

# Le bâtiment se met au vert

Le pétrole qui s'envole et les objectifs ambitieux du Grenelle de l'environnement donnent des ailes au BTP. Rien que pour rénover les constructions qui ne sont pas aux normes, il faudra que les Français propriétaires y consacrent au moins 200 euros par mètre carré. À la clé : au moins 700 milliards d'euros de chiffres d'affaires. Pour répondre à la demande, le bâtiment forme des bataillons d'experts. 50.000 d'ici à 2009.



Ci-dessus, un lycée HQE (haute qualité environnementale) et son éolienne. Ci-contre, une maison HQE a ossature bois et toiture en chaume.



**a**près avoir bénéficié de la flambée des prix de l'immobilier, le bâtiment s'apprête à profiter de la flambée des cours du pétrole. Les prix de l'énergie qui s'envolent viennent en effet justifier les engagements du Grenelle de l'environnement en faveur de l'éco-habitat. Autant dire que les acteurs français du bâtiment se frottent les mains. Tant dans le neuf que dans l'ancien, la mise en conformité avec les normes environnementales les plus exigeantes constitue probablement l'un des plus importants gisements de croissance de ce secteur et pour au moins plusieurs décennies. « *Le bâtiment est en première ligne de la bataille gouvernementale visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre de 75 % en quarante-cinq ans* », confirme Pierre Herant, chef de département à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe).

Aujourd'hui, 68,2 millions de tonnes équivalent pétrole sont englouties dans le chauffage des bâtiments publics et privés. C'est 42,5 % de l'énergie finale totale. Chaque citoyen consomme ainsi à lui seul plus de 1 tonne d'équivalent pétrole par an, libérant près de 123 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> dans l'atmosphère (soit 23 % des émissions nationales).

Isolation des murs avec du roseau dans de l'ancien. Le chauffage représente 42,5 % de l'énergie totale consommée en France.



Rien d'étonnant à ce que les protagonistes du Grenelle de l'environnement aient réservé un traitement spécifique au secteur. « *Nous sommes passés d'un cadre réglementaire globalement incitatif à des dispositions plus coercitives* », souligne Yves Thébaud, consultant en maîtrise d'énergie. Les pouvoirs publics, à l'issue du Grenelle, ont établi une feuille de route ambitieuse : ils exigent que la consommation énergétique des logements neufs passe de 260 kWh par mètre carré et par an à 50 kWh d'ici à 2012. Pour l'ancien, le gouvernement table sur la rénovation de 25 millions de logements d'ici à 2012 en visant des seuils de consommation de 80 kWh par mètre carré.

## RENFORCER LES OBLIGATIONS

« *Ces premiers objectifs ne sont qu'une étape intermédiaire puisque nous nous fixons toujours pour 2020 un objectif de généralisation des bâtiments à énergie positive [qui produisent de l'énergie à partir de sources renouvelables équivalent au moins à leur consommation, Ndlr]* », affirme-t-on au ministère de l'Écologie, de l'Aménagement et du Développement durables. Les moyens types de coercition n'ont pas encore été arrêtés mais on peut imaginer qu'ils se concrétiseront par le renforcement des obligations en matière de diagnostic énergétique lors de la réception des bâtiments dans le neuf et lors des changements de propriétaire dans l'ancien.

La dimension financière de ce chantier national donne le tournis. « *Les résidences principales représentent en France une surface d'environ 2,65 milliards de mètres carrés [à comparer aux 850 millions de mètres carrés du secteur tertiaire]* », estime Pierre Herant. « *Il va falloir les traiter en augmentant considérablement le montant des investissements consentis habituellement par les ménages à la rénovation de leur habitat* », prévient-il. En effet, selon une étude menée par la Sofres, environ 12 % des ménages français investissent chaque année 25 euros par mètre carré habitable. Une somme bien insuffisante pour satisfaire aux en-

gagements du Grenelle de l'environnement. « *Il faudrait sans doute de l'ordre de 200 euros par mètre carré et jusqu'à 400 euros pour les bâtiments les plus difficiles à réhabiliter* », assure Pierre Herant. Les calculs sont vite faits. D'ici à 2050, les propriétaires de logements vont avoir à consacrer, en théorie, entre 700 milliards et 1.400 milliards d'euros à ce gigantesque chantier.

Cette manne qui fait rêver les entreprises du bâtiment ne se limite plus à des projections appétissantes. Selon Éric Teisseire, un architecte concepteur d'habitats bioclimatiques modulaires, « *une dynamique a bien été engagée : les maîtres d'œuvre particuliers sont passés du stade de la réflexion et des premiers contacts à une démarche active de projets* ». Dans le tertiaire, les promoteurs de locaux d'activité n'ont « *pas le choix* », poursuit ce chargé d'affaires chez Atisreal France. « *Ils doivent construire des bâtiments en anticipant sur les meilleures pratiques HQE [haute qualité environnementale] s'ils veulent valoriser à terme leurs actifs dans de bonnes conditions* ». Le pli semble aussi pris chez les maîtres d'œuvre publics tant dans l'administration que les collectivités locales, les élus ayant naturellement perçu l'intérêt politique qu'ils pouvaient retirer de projets de construction respec-

## D'ICI À 2050, LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VONT AVOIR À CONSACRER À LA RÉNOVATION, EN THÉORIE, ENTRE 700 MILLIARDS ET 1.400 MILLIARDS D'EUROS.

tueux des cahiers des charges les plus exigeants en matière environnementale. « *Les bailleurs sociaux sont encore un peu en recul*, juge Pierre Herant, tout simplement parce que le surcoût induit par l'éco-habitat n'est pas toujours compatible avec le modèle économique des acteurs du logement social. » Ce dernier juge d'ailleurs que « *des modifications juridiques dans le contrat locataire-bailleur et dans les circuits de financement devraient intervenir pour faciliter la généralisation de l'éco-conception*

dans ce secteur ». Toutefois, si la demande pour ces bâtiments HQE semble incontestable, les professionnels – tant les maîtres d'œuvre, les artisans spécialisés dans le second œuvre que les fabricants de matériaux – apparaissent parfois peu préparés à cette nouvelle donne.

## MANQUE DE PERSONNEL QUALIFIÉ

« *Il y a un décalage entre l'offre et la demande. Beaucoup de projets d'éco-construction engagés par les particuliers restent dans les starting-blocks parce qu'il est souvent impossible de dénicher un professionnel disponible formé à ces techniques nouvelles* », suggère Éric Teisseire. « *Il manquerait près de 200.000 personnes formées uniquement pour le volet réhabilitation* », estime Mickaël Micmacher, le responsable de l'Institut de formation à l'éco-construction (Ifeco), qui propose aux maîtres d'ouvrage institutionnels (collectivités, offices d'HLM, banques, assurances) et aux professionnels du bâtiment (22 corps de métier), des cursus de formation ad hoc. « *Il est vrai que les techniques de l'éco-habitat et la connaissance des matériaux naturels ne s'improvisent pas* », prévient Éric Teisseire. Pour répondre aux cahiers des charges techniques imposés par les nouvelles normes de consommation énergétique, il ne suffira pas de renforcer à la va-vite l'isolation ou de généraliser le triple vitrage. « *Ce sont des projets globaux*