BEYOND BAS CARBONE

PETIT VERBATIM "DÉCARBONÉ" DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

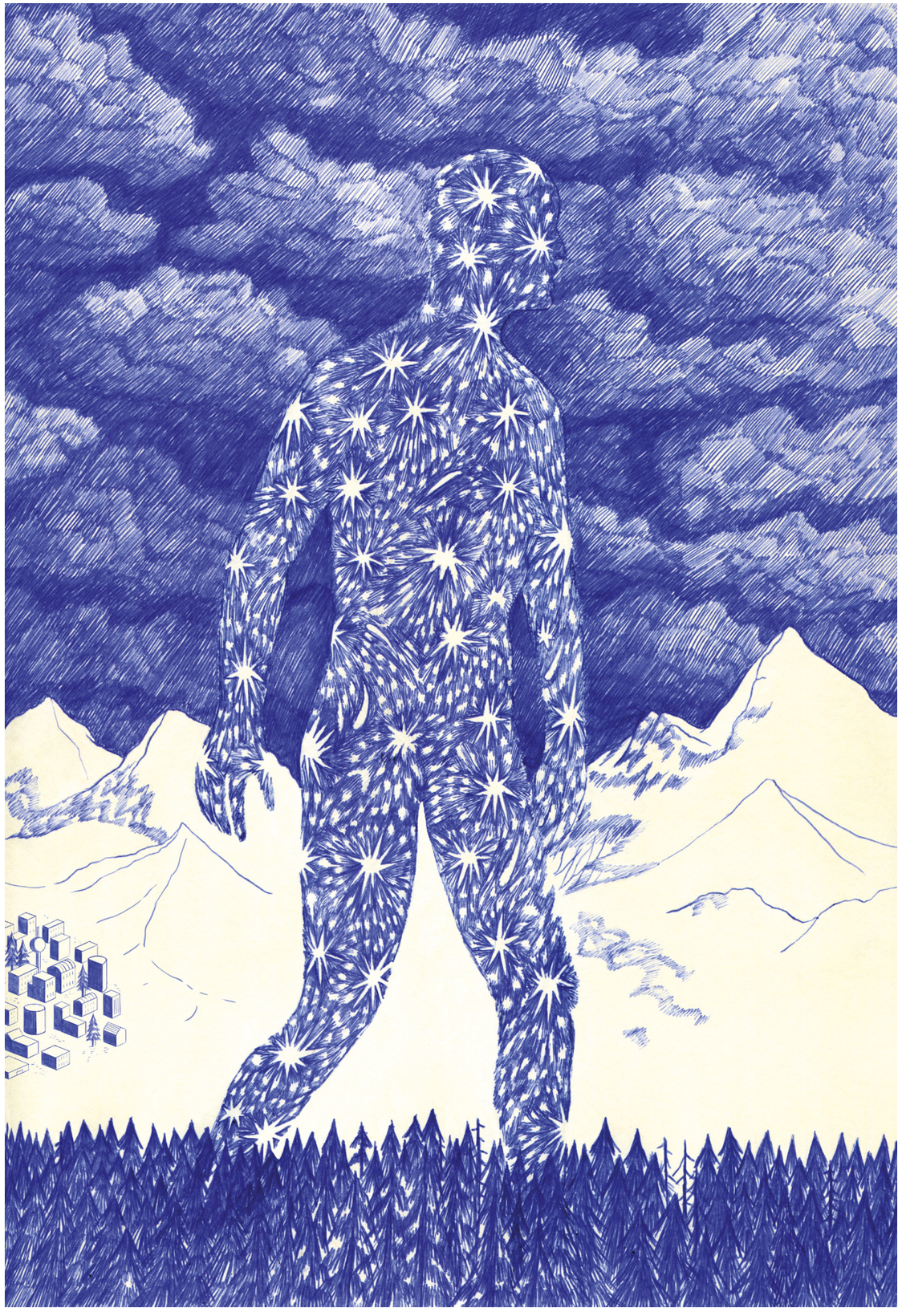
Édité par FAIRE NOUVELLE
UNE MARQUE DE EQUANS

BEYOND
BAS CARBONE

Nous vivons aujourd'hui le début d'une nouvelle histoire urbaine.
Une période cruciale qui déterminera la qualité de vie des générations à venir. Face à l'urgence climatique et la complexité systémique croissante des ensembles urbains, la manière de construire la ville doit changer, et le défi n'est pas mince.
Malgré les efforts de certaines personnalités engagées, la prise de conscience générale est relativement récente. La volonté politique relayée par l'engagement des collectivités a changé la donne. Les crises actuelles (Covid, Ukrainienne, Energies, Approvisionnement...) accélèrent les transitions. De nouvelles réglementations encadrent désormais la profession, et surtout de nombreux objectifs ont été déterminés et pour la plupart imposés.
L'objectif bas carbone a ainsi permis de fédérer les acteurs, mais il est comme l'arbre qui cache la forêt. Qui aurait pu penser, il y a encore 5 ans, que notre métier intègrerait des paramètres aussi pointus que la santé, la préservation de la biodiversité, la production énergétique décarbonnée et résiliente, la sécurité des réseaux, la circularité des matériaux ou bien la mobilité ?
Très peu d'acteurs de la ville, voire aucun, ne maîtrisent parfaitement l'ensemble de ces paramètres et expertises si différents les uns des autres, et relevant de modèles économiques eux aussi extrêmement divers. Les paramètres à prendre en compte deviennent tellement nombreux qu'on est en droit de s'interroger : Comment et avec qui gérer cette complexité ? Comment être sûr que la stratégie bas carbone mise en oeuvre est bien conforme ? De quelles ressources se doter en interne ? Que doit-on prioriser ? On nous presse d'inventer, mais existe-t-il un droit à l'erreur ? Comment savoir si on a emprunté la bonne voie ? Comment échanger nos retours d'expérience entre professionnels sans rien perdre en matière de compétitivité ?
Aire Nouvelle, née en 2016 pour être l'un des acteurs référents de la construction de la ville de demain, travaille au cœur de ces problématiques. Sa vocation à concevoir de nouveaux modèles techniques, économiques et urbains, en partenariat avec l'ensemble des acteurs du marché, nous a porté tout naturellement à nous intéresser à la manière dont ils vivent cette période. Comment la profession a mis en pratique les nouveaux process, de quels outils s'est-elle doté, quelles sont les méthodes mises en pratique ? C'est donc ensemble que nous nous sommes interrogés sur cette ère si particulière. Un petit « inventaire des espoirs, des convictions & des questions » qui a pris la forme d'un verbatim* aussi libre qu'inspiré par une seule chose : partager la passion de notre métier et nourrir le débat.

Marc Daumas, Directeur Général
Aire Nouvelle - Groupe Equans

*L'ensemble des textes et citations qui figurent dans ce verbatim sont directement issus des entretiens menés avec les acteurs de l'immobilier qui ont accepté de s'interroger en notre compagnie sur le sujet bas carbone.

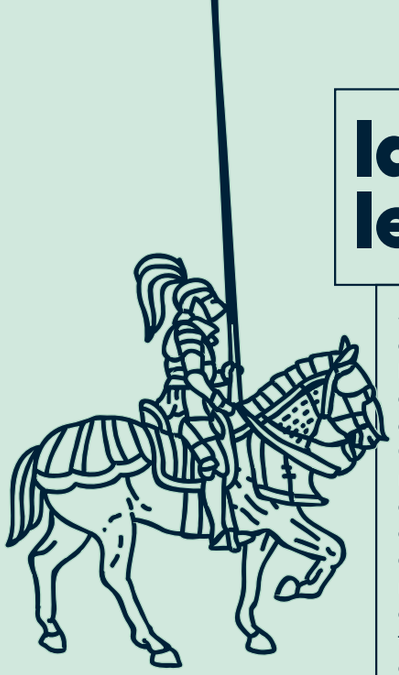


PRISE DE CONSCIENCE

Quelle proportion de la population et combien d'acteurs de la « ville durable » ont vraiment compris l'ampleur des enjeux ? Combien ont compris que le sujet ne concernait plus seulement les générations futures, mais que nous étions déjà entièrement engagés dans une dégradation rapide et en partie irréversible des conditions indispensables à la vie humaine sur la planète ?

Mener la transition écologique au cœur des grands ensembles urbains est devenu indispensable car les villes qui n'occupent que 3 % de la masse continentale mondiale produisent plus de 70 % de ses émissions de dioxyde de carbone et consomment entre 60 à 80 % de l'énergie mondiale. Par ailleurs, face à la multiplication des événements météorologiques extrêmes, des stratégies de résilience et d'adaptation au changement climatique de nos Villes deviennent une priorité vitale pour de nombreux urbains.

Tous les acteurs de la création et de la régénération/transformation/renaturation de la Ville ont donc une responsabilité et un rôle clé dans la lutte contre le changement climatique. Il nous a donc semblé utile de rassembler ici un petit verbatim "décarboné" récolté auprès d'un florilège d'acteurs de ce qu'on nomme aujourd'hui la fabrique de la Ville.



la mère de toutes les batailles

« La question de la trajectoire carbone c'est la mère de toutes les batailles. Nous avons embarqué toute l'entreprise dans ce défi de la trajectoire Bas Carbone. On n'a pas le choix donc il faut raisonner en stock de tonnes de carbone qu'on a le droit de décompter puisqu'on consomme aujourd'hui déjà le futur. Accélérer la transition de nos territoires, cela veut dire agir concrètement tant sur les modes constructifs que sur les usages. Enclencher la trajectoire Bas Carbone, c'est tout simplement devenu obligatoire si l'on veut éviter de grever irrémédiablement à la fois les valeurs immobilières et surtout la qualité de vie des générations à venir. La difficulté c'est bien de démontrer que c'est compatible avec le mode de vie auquel aspirent nos concitoyens. Et là, au regard de l'évolution de nos métiers on doit faire face à une dichotomie très forte entre le consommateur et le citoyen.
Aujourd'hui dans la rue, tout le monde a pris conscience de ces questions d'impact du réchauffement climatique. Tout le monde dit oui il faut lutter contre ça… en revanche si vous proposez une taxe carbone tout le monde est dans la rue ! Vous invitez les personnes à réduire l'utilisation de la voiture, c'est une atteinte à la liberté. Et pourtant cette bataille nous devons la mener le plus unis possible donc la seule vraie issue c'est de trouver les meilleurs consensus… pas facile. »

urgence tueuse

« Aujourd'hui on se dit tous qu'une possible détérioration de la valeur des actifs c'est un horizon encore lointain. Je pense que la réalité c'est que ça va nous tomber dessus du jour au lendemain et que ça pourrait être extrêmement contraignant et surtout traité dans l'urgence. On peut imaginer que cela pourrait être beaucoup plus rapide qu'on ne croit et en fait extrêmement violent… Ça pourrait tuer une partie des immeubles. »

LE GIEC
enfin pris au sérieux

« Je ressens qu'il y a un changement assez profond à la fois dans les attentes des collectivités, mais aussi des élus et des citoyens, de construire une ville respectueuse, bien sûr de l'environnement mais plus que ça. Je crois qu'on a vraiment pris conscience aussi que le changement climatique est réel, qu'il nous impacte déjà tous et ça c'est relativement récent. J'ai souvenir d'avoir entendu parler, il n'y a pas si longtemps, des rapports du GIEC…. - oui le GIEC a dit ça… enfin bon… c'est loin, c'est du très long terme et puis bon le GIEC ce sont des spécialistes qui travaillent entre eux. - C'était pris moyennement au sérieux mais je crois que là maintenant on a réalisé que le changement climatique il est là. »

VOX POPULI

« Avant, l'utilisateur final était complètement absent du dispositif et de la chaine de valeur de l'immobilier. Aujourd'hui il est au cœur du dispositif de création. Vous savez comment je les appelle ? Les « utilisActeurs », les « consommActeurs ». Pourquoi ? Parce que les réseaux sociaux ont accéléré cette remontada de l'utilisateur dit final de la chaine de valeur. »

« La ville de Jakarta qui déménage, la capitale de l'Indonésie, parce qu'ils vont être bientôt sous l'eau … si ça, ça ne suffit pas à comprendre ce qui est en train de se passer. »

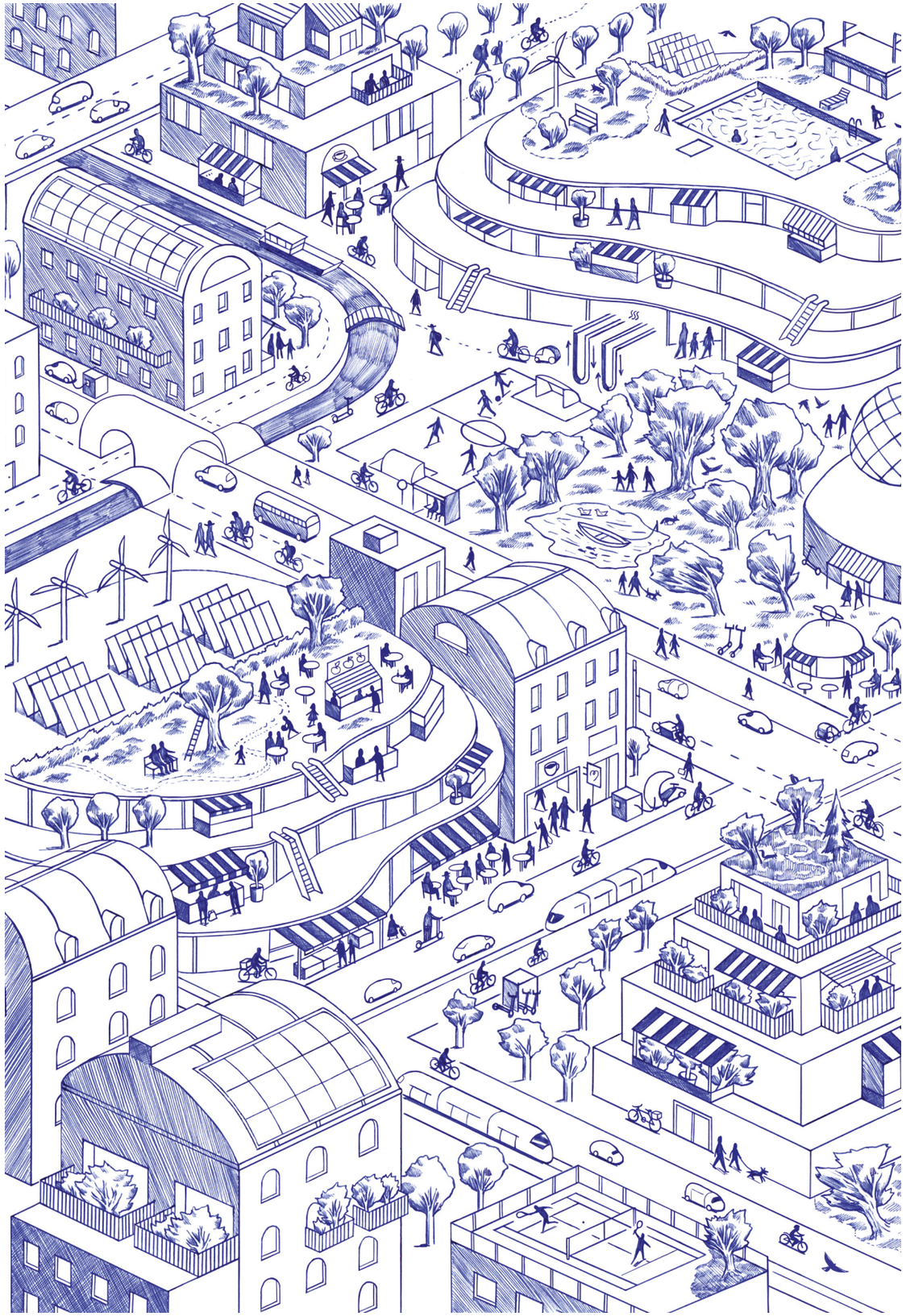
le monde sous l'eau

l'hyperréalité

« Sur la prise de conscience je dirais que la crise sanitaire a marqué une accélération extrêmement nette du phénomène. Auparavant, cette idée de lutte contre contre le changement climatique, avec les fameux climatosceptiques en contrepoint, c'était un peu abstrait. Mais quand le monde entier s'arrête, que tu ne bouges plus de chez toi, que toute l'économie est mise à mal… alors là tout à coup la question du risque, ici sanitaire, qui était de l'ordre de l'abstraction devient hyper réel. Le phénomène le plus frappant peut-être de la crise sanitaire c'est l'hyperréalisme de l'instant. La notion même de catastrophe terrestre est devenue palpable. Seules les deux guerres mondiales avaient généré de telles prises de conscience. »

arrêter de rénover?

« Je ne suis pas sûr que tout le monde ait accepté les conséquences de cette urgence. Aujourd'hui, ce qui manque, mais ça ne concerne pas que le secteur de l'immobilier, c'est l'objectif 2050, c'est la neutralité.
Du coup, on sait aujourd'hui d'ores et déjà quels sont les efforts à faire, pour l'immobilier c'est facile : c'est 92 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre. On peut regarder par la porte, par la fenêtre, c'est pas en construisant Bas Carbone, c'est en arrêtant de construire, ou en tout cas en construisant moins, et ça je pense que personne ne l'a intégré dans ses business modèles.»



CONCEVOIR & CONSTRUIRE BAS CARBONE FACE À LA COMPLEXITÉ SYSTÉMIQUE CROISSANTE

Une nouvelle complexité et la multiplicité des expertises requises.
Un bâtiment et, a fortiori, un îlot urbain, un quartier ou une ville, forment des systèmes complexes dans lesquels de nombreuses composantes interagissent. Les paramètres qui président à **l'appréciation de la qualité environnementale des opérations urbaines (essentiellement l'empreinte carbone) sont souvent limitées à leur construction, et leur exploitation mais ne prennent que très rarement en compte d'autres paramètres** tout aussi importants. Et ces paramètres sont nombreux : la mobilité des futurs usagers, la présence de la nature et la biodiversité, la qualité de l'air, la qualité du socle, l'interaction entre espace publics et privés. Même complexité lorsque l'on évalue la capacité de l'objet à faire évoluer sa fonction (sur le temps long mais aussi sur le temps court, en chronotopie) ou son éventuelle complémentarité avec d'autres objets architecturaux formant des ensembles aux performances modélisées / monitorées simultanément. Des indicateurs qui demandent des savoir-faire et des techniques spécifiques.
Très peu d'acteurs de la ville, aujourd'hui, maîtrisent parfaitement l'ensemble de ces paramètres et expertises si différentes les unes des autres, et relevant de modèles économiques eux aussi extrêmement divers, et c'est probablement ce qui rend notre métier aussi passionnant.

par quoi commencer?

« Le problème majeur aujourd'hui du Bas Carbone c'est que c'est un sujet qui touche tous les acteurs de l'immobilier mais par le haut. La volonté politique fait loi. On est ainsi tous sensibilisé sur les objectifs mais concrètement qui sait comment agir… et par quoi commencer ? Le Bas Carbone est devenu un sujet central, on en parle tous mais honnêtement quelles sont les évidences mis à part l'urgence ? Je n'ai quasiment jamais vu un papier clair et net sur ce que ça impliquait pour l'immobilier le Bas Carbone. Est-ce que c'est une procédure constructive ? Est-ce que c'est le cycle de vie et exploitation de l'immeuble ? Est-ce la fin de la climatisation et du chauffage à terme ? Est-ce que c'est aussi lié à la démolition et du coup c'est lié à la construction ? »

« Je pense qu'il faut être capable de rester simple, si moi je devais écrire une equity story autour du Bas Carbone je rapporterai ça à quelque chose de connu typiquement. Aujourd'hui on sait ce que c'est qu'un immeuble classique, comment on le construit, si le Bas Carbone passe par le bois plutôt que le béton, je reprendrai tout le cycle et je serai un peu moins hypocrite comparativement à ce qu'on lit aujourd'hui. Il y a des problématiques et de nombreux contextes où le bois ou d'autres matériaux « bio-sourcés » sont moins intéressants que le béton ou lui sont complémentaires. «

l'équity story du Bas Carbone

> Pour utiliser une image, c'est comme si l'on demandait à un enfant d'arrêter de jouer avec le feu mais de préparer le dîner.

IL Y A 5 ANS

« Le critère environnemental c'était vraiment la dernière case à cocher, c'est à dire que une fois que les promoteurs avaient proposé leur projet, défini les usages alors arrivait les 3 panneaux solaires parce qu'il restait un peu de sous sur le budget. Aujourd'hui on constate que c'est vraiment une entrée, sur certains projets c'est même l'entrée principale, avec notamment les nouveaux logiciels bioclimatiques et de conception par ordinateur dont se sont dotés certains donneurs d'ordre et collectivités. »

phénomène générationnel

« Nous aujourd'hui on considère le ESG (Environnement Social Gouvernance) comme un « nice to have » parce que on est né dans un monde qui n'a pas grandi avec cette conscience mais c'est la génération suivante qui sera aux manettes dans 10 ou 15 ans qui compte… et pour elle c'est un « must have » pas un « nice to have ». Et ce changement va bouleverser notre secteur. »

c'est quoi la feuille de route

« Les objectifs de réduction carbone sont clairement énoncés mais, et c'est véritablement une première dans l'histoire industrielle, on ne sait pas comment atteindre ces objectifs. Et ce dans une temporalité extrêmement resserrée. Les méthodes et outils normés sont trop récents pour être utilisés par tous les acteurs de la filière.

On commence tout juste à disposer d'outils règlementaires qui permettent de faire un calcul du CO_2 par m^2. Tu as ensuite un mode de pensée qui permet d'être encore plus transversal, plus englobant. Qu'est-ce que ça donne si je commence à penser en CO_2 par usager ? Or la mobilité dans un projet urbain c'est un des premiers facteurs, c'est 40 % des émissions de CO_2 sur le cycle de vie et donc comment tu réintègres ce truc-là ? Tu peux diminuer l'offre de stationnement mais tu ne sais pas quel impact ça va avoir sur l'usager. »

« La neutralité carbone devrait être déterminée selon une échelle planétaire. Quand la France dit « je veux être neutre au carbone », elle peut être neutre au carbone sur Scope 1 et Scope 2, qui sont ses émissions à l'intérieur de ses frontières, mais c'est parce qu'elle fait faire tous ses produits en Chine. Elle importe bon nombre de systèmes et de matériaux extrêmement carbonés. Mais si on décidait de les intégrer aux calculs et de prendre notre part de la pollution judicieusement décentralisée que se passerait-il ? »

raisonner global ou pas?

et si on revenait au basique ?

« Nous, on travaille sur le Scope 1 et le Scope 2. Le Scope 3, il est par essence extrêmement dur à contrôler puisqu'on ne maîtrise pas l'intégralité des utilisateurs sur nos actifs immobiliers. Ce qu'on contrôle pour le Scope 3, indirectement sans se mettre des objectifs délirants, c'est en choisissant d'acheter des immeubles qui sont situés sur les transports en communs. C'est basique, c'est le fondement de l'immobilier. Et il faut bien faire un constat : les actifs immobiliers qui ont été construits loin, 2ème couronne, mal connectés aux transports en communs, tout ça a très bien fonctionné dans les années 80/90 et puis aujourd'hui et plus que jamais post Covid c'est en train de péricliter complètement. On assiste désormais à un recentrage sur des immeubles de plus en plus connectés et donc indirectement on travaille sur le Scope 3. »

il faut inventer

« Je considère que l'on vit une époque formidable parce que les fabricants comme St-Gobain ou Lafarge nous démontrent constamment leurs ingéniosités et de quelle manière ils sont capables de revisiter tout leurs savoir-faire. Moi qui suis ingénieur bâtiment au départ, je suis fasciné par cette période et je n'attends qu'une chose c'est que l'on nous invente des matériaux qu'on n'aurait même pas pu imaginer il y a 5 ans. »

on entrevoit des solutions

« Le premier recours c'est l'acte de construire lui même. Je crois depuis plus de 10 ans aux hors-sites et à la préfabrication. Je pense que si on ne s'y met pas urgemment on va avoir un problème. Parce que le hors-site permet d'être beaucoup plus responsable vis-à-vis des employés du bâtiment qui sont bien plus à l'abris dans des usines pour faire de la préfabrication. Deuxièmement parce que les habitants en ont assez d'avoir des grues pendant 3 ans et que réduire la durée des chantiers c'est une bonne chose. On a parlé de chantiers propres il y a 20 ans, je pense qu'il est enfin temps qu'on y arrive. Sinon les constructeurs hexagonaux vont se faire « tailler des croupières » par les européens qui ont déjà initié le hors site sur grande échelle. Je ne dis pas qu'il est utilisable pour tout mais je dis qu'il faut au moins l'intégrer. »

radical

« Nous, on dit que chaque m^3 de béton non construit c'est celui qui émet le moins de carbone. Donc on cherche des solutions aussi pour minimiser les quantités de matériaux. Ça ne veut pas dire qu'on ne construit plus, ça veut dire qu'on optimise la construction parce que ça, c'est du gain pur. »

les gestionnaires d'actifs à la manœuvre

« Pour les grands acteurs du marché et les organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), l'implémentation du SFDR* sera une tâche ardue. Et ce en raison de la quantité de données qu'il va falloir collecter, et parce qu'il faut encore tout inventer en matière de processus de collecte. En outre, les réglementations ne fournissent encore que peu d'informations sur la manière de traiter les participations indirectes telles que les produits dérivés et les fonds. Les gestionnaires d'actifs devront néanmoins commencer à mettre en œuvre rapidement des procédures de collecte de données et sans doute réaliser des bilans carbone eux-mêmes pour se préparer à ces nouvelles réglementations. Parce qu'ils permettent de réaliser rapidement, et simplement, un bilan GES à partir des données comptables et financières.
Des prestataires spécialisés pourront aider à massifier la collecte des données. »

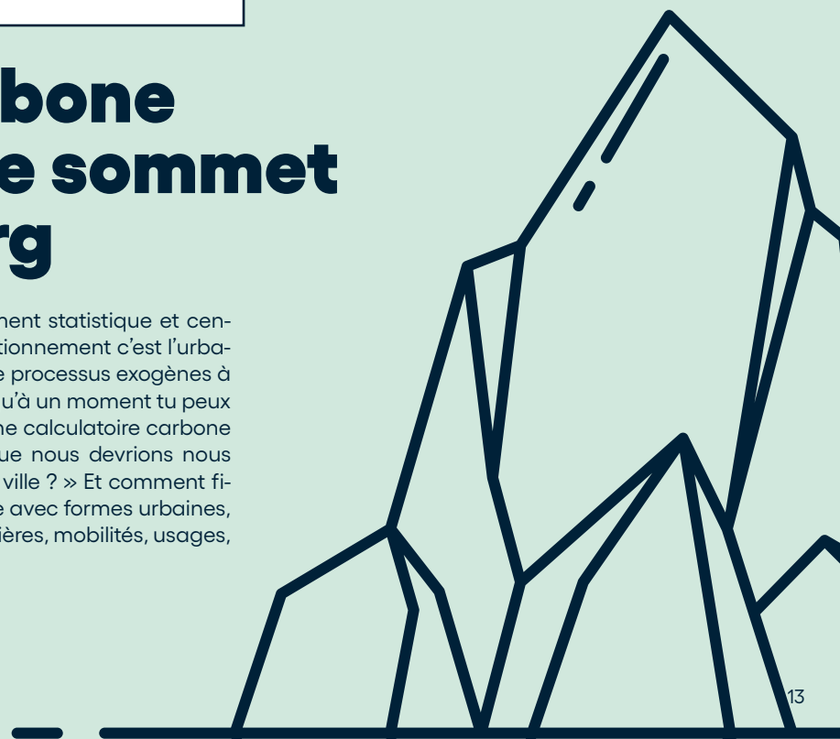
*Sustainable Finance Disclosure Régulation

touche pas à ma vitrine

« Ce qu'il faut penser en permanence c'est comment prendre en compte plus de critères et surtout dépérimètrer. Est-ce que tu peux avoir grâce à ton opération, quelque soit l'échelle, que ce soit un bâtiment, un macro lot ou un quartier, des effets de leviers qui vont te permettre finalement de gagner plus mais dans un périmètre élargi. C'est de la systémique de base. Mais est-ce que les gens sont sensibilisé à la question de la systémique ? Non, parce que tout le monde veut sur optimiser l'objet sur lequel il travaille parce qu'il s'agit de leur vitrine commerciale. »

le Bas Carbone n'est que le sommet de l'iceberg

« Notre approche n'est pas seulement statistique et centrée sur le carbone. Notre vrai positionnement c'est l'urbano-compatibilité de discipline et de processus exogènes à la fabrique de la ville. C'est-à-dire qu'à un moment tu peux avoir une métrique et une approche calculatoire carbone hyper sophistiquée, la question que nous devrions nous poser c'est : « ok comment ça fait ville ? » Et comment finalement tu croises calcul carbone avec formes urbaines, inscription territoriale, identité, matières, mobilités, usages, design, etc. »



il est où le plan de transformation ?

« Nous devons impérativement nous orienter vers des pratiques de l'immobilier qui soient conformes aux objectifs définis par la RE2020, le décret tertiaire, la loi climat et résilience, la taxinomie européenne, la loi énergie climat… et c'est là où je me demande tout simplement mais quel est le bon chemin ? Cette question tout le monde se la pose. Quels outils ? Quel rythme de transformation ? Pour quel coût raisonnable.. ou pas ? À mon sens, il manque un plan de transformation de l'économie immobilière, une feuille de route qui encadrerait non pas les objectifs mais le chemin à emprunter. »

la bonne échelle de compensation

« Il vaut mieux chercher de la compensation grande échelle parce qu'à la fin la vraie compensation elle se joue à l'échelle métropolitaine. Il vaut mieux aller chercher de la compensation de manière plus positive, de la synergie et de la péréquation grande échelle parce que la valeur carbone sera nettement plus intéressante. On vous permet d'être moins bons sur votre bâtiment, de ne pas chercher le Bepos, par contre une partie de cet effort économique que vous n'aurez pas à investir dans ce bâtiment, on en ponctionne une partie qu'on va mettre dans la bourse de durabilité qui permettra de financer de la rénovation énergétique sur les bâtiments de l'ensemble immobilier concerné. Avec cette difficulté d'ailleurs qu'on ne maitrise pas forcement toute la chaine puisque on récupère un projet que la ville a plus ou moins conçu avec parfois des injonctions contradictoires ou des évolutions qui arrivent parfois au fil du temps et qui n'ont pas été forcément intégrées au départ. Il y a donc aussi ce travail d'embrayage à faire entre les différentes ambitions, et les éléments de programme qui peuvent être aussi parfois des sources de variations de la performance environnementale d'un projet. Quand on doit par exemple fabriquer un modèle urbain qui intègre des seuils critiques pour des modes de production énergétique, et qu'en parallèle on nous demande de dédensifier pour des raisons politiques, tout en restant vertueux du point de vue environnemental, on pourrait se retrouver sous des seuils de masse critique qui permet de faire fonctionner un Smart Grid ou une géothermie. »

Une symphonie de pipeau

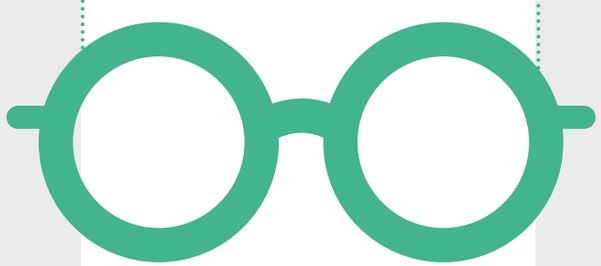
« Le problème aujourd'hui c'est que tout le monde y va de sa petite analyse, de son petit calcul et il n'y a pas de norme commune. Certaines entreprises ne prennent pas en compte tous les scopes dans leur bilan carbone par exemple. Le problème qu'on a aujourd'hui, et ça pénalise en particulier les entreprises les plus vertueuses, c'est qu'il n'existe pas un système de reporting national sur lequel on puisse se baser pour pouvoir comparer les efforts que font les uns et les autres. Il y en a certains pour qui c'est une démarche sincère, volontariste, innovante et performante, et il y en a d'autres pour qui c'est du pipeau, un pipeau insupportable pour les acteurs sincères mais un pipeau qui est très bien joué… je dirais même une symphonie de pipeau. On a très peu de moyens pour pouvoir discriminer les bons et les mauvais, on a besoin d'un seul référentiel qui soit un référentiel je dirais labellisé par l'État et non pas par une entreprise toujours tentée d'infléchir sa politique en fonction du marché et de ses acteurs. De permettre aux entreprises les plus performantes de montrer à quel point elles sont performantes sur ce volet là et de pointer du doigt clairement ceux qui font des symphonies de pipeau parce qu'eux méritent clairement le name on shame. »

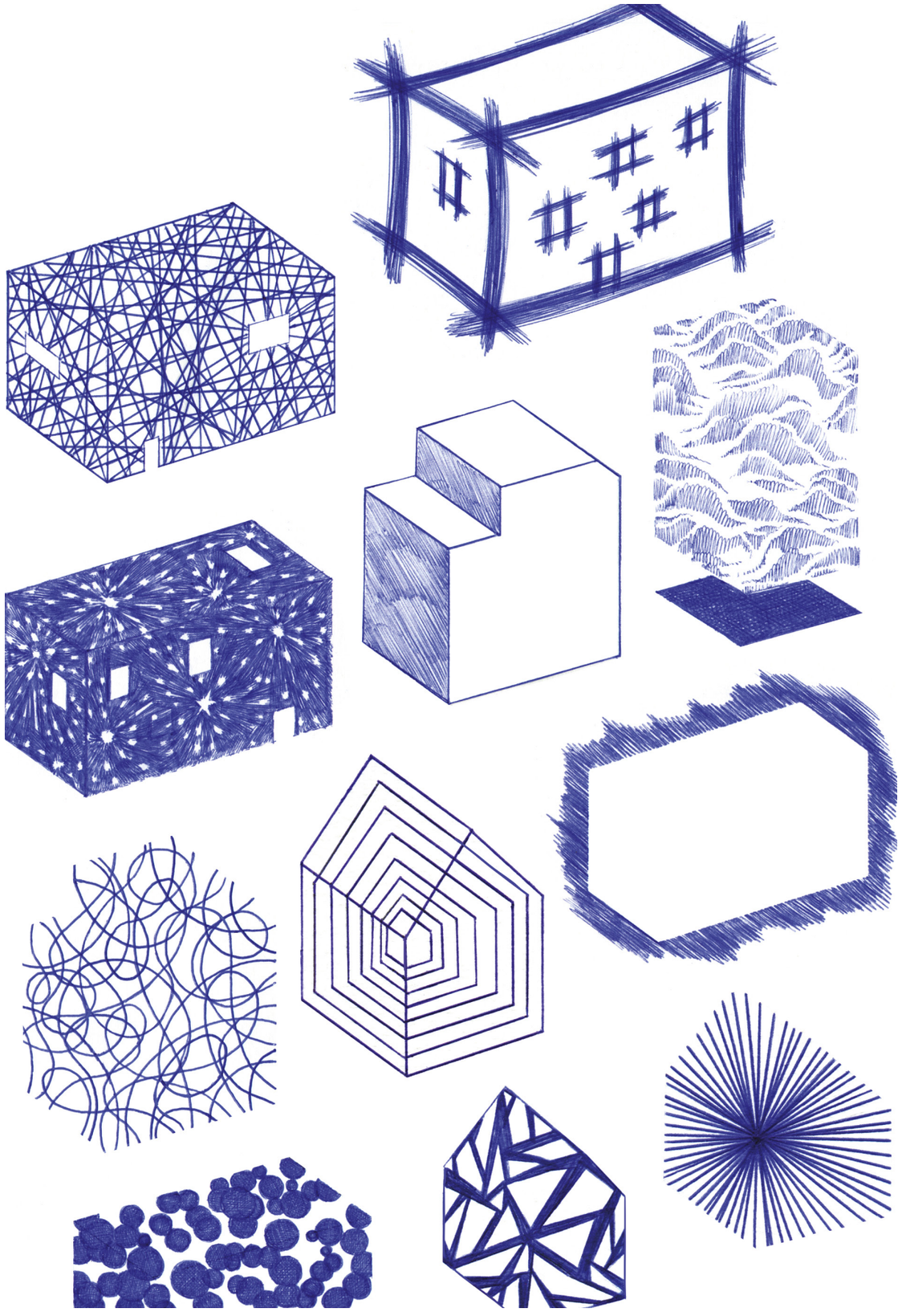
un question de pédalage

« On ne peut pas faire l'économie d'une réflexion sur nos modes de vies ? De quoi est-ce que l'on a réellement besoin pour vivre ? On a subi une sorte d'accélération, d'hyper consommation et ça fait 50 ans qu'on fait que de la consommation, peut-être même plus, 70 ans. On a pédalé sans s'interroger, toujours dans le même sens, mais a un moment donné il faut se reposer la question, est-ce qu'il faut que je pédale autant, aussi vite ? Est-ce que je dois me déplacer, comment je dois me déplacer, comment je dois travailler… »

à l'image de Le Corbusier

« Nous vivons une époque incroyable. Bon nombre de générations n'ont pas eu cette chance. Regardez Le Corbusier. Il arrive au moment où le béton est inventé donc il est en capacité de réinventer l'architecture. Dans les années 2000, on était arrivé à une sorte d'impasse. On avait déjà tout inventé on ne savait plus trop quoi faire, alors ça gesticulait, tout le monde faisait des choses stylistiques. On était dans le mouvement. Les architectes n'avaient pas de luttes, pas de défis, ils n'étaient pas interpellés. Aujourd'hui, je dis aux étudiants qu'ils sont confrontés à une révolution, donc il va falloir inventer. C'est vrai que le béton libérait les choses, le 0 carbone veut les enfermer mais demeure un appel à l'innovation. Il faut tout repenser. Je pense à la pierre de taille. C'était un matériau de conservateurs, c'était associé à un monde réactionnaire, en 10 ans la pierre de taille c'est devenu quelque chose d'avant-gardiste. Pareil pour la nature. »





MÉTHODES RÉFÉRENTIELS LABELS, INVENTIONS OBJECTIFS... ET VOUS, COMMENT FAITES-VOUS BAS CARBONE ?

Dépasser les attentes (normes) et créer de nouvelles références

L'urgence commande d'aller plus loin que ce qui est « imposé ». Parce que ce qui est imposé repose sur des expertises déjà éprouvées ou en passe de l'être et sur des ambitions que l'on pourraient qualifier de « raisonnablement atteignables ».

Les acteurs français de l'immobilier ont développé le système de référence mondial pour le calcul des émissions carbone, ont mis en place des fiches FDES plus avancées que les règlementations Européenne qui permettent aux industriels de prendre de l'avance. Pour autant la feuille de route, et la méthode peine encore à être connue, reconnue, déployée par nous tous.

La RE2020 est quasiment une première mondiale. À ce jour, seuls les Pays-Bas ont développé une réglementation aussi exigeante et aussi proche de la réalité physique.

Cependant, fait rare, le marché est en retard sur le régulateur et doit s'adapter à ces nouveaux systèmes de calcul. Les fournisseurs doivent créer leurs FDES, les concepteurs adapter leurs méthodes à l'heure ou la conception architecturale est reine, les constructeurs améliorer leurs methodes de comissioning et reporting.

La contrainte n'est en soi pas un moteur aspirationnel. La volonté de contribuer à accélérer le changement, l'incarner et le vivre au quotidien en est un. Cette conviction nous la mettons en pratique tous les jours : **chacune et chacun des collaborateurs d'Aire Nouvelle est engagé sur une thématique développement durable avec des périmètres spécifiques** : la participation aux think-tanks liés à la thématique, le développement de méthodes de conception, de relations partenariales et de méthodologies d'évaluation qualitatives et quantitatives. Cette approche est initiée sur les thématiques du développement durable : énergies, matériaux et réemploi, mobilités et logistiques, biodiversités, gestion de l'eau, gestion des déchets, participation citoyenne, impact social et territorial.

le grand bazar

« Chacun fait ce qu'il veut dans son coin, chacun à sa liste. On a tous une ESG checklist à l'investissement, elles se ressemblent dans toutes les boîtes. En revanche, tout le monde ne coche pas les cases exactement de la même manière, ce qui fait qu'il y a encore un peu de la place pour tous les actifs. Mais on est finalement un peu grégaires, donc à force de passer d'une boîte à une autre, les schémas ont tendance à s'uniformiser. »

« L'investisseur, dans son immense majorité, va se satisfaire du tampon ISR. Tous les opérateurs devraient finir par réussir à être labélisés ISR sur leurs fonds. Ce qui pose la question de mettre en place une gradation sur ce label ISR. Nous, on y est extrêmement favorable comme on l'a déjà sur la norme HQE. On peut considérer qu'il y avait ainsi une première étape consistant à inscrire l'immobilier dans la labélisation ISR, et une deuxième qui va être de renforcer la norme en la graduant. »

« Nous, ce que l'on constate, c'est que ce sont plutôt des choix politiques d'afficher E3C2. Des choix rapidement rattrapés par des contraintes techniques ou des contraintes normatives. Par exemple, certains types de matériaux qui pourraient être vertueux vis-à-vis du carbone mais qui ne sont pas référencés dans une liste CSTB, et qui sont donc pondérés négativement quand ils sont proposés par les architectes. Ce qui peut amener, pour atteindre un bon niveau C2 dans le label, d'aller chercher un matériaux qui est moins performant. Simplement il existe, il est normé, on sait le rentrer dans une case, et le labelisateur est capable d'en faire quelque chose. S'il n'a pas de critère, il ne peut pas le labéliser et le pondère négativement parce qu'il ne peut pas faire autrement. »

ah non monsieur ce n'est pas sur la liste

et vous comment vous faites?

« Nous avons mis en place un outil propriétaire qui permet aux responsables de programmes d'apprendre en marchant. Il permet d'évaluer chacun des projets qui passent au comité de développement, ou comité d'engagement, sur son niveau de RSE, à la fois d'un point de vue environnemental et d'un point de vue qualité d'usage. Cet outil est tellement puissant qu'il intègre, au fur et à mesure, tous les indicateurs, tels que la RE 2020, dès qu'ils sont parus. Et il tient compte également de nos indicateurs de performances tels que nous les avons défini en tant qu'entreprise responsable et employeur responsable. »

un référentiel qui s'affine au fil des opérations

« C'est vrai que HQE n'était pas forcément fait pour des régions particulièrement ensoleillées, pas super adapté au climat. Il a donc été décidé de créer un référentiel local. Il a été créé en partenariat avec des architectes et des constructeurs. Techniquement, il est remis à jour tous les ans, et a donc très fortement évolué depuis sa création en 2012. Aujourd'hui, on a un référentiel qui est extrêmement puissant, et qui est extrêmement contraignant, et qui surtout est le seul, et je l'affirme sans rougir, sur lequel on fait des vraies vérifications techniques. C'est à dire que tous les objectifs sont des objectifs chiffrés, et tous les chiffres sont vérifiés pour chaque projet. Et plus important encore, à chaque retour d'expérience, c'est le référentiel qui devient plus intelligent. »

low tech is the new option

« La performance à tout prix n'est pas toujours la panacée. Il faut privilégier les distributions low-tech, c'est-à-dire celles qui vont être économes en énergie dans leur exploitation, dans leur mise en œuvre. Celles qui vont être simple et robuste à l'usage. Dorénavant, on a beaucoup d'immeubles qui sont compliqués à exploiter. Ils cochent beaucoup de cases mais finalement il y a beaucoup de pertes en ligne entre la conception, la réalisation, l'exploitation, l'optimisation d'exploitation. Ce qui fait que les performances s'en ressentent et on est parfois loin du compte. »

il n'y a pas que le bois dans la vi(ll)e

« On ne pense pas que le bois soit la réponse universelle. C'est un moyen de construire Bas Carbone, c'est évident, mais on ne va pas construire tous les bâtiments en bois. La filière bois n'est pas suffisante et les prévisions les plus optimistes disent qu'à 10 ans le bois ça sera 10 à 15% du parc. C'est déjà énorme. C'est juste qu'il reste 85% à construire autrement, avec d'autres matériaux. Les architectes doivent être sensibilisés globalement à déployer des principes constructifs différents, adaptés aux contextes »

LA R&D AU CŒUR DU BUSINESS MODEL

« Ce sont 1/3 des effectifs de l'entreprise, sur 80 personnes, qui sont des ingénieurs et techniciens dédiés à la R&D autour des modes constructifs et du Bas Carbone. Ces collaborateurs travaillent exclusivement à ça toute la journée donc c'est un poids d'ingénierie qu'il n'y a pas dans d'autres boîtes de promotion aujourd'hui. Ça s'est plutôt déporté dans les bureaux d'études mais nous on les a intégrées dans les équipes parce que ça infuse comme ça aussi tout l'esprit de la boîte. »

booster la transversalité

« Notre entreprise est certifiée ISO 14001 et nous sommes donc audités. Nous avons conçu nos propres grilles d'analyses RSE et cette équipe dédiée met à contribution un peu toutes les expertises de l'entreprise. Les urbanistes, les ingénieurs, les techniciens, jusqu'aux juristes pour monter en puissance sur certaines thématiques : la construction Bas Carbone pour certains projets, la construction Smart Grid plus adaptée pour d'autres. On tente de travailler sur ces deux échelles avec une montée en compétence et des référents internes qui vont un peu creuser chaque thématique pour partager avec les camarades et apporter une expertise plus directe sans passer par un prestataire »

IN & OUT

« La dimension Bas Carbone est intégrée à un schéma d'ensemble qui tourne autour d'une grille ESG où on a défini 60 critères. On s'est calé sur la démarche ISR qu'on avait accompagné et on travaille l'intégralité de nos actifs quelques soit nos fonds et leurs stratégies sur cette base-là. Bien entendu, dans ces critères il y a des sujets qui mènent à des réductions d'émissions carbone, et qui ont un impact sur notre politique énergétique. Tous les actifs qui sont complètements déconnectés de la trajectoire sont de facto évacués au comité d'investissement, sauf si on peut mettre en place un plan d'action pour réduire drastiquement la consommation énergétique. »

se brancher à la source

« La donnée énergie n'est pas simple à gérer, et pourtant elle est stratégique puisqu'elle déterminera à terme une grande partie de la valorisation d'un actif. Nous agissons immédiatement pour les parties communes puisque nous en gardons le contrôle. Pour les parties privatives, ça va se faire dans un second temps, on va aller voir le locataire, on va lui demander comment il alimente ses bâtiments. On va d'abord tenter de prendre le contrôle sur sa consommation énergétique avec une délégation pour pouvoir s'occuper nous-même de l'alimentation de la plateforme de reporting pour monitorer sa consommation et pouvoir la comparer à des consommations moyennes pour s'assurer qu'il n' y a pas de surconsommation indépendamment de la structure de l'actif d'immobilier. Ensuite, nous sommes en capacité de leur proposer des solutions d'optimisation. »

50

ANS C'EST LE BEL ÂGE

« Nous avons pris l'option analytique de manière à pouvoir vraiment quantifier les choses. Nous faisons pour chaque projet des bilans carbone sur les 50 ans de cycles de vie du bâtiment en incluant la construction, l'exploitation, la démolition. Ca ne sert à rien de regarder le bilan carbone de la construction, c'est insuffisant parce que si ton bâtiment doit être remis à niveau tous les 20 ans au lieu de 50, ou si la consommation ne répond pas aux normes souhaitées, tes chiffres en veulent pas dire grand-chose… ou du moins ne reflètent pas la réalité à venir. »

quand ça devient vraiment pointu

« Ça peut être intéressant d'intercaler des vrais spécialistes sur des sujets qui deviennent très pointus… et les sujets qui deviennent très pointus ils sont de plus en plus nombreux aujourd'hui. C'est ça aussi c'est peut-être la fabrique de la ville qui est en train de muter complètement. C'est à dire qu'avant c'est bon on était quand même essentiellement « Green Field » et demain on est essentiellement en transformation d'actifs existants donc le promoteur n'a plus les mains complètement libres, il faut composer avec l'existant, il faut composer avec le voisinage, il faut arriver à composer avec les politiques qui sont de plus en plus interventionnistes sur ce sujet-là et donc on nous demande des choses très pointues. »

on apprend tous les jours

« Le bois est un formidable matériau de base mais on a aussi du prendre en compte certains aspects qu'on n'avait pas vraiment anticipés. Construire en bois demande un effort accru de conception qui va bien au-delà des habitudes du béton ; et puis comme ce sont des chantiers qui accélèrent fort, tu montes d'un étage par semaine au lieu d'un par mois. Ca demande aussi un effort accru de suivi d'exécution, et ça, si t'es pas prêt, tu peux emmener assez vite ton bâtiment dans le mur. Ce sont vraiment des ouvrages extrêmement techniques, et comme on est en train d'écrire les premières séries, ça demande quand même une vigilance bien plus élevée que ce qui se produit en béton aujourd'hui quasiment les yeux fermés. On a parfois l'impression de défricher une terre inconnue mais cela rend notre quotidien extrêmement enthousiasmant avec la certitude d'avancer dans le bon sens. »

on a besoin de Napoléon

« Ce qui me met en colère… ? On parle tous d'hybridation de services, de densité heureuse, de villes Bas Carbone, et pourtant on a toujours un droit de l'urbanisme et de la construction hyper siloté. La loi Élan nous a autorisé à faire des expérimentations, à faire des bâtiments réversibles, sauf qu'aujourd'hui ce serait bien d'aller chercher, recruter un « Napoléon » qui nous refasse le code de l'urbanisme et de la construction comme il a fait le Code civil en disant je ne veux que 40 articles et ça prendra un mois. Alors, j'exagère un peu, mais il serait peut-être temps qu'on simplifie le droit de la construction et de l'urbanisme pour rendre possible, y compris dans notre droit, cette ville Bas Carbone. Aujourd'hui, la complexité des législations bride plus qu'elle n'encourage, et surtout pénalise l'innovation avec des coûts structurels trop élevés. »

3 AXES POUR Y VOIR CLAIR

« J'ai parfois l'impression qu'on bricole aussi un peu, ça dépend des échelles. Enfin, ce n'est pas qu'on bricole, on est à la recherche permanente d'outils. On utilise évidemment les méthodes quand elles commencent à être validées, certifiées, partagées, sinon quand elles n'existent pas on les développe nous-mêmes. C'est dans ce sens-là que je dis qu'on bricole, après on essaye de bricoler intelligemment. Quand il n'y a pas d'outils il faut les inventer. On a structuré notre approche sur les projets autour de 3 axes qui permettent de bien poser les choses. En fait, il y a un premier axe sur la dimension fertile des projets, ce que l'on appelle nous « restaurer les écosystèmes naturels ». Comment activer la dimension vivante, fertile, nature dans les projets. Il y a un axe sur la trajectoire neutralité carbone, et il y a un troisième axe sur anticiper les conditions de santé, de confort, d'ambiance, d'usage dans une approche prospective horizons 2040, 2050, voire 2100. »

PERFORMANCE BAS CARBONE ET QUALITÉ D'USAGE LE PARADOXE DE LA TRANSITION ACCEPTABLE

Les enjeux sociétaux s'ajoutent aux enjeux environnementaux.
La nécessaire prise en compte des usages de la ville de demain est relativement récente. Dans le modèle de la création urbaine classique, la classification des fonctions et leur séparation / cloisonnement engendraient des modèles économique simples et duplicables. C'était avant les changements commandés par l'urgence climatique et les nouveaux usages introduits et confortés par la pandémie.

Les acteurs de la ville doivent désormais imaginer les réponses aux grands défis et aux nouveaux usages de la ville de demain : hybridation entre espaces privés et espaces publics, création d'espaces privés collectifs, production de bâtiments réversibles, construction de logements sobres, végétalisation des artères et des surfaces, prise en compte des activités de loisirs, compensation de la rareté du foncier par la densification et la régénération des espaces existants… Et la liste s'allonge un peu tous les jours.

MESDAMES MESSIEURS LES PROMOTEURS CHANGEMENT DE RÈGLES

« Ce que je trouve passionnant dans l'époque actuelle, c'est que les certitudes sont moins fortes. C'est un changement de paradigme qui ne dit pas son nom mais qui est très important. Les promoteurs, jusqu'à récemment, brandissaient des cahiers des charges, sûr de leurs bons droits, et surtout directement corrélés à des bilans : on ne peut pas monter au-dessus de ce coût de construction avec l'obligation de cocher toutes les cases environnementales - Tu te débrouilles comme tu veux mais on sort avec un prix de revient acceptable - souvent au détriment de la qualité du logement ou des immeubles construits tant sur la pérennité que sur la qualité d'usage. Et maintenant, on entend le discours évoluer - faisons du logement différemment, ne faisons plus de pièces idiotes, le local à vélos est un pré-requis, et l'accès au ciel indispensable.

On doit être traversant, et si on pensait à mettre certains mètres carrés en partage. Quels matériaux peut-on utiliser, sont-ils géo-sourcés, bio-sourcés ? - On peut certainement expliquer cette évolution par la raréfaction des emprises foncières, le ZAN étant passé par là... et pour séduire les collectivités et obtenir des droits à construire, il faut désormais en passer par là. Mais pas seulement, la capacité des clients finaux à se faire entendre est aussi déterminante. L'accès à l'information, et surtout la capacité de chacun à faire entendre sa voix, et parfois sa colère, change la donne. Je suis convaincu que l'avenir de notre profession passe par un effort véritablement collectif et partagé... le win-win doit désormais être la norme. »

l'importance de l'irrationnel

« L'architecture est le révélateur du génie d'une société. L'architecture, ça exprime finalement la grandeur de l'homme, et la grandeur d'une société ou sa décadence. Mais elle est aussi conditionnée par des questions d'économie, des questions d'écologie ou des questions sociales. Mais ce serait terrible qu'on ne retienne d'elle que les aspects sociaux, économiques, productifs, énergétiques et que l'on oublie l'aspect culturel. Ça serait terrible parce que si on ne faisait plus qu'une architecture frugale ou zéro carbone on va évacuer la question de l'irrationnel qui participe aussi au plaisir de vie et de ville. »

on est passé du plus au mieux

« Il se trouve que pour les jeunes générations le progrès ça ne veut pas dire la même chose que pour notre génération. Elles ne conceptualisent pas la décroissance. Cette notion de produire plus, gagner plus, consommer plus, qui a accompagné le modèle industriel est en train de céder la place à « faire mieux ». Mieux construire, plus respectueusement. Mieux consommer, en conscience. Mieux vivre, en préservant les écosystèmes. Mieux gérer, en recyclant les ressources. Mieux équilibrer, en privilégiant les circuits courts. Mieux prendre soin des autres, en intégrant des dimensions solidaires de manière systématique. Et cette nouvelle éthique citoyenne passe par une responsabilisation de chacun face à l'urgence climatique : il est aussi urgent de questionner nos usages. Comment continuer à justifier d'un aller-retour en avion pour le week-end quand le train émet 80 fois moins de CO_2 ? »

cap de faire sans clim ?

« Nous avions eu un débat il y a quelques années avec un utilisateur qui désirait trouver un immeuble vraiment performant. Il voulait s'engager de manière radicale en matière énergétique. Nous lui avons alors soumis la possibilité de faire sans climatisation. Etes-vous prêt à avoir un modèle où c'est plus - 5 ou + 5 ? Il me dit oui en avouant « je ne comprends pas bien ce que cela veut dire ». Nous lui expliquons que s'il fait 35 dehors il fait 30 dedans, et il nous répond : « ah non… ça ne va pas, les collaborateurs n'accepteront jamais de telles conditions ». Et pourtant c'est l'une des voies royales pour obtenir des résultats probants. On voit aujourd'hui de nouveaux modèles de bâtiments où la température n'oscille pas de plus de 4 degrés après la mise en fonction… Avec, il est vrai, certaines contraintes mais finalement peu importantes au regard des résultats obtenus. Donc il y a cette espèce de révolution de l'utilisateur qui à mon avis va venir petit à petit. Ça va peut-être prendre un peu de temps, mais c'est ce concept finalement simplissime que l'on arrive pas au bureau habillé de la même manière tous les jours, mais en fonction du temps qu'il fait dehors. »

Nous préconisons une véritable approche rationaliste parce que contrairement aux idées reçues elle peut-être libertaire

engager l'homme avec le monde

« La modernité du 20ème siècle, la technicité du béton, de l'acier a permis de libérer l'architecture, et le grand enjeu pour moi c'est que le 21ème siècle ne soit pas "un renfermement". En architecture, le grand risque c'est que l'exigence environnementale et le zéro carbone nous mènent à concevoir des bâtiments qui soient totalement fermés. Le défi c'est d'arriver à avoir des bâtiments zéro carbone qui soient ouverts sur le paysage urbain, avec des vraies valeurs d'usage. Des lieux qui engagent l'homme avec le monde, avec le ciel, avec l'extérieur et qu'il n'y ait pas un repli sur soi, un repli sur la virtualité des choses. Il faut consolider ce rapport très fort entre l'homme et la nature et ne pas rentrer dans un repli de l'homme sur sa tablette, l'homme et un intérieur complètement fermé l'homme in-vivant. Parce que l'architecture permet de repenser la ville à partir d'une approche zéro carbone. Il faut cependant être très méthodique, très rigoureux pour pouvoir arriver à créer des espaces qui soient fonctionnels, ouverts et qui justement atteignent les objectifs fixés. Il est essentiel d'intégrer la dimension naturaliste parce qu'il ne faut pas que ce soit uniquement des machines à économiser l'énergie. Notre défi c'est de réussir à vraiment aligner ces deux injonctions, plus de nature, plus de villes vertes, plus d'hybridation et c'est là pour nous que réside l'enjeu majeur. »

ils l'ont fait parce qu'ils ne savaient pas que c'était impossible !

« J'aime beaucoup la citation de Mark Twain au moment de décrire ce que nous sommes en train de vivre dans le secteur de l'immobilier :
Il suffit de revenir au début des années 2010. On a découvert les premiers immeubles réellement engagés sur le volet environnemental avec des performances énergétiques vraiment impressionnantes, voire même les premiers immeubles « passifs ». Ils étaient les premiers à aller aussi loin, à atteindre de nouveaux référentiels, qui respectait les contraintes. Sauf qu'on avait un peu oublié le confort visuel, des choses aussi basiques que la qualité de la lumière naturelle. J'ai commencé à entendre les premiers architectes me dire que de toute façon le gouvernement allait bien revenir sur ces trucs là parce que on se rendait bien compte que ce n'était pas possible. Résultat des courses, 10 ans plus tard, tout le monde construit des immeubles qui s'approchent peu ou prou des objectifs de la RE2020. Les immeubles, à mons sens, n'ont jamais été aussi beaux qu'aujourd'hui, donc on y arrive, il suffit de s'y mettre ! »

LES PROGRÈS DE CHACUN FONT LA VILLE DE DEMAIN POUR TOUS

Une approche coopérative pour intégrer, coordonner et faire converger les expertises.
Si travailler en réseau devient une évidence et une nécessité, la capacité à orchestrer et l'agilité deviennent des qualités stratégiques. Aire Nouvelle a pris acte de cette nouvelle complexité accrue des opérations, et la nécessaire prospective des usages qui appellent à une coopération élargie de l'ensemble des acteurs de la filière le plus en amont possible dès la conception. Le modèle classique doit céder la place à un modèle de co-conception qui intègre également les commanditaires (publics et privés).

La coopération pronée par Aire Nouvelle repose ainsi sur une approche intégrative des différentes expertises incluant les aspects non seulement techniques (conception de solutions Bas Carbone, préservation de la biodiversité), mais également socio-économiques (coûts, usages, aspirations, impact territorial, santé, mutualisation et partage...). Ce qui présuppose une véritable capacité à comprendre mais surtout à monitorer l'ensemble des datas.

Aire Nouvelle fonde son action sur quatre piliers stratégiques : énergies, mobilités, matériaux, biodiversités. C'est cette volonté farouche d'Aire Nouvelle de concilier la performance technique d'un ouvrage et son impact social et économique, en collaboration étroite avec l'ensemble des parties prenantes, qui la rend légitime et attractive tant pour ses partenaires que pour les collectivités.

l'esprit pionner

« Il faut poser sur la table des réalisations et des engagements concrets. La période des déclarations d'intentions est passée. Il faut pouvoir montrer le chemin qui a été fait, et je pense que la preuve est importante. C'est elle qui nourrit le terreau de l'innovation. Quand vous dites que tout le monde fait du Bas Carbone, tout le monde dit qu'il en fait mais tout le monde ne le fait pas de la même façon, avec la même pertinence, la même intensité. La même réussite. »

« On doit parfois bousculer des règlementations, et donc créer des précédents. Finalement ce qui est important dans la vie pour avancer, c'est de créer des précédents. Tant qu'on n'a pas créé de précédent, rien ne se fait. Quand il existe un précédent, c'est plus facile. On dit : « regardez… là, ça a marché ! ». Le tout c'est de réussir à le créer. En cela, la valeur d'exemple et les retours d'expériences sont fondamentaux. »

une logique d'acteurs croisés

« C'est sûr qu'aujourd'hui les éléments à prendre en compte s'additionnent. Il existe un nombre presque incalculable de facteurs, de processus exogènes qui font que les équations sont plus complexes à résoudre. Les questions qui sont posées dans le cadre de l'environnement, du développement durable, de la transition écologique, personne ne peut y répondre de sa seule discipline, de son seul point de vue, de son seul périmètre, même de sa seule temporalité. Ça met un peu en évidence cette question souvent rabâchée de la pluridisciplinarité. Aujourd'hui, obligatoirement, les réponses sont pluridisciplinaires. Tu es dans des logiques d'acteurs croisés, dans des approches de conception croisée, de conception intégrée. Après, la question des outils pour arriver à objectiver ce qui fonctionne mieux ou moins bien, c'est de l'ordre de la recherche, de la modélisation à l'échelle urbaine pour arriver à évaluer le plus rapidement, à tel endroit, quelle serait l'organisation territoriale, quelle serait la forme de la ville qui serait la plus propice à réduire déjà à la source ses consommations, ses entrants, ses sortants et son bilan carbone. Ça, ce sont des choses qui sont dans les cartons, sur lesquelles tout le monde travaille en ordre dispersé. »

super-héros

« Le sens de notre travail a considérablement évolué. On ne construit plus la ville pour faire des coups immobiliers… On transforme l'activité pour réparer la ville, tout en gagnant de l'argent ! C'est génial ! Et la finalité de notre action, c'est de préparer l'avenir. Maintenant, mes enfants me voient comme un super héros, et au final, le regard de mes enfants, c'est tout ce qui compte. On a tous gagné quelque chose dans ce changement de paradigme. C'est bon aussi pour tous les collaborateurs de la boîte parce qu'ils ont l'impression d'être des super-héros, et ils sont super motivés et super productifs. »

de l'intérêt singulier à l'intérêt

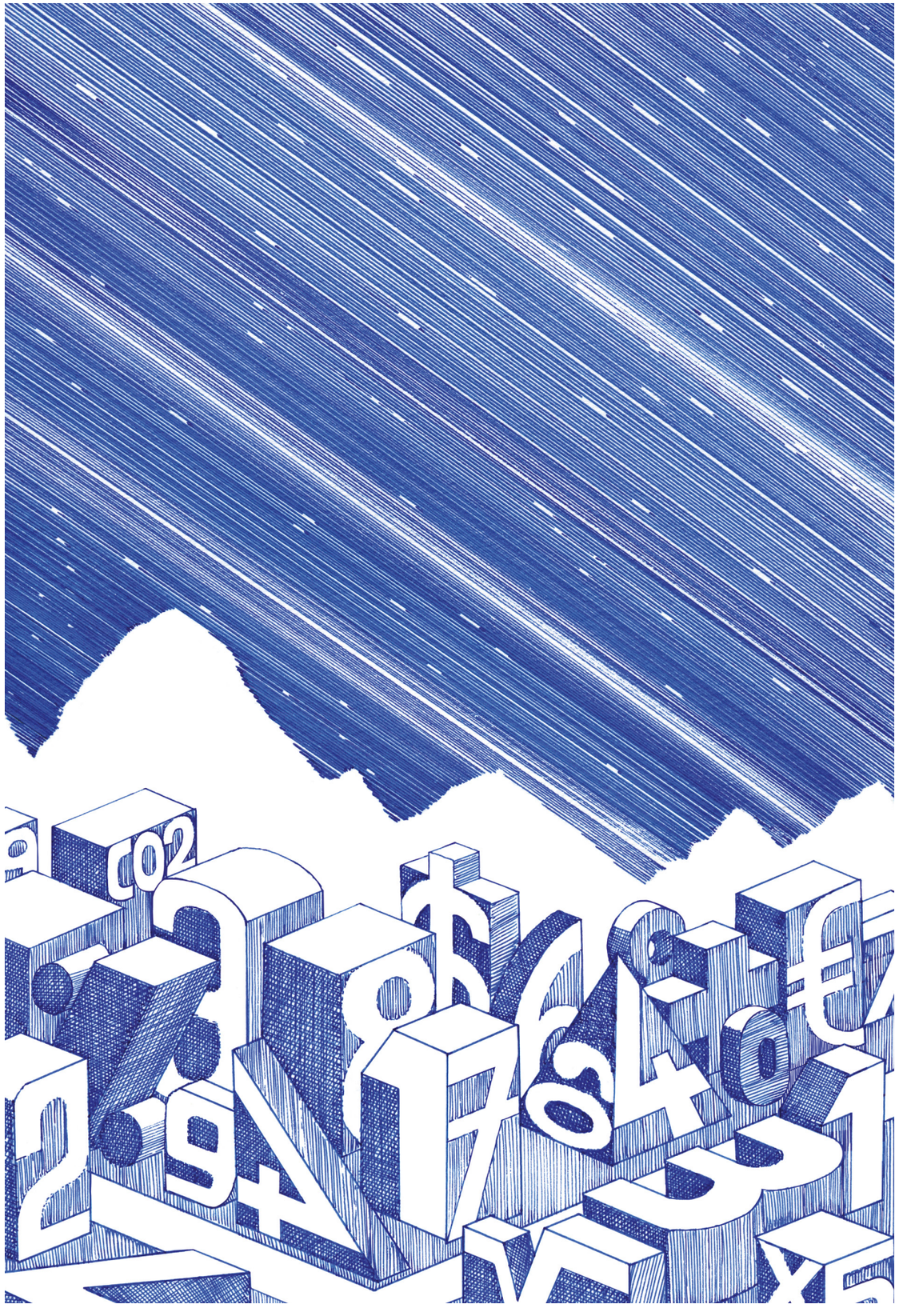
général

« C'est une vraie question qui va bientôt se poser à tous les acteurs. Quelle est la part de mes retours d'expérience que je peux ou veux partager ? Quid de la coopération souhaitable et de l'innovation partagée ?
Avant, dans l'acte de construire, les gens étaient par silo. C'est-à-dire, je construisais ma copro de logement, je me moquais de ce qu'il se passait à côté. Désormais tout est beaucoup plus intriqué. Hybridé. Y compris dans notre mode de faire. Je pense à la fois à l'hybridation de la ville, mais aussi aux pratiques. C'est-à-dire que les uns et les autres, les collectivités locales, les promoteurs, les développeurs, les investisseurs doivent tous travailler très en amont, « ensemble ». Ça veut dire se poser concrètement la question de nourrir la réflexion collective sans mettre en danger le modèle compétitif que l'on a réussi à bâtir. »

le temps de faire seul est peut-être révolu

« Notre mode d'action passe systématiquement par des rencontres aussi fréquentes que possible avec les différents certificateurs pour croiser les informations et les retours d'expérience à date. Il y a aussi la mise à jour avec les objectifs ministériels sur les indicateurs développements durables qui sont imposés à l'échelle nationale. Nous échangeons régulièrement avec les bureaux d'études puisqu'ils sont en première ligne d'application du référentiel, et eux, ils ont vraiment le retour d'expérience. C'est hyper important pour faire évoluer les objectifs. Voir ce qu'il est possible de faire et ce qui ne l'est pas. Il est très important pour nous de faire vivre, et évoluer, un référentiel qui soit en lien avec la réalité. Ne pas imposer des normes sans mettre en péril les faisabilités économiques qui sous-tendent la filière. Le temps de faire seul est peut-être révolu. Nous avons devant nous un double horizon suite aux accords de Paris. 2030 c'est moins 45 % d'émissions, et 2050 c'est la neutralité carbone. C'est ça la feuille de route avec des impacts hyper forts. La stratégie nationale Bas Carbone, maintenant incarnée par la nouvelle réglementation environnementale RE2020 qui s'applique aux bâtiments depuis le 1er janvier, nous oblige à travailler collectivement. Dans les faits, un architecte Bas Carbone tout seul ça n'existe pas, un promoteur Bas Carbone tout seul ça n'existe pas, tu ne décides pas d'être Bas Carbone, c'est la synthèse d'un groupement d'expertises qui permet d'atteindre ces objectifs. »

> *Notre mode d'action passe systématiquement par des rencontres*



VERS UN NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE ?

De nouveaux modèles économiques durables
Nous ne sommes plus soumis au dictat du modèle économique immobilier classique directement indexé à une fonction quasiment invariable dans le temps. Les objets immobiliers sont désormais soumis à de possibles dépréciations économiques indexées à leur capacité, ou pas, à répondre aux futurs besoins. À leur capacité à se réinventer à moindres coûts, à leur capacité, ou pas, à répondre aux normes environnementales et aux changements climatiques.

De nouveaux équilibres économiques qui privilégient la création de valeur à la fois environnementale, sociétale et économique sont nécessaires. Il s'agit désormais de privilégier systématiquement le rapport coûts/bénéfices, et pas uniquement les bénéfices économiques à court terme.

Aire Nouvelle tient également pour acquis que plus la valeur/performance environnementale et sociale est élevée plus la valeur financière d'un actif ou d'une opération urbaine pourra être consolidée sur le long terme. Et donc faire l'objet d'investissements conséquents. C'est donc bien l'équilibre entre les volets sociaux et financiers : l'aspect vivre ensemble/impact social a aussi une valeur pérenne.

« L'écologie est-elle compatible avec l'économie ? Ça, c'est la grande angoisse de nombreux acteurs. Ils se disent : j'ai pris conscience, je vois bien que chez mes équipes ça bouge, chez mes clients ça bouge, chez mes partenaires ça bouge, chez mes investisseurs ça bouge, donc il faut que je bouge. En revanche, je ne suis pas prêt à perdre de l'argent pour sauver la planète, ou en tout cas, il faut maintenant que j'arrive à concilier économie et écologie, et ça, ça devient le grand sujet. »

peut-on encore gagner de l'argent ?

attirer les capitaux autrement

« Notre nouveau projet on va le construire avec l'ambition d'atteindre des niveaux de performance énergétique encore jamais vus dans notre secteur, mais cela a un coût que l'on n'aurait pas jugé acceptable il y a encore trois ans. Cela démontre que le contexte financier change extrêmement vite. La taxonomie européenne y est pour beaucoup. La loi Climat et Résilience aussi. L'impact des réglementations sur les éléments de valeur des biens immobiliers est irrémédiable, et les marchés l'ont parfaitement compris. En faisant évoluer le modèle, et en privilégiant la résilience des objets réalisés, on augmente effectivement le coût de réalisation, mais on augmente simultanément sa capacité à attirer les capitaux et les clients finaux. Nos actionnaires actuels et futurs investiront demain de manière différente avec des grilles qui évoluent en fonction des contextes mais aussi des savoir-faire. »

« Aujourd'hui, la rénovation c'est le parent pauvre du monde de l'immobilier et de la construction. On préfère déployer du bureaux neufs que de se donner la peine de travailler sur une rénovation qui ne fonctionne pas économiquement. On va toujours là où le cash-flow est le plus immédiat. Mais on sait déjà que c'est la ville sur la ville qui sera bientôt le terreau majeur de notre activité. Autant ne pas perdre de temps à essayer de reculer l'échéance. »

le new business de la rénovation

de nouvelles équations doivent être inventées

« Depuis 40 ans, on vit un paradoxe. La qualité d'usage du logement n'a fait que baisser alors qu'elle a augmenté énormément en termes de qualité thermique, puis environnementale. On voit qu'en l'espace de quelques décennies, depuis les années 80, on a considérablement raboté le modèle de l'appartement type et des usages proposés. Un 3 pièces faisait environ 64 m², maintenant c'est tombé à 56-57 m². C'est à dire que la cuisine a été supprimée, l'entrée a été supprimée. On constate des compressions et réductions de surfaces absolument irréfléchies. On est passé, toujours pour des bonnes raisons, d'appartements traversants à des modules mono-orientés souvent étouffants l'été, et difficiles à chauffer l'hiver. Des vitrages réduits au maximum. Des accès au ciel réduits à la portion congrue quand la crise sanitaire nous a démontré toute l'importance de cette dimension domestique. On a dégradé les surfaces, les volumes, l'usage, les chambres sont toujours plus petites… Le logement moyen est devenu difficile à vivre. Il est urgent de trouver un meilleur équilibre entre le surcoût quasi induit de la performance environnementale, et le confort d'usage qui est la finalité de notre métier. Les équations financières qui font tourner le modèle économique doivent être revues, voire complètement repensées. »

des toilettes usagées pour sauver le monde

« Il y a quelque chose qui me semble incroyable, c'est la thématique du - design for reconstruction - ou de réemploi. Et là, j'essaye de le faire encore une fois sur une petite plateforme, un petit truc pour autiste et je n'y arrive même pas. J'ai l'impression de toucher quelque chose d'énorme, mais je n'arrive pas à le soulever. C'est l'idée qu'à un moment, pour arriver à une baisse de 25% de carbone, on ne sait même plus quoi faire. Au début, ça va vite, mais les derniers %, c'est presque impossible. Je me souviens d'un ingénieur qui était venu en pleine réunion brainstorming sur les possibles innovations à intégrer pour optimiser l'empreinte carbone et qui avait émis l'idée de prendre des toilettes déjà utilisées. Il se fait rembarrer, mais au bout d'un moment il n'y a plus d'idée donc on revient vers lui, et puis on gagne 2% sur les équipements, alors on dit d'accord, même le propulseur. Et donc, je me suis dit, c'est incroyable parce qu'il va falloir penser notre architecture pour que ce soit acheté, utilisé et réutilisé. Ça va changer complètement la manière de concevoir un bâtiment. On va le mettre dans un cycle de vie complètement différent. »

un crédit carbone pour chaque individu

« La vérité c'est que l'on vit dans un univers fini. On vient d'en prendre conscience. Brutalement. Donc, effectivement, s'il faut limiter ce réchauffement climatique, ça veut dire que l'on ne peut plus concevoir un monde qui ne serait pas fini lui aussi en matière de ressources mais aussi de compensation carbone. Imaginons, par exemple, que chaque individu, à sa naissance, se voit doté d'un capital carbone nominatif qui serait possiblement commercialisable. Je veux dire qui serait monétisable à une sorte de grande bourse mondiale de la compensation. Ainsi, les entreprises ou les individus auraient la « possibilité » de racheter du capital carbone sur le même principe fini que celui des crypto monnaies aujourd'hui. On gagnerait sur les deux tableaux, on crée de la valeur pour des individus dont l'empreinte carbone est faible, et l'on crée un système de régulation systémique parfaitement contrôlé. »

L'ÉNERGIE GRISE COÛTE CHER

« Quand tu vas chercher de la surperformance sur un bâtiment déjà performant la courbe est exponentielle, et plus tu vas chercher à optimiser cette performance plus, le gain de décarbonation te coûte cher. Il te coûte cher en argent, mais il te coûte cher aussi dans une autre forme de carbone. Il te coûte cher en énergie grise, donc il te coûte cher en matière. Si tu passes de 0 cm d'isolant sur un bâtiment à 10 cm, tu fais un gain colossal en termes de consommation d'énergie, et ça te coûte 10 cm d'isolant, donc c'est de l'énergie grise. C'est de l'énergie stockée, et c'est de l'argent. Si tu passes de 10 à 20, ton gain énergétique est beaucoup plus faible, par contre tu fais une même dépense en énergie grise puisque tu rajoutes 10 cm, la même dépense en argent. Si tu passes de 20 à 30, ton gain, il est quasi nul, or tu fais toujours la même dépense. Si tu mets en adéquation ces notions d'effort/gain, ou de courbe bénéfice/coût par exemple, et là tu es en train de croiser deux valeurs de l'énergie, une valeur de l'énergie de flux donc l'énergie blanche (chauffage, ventilation…) et de l'énergie de stock, l'énergie grise (matériaux…). Si tu mets en adéquation ces deux-là tu vas te rendre compte qu'il s'agit d'un gisement marginal. Tu vas aller chercher du gain dans des valeurs exponentielles qui vont te coûter très cher en carbone de stock, et donc en coût de construction. Si tu les déplaces sur d'autres objets, là où tu es sur des valeurs de performance très mauvaises à la base, donc des valeurs hautes en termes de consommation d'énergie, tu vas avoir des effets de levier quasiment x5. C'est-à-dire que ton euro dépensé sur le neuf va te faire gagner 1kw/h, si tu le déplaces sur l'existant il va t'en faire gagner 5. »

vous auriez bien quelques mètres carrés en plus ?

« On va négocier avec les collectivités locales une refabrication de l'actif immobilier pour lui donner une seconde vie, le rendre beaucoup plus efficient. Et bien entendu, ce dont on a besoin, pour faire tourner la machine, ce sont des m^2 complémentaires. Si ils sont intelligemment positionnés, ils vont permettre de réduire la production de carbone. Les moyens d'actions sont multiples : l'étanchéification des sols et la construction à plein. On va ainsi devoir réutiliser, démolir, reconstruire, en désétanchéifiant au maximum les sols. Mais aussi essayer de construire en hauteur et réutiliser les matériaux de construction au maximum pour arriver à baisser drastiquement la consommation carbone sur nos chantiers. »

un nouveau marché

« Notre secteur doit maintenant, et tout le monde en est conscient, se concentrer beaucoup sur le recyclage. Il y a un nouveau métier, de nouveaux marchés, et de nouvelles opportunités qui s'ouvrent pour les acteurs traditionnels de la promotion. Pour donner des chiffres éloquents, il y a 37 millions de logements en France, sur ces 37 millions, l'objectif en 2050, c'est qu'ils soient BBCA, et donc pour y arriver, il y a 92% de ces logements qui doivent faire l'objet d'une rénovation. C'est colossal !

En clair, il faudrait qu'il y ait 1 million de logements rénovés par an, et aujourd'hui on atteint péniblement les 100 000. C'est donc un marché de 18 milliards d'euros par an. Et je ne parle que des logements pour l'instant. À l'horizon 2050, le parc se renouvelle de 1% par an. Il y a donc 70-75% qui existe déjà. C'est notre premier marché. »

AVEC NOS REMERCIEMENTS POUR TOUS LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER QUI SE SONT INTERROGÉS AVEC NOUS SUR LA THÉMATIQUE "BAS CARBONE"

Germain Aunidas **(AXA IM)**
Franck Bouté **(FRANCK BOUTÉ CONSULTANTS)**
Meka Brunel **(FONDATION PALLADIO)**
Mathieu Cabanes **(SCAU)**
Daniel Calori **(SEFRI - CIME)**
Rémi Cambau **(CADRE DE VILLE)**
Audrey Camus **(IVANHOÉ CAMBRIDGE)**
Raphel Catonnet **(OPPIDEA-EUROPOLIA)**
Christophe Desray **(PRIMONIAL)**
Cédric Dujardin **(BLACKROCK)**
Jean-Charles Equoy **(ASSEMBLY)**
Caroline Fortier **(SOGEPROM)**
Antoine Frey **(FREY)**
Antoine Habilat **(ORFEO)**
Loic Hervé **(PÉRIAL)**
Philippe Joland **(TISHMAN SPEYER)**
François Leclerc **(LECLERC ASSOCIÉS)**
Annette Laigneau **(OPPIDEA-EUROPOLIA)**
Frédéric Luccioni **(SEMAPA)**
Alain Moatti **(MOATTI - RIVIÈRE)**
Renaud Mollard **(HAMMERSON)**
Béatrice Moal **(ARP ASTRANCE)**
Mathias Navarro **(REDMAN)**
Emilie Palanque **(LEON GROSSE)**
Sophie Gautier **(COVIVIO)**
Julien Pemezec **(WOODEUM)**
Olivier Raffaelli **(TRYPTIQUE ARCHITECTURE)**
Damien Teichner **(EPA NICE)**
Sabrina Yon-Boyenval **(JP MORGAN ASSET MANAGEMENT)**

Contact : airenouvelle@equans.com

Verbatim édité par AIRE NOUVELLE
UNE MARQUE DE EQUANS