



Les constructeurs se rallient au durable

DOSSIER Incités par les réglementations et désireux de plaire, les bureaux veulent être verts, agréables à vivre et peu consommateurs d'énergie. La notion de développement durable gagne les esprits. Chacun s'y colle, des architectes aux bureaux d'études, des promoteurs aux investisseurs et « commercialisateurs », sans oublier les industriels, qui notent tous un tournant et cherchent à s'y conformer. Pour l'instant, il ne s'agit que d'anticipation mais les mesures du Grenelle de l'environnement auront bientôt force de loi.

Toute la filière de l'immobilier se mobilise pour un futur plus économe et plus responsable.

FLORENCE ACCORSI

Oubliés les vieux slogans de « La chasse au gaspis » ou « On n'a pas de pétrole, mais on a des idées » ! Le XXI^e siècle fanfaronne moins, mais a décidé de prendre en main son destin pour réduire la consommation d'énergie et les effets qui en découlent. Déjà le sommet de Rio (1992) et le protocole de Kyoto (1998) avaient sonné l'alarme. Initié en 2007, le Grenelle de l'environnement enfonce le clou et prend des engagements jusqu'en 2020 avec l'étape clef de 2012, où « tous les bâtiments neufs devront répondre aux normes de basse consommation énergétique ». Evidemment, les entreprises de l'immobilier sont concernées au premier chef avec cette nouvelle antienne du développement durable défini, pour rappel, comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Plus un concours qui n'exige un volet environnemental. Plus une société qui ne se préoccupe de son bilan carbone. Plus une entreprise qui ne cherche à devenir « sustainable » ou « sostenabilità », comme le résumait si bien les terminologies anglaise et italienne.

Créé à la fin des années 1990, le petit ruisseau de la certification HQE (haute qualité environnementale), qui repose sur 14 cibles écologiques dont certaines très difficiles à atteindre, est vite devenu un vaste fleuve où ont plongé avec fierté nombre d'intervenants du bâtiment à tous les niveaux, moitié par conviction, moitié pour la manne financière qui en découle,

notamment pour les bureaux d'études spécialisés. Pascal Gontier, architecte et longtemps consultant dans le domaine note : « Je suis inquiet pour les bureaux. Nous allons vraiment devoir nous occuper des thèmes électriques afin de se sortir du syndrome des bâtiments malsains. »

François Leclercq, autre architecte qui vient de terminer une grosse opération de bureaux au lieu-dit La Vache noire sur la nationale 20, à proximité de Paris, constate une évolution : « Tout ce qui était supposé auparavant être une contrainte devient un argument de vente. Hier, la transparence était considérée comme une vertu. Aujourd'hui, on ne parle que d'occultation et de stores. Mais, à mes yeux, le développement durable dépasse le seul bâtiment. L'implantation est primordiale et, pour être un peu provocateur, j'estimerai même que la tour Montparnasse est très réussie, avec ses magasins dans son socle et sa desserte immédiate par le métro. Certes, elle n'est pas belle mais bien située ! La densité ne doit pas devenir la culpabilité de nos années passées. »

Pour Elisabeth Naud et Luc Poux, actuellement en charge d'un bâtiment sur le Trapèze à Boulogne-Billancourt pour le compte de Hines, promoteur, et de Gecina, investisseur, l'équipe met en place des toitures végétalisées, des murs plantés, des stores automatisés et des systèmes de ventilation performants... « Fera-t-on de la climatisation ou pas ? s'interroge Luc Naud, à Paris, on peut très bien s'en passer avec une surventilation et une ouverture la nuit. » L'architecte plaide « pour un immeuble

facile à entretenir, où l'on puisse nettoyer les vitres depuis les bureaux et permettre la maintenance et la pérennité du bâtiment selon des règles de bon sens. »

Denis Valode, directeur associé de l'agence Valode & Pistre Architectes, laquelle a entre autres gagné la tour Generali à la Défense, n'en pense pas moins : « C'est un sujet qui a plein d'entrées : faire avec des matériaux qui consomment moins d'énergie et consomment moins de matière ; rafraîchir pour ventiler en pensant aux bonnes orientations et aux méthodes passives d'autant qu'on est sûr que l'air extérieur est moins pollué qu'à l'intérieur ; utiliser les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques. Si l'on veut faire des bâtiments basse consommation (BBC), voire des bâtiments à énergie zéro ou à énergie positive, il faut pouvoir se passer de la climatisation. Outre les bureaux d'études traditionnels, nous avons besoin de bureaux d'ingénierie spécialisés dans l'environnemental et qui puissent faire des calculs : c'est un nouveau métier ! »



L'avis des bureaux d'études

Jean-Marc Weill, directeur du bureau d'études C&E (Construction & Environnement) se sent à l'aise avec les nouvelles réglementations. « Elles nous obligent à la transversalité qui nous fait parler avec beaucoup plus de corps de métiers. Cela nous oblige aussi à une éthique thermique et à l'éloge de la mixité des matériaux. Je pense que c'est un tournant qui nous permet notamment de devenir force de propositions. Nous n'avons pas d'obligation de résultat, mais une obligation de recherche. »

Eric Hutter, président d'Inex (bureau d'études fluides) défend pour sa part d'être le plus en amont possible sur le projet. La conception est primordiale pour réduire la consommation. Le solaire ou le photovoltaïque ne permettent que de gagner les derniers kilowatts par mètre carré et par an. « En dehors de ces considérations techniques, nous ressentons un vrai consensus social, un véritable mouvement de fond, insiste-t-il. Il faut se fixer des objectifs extrêmement drastiques, le plus loin possible, le plus vite possible. Parfois, le client en demande encore plus... » « Nous intervenons à l'échelle des bâtiments mais aussi beaucoup sur les quartiers. Il y a un effet global qu'il

faut prévoir du point de vue urbain.

La facilité, c'est que tout le monde veut du développement durable. La principale difficulté vient du volet économique. Nous essayons d'évaluer ce surcoût très en amont, notamment lorsque l'on ajoute une centrale solaire. »

De son côté, Christian Lombard, directeur de la société Espace-Temps qui existe depuis vingt-trois ans, est rompu au sujet : « Je suis venu à la thermique par le solaire, explique-t-il. Nous travaillons à la fois sur l'enveloppe du bâti, l'isolation, l'orientation, la forme et la qualité des vitrages », précise-t-il. L'évolution est très rapide. « Nous intervenons actuellement sur un bâtiment de Francis Soler entièrement vitré qui consommera 23 % de moins qu'un bâtiment ordinaire, notamment avec des ventilateurs fabriqués en Belgique, de quasi-prototypes. » Le surcoût de ces avancées intellectuelles et physiques est généralement estimé à 15 %. Un surcoût qui n'effraie pas les promoteurs.

• Lire la suite page 24



Des surcoûts difficiles à évaluer

Europe. Les chiffres « estimés » des surcoûts de construction durable varient un peu. Tout frais, le dernier en date est celui proposé par le Parlement européen, qui préconise que les futurs bâtiments construits dans l'Union européenne respectent « l'énergie zéro » à l'horizon de 2019. Quant à « l'énergie positive », celle d'un bâtiment qui produit plus qu'il ne consomme, elle avance doucement. L'un des exemples les plus réussis vient d'être inauguré à Dijon près du Palais des congrès, une petite tour conçue par l'agence Arte Charpentier et baptisée Elithis, du nom de son futur occupant, so-

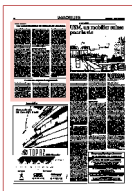
ciété spécialisée dans l'ingénierie climatique et électrique. « On ne fait pas un bâtiment de 5.000 m² à énergie positive tous les jours », remarque Abbès Tahir, architecte directeur associé chez Arte Charpentier. « Nous avons mis en place un système de rafraîchissement qui ne demande pas d'entretien et fait en sorte que le bâtiment puisse s'ouvrir en mi-saison. Nous avons utilisé des panneaux photovoltaïques et équipé le bâtiment d'une chaudière bois à granulés. Nous avons également créé une enveloppe hautement protectrice composée d'un vitrage double à l'argon et à isolation

thermique renforcée. L'édifice est également pourvu de 1.600 capteurs pour mesurer la performance énergétique des différents équipements. Nous avons également fait la chasse aux ponts thermiques grâce à des panneaux en ouate de cellulose, etc. Mais un vrai bâtiment à énergie positive ne peut se faire qu'avec le plein accord des occupants (environ 450 personnes dans le cas présent) de sorte qu'on leur a fourni une charte environnementale pour qu'ils respectent tous les objectifs. La consommation est pour l'heure de 70 kWh/m²/an ; nous espérons atteindre les 50 kWh/m²/an. C'est une

préoccupation forte des utilisateurs. Le développement durable devient source de confort et d'agrément. » Vincent Hannecart, directeur marketing chez Saint-Gobain Isover, approuve également le développement durable, depuis la maison jusqu'au bureau. Il remarque notamment le fort surcroît d'emplois qui vont devoir se créer pour répondre à la demande et rappelle également les quatre conditions primordiales pour le groupe : un cadre réglementaire ad hoc, une offre de solutions adaptées, un plan de formation ambitieux et enfin l'information de l'utilisateur final.



Le bâtiment de bureaux HQE Cinetic, signé par les architectes Valode et Pistre pour Cogedim/Sogeprom/Adim, récemment livré à Paris, porte des Lilas.



• Suite de la page 23

Les constructeurs se rallient au durable

Président de BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise, Louis-Baudouin Decaix porte un regard positif sur les évolutions à venir. « Nous avons été les premiers à proposer des bâtiments HQE, revendique-t-il, nous sommes à présent sur des bâtiments HPE (haute performance énergétique), voire à THPE (très haute performance énergétique). » « Devant un mouvement inéluctable, nous avons pris de l'avance et, sans faire de gros effets d'annonce, avons déjà commencé le bilan carbone de nos immeubles pour se rendre compte de la vraie réalité. » BNP Paribas Immobilier croit à une certaine densité et livre entre 150.000 et 200.000 m² de bureaux HQE par an. « Au-delà de la technologie, nous envisageons une autre configuration de nos immeubles, précise le promoteur, nous avons une vraie cellule de veille animée par Raymond Sauvgrain. Le développement durable est pratiquement obligatoire. Nous faisons partie de l'association HQE et avons un contrat avec Certivea. »

Eric Mazoyer, directeur général délégué de Bouygues Immobilier d'Entreprise, Commerces et Bureaux, cherche également à définir les « bonnes règles » pour le développement durable. Il retient trois axes : « Imposer à l'architecte une conception bioclimatique ; équiper

le bâtiment de capteurs reliés à une GTC (gestion technique centralisée) pour piloter l'immeuble selon la bonne logique (présent : éclairage ; absent : fermé ; stores extérieurs calculés en fonction de la température) et, enfin, faire en sorte que l'humain permette l'exploitation dans le temps avec de bons réflexes, à l'image d'un manager de contrôle énergétique. Nous allons réaliser un centre d'affaires de 23.000 m² à Vélizy avec chaudière à huile végétale, turbines, etc., appelé Green Office. »

Chantier à débroussailler

Pour Yves Dieulesaint, directeur des ressources stratégiques, et Olivier Haye, directeur de la construction et du bâtiment chez Gecina, l'environnement est essentiel avec un comité de qualité et de développement durable opérationnel depuis 2002. « Nous redéfinissons toute notre politique sur le développement durable. C'est tout un cadre que nous voulons faire afin d'améliorer la performance sur cinq lignes d'activité qui vont se décliner sur chaque nature d'actif », expose Yves Dieulesaint. « Cette révolution va nous toucher très vite. Il vaut mieux être dans l'environnement qu'à la traîne. Nous sommes dans une recherche constante, ce qui nous permet des essais prudents. »

Directeur d'Aviva Investor Real

Estate France, Joëlle Chauvin défend le projet emblématique de Carpe Diem, nouvelle tour à la Défense avec beaucoup de conviction. « Le permis de construire est obtenu, le projet est en appel d'offres. Il faut que l'on puisse passer le flambeau à l'utilisateur qui en sera le gardien avec son bailleur », souligne-t-elle. « C'est une culture du partage qui exige une cohérence entre l'Etat, l'investisseur, l'opérateur et le maître d'ouvrage. Il y a un coût du confort. Les trois prochaines années vont être pour nous très informatives. Il existe de nombreuses certifications à l'étranger et j'espère que Carpe Diem pourra obtenir la Leed Gold américaine. »

Directeur conseil des études sur le développement durable pour Jones Lang LaSalle, Franz Jenowin parie sur les certifications, la Leed américaine ou mieux encore la Breeam anglaise. « Aujourd'hui, 250 bâtiments sont certifiés en France dans le tertiaire, demain, nous en espérons 600. » « L'idée reçue est que le surcoût est énorme, mais si on s'y prend très tôt dans un projet immobilier, on arrive de 5 à 8 % avec une multitude d'intervenants, ce qui est très compliqué. »

Ainsi, tout le monde a son avis sur le développement durable, qui est encore un grand chantier à débroussailler. F. A.

L'Ademe, une obligation de responsabilité

Grenelle. Créée en 1992, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) est chargée de « mettre en œuvre la politique de l'Etat en matière d'environnement, en particulier les objectifs du Grenelle », commente Pierre Herant, chef du département bâtiment et urbanisme.

« A partir du 1^{er} janvier 2011, sera actée une réglementation pour les consommations de chauffage, d'éclairage, d'eau chaude sanitaire et de ra-

fraîchissement afin d'atteindre le seuil des 50 kWh/m²/an, modulés selon la zone climatique. La nouvelle réglementation thermique ne sera quant à elle appliquée qu'en 2012 », précise-t-il. « Au 1^{er} janvier 2020, tous les bâtiments devraient être à énergie positive. » « Nous intervenons sur plusieurs leviers, d'abord par l'appel à la recherche depuis 2002 au travers du programme Prebat (programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment)

regroupant cinq ministères et cinq agences. Nous sommes également tournés vers l'information aux professionnels et le soutien aux ministères en matière de réglementation. Nous sommes partout présents avec 22 délégations en métropole et quatre en outre-mer. » L'Ademe travaille sur tous les bureaux anciens et à construire, avec des difficultés sur les grandes tours pour lesquelles les ingénieurs ont encore des réserves.