

**WEBINAIRE N°7 - 13 mai 2020**

**La construction durable, clé de la  
transition énergétique, est-elle  
fragilisée par la crise du COVID-  
19 ?**

**COMPTE-RENDU**



**HUGLO LEPAGE**

**a v o c a t s**

Le cabinet **HUGLO LEPAGE AVOCATS** a consacré le webinaire du 13 mai 2020 sur le thème de la construction durable comme clé de la transition énergétique.

La crise sanitaire actuelle liée à la pandémie du Coronavirus (COVID-19) appelle les maîtres d'ouvrage, les entreprises, les collectivités territoriales, les décideurs publics et les architectes, à réfléchir et mettre en œuvre rapidement - et ce, dès la levée du confinement - des constructions durables et des bâtiments basse consommation (BBC).

**Loïs MOULAS**



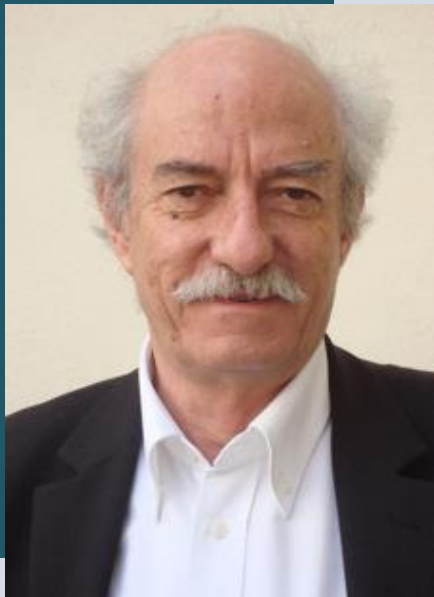
Diplômé de Supélec, Loïs Moulas est un entrepreneur de la transition environnementale & sociétale à l'échelle des villes et des bâtiments. Il co-fonde SINTEO en 2008, BET environnemental leader dans le secteur du Bâtiment. En 2012, il crée l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), association reconnue d'intérêt général qu'il dirige toujours en tant que Directeur Général. Aujourd'hui, il occupe le poste de Président de la société WILD TREES et participe au lancement de plusieurs initiatives en faveur de la transition sociétale. WILD, forte d'une dizaine de collaborateurs, centre son activité sur les problématiques de changement climatique, de biodiversité et de finance

**Christian BRODHAG**



Ingénieur civil des mines et docteur ès sciences, il est professeur émérite à l'Ecole des Mines de Saint Etienne (Institut Mines Télécom) en développement durable, responsabilité sociétale et innovation. Il a été délégué Interministériel au Développement Durable, et contribué à de nombreuses initiatives internationales notamment avec la Francophonie et l'ISO. Il préside actuellement Construction21 média international sur la construction et la ville durables ([www.construction21.org](http://www.construction21.org)) et le Pôle écoconception, centre national sur l'éco-conception et la performance par le cycle de vie ([www.eco-conception.fr](http://www.eco-conception.fr)).

## Michel CANTAL-DUPART



Urbaniste-architecte, directeur d'un atelier d'urbanisme pluridisciplinaire à Paris.

Professeur au Conservatoire National des Arts et Métiers, titulaire de la chaire « Urbanisme et environnement » de 1998 à 2010, puis Professeur Emérite de 2010 à 2014.

Spécialiste de prospective urbaine il a été initiateur de la mission « BANLIEUES 89 » de 1984 à 1989 qui introduit le Grand Paris puis lauréat associé à Jean Nouvel et Jean-Marie Duthilleul pour le « GRAND PARI DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE » en 2008 - 2009. Il a dirigé les réflexions sur « La ville dans 25 ans » pour la DIACT en 2006.

Membre du Conseil scientifique de l'AIGP - Atelier International du Grand Paris de 2009 à 2012.

## Corinne LEPAGE



Corinne Lepage est avocate associée du Cabinet Huglo Lepage Avocats, ancienne ministre de l'environnement et députée européenne, docteur en droit.

Engagée dans la protection de l'environnement, elle a notamment dirigé la plupart des grands procès en droit de l'environnement (Amoco Cadiz, Erika,

## Corinne Lepage

Ravie de vous accueillir ce matin pour ce webinaire du cabinet Huglo Lepage, en partenariat avec l'OID, l'Observatoire de l'immobilier durable<sup>1</sup>.

Nous accueillons Christian BRODHAG, ancien délégué interministériel au développement durable et aujourd'hui Président de Construction 21<sup>2</sup>, le grand portail de la construction durable.

Très heureuse aussi d'accueillir Loïs MOULAS, avec lequel je collabore au sein du réseau TREEES, entrepreneur et directeur général de l'OID.

Nous recevrons également Michel CANTAL-DUPART, architecte, urbaniste et professeur d'université.

Nous aurons trois webinaires sur la construction durable. Notre module d'aujourd'hui porte sur l'immobilier, et plus précisément la construction, les matériaux et l'immeuble durables. La semaine prochaine, nous parlerons de l'aménagement durable, et la semaine suivante, du financement de l'immobilier durable.

Cette conférence s'inscrit dans notre programme de webinaires sur le droit et la résilience.

La construction participe pour une large part dans la résilience de nos sociétés, déjà car il faut construire les immeubles, ce qui implique des matières premières, mais aussi car les immeubles sont les lieux de vie des gens.

---

<sup>1</sup> L'Observatoire de l'immobilier durable, ou OID, association loi de 1901, est un espace d'échange indépendant du secteur immobilier tertiaire sur le développement durable et l'innovation. Créée en 2012, il vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent. En 2020, l'OID compte 56 membres engagés pour le développement durable.

<sup>2</sup> Construction21 est le média social du bâtiment et de la ville durable. Il vise à accélérer la mutation du secteur en facilitant l'information des professionnels, la diffusion de l'innovation et l'échange de bonnes pratiques.



Quant au COVID et la construction, il ne s'est rien passé de de particulier sur la construction durable et immobilier, même s'il existe aujourd'hui beaucoup de débats sur le fait qu'il faudrait utiliser l'argent de la relance promis par le gouvernement pour de l'immobilier durable, et notamment la rénovation des bâtiments. Un certain nombre de textes pris dans la période organisent les activités du BTP en période de confinement et de déconfinement, que nous mettrons à disposition des participants et des intervenants sur notre site. Nous avons fait un petit résumé sur la continuité de l'activité des entreprises du BTP pendant le Covid-19, que vous pouvez télécharger<sup>3</sup>.

Je passe à la parole à Christian BRODHAG.

## Christian Brodhag

Je vais introduire cette question en commençant par l'international. La question de l'immobilier et de l'habitat a longtemps été le grand oublié à l'international. Cette question est présente dans les ODD<sup>4</sup>, et l'objectif 11 sur la ville durable, mais cible principalement les villes du Sud (accès au logement, etc.), mais pas les pays du Nord.

Le bâtiment a été aussi absent des politiques climatiques, alors qu'il contribue pour 20% aux émissions de GES<sup>5</sup>.

Pour résoudre cette question, la France a proposé une alliance mondiale, la « Global Alliance for Buildings and Construction »<sup>6</sup> à l'occasion de la COP 21 pour

---

<sup>3</sup> Vous pouvez retrouver ce document sur <https://www.huglo-lepage.com/>

<sup>4</sup> Le nom d'Objectifs de Développement Durable (ODD) est couramment utilisé pour désigner les dix-sept objectifs établis par les États membres des Nations unies et qui sont rassemblés dans l'Agenda 2030.

<sup>5</sup> Lire notamment : « Emissions de gaz à effet de serre du secteur de la construction – Comment atteindre le facteur 4 », Construction-carbone.fr, 14 janvier 2012.

<sup>6</sup> L'Alliance Mondiale des Bâtiments et de la Construction (Global Alliance for Buildings and Construction - GABC) a été lancée lors de la COP21 à Paris, le 3 décembre 2015, sous l'impulsion de la France et du Programme des Nations Unies pour l'Environnement. Elle a pour objectif de rassembler les filières du bâtiment et de la construction, leurs parties prenantes ainsi que les pays, afin de faire connaître et faciliter la transition vers des constructions bas carbone et à haute efficacité énergétique.

coordonner les acteurs au niveau mondial. Cette alliance a élaboré une feuille de route pour 2050 pour obtenir le zéro carbone. L'effort porte sur trois grandes parts.

D'abord « l'enveloppe », soit les bâtiments eux-mêmes : 22% sur les bâtiment à énergies positives, et 15% sur les rénovations profondes. Il est prévu 50% de constructions au niveau mondial de plus d'ici 2050, et principalement dans les pays du Sud : rien qu'en Afrique, on parle d'1 milliard d'habitants de plus en ville<sup>7</sup>. En revanche, en France, le neuf n'est pas déterminant pour la crise carbone : le vrai enjeu est la réhabilitation profonde.

Le deuxième élément proposé par cette alliance mondiale est les énergies renouvelables, qui comptent pour 30%.

Enfin, le dernier élément concerne les matériaux, l'ensemble du cycle de vie de ces matériaux utilisés pour la construction neuve ou pour la réhabilitation, à hauteur de 33%.

Cette orientation que l'on voit émerger en France avec le label E+C-<sup>8</sup> et les réglementations RE2020<sup>9</sup> montre effectivement la nécessité de prendre en compte à la fois les questions classiques d'énergie, mais aussi celles liées à l'impact carbone du bâtiment.

Les objectifs sont clairs, comment y répondre ? Il y a évidemment une partie juridique, que Corinne Lepage développera, mais je vais m'attacher à vous donner des pistes d'orientation.

Construction 21, dont je fais partie, a pour objectif de recenser et partager les meilleures constructions en termes de villes durables. Il y a une grande variété d'approches dans les projets. Ces derniers combinent des matériaux biosourcés, des filières locales, la ventilation naturelle, du réemploi des bâtiments, etc. On

---

<sup>7</sup> CARAMEL, L., « Un milliard de citoyens dans vingt ans : l'Afrique est-elle prête ? », Le Monde, 30 juillet 2017.

<sup>8</sup> Le label E+C- (comme "énergie plus, carbone moins"), appelé également label énergie carbone, est un label expérimental réglementaire préfigurant la future réglementation énergétique, et a été créé pour appuyer la démarche et répond à des niveaux de performance précis.

<sup>9</sup> La RE2020 (« Réglementation Environnementale 2020 ») est la future réglementation environnementale des bâtiments neufs plus ambitieuse contre le changement climatique, qui s'appliquera aux constructions neuves à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

constate donc une grande diversité d'initiatives, et les projets les plus exemplaires combinent tous ces points.

Pour illustration, on peut prendre l'exemple de « Green Box on the Roof »<sup>10</sup>, soit la surélévation en ossature bois d'un immeuble bureau en site occupé réalisée dans le Rhône, et qui sollicite des biomatériaux et des matériaux recyclés, avec une consommation d'énergie maîtrisée, et une large prise en compte du confort. Ce projet permet de densifier l'usage du territoire en doublant l'usage de la surface exploitable en hauteur. Son coût est dans les prix du marché, 1700€ par mètre carré, sans surcoût en matière foncière.

Il y a la question énergétique, et l'on voit d'ailleurs que cette question va être à la fois résolue au niveau du bâtiment mais aussi du quartier, car une partie de ces fonctions peuvent être mutualisées, c'est la logique des « smart grids »<sup>11</sup> ou éco-quartiers<sup>12</sup>. On ne peut pas isoler le bâtiment de son contexte.

J'aimerais approfondir un point essentiel, celui des matériaux. On parle bien évidemment des biomatériaux (bois, herbe, paille...), mais aussi des sources issues du recyclage. Ce point est abordé par la loi « Économie circulaire »<sup>13</sup>, mais elle est abordée comme une contrainte pour la profession, en appliquant la responsabilité élargie du producteur<sup>14</sup>, avec une redevance qui finance le traitement des déchets. On a focalisé cette loi sur l'aval mais pas, à mon avis, sur l'amont, et les filières de production de ces matériaux. On est donc sur le traitement des déchets plus que sur l'intégration de la maîtrise des matériaux.

---

<sup>10</sup> Pour plus d'information, consultez la fiche du projet sur le site de Construction 21 France : <https://www.construction21.org/france/case-studies/fr/green-box-on-the-roof.html>

<sup>11</sup> Un réseau électrique intelligent - dont « smart grid » est l'une des dénominations anglophones - est un réseau de distribution d'électricité qui favorise la circulation d'information entre les fournisseurs et les consommateurs afin d'ajuster le flux d'électricité en temps réel et permettre une gestion plus efficace du réseau électrique.

<sup>12</sup> La démarche ÉcoQuartier, portée par le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement, au niveau d'un quartier.

<sup>13</sup> Loi n°2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

<sup>14</sup> La notion de « responsabilité élargie du producteur » (REP) désigne des démarches et dispositifs qui restaurent la responsabilité du producteur de produits manufacturés pour ce qui concerne la gestion des déchets finaux ou intermédiaires générés par les produits qu'il a fabriqués ou mis sur le marché.



Cette question de maîtrise des matériaux est une question de création de valeur, et qui offre des possibilités de créations de valeurs locales. Beaucoup de combinaisons de solutions sont des solutions territoriales, et donc je plaide pour une spécification territoriale de l'approche du bâtiment, parce que les conditions climatiques et la structure des bâtiments sont locales. On peut retrouver des formes de l'habitat vernaculaire et des solutions anciennes.

Il faut, pour résumer, de l'innovation dans la mise en œuvre de la construction, avec des techniques anciennes revisitées, et une approche collective sur les territoires.

Tout ceci doit passer par l'acceptabilité sociale des solutions, qui vont déterminer sa force. C'est le fait de se préoccuper de l'habitant de ces bâtiments durables, et de ce qu'il désire pour sa qualité de vie. C'est à partir de cette approche centrée sur la qualité de vie, que l'on pourra résoudre le problème climatique et la diffusion de ces solutions.

## Loïs Moulas

Bonjour à tous, je dirige l'OID, qui est une association reconnue d'intérêt général créée en 2012. Je suis par ailleurs entrepreneur dans le domaine de l'immobilier et du développement durable.

L'OID vise à la veille, la prospective et les études autour du bâtiment et des questions environnementales et sociétales. Il regroupe des promoteurs immobiliers, des entreprises, des investisseurs, etc. Nous sommes une soixantaine de membres. Vous pouvez retrouver l'ensemble de nos publications sur la base de données Taloen<sup>15</sup>.

Nous avons également développé un outil qui vous permet de mesurer la vulnérabilité de votre bâtiment à l'aléa climatique, en géolocalisant l'ensemble des aléas climatiques en France métropolitaine : BATADAT<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Application développée par l'OID, Taloen permet d'accéder à des ressources, études et outils pour l'immobilier durable et responsable : <https://www.taloen.fr/>

<sup>16</sup> Outil à retrouver sur le site de l'OID : <https://o-immobilierdurable.fr/>

Le bâtiment durable est-il fragilisé par le Covid 19 ? En premier lieu, j'aimerais revenir sur les mots, qui ont leur importance. On parle de construction durable, qu'on peut assimiler à la notion de bâtiment durable. Il ne faut pas assimiler la question du règlement des problématiques environnementales dans le bâtiment à la construction. Monsieur BRODAGH l'a dit avant moi, en France, la construction nouvelle représente très peu de l'activité du bâtiment. L'utilisation d'un bâtiment a autant, voir plus de place, dans l'impact énergétique du bâtiment, que sa construction, avec l'avantage de ne rien coûter mais de solliciter un changement dans les comportements.

A l'OID, nous intégrons davantage aujourd'hui la notion sociale.

Le bâtiment, d'après la dernière étude d'Ernst & Young, regroupe 2,1 millions d'actifs en France, dont 52% dans la construction, et 37% dans la gestion immobilière<sup>17</sup>.

Tout d'abord, pour diminuer les consommations énergétiques d'un immeuble, il faut certes un bâtiment innovant, mais il faut aussi une bonne exploitation des outils techniques de ce bâtiment. A l'OID, cela fait dix ans que l'on centralise les données d'utilisation réelle des bâtiments en France, et l'on voit bien que les bâtiments rénovés présentent des gains moyens de 10%, ce qui montre que construire durable ne suffit pas : il faut mettre l'humain au centre de la problématique, un changement des comportements.

Un autre point abordé est l'émission des gaz à effet de serre : un bâtiment à sa construction émet 50% des émissions de toute sa vie. L'acte de construction a donc un poids important dans la vie de cet immeuble. Cela pose la question de la construction par rapport à la rénovation : doit-on construire ou se contenter de rénover ?

La dernière question, qui nous lie à la crise actuelle, est relative à l'artificialisation des sols. La construction neuve y contribue fortement.

---

<sup>17</sup> « Real Estate & Urban Employment Monitor – Croissance et recrutements : optimisme ou vigilance ? », Ernst & Young France, 3<sup>e</sup> édition, 2019.

Première conclusion : construire durable n'est-il pas un oxymore dans le contexte français ? Faut-il construire plutôt que rénover ? Le rebondissement souhaité post-COVID ne devrait-il pas être encore plus orienté vers la rénovation ? Si on en croit certaines études, sur le financement post-COVID du bâtiment, c'est l'idée qui émerge.

Deuxième point : la question de l'humain et du social. On se rend compte que l'impact du comportement est colossal.

On constate, pour la construction, qu'en avril les travaux réglementaires ont continué. Si l'on regarde le monde du tertiaire, on voit que l'impact plus important viendra d'un décret portant la rénovation énergétique à 40% en 2030<sup>18</sup>. Les travaux ont continué, un arrêté a même été publié le 10 avril sur le sujet<sup>19</sup>.

Quant à l'habitat, on a pu voir que les travaux pour la RE2020 continuaient. Un certain nombre de signaux montrent que ce qui était dans les tuyaux continue d'avancer, mais de nombreux articles invitent à freiner l'accentuation des normes environnementales, ce qui ne va pas dans le sens de l'histoire.

Dans le monde du bâtiment, s'il y a un domaine où une prise de conscience s'est opérée, c'est la question de la biodiversité. De nombreux chercheurs ont montré que l'anthropisation des milieux naturels augmentent le contact des humains avec les maladies transmises par les animaux. Il y a donc un lien entre la biodiversité et la situation actuelle<sup>20</sup>. En fin d'année, dans la loi énergie-climat, est intervenue l'obligation pour les investisseurs d'indiquer dans les rapports annuels leurs actions en matière de risque énergie climat et pour la biodiversité. En tant qu'observateurs, à l'OID, nous avons bien vu que les grands promoteurs ont compris cela.

Je pense que si l'on considère les deux grandes questions environnementales actuelles, c'est-à-dire l'effondrement de la biodiversité et la lutte contre le

---

<sup>18</sup> Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

<sup>19</sup> Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

<sup>20</sup> Lire notamment à ce sujet : LEONARDUZZI, I., « Opinion | Coronavirus : le pangolin n'y est pour rien », Les Echos, 20 mars 2020.

changement climatique, il faut aller dans le sens d'une société moins consommatrice de ressources naturelles.

## Michel Cantal-Dupart

Je voudrais ajouter aux propos remarquables de mes prédécesseurs des éléments concrets, en tant qu'architecte et urbaniste. Sur le confinement, c'est une question qui se pose mondialement de trouver la ville « post-Covid », en particulier sur les quartiers défavorisés.

Premier élément, d'un point de vue énergétique. J'ouvre les yeux sur une chose : l'on finance depuis quelques années l'isolation. Ce qui a été imposé à l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière à Paris, c'est que dans toutes les chambres des malades, il soit ouvert des fenêtres dix minutes par heure, de jour comme de nuit, quelle que soit la température. On a compris la capacité des fenêtres pour la régulation de la température. Or cette capacité d'ouvrir les fenêtres est quelque chose qui n'existe plus dans les bâtiments. Regardez à la Défense dans les bureaux : il n'y a plus une fenêtre ouvrable. Dans le TGV, il n'y a pas non plus de fenêtre possible. C'est un véritable problème pour tous les logements, mais surtout pour tous les bureaux.

La deuxième chose est que l'on cherche toujours qu'il y ait un rapport entre le mode de vie des gens et les équipements présents dans les appartements : on ne peut désormais plus imaginer un appartement sans salle de bain, alors que pendant très longtemps il n'y avait que des salles d'eau.

On s'est rendu compte avec le télétravail que dans de nombreux appartements, il n'y a pas d'espace dédié au travail. Si les enfants ont un petit bureau dans leur chambre, les adultes n'ont pas d'espace de travail. C'est un véritable problème à prendre en compte, car tous les progrès partent toujours de l'habitat social.

Sur les matériaux, il y a actuellement beaucoup d'essais sur les matériaux recyclables. Dans la récupération, on trouve bien sûr la notion de privilégier les vieux habitats qui redeviennent à la mode.

Je suis Landais, et je suis toujours navré de constater que la majorité du bois utilisé pour les constructions est importé, alors que la France produit suffisamment. Nous avons de l'acacia, qui n'est pas du tout exploité. Il devrait y avoir beaucoup plus de construction avec les matériaux locaux. Au regard de l'importance de la territorialisation, c'est essentiel.

Il y a une chose qui m'intéresse plus, en tant qu'urbaniste, c'est le contexte. On ne peut pas construire dans une ville comme dans une autre, à Valenciennes comme à Perpignan, par exemple. Dans l'une des villes, nous allons chercher la lumière, tandis que dans l'autre, nous allons chercher l'ombre. Des nombreuses collectivités s'interrogent sur les stratégies urbaines. Il y a cependant une chose effrayante : à l'heure actuelle, nous, les architectes, sommes rétribués sur le pourcentage du construit. Ma rétribution sera donc plus importante si je construis une maison en or qu'en parpaings. Je n'ai donc aucune capacité à dire non à des projets. Il faut donc s'interroger sur la négation de l'espace : nous ne sommes pas forcés de tout remplir.

Il y a désormais des règles très précises dans les PLU<sup>21</sup> qui imposent des pourcentages d'espaces verts, je dis bien verts, et non d'espaces libres. La maire de Paris veut planter 170 000 arbres, encore faut-il trouver l'espace avec de la terre pour les planter.

Les urbanistes gagnent plus d'argent s'ils vendent une place dallée plutôt que de la terre à bêcher, et c'est un véritable problème.

Bien évidemment, ce que je viens de dire, c'est beaucoup de bon sens. Quand l'on va dans les salons de constructeurs, tout le monde parle de biodiversité et d'écologie. Ils ont compris que c'était devenu un argument de vente. Nous avons donc gagné dans le discours.

Il faut donc que les habitants soient très revendicatifs sur le sujet. On a toujours un travail de conviction à avoir, c'est une succession de petites victoires qui feront une ville réellement durable.

---

<sup>21</sup> Plan Local d'Urbanisme, est un document stratégique, à la fois un document d'urbanisme réglementaire et véritable projet de ville.



## Corinne Lepage

Merci à vous trois pour ces trois interventions. Je voudrais dire quelques mots sur ce qui vient d'être dit, avant de passer aux questions.

La première chose, c'est que nos règles sont uniformes et ont du mal à s'adapter. On le voit en ce qui concerne l'aération et l'isolation : on a des injonctions contradictoires, et il est difficile de respecter toutes les règles.

La deuxième chose, c'est qu'il y a une grande frilosité face aux matériaux nouveaux, en particulier les matériaux biosourcés. On le voit au cabinet, les efforts et les investissements que cela représente sont colossaux et dissuadent les petites entreprises.

Enfin, je voudrais rebondir sur ce que disait Michel Cantal-Dupart à propos de l'habitat vernaculaire. Je pense qu'il faudrait une loi Malraux<sup>22</sup> pour l'habitat vernaculaire dans nos villages. Nous avons dans les villages un très bel habitat de pierre, mais qui est en mauvais état et intéresse peu de monde. Nos habitats de pierres sont délaissés.

Si une loi fiscale permettait la rénovation de ces bâtiments, avec un usage social, je pense que l'on ferait d'une pierre trois coups.

---

<sup>22</sup> Loi n°62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière.

## Questions & Réponses avec le public

***Loïs Moulas, vous préconisez que chaque habitant devienne un « consomm'acteur », comment mettre en œuvre ce changement ?***

### Loïs Moulas

Je n'ai pas de solution toute faite, mais seulement des pistes de réflexion. L'idée est déjà de changer son imaginaire et l'objet de ses désirs. Certains thérapeutes disent que ce confinement recentre nos vies et comble le vide habituellement rempli par l'idée de la consommation.

Il y a un point sur lequel je veux être précis : tant que le grand public assimilera la notion de bâtiment durable à la construction durable, il ne se rendra pas compte de son rôle essentiel à jouer pour que les bâtiments consomment moins d'énergie au cours de leur vie. Il y a donc un travail à faire sur les éléments de langage. Un exemple flagrant est le fait d'avoir nommé le plan d'amélioration énergétique des bâtiments en France « plan de rénovation énergétique »<sup>23</sup> : la rénovation est certes importante, mais en vérité elle ne représente que 40% de la solution pour diminuer la consommation énergétique des bâtiments.

En nommant ce plan ainsi, c'est envoyer le message suivant : « si vous n'avez pas les moyens de rénover, vous ne pouvez pas être acteurs de la transition énergétique dans le bâtiment ».

### Christian Brodhag

---

<sup>23</sup> Le plan de rénovation énergétique des bâtiments propose des outils adaptés afin de massifier la rénovation énergétique, tant des logements que des bâtiments tertiaires. L'objectif est d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique.

Je voudrais citer une initiative exemplaire, le concours CUBE<sup>24</sup>. C'est une mobilisation dans le tertiaire, qui est en train de se généraliser, dans les économies d'énergies sans investissement, uniquement avec le management. On arrive en moyenne à 20 % d'économies d'énergies, sans faire d'investissement.

***Concernant l'artificialisation des sols, ne vaut-il pas mieux privilégier la rénovation à la construction des bâtiments neufs ?***

## **Michel Cantal-Dupart**

C'est très contextuel. Dans les grandes villes de France, comme Lyon ou Paris, c'est très minéralisé. Mais dans certaines villes moyennes ou certaines villes originales, comme Bordeaux, on trouve des bâtiments intéressants. Par exemple, je pense aux « échoppes », à Bordeaux : des maisons étroites et mitoyennes sur rue avec un jardin arrière systématique. Cela permet une grande densité tout en alliant un confort avec un accès (relatif) à la nature. Le confinement à Bordeaux a dû être agréable grâce à cela.

C'est cela qu'il faut préserver dans les villes moyennes.

Il devrait y avoir un bilan préalable, un diagnostic de chaque ville qui repère ce qu'est l'aspect construit, minéral, et l'aspect végétal. Et ce coefficient devrait être préservé. J'ai fait un PLU dans une toute petite ville de mille habitants, où se trouvent des bâtiments agricoles. Ces bâtiments agricoles proviennent du XIX<sup>ème</sup> siècle et sont agréables à voir. Nous avons donc permis dans le PLU de les rénover et les mettre en valeur.

La responsabilité nationale, c'est de montrer les exemples et populariser ces expériences.

---

<sup>24</sup> Concours d'économie d'énergie des bâtiments tertiaires publics et privés, qui s'attache à valoriser davantage que la performance technique et l'optimisation, et encourage l'implication des usagers, les nouvelles collaborations bailleurs-utilisateurs, la mobilisation d'Energy Managers, dans l'optique d'une inscription pérenne de l'énergie comme axe de progrès dans les organisations.

## Loïs Moulas

Avec le déconfinement, on réfléchit à 100 km. On se crée une zone limite de circulation. Et avec le télétravail pour les CSP +, on voit bien l'engouement pour une hyperconnexion numérique, mais aussi une reconnexion à la nature. Vous avez vu comme moi ces articles sur les recherches de maison avec jardin, qui ont explosées. Je pense que les effets de ce confinement vont avoir des répercussions intéressantes sur l'urbanisme.

### ***Comment intégrer la biodiversité dans le bâtiment en France ?***

## Loïs Moulas

Cela dépend de quel bâtiment on parle. Dans l'urbain, intégrer la biodiversité, c'est pouvoir végétaliser les toitures et des espaces verts à l'extérieur. On sera très limité. En conséquence, pour intégrer la biodiversité dans des projets de bâtiments, l'on va avoir plus de choix dans les périurbains.

Sur des bâtiments neufs, on va déjà essayer de respecter la biodiversité existante, en respectant au minimum la séquence ERC<sup>25</sup>. Il faut essayer de protéger pendant le chantier les espèces présentes sur le site, et enfin mettre en place des projets de préservation de la biodiversité pour les premières années d'exploitation du site.

Finalement, l'on ne va pas essayer d'améliorer tant que cela l'indicateur de biodiversité, mais l'on va plutôt reconnecter les utilisateurs de bâtiments, dans une logique de sensibilisation, aux espaces verts, au vivant.

---

<sup>25</sup> Le principe éviter-réduire-compenser (ou séquence éviter-réduire-compenser - ERC ) est un principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impact négatif sur leur environnement, et en particulier aucune perte-nette de biodiversité dans l'espace et dans le temps.

## **Christian Brodhag**

Juste pour compléter, une initiative de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) appelée « U2B »<sup>26</sup> vise à regarder très finement comment on peut intégrer la biodiversité, par exemple avec des trous dans les parpaings qui permettent aux martinets de nicher. Il y a donc parfois des approches beaucoup plus fines, qui peuvent être utiles.

***Avez-vous des exemples de changements de comportements des utilisateurs souhaitables ?***

## **Michel Cantal-Dupart**

D'abord, les partenaires constructeurs et les promoteurs ont eu un changement de comportement incroyable, en quelques années.

## **Christian Brodhag**

Au risque d'être un peu polémique, je voudrais dire que les compteurs Linky, aujourd'hui décriés pour plusieurs raisons<sup>27</sup>, permettent au moins d'avoir un retour d'informations sur la consommation, et de faire un lien direct entre un comportement et la consommation induite.

---

<sup>26</sup> Le Club U2B est né en septembre 2013 du souhait de la LPO de travailler plus efficacement à intégrer la biodiversité dans la ville par l'implication de l'ensemble des acteurs majeurs de la construction et de l'aménagement du territoire.

<sup>27</sup> Lire notamment : BENEZET, E., « Dangereux, inutile, coûteux... Le vrai du faux sur le compteur Linky », Le Parisien, 28 septembre 2018.



***Vous affirmez que l'on construit différemment d'une ville à l'autre, et vous préconisez une uniformisation de la stratégie urbaine. Quelle est l'influence des urbanistes et architectes dans la mise en œuvre des politiques urbaines ?***

## **Michel Cantal-Dupart**

Un professionnel, quel qu'il soit, commence par un diagnostic. Il faut avoir une vision du territoire. J'ai la chance de pouvoir travailler un peu partout, en France et à l'international. Il n'y a pas de secret : un parpaing sera toujours un parpaing, qui se construit toujours pareil. En revanche, dans leur utilisation, ce sera différent. Un praticien peut donc apporter ce regard.

## **Corinne Lepage**

Merci à tous. Je vous rappelle que notre prochain webinaire porte sur l'aménagement urbain. Vous pouvez retrouver cette intervention sur notre chaîne YouTube<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> N'hésitez pas à vous abonner à notre chaîne YouTube pour ne rien manquer de nos futures vidéos : [https://www.youtube.com/channel/UCBT0nfYwmVaU\\_IMTKUAlnNg](https://www.youtube.com/channel/UCBT0nfYwmVaU_IMTKUAlnNg).

## PROCHAIN WEBINAIRE

### Webinaire n°8 - 20 mai 2020

Urbanisme et aménagement durable: Concevoir la ville de demain

### Webinaire n°9 - 27 mai 2020

La valeur résiliente dans l'immobilier

## INFORMATIONS & INSCRIPTION SUR

[WWW.HUGLO-LEPAGE.COM](http://WWW.HUGLO-LEPAGE.COM)



HUGLO LEPAGE

a v o c a t s