



Bâtiment durable : l'immobilier régional accélère

Gros émetteur de gaz à effet de serre et gourmand en énergies, le bâtiment doit se réinventer. Les professionnels ont montré la voie, exemples à l'appui, lors du Lab Immo Midi Libre, le 19 septembre à l'Hôtel de Girard à Montpellier.

En cette rentrée, le bâtiment va mal. Mais il sait aussi se réinventer, pour devenir un secteur durable, comme l'ont détaillé cinq experts, jeudi soir lors du Lab Immo Midi Libre à Montpellier. Le défi est de taille, pour les aménageurs, promoteurs et entreprises de construction. En effet, la filière du logement pèse 23 % des émissions de gaz à effet de serre, et 44 % de l'énergie consommée, loin devant les transports, rappellent l'Ademe et le ministère de l'Écologie.

Michaël Lalande, Idealys, French Proptech

"En matière de ville intelligente et de réseaux de chaleur, la Ville et la Métropole de Montpellier, à travers l'opérateur Altémed, sont exemplaires et pionnières à l'échelle nationale. Il faut le rappeler, surtout à quelques jours du Congrès national HLM (24-26 septembre à Montpellier). Idealys travaille principalement avec les bailleurs sociaux. Comme ils sont propriétaires uniques, il est aisé de déployer des solutions à grande échelle dans leurs parcs locatifs."

"Face au réchauffement climatique, on peut rester fataliste, ou agir"

Face à l'enjeu, la réglementation se durcit sur les bâtiments neufs, avec l'application de la réglementation environnementale RE 2020. "Face au réchauffement climatique, on peut rester fataliste, ou agir. À CDC Habitat (38 000 logements sociaux et intermédiaires en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine), nous agissons, en réfléchissant à la façon de construire, avec quels matériaux", explique Jérôme Farcot, directeur interrégional Sud-Ouest de CDC Habitat, faisant par exemple référence à un programme récent réalisé en pierre. Michel Capra, directeur des opérations immobilières de Promologis (Action Logement), porte pour sa part un ambitieux projet de transformation urbaine, en plein cœur de Nîmes.

Philippe Guigon, Envirobat Occitanie

"J'ai un coup de cœur pour la nouvelle primaire 'Les bergers des étoiles', à Argelliers, dans l'Hérault, construite en bois et en paille. Le projet, porté par la commune, a suscité des oppositions chez les parents d'élèves. Et, maintenant qu'il est devenu réalité, tout le monde est très satisfait. Autre bâtiment durable exemplaire, le nouveau siège social de Synox (internet des objets), à Castelnaud-le-Lez (conçu par Zuo Architecture).

Le bâtiment durable, c'est aussi la prise en compte de la ressource en eau. Il faut continuer à désimpermeabiliser les sols. Les pelouses bien entretenues ne sont pas une finalité en soi. On peut laisser pousser l'herbe librement. L'essentiel, c'est que les sols des villes deviennent des éponges, et ne soient pas des entonnoirs."

Laurent Romanelli, président de M&A, rappelle l'importance des règles de bon sens. "Les bases du bâtiment durable sont immuables : orientation, isolation, utilisation de la ventilation, occultation du



> 20 septembre 2024 à 0:00

soleil..." Dans cet esprit, CDC Habitat a réussi à faire baisser la température de trois degrés dans ses logements, l'été, en peignant en blanc les toits d'immeubles à Saint-Georges-d'Orques et Castelnaud-le-Lez.

Michel Capra, Promologis

"En hypercentre de Nîmes, à proximité de la gare SNCF et des arènes, Promologis va transformer les 7.000 mètres carrés de bâti anciennement occupés par AXA en 125 logements étudiants et 700 mètres carrés de bureaux. Le chantier sera officiellement lancé le 4 octobre, pour une ouverture prévue à la rentrée universitaire 2025. Le projet a une triple vertu. Il contribue aux objectifs Zan (zéro artificialisation nette), en réutilisant un bâti stratégique existant. D'autre part, l'immeuble va subir une profonde rénovation thermique. Enfin, de nombreux matériaux présents sur le site seront réemployés, dans une logique d'économie circulaire : cloisons, bureaux, portes, dalles de faux plafonds, moquettes... Ils seront remis sur le marché, ou réutilisés sur site. Comme les panneaux vitrés, récupérés comme têtes de lit dans les logements étudiants. Le projet a été confié au Groupe GCC et cabinet d'architecture Charrière et Jacob, spécialisé dans les logements étudiants. Hors acquisition de l'immeuble (réalisée par la Foncière de Transformation Immobilière, ActionLogement), l'investissement s'élève à 10,5 millions d'euros."

Envirobat et Idealys en éclaireurs

Pour essayer les bonnes pratiques, le centre de ressources Envirobat, soutenu par l'Ademe et la Région Occitanie, accompagne les maîtres d'ouvrage publics et privés. Comme, par exemple, les constructions de collèges portées par les Départements de l'Hérault (collège de Juvignac notamment, prévu pour la rentrée 2025) ou de la Haute-Garonne, qui visent le label "Bâtiments Durables Occitanie". Originalité de la démarche d'Envirobat, qui compte 300 adhérents en région : "Les projets sont présentés à une assemblée ouverte, à différentes étapes de leur vie : conception, travaux, puis après deux ans de fonctionnement. Puis, un jury de professionnels complète la notation. Au bout de 20 ans, je continue à apprendre et à puiser des innovations !", sourit Philippe Guigon, vice-président d'Envirobat Occitanie, et gérant du bureau d'études Netallia (10 salariés), à Castelnaud-le-Lez.

Jérôme Farcot, CDC Habitat

"Alors que le dispositif de défiscalisation Pinel s'éteint dans l'immobilier neuf, de nouveaux leviers fiscaux voient le jour, dans la rénovation d'immeubles anciens. Pour les opérations en acquisition-amélioration, la TVA est désormais réduite à 10 % pour les logements locatifs intermédiaires, à condition de gagner deux classes énergétiques. C'est une solution de plus, qui répond à un très fort besoin de logements, notamment des classes moyennes. Et cela va dans le sens du bâtiment durable."

Éviter les surcoûts

De son côté, la proptech Idealys (Montpellier et Paris) se positionne comme opérateur de bâtiment connecté, en utilisant le digital pour améliorer la performance des bâtiments. Les applications sont multiples : gestion bioclimatique, prédiction de la maintenance, garantie des meilleurs tarifs d'énergie pour les consommateurs... "Il faut aussi accompagner les utilisateurs, insiste Michaël Lalande, directeur général. Cela passe par du coaching énergétique et de la sensibilisation aux écogestes." Idealys, en phase de levée de fonds, se diversifie dans les bâtiments tertiaires et logistiques, pour y



déployer ses solutions de gestion technique et de suivi des consommations, ainsi que ses tableaux de bord aidant à un meilleur pilotage.

Laurent Romanelli, M&A

"Il existe le Nutri-Score sur les emballages alimentaires. Pourquoi pas un 'Bâtiscore' dans le bâtiment, dans le prolongement des fiches de déclaration environnementale et sanitaire (FDES), qui s'appliquent aux produits de construction ? Cela permettrait d'avoir une vision globale du vrai impact carbone.

M&A anticipe la durabilité de ses opérations. Nous menons des expériences : bâtiments à énergie positive (Villa Laurès), rafraîchissement de logements étudiants sans recours à la climatisation mais par la ventilation de nuit... Parfois, sans surcoût et avec des solutions de bon sens, on arrive à des résultats probants. Si une solution génère un surcoût, on pondère entre la hausse des charges et la baisse des factures."

Reste un enjeu crucial pour le bâtiment durable : rester accessible. "Bien sûr, il faut être vertueux dans la façon de bâtir et d'exploiter les bâtiments. Mais les gens doivent pouvoir acheter ou louer pour se loger. Attention à ne pas être décorrélé du marché, notamment en termes de charges de copropriété", alerte Laurent Romanelli.