

Immobilier : 3 mots clés pour réduire l'empreinte carbone des bâtiments

Par Maxime Lanquetuit / Contributeur de Cleantech Republic | 15/07/2015, 9:41 | 768 mots



(Crédits : reuters.com)

Mixité, densité et innovation. Voici les trois mots clés du progrès environnemental dans les bâtiments selon Maxime Lanquetuit, vice-Président de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et Directeur de l'Innovation et du Développement Durable chez Altarea Cogedim. Une analyse qu'il détaille dans une tribune exclusive.

SUR LE MÊME SUJET

Concevoir des immeubles de bureaux qui s'adaptent aux nouveaux...

Les promoteurs immobiliers construisent mieux, mais...

Abonnez-vous à partir de 1€

Alors que la France va connaître l'un des plus grands événements diplomatiques de son histoire en matière environnementale avec l'organisation de la COP21, les membres de l'Observatoire de l'Immobilier Durable se sont interrogés, ces derniers mois, sur les enjeux du bâtiment et du secteur de la construction en matière d'émissions de carbone. Cette réflexion a été conduite au sein de l'OID sur la base des démarches menées aujourd'hui dans nos entreprises respectives.

Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment

La première étape était de disposer d'une vision de l'enjeu carbone d'un immeuble sur l'ensemble de son cycle de vie ; des phases de conception, de construction d'un bâtiment neuf ou de rénovation d'un bâtiment existant, la phase d'exploitation - incluant notamment les différentes revues techniques, les consommations d'énergies, les déplacements des occupants ainsi que sa démolition ou sa déconstruction.

Dans le cadre de la démolition d'un bâtiment ancien et de la construction d'un bâtiment de bureaux neuf, l'impact du chantier est considérable. En effet, la démolition, travaux et les matériaux, sont sources d'émissions carbonées équivalentes à celles liées à l'énergie économisée entre l'ancien et le nouvel immeuble pendant une exploitation de plus de 65 ans ! Même constat lors d'une rénovation d'un bâtiment de bureaux : il faut

près de 35 ans pour compenser les émissions de CO2 du chantier grâce à l'amélioration de l'efficacité énergétique. Des cycles particulièrement longs, alors même que la fréquence des revues d'usage des immeubles augmente...

Ainsi, il apparaît que les émissions de CO2 liées aux consommations d'énergie sont aujourd'hui relativement faibles comparées aux autres postes d'émissions. Pourquoi ? D'une part, en raison du niveau d'exigence des réglementations thermiques applicables en France et du mix-énergétique actuel relativement peu carboné. D'autre part, en raison d'une partie significative des impacts carbone liés à la situation géographique de l'immeuble et aux moyens de mobilité associés. Ainsi, on constate sur des bilans Carbone® récents, que même en milieu urbain, les émissions liées aux déplacements des occupants peuvent représenter plus de 60% de l'empreinte CO2 de la vie du bâtiment.

Trois mots clés pour demain

En posant ces bases et de manière à se concentrer sur les assiettes d'émissions les plus larges, nous proposons d'apporter trois qualificatifs à la ville bas carbone.

TROUVEZ UN EMPLOI

- CHEF DE PROJET DÉPLOIEMENT DSL H/F Ile-de-France
- DIRECTEUR DE RÉSEAU (H/F) Lyon (69)
- RESPONSABLE MARKETING - H/F ROISSY EN FRANCE (95)
- UN DIRECTEUR GENERAL (H/F) GUNSBACH (68)

voir toutes les offres

En partenariat avec MONSTER

Mixité. A l'heure de la digitalisation de la société et de l'évolution des modes de vie et de travail, la mixité constitue une solution efficace pour répondre aux nouvelles attentes des habitants. Ainsi, un quartier mixte regroupant logements, espaces de coworking, commerces et services permet, par la concentration des usages, de limiter l'impact transport et de proposer un mode de vie en adéquation avec les attentes et usages des habitants.

Densité. Dans un objectif d'optimisation des espaces, la création d'une ville avec une importante densité urbaine suppose d'organiser plus finement l'espace public et l'offre de mobilité bas carbone.

Innovation. Elle invite les acteurs à raccourcir les temps de construction et les nuisances de chantiers associées, à rechercher de nouveaux procédés constructifs, à identifier des matériaux moins carbonés, recyclables ou réutilisables.

Créer des espaces non figés dans leurs usages

Pour aller plus loin dans l'innovation, la réversibilité des usages doit être encouragée. L'accélération du rythme de revue des bâtiments invite les opérateurs immobiliers à créer des espaces non figés dans leurs usages. Ces bâtiments doivent avoir la capacité d'évoluer rapidement, de s'adapter aux nouveaux modes de vie. Ces espaces, à réversibilité rapide, éviteront également des travaux de transformation fortement carbonés. La réversibilité constitue donc un axe de réflexion

majeur contribuant à imaginer les métropoles de demain, plus denses et bas carbone.

En résumé, au-delà des actions nécessaires et déjà avancées sur l'efficacité énergétique et les matériaux plus économes et vertueux, ce sont bien les réflexions sur les usages réversibles, l'industrialisation, la préfabrication et les nouveaux modes de mobilité qui conduiront à une baisse majeure des émissions de CO2.

Bio express de l'auteur

Maxime Lanquetuit est vice-Président de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Cette association édite chaque année, un « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires ». Maxime Lanquetuit est également Directeur de l'Innovation et du Développement Durable chez Altarea Cogedim.

