



BÂTIMENTS BBC & CONSTRUCTION DURABLE

Gonesse (Val-d'Oise). L'Office public de l'habitat Oprievoy lancera au deuxième semestre 2011, dans l'île Point du Jour, la construction de ce programme de 41 logements sociaux : deux bâtiments passifs à ossature bois des façades bardage bois et toitures végétalisées, avec dispositif de récupération des eaux pluviales. Le vaste espace central accueillera une cinquantaine de jardins familiaux. Architecte : Pascal Gonthier.

Vers la généralisation des bâtiments basse consommation

Le bâtiment est l'un des secteurs les plus énergivores en France avec 42,5 % de l'énergie totale consommée. Une filière qui contribue pour 23 % aux émissions totales de CO₂ dans l'Hexagone. Avec la réglementation thermique 2005 et la loi Grenelle 1, les normes d'efficacité énergétique des logements ont été renforcées. Les bâtiments et les équipements publics étaient les premiers concernés. Aujourd'hui, une nouvelle étape est franchie avec la généralisation des normes bâtiments basse consommation (BBC) aux logements privés neufs d'ici à 2012.

PUBLICSCOPIE



Réalisé par System Média

BÂTIMENTS BBC & CONSTRUCTION DURABLE



Bruyères-sur-Oise (Val-d'Oise). L'office public de l'habitat Opievoy réalise un programme BBC de 57 logements sociaux répartis en collectifs et maisons individuelles. Le projet architectural s'inspire de l'habitat rural ancien d'Ile-de-France. Démarrage des travaux : premier semestre 2012. Architectes : Pierre Lépinay et Bertrand Meurice.

L'objectif de la réglementation thermique des constructions neuves est clair : une amélioration de la performance de la construction neuve d'au moins 15% pour atteindre moins 40% en 2020, une limitation du recours à la climatisation et la maîtrise de la demande en électricité. Les bâtiments de demain seront donc plus économes en énergie et pourront même en produire. La révolution est déjà en marche avec la "Réglementation thermique 2012" (RT 2012), présentée par Jean-Louis Borloo et Benoist Apparu, le 6 juillet 2010.

La RT 2012 entraînera également une mutation des pratiques constructives avec à la clé une réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO₂ de la France. Elle se traduira aussi par un gain de pouvoir d'achat pour les Français, les mesures mises en œuvre ayant aussi pour objectif une baisse des charges pour les occupants de ces futurs bâtiments.

LE BBC DEVIENT UN STANDARD DU MARCHÉ
Avec 45 000 demandes de certification "BBC-Effinergie" pour le seul premier semestre 2010, un chiffre qui a plus que doublé par rapport à l'année précédente, les bâtiments BBC sont en passe de devenir la norme du marché de la construction. Les régions Île-de-France, Rhône Alpes et

Aquitaine forment le tiers de tête avec 50 % des demandes à elles seules. Malgré le surcoût d'investissement généré par ce type de constructions, tous les acteurs du bâtiment se sont mobilisés et lancés dans les bâtiments basse consommation qui à terme, permettront de toute façon, de rentabiliser l'équation, grâce aux économies d'énergie qu'ils permettront. L'Ademe estime que le surplus d'investissement qui se situe entre 10 à 15 %, actuellement, sera ramené entre 5 et 10 % d'ici à 2012 grâce aux économies induites par les nouvelles performances énergétiques des bâtiments.

DES SURCÔTS RAPIDEMENT RENTABILISÉS
Au final pour les Français, le gain de pouvoir d'achat s'établira sur vingt ans entre 5 000 euros (logement dans un immeuble collectif) et 15 000 euros (maison individuelle), selon le Ministère de l'Ecologie. Pour l'heure, ces bâtiments ne sont pas encore dans leur phase d'achèvement et si les estimations sont encourageantes, reste à voir si dans les faits, elles seront fidèles aux réalités. Les acteurs du bâtiment semblent tous avoir franchi le cap du BBC, les futurs utilisateurs de ces lieux vont devoir, quant à eux, se mettre à la page. Les promoteurs sont nombreux à prévoir la mise en place de guides de bonnes pratiques afin de sensibiliser les locataires ou propriétaires de ces habitations au sujet.

SOMMAIRE

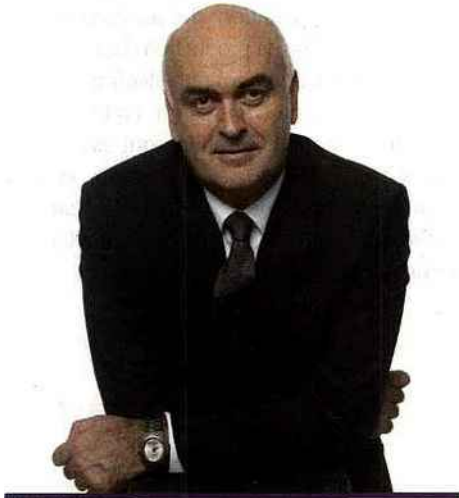
- Promotelec.....P.IV
- Tremco IllbruckP.VI
- Le Mans HabitatP.VI
- Bouwfonds MarignanP.VII
- Foncière Paris FranceP.VIII
- EpamsaP.IX
- SEML Route des LasersP.X
- ETDEP.XI
- VTI Aéraulique.....P.XI

VERS LES BÂTIMENTS À ÉNERGIE POSITIVE...

Grâce à une meilleure conception du bâti, une vision bioclimatique dès la mise en œuvre et à une généralisation des techniques les plus innovantes, la consommation globale d'énergie sera réduite d'un facteur de 2 à 4 et les besoins de chauffage divisés par 2 ou 3. L'objectif final reste de parvenir à un niveau de performances de l'ordre de 50 kWh/m²/an par an et 35 millions de tonnes de CO₂ en moins d'ici à 2020. Les avancées induites par la réglementation thermique 2012 (RT 2012) vont, par ailleurs, conduire à une véritable révolution dans les années à venir : les bâtiments à énergie positive, des bâtiments autosuffisants qui produiront plus d'énergie qu'ils n'en consomment.



PAROLE D'EXPERT



© Stéphane de Bourgies

RENCONTRE AVEC JEAN-PHILIPPE BOURGADE, PRÉSIDENT DE BOUWFONDS MARIIGNAN IMMOBILIER

Aujourd'hui le BBC devient la règle face aux exigences environnementales : quelles sont les principales difficultés de la mise en œuvre de ce type de constructions ?

Pour nous, il n'y a pas vraiment eu de difficultés. En effet, Bouwfonds Marignan a été le premier promoteur national à obtenir la certification NF Logement Démarche HQE® car historiquement, nous avons toujours eu le souhait d'anticiper les réglementations. Nous avons bien passé le cap du BBC et même plus facilement que prévu. Au départ, bien sûr, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre ont dû appréhender les contraintes mais très vite, nous nous sommes rendu compte que cela était possible sans trop de difficultés ! Il y a encore trois ans, le BBC était difficile à cerner, aujourd'hui, c'est acté !

De plus, les architectes ont pris toute la mesure des optimisations sur les économies d'énergies, l'isolation thermique et toutes les conséquences que cela peut avoir notamment au niveau de l'architecture des bâtiments. Je dois tout de même dire que ces projets sont en cours de réalisation et que le stade de la livraison n'a pas encore eu lieu; cependant, je ne suis pas inquiet même s'il est clair qu'il reste du chemin à faire.

Et face à la réglementation en vigueur, justement, tous les acteurs du secteur jouent-ils le jeu ?

Le verdissement du dispositif « Scellier » a permis de déclencher l'accélération des opérations BBC et a eu pour effet, d'entraîner, les majors de la promotion immobilière, dans la partie. Aujourd'hui, selon moi, tous sont dans l'état d'esprit du BBC.

De notre côté, nous avons enclenché le mouvement il y a déjà deux ans mais il faut savoir, par ailleurs, que notre actionnaire le groupe néerlandais, Rabobank, l'une des plus grandes institutions financières mondiales, notée « triple A », a été précurseur en matière de développement durable, tant d'un point de vue environnemental que social et sociétal et ce, dès 1973 !

Les acteurs du bâtiment sont prêts, on l'a compris. Mais qu'en est-il des utilisateurs ?

Il faut, en effet, désormais entrer dans une dimension plus citoyenne du BBC. Il va falloir former les utilisateurs de ces bâtiments basse consommation afin de garantir des effets pérennes. Dans les six prochains mois d'ailleurs, nous avons l'intention de nous pencher sur le sujet en mettant en place des dispositifs de bonnes pratiques et utilisations de ces bâtiments. Le BBC doit être désormais une démarche globale et Bouwfonds Marignan va participer à cela. Le développement durable ne concerne pas seulement le bâti et la bataille ne pourra être gagnée qu'en impliquant toute la chaîne. Une grande



Lyon Islands - Lyon Confluence

majorité des Français n'a pas encore intégré les enjeux du développement durable ni les incidences importantes sur leur vie personnelle et professionnelle. Au sein même de l'entreprise, j'ai souhaité mobiliser nos collaborateurs à cette démarche de valeur et d'éthique qui doit créer des prises de conscience, des repères et des déclics mais aussi donner une culture commune.



Aquaverde - Montpellier

Le bâtiment passif sera une suite logique : menez-vous des opérations « vitrine » ?

Bien sûr ! Notre volonté d'être toujours à la pointe et, même un peu avant, nous pousse évidemment à réfléchir sur le sujet. Nous avons d'ores et déjà quelques projets en développement et d'autres un peu plus expérimentaux. Nous n'hésitons pas à nous lancer dans des concours, comme à Lyon où après notre opération « Lyon Islands » très emblématique du développement durable puisqu'elle s'inscrit dans le programme européen « Concerto Renaissance », nous sommes entrés en compétition pour un projet de bâtiment passif. Depuis 2007, notre implication environnementale a d'ailleurs été récompensée par de nombreux prix aux concours des Pyramides d'Or de la Fédération des Promoteurs-Constructeurs de France mais également par le concours EDF Bleu Ciel « habitat Bas Carbone » que nous avons gagné. Pour que le cap du passif soit franchi, il faut que tout le monde avance dans le même sens mais je reste optimiste, nous allons y arriver progressivement, il le faut pour construire un avenir durable.



Bouwfonds Marignan Immobilier

« le BBC est une partie de notre engagement fort dans le domaine du développement durable »

Bouwfonds Marignan a été l'un des premiers professionnels à lancer une opération BBC : dès 2008, le dossier était monté et en 2009, le Groupe proposait à ses clients des appartements conformes à cette nouvelle norme. Devançant les obligations légales de 2013, Bouwfonds Marignan lance, d'ores et déjà, en BBC la majorité de ses nouveaux programmes, qu'il s'agisse d'habitat résidentiel ou d'immeubles de bureaux.

Cette nouvelle norme thermique ne représente qu'une composante des objectifs de Bouwfonds Marignan dans le domaine de la responsabilité environnementale et sociétale. Guidé par son actionnaire hollandais - Rabo Real Estate Group (Rabobank) - connu pour ses engagements dans ce domaine, Bouwfonds Marignan met toutes ses compétences au service d'un urbanisme plus responsable.



Parvenir à une consommation énergétique la plus basse possible a, depuis longtemps, été une préoccupation importante du Groupe. Bouwfonds Marignan a été le premier promoteur national à obtenir la certification NF Logement



démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale) en 2008, prouvant son implication importante dans la préservation de l'environnement et la prise en compte de valeurs plus généralement « sociétales ». Pour cette raison, introduire la norme BBC dans ses nouvelles réalisations est une suite logique de sa politique.

BBC : BOUWFONDS MARIGNAN DEVANCE LES RÉGLEMENTATIONS

Bouwfonds Marignan n'a pas attendu les contraintes légales pour travailler sur des bâtiments « verts », bien avant que la norme BBC soit créée. En 2001 déjà, le promoteur commercialisait, à Vaucresson (92), des maisons individuelles dotées d'un système de pompe à chaleur géothermale ; une opération exemplaire qui avait été réalisée dans le cadre d'un partenariat avec EDF, l'ADEME et l'ARENE.

Dans le domaine du BBC, Bouwfonds Marignan s'est encore distingué par un engagement précoce. Le premier programme de logements BBC, Les Carrés Solaires à

Annecy-le-Vieux, a montré la route à suivre pour intégrer au mieux la norme et satisfaire les préoccupations environnementales des collectivités locales. Le Groupe intègre également la norme BBC dans ses opérations de bureaux. Son premier immeuble tertiaire basse consommation « B.initial » d'une surface de 12 000 m², réalisé en partenariat avec Spie Batignolles Immobilier, est l'un des premiers du genre dans la ville de Montreuil.

BBC DOIT ALLER DE PAIR AVEC RSE

Si la norme BBC est un pas important dans les enjeux environnementaux, elle ne doit toutefois pas être considérée comme une fin en soi. Le défi des prochaines années sera d'imaginer des projets d'urbanisme « durables », au sens global du terme. La notion de développement durable ne se cantonne pas, en effet, à la thématique environnementale, mais réunit aussi les paramètres économiques et sociaux. Bouwfonds Marignan, sous l'impulsion de son actionnaire, intègre les principes de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) et suit la démarche des trois « E », en donnant une place aussi importante à l'Environnement qu'à l'Economie et à l'Ethique.



Villa Tamaya / Le Cannet
Bâtiment Basse Consommation
Architecte : Nicolas Muphin

Contact

BOUWFONDS MARIGNAN

Elizabeth Georges
Directeur de la Communication
Tél : + 33(0)1 49 61 15 15
e.georges@bouwfonds-marignan.com
www.bouwfonds-marignan.com

Bouwfonds Marignan édite une lettre trimestrielle « Développement Urbain »
N'hésitez pas à vous inscrire pour la recevoir gratuitement :
contactcom@bouwfonds-marignan.com