ; il faut désormais y ajouter les dimensions carbone et confort d'été, résume Antoine Lebrun, directeur RSE du promoteur toulousain LP Promotion. C'est une révolution dans la façon dont nos équipes doivent piloter les projets, avec une prise en compte beaucoup plus en amont des matériaux et des modes constructifs pour être sûrs de tenir les caps fixés par la réglementation. »

« Un pari sur l'avenir »

La philosophie de la RE2020 repose sur une montée des exigences tous les trois ans, avec de premières étapes - 2022 et 2025 - durant lesquelles les systèmes béton restent possibles moyennant des adaptations, comme l'utilisation de ciments moins carbonés. Pour les seuils suivants, en revanche, la filière devra modifier en profondeur ses pratiques, avec une poussée attendue de matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre...), voire géosourcés (terre crue, pierre naturelle...).

« Cette réglementation reste un pari sur l'avenir car certaines exigences, à l'horizon 2028 puis 2031, semblent difficilement atteignables avec les technologies actuelles, estime Frédéric Carré, président de la FFB Occitanie. Le modèle technico-économique de la construction de demain n'est pas encore connu. » Engagé sur plusieurs sujets d'innovation, comme le réemploi des matériaux issus des chantiers de démolition (voir page 32), le promoteur Pitch Immo fait partie des acteurs qui cherchent à anticiper les futurs équilibrés. « Nous travaillons avec le bureau d'études Dexo sur les solutions techniques qui nous permettront de passer avec plusieurs années d'avance le seuil 2028 de la réglementation, indique Pierre Cabrol, directeur de l'agence de Montpellier. Il faut aussi estimer les impacts

financiers et commerciaux de ces systèmes : on sait d'expérience qu'à projet comparable, un produit décarboné se commercialise mieux. Nous devons être attentifs à notre positionnement de produit afin d'être cohérent avec le marché. » D'autant que le contexte inciterait plutôt les acteurs à la prudence. Inflation sur l'énergie, tensions sur les prix et la disponibilité des matériaux, difficultés de financement des ménages... : la période est moins favorable à la prise de risque. « On sent chez certains maîtres d'ouvrage que l'équation économique est plus tendue, reconnaît Guillaume Niel, directeur associé du bureau d'études Terrell, à Toulouse. L'espoir est de voir émerger de façon plus massive les matériaux bio et géosourcés pour bénéficier du même levier d'économie d'échelle que celui dont dispose l'industrie du béton. » Un espoir partagé par Antoine Lebrun, chez LP Promotion :



Trois questions à...

Alain Denat, président d'Envirobat Occitanie

Sentez-vous une demande accrue sur la construction durable ?

Aujourd'hui, Envirobat Occitanie fédère 250 adhérents, dont 150 nouveaux adhérents ces trois dernières années. Un certain nombre de professionnels sont venus chercher chez nous une expertise relative aux différentes thématiques du bâtiment durable, avec l'envie de connaître ces nouveaux matériaux - la terre crue, la paille... - et les acteurs qui peuvent les aider à les mettre en œuvre.

Quelles sont les priorités pour réduire l'empreinte environnementale de la filière ?

Si on veut rendre l'immobilier vraiment plus vert, la priorité est de réussir la bascule du marché de la construction

vers la rénovation, en allant chercher de la performance énergétique mais aussi de la performance environnementale, en mobilisant des matériaux biosourcés ou géosourcés.

La région Occitanie dispose-t-elle des filières adéquates ?

Il n'y a pas de sujet sur la ressource, disponible massivement que ce soit sur la terre crue, le chanvre, la paille, et bien sûr le bois : l'Occitanie est la deuxième région forestière de France. Ceci dit, toutes ces filières ne sont pas au même niveau de structuration. Sur le bois et la terre crue, l'industrialisation est déjà bien lancée, même s'il y a encore des sujets sur le stockage et la distribution. Il faut aussi faire de la pédagogie auprès des maîtres d'ouvrage ; on ne commande pas du bois comme on commande des parpaings, il faut mieux anticiper les délais de production et de livraison.

En chiffres

- **11 milliards d'euros** de chiffre d'affaires pour le bâtiment en Occitanie, soit 6,5% du PIB régional
- **56 % d'activité** sur la rénovation et **44 %** sur le neuf
- **160 000 actifs** dans la région
- **10 000 emplois menacés** d'ici à 2025 si les difficultés de marché persistent, d'après la FFB Occitanie
- **-28 % de permis de construire** en 2022 sur la maison individuelle dans la région et **-16 %** pour le collectif

« L'idée, c'est de progresser au rythme des industriels. L'environnement technique et économique fait que sur le marché résidentiel, il reste risqué d'en faire plus ! »

Un engouement dans le tertiaire

La structuration des filières proposant des matériaux décarbonés sera donc l'une des clés du verdissement du parc immobilier. C'est l'une des missions ...

... que s'est donnée Envirobat Occitanie, qui promeut la construction durable dans la région. Fait notable, l'association a plus que doublé son nombre d'adhérents en trois ans. « Avant, nous étions un réseau de professionnels convaincus ; aujourd'hui, nous accueillons aussi des acteurs qui viennent chercher de l'information et des partenaires pour transformer leur modèle », se félicite sa directrice, Illona Pior. Pilotée par Envirobat, la démarche Bâtiments Durables Occitanie connaît un succès croissant auprès de maîtres d'ouvrage privés intéressés par l'accompagnement technique proposé, mais aussi par la perspective de recevoir un label valorisant la qualité de leur projet. « Les certifications environnementales connaissent un réel engouement sur le marché, notamment dans le tertiaire, où les investisseurs institutionnels sont souvent engagés dans des démarches RSE », constate Guillaume Barbe, directeur technique du bureau d'études haut-garonnais Ecovitalis. Il faudra aussi bientôt compter avec la taxe européenne, une politique

Une feuille de route chargée d'ici à 2031

Adoptée à l'été 2021, la loi Climat et Résilience crée plusieurs obligations pour le secteur, à commencer par le dispositif Zéro artificialisation nette (Zan), qui vise à réduire par deux la consommation de foncier non bâti d'ici à 2031. Le texte prévoit aussi l'interdiction de mise en location des passoires thermiques, dès 2025 pour les logements classés G sur le DPE, et en 2028 pour les logements étiquetés F. Entrée en vigueur en 2022, la réglementation environnementale du bâtiment (RE2020) va progressivement se durcir d'ici à 2031. Concernant le parc existant, la principale contrainte se situe sur les bureaux et les locaux d'activité : le décret tertiaire prévoit d'ici à 2030 la réduction de 40 % des consommations énergétiques par rapport aux valeurs de référence renseignées en 2022.

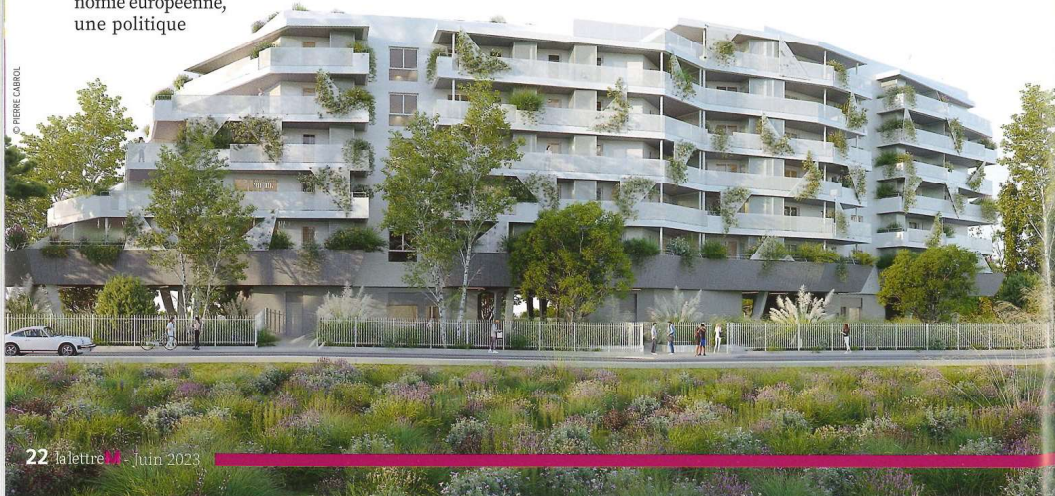


engagée par l'Union européenne pour orienter la finance vers des actifs plus responsables sur le plan climatique ; ce règlement pourrait en effet à terme inciter les banques à adapter leur politique de crédit à la qualité environnementale des produits. Un horizon qui donnerait à l'immobilier vert de nouveaux arguments économiques. ♦

« Pour tenir les budgets, il faut pousser à fond l'ingénierie, et ce dès les premières phases du projet »

Pierre Cabrol,
directeur de l'agence Pitch Immo
Promotion de Montpellier

© PIERRE CABROL



GSE

CONTRACTANT GLOBAL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

CLÉ EN MAIN



1^{er} RÉSEAU NATIONAL DE CONTRACTANT GLOBAL

46 ANS D'EXPÉRIENCE
50 PROJETS PAR AN

Nos domaines d'expertise

LOGISTIQUE, INDUSTRIE, TERTIAIRE & PARKINGS SILOS

GSE assure un engagement de prix, de délai et de qualité pour vos projets de construction et/ou de rénovation dans une démarche de développement durable



GLOBAL SOLUTIONS & ENGINEERING

Retrouvez-nous



gsegroup.com

Jérôme Rolland
06 08 46 79 13
Région Occitanie