

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.



après 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).

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

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 CO₂ dans l'atmosphère (soit 23 % des émissions nationales).



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 institu-

tionnels (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



qui intègrent de nombreux points critiques : l'isolation avec la question des points thermiques et la ventilation [double flux], l'exposition du logement, le chauffage ». « Les connaissances à acquérir sont très pointues et s'articulent autour de trois pôles : la conception, les matériaux [gros œuvre, second œuvre et finition] et les fluides et énergie [eau, aérothermie, chauffage et électricité] », résume Mickaël Micmacher.

À la Fédération française du bâtiment, on ne nie pas ces difficultés, « qui ne sont pas uniquement la conséquence d'une formation insuffisante. Les questions de certification des nouveaux matériaux et des nouvelles éco-techniques doivent aussi être mieux prises en compte. Il ne

faut pas oublier que les professionnels du bâtiment mettent en jeu leurs responsabilités sur ces projets ! »

INCITATIONS FINANCIÈRES

La FFB indique par ailleurs qu'« elle n'a pas attendu le Grenelle de l'environnement pour lancer avec EDF un grand programme de formation aux économies d'énergie destiné aux entreprises du bâtiment ». Baptisé FEEBat (Formation aux économies d'énergie des entreprises et artisans du bâtiment), il est doté d'une enveloppe de 40 millions d'euros et prévoit la formation de 50.000 professionnels d'ici à la fin 2009. Mais, de l'avis des professionnels, la clef du succès du grand pari éco-habitat tenté par les pou-

voirs publics dépendra de la qualité et de la visibilité des mécanismes d'incitation financière. « Les crédits d'impôts, le financement par des prêts à taux réduits des logements basse et très basse consommation, la mise en jeu des certificats d'efficacité énergétique, vont bien sûr dans le bon sens », note Pierre Herant. « Mais il faudra sans doute intensifier ces mécanismes d'incitation financière pour assurer sur le long terme la solvabilité des maîtres d'ouvrage tant publics que privés », ajoute-t-il. Un peu de carburant pour permettre aux Français de comprendre que l'enjeu de ce grand chantier peut aussi leur permettre d'être gagnant financièrement. ■

JÉRÔME CHASNIER

Pour le neuf, le surcoût peut atteindre 15 %

L'éco-construction coûte logiquement plus cher. Selon les professionnels, il faut compter jusqu'à 15 % de plus, en fonction du type de construction et de l'« intensité » du caractère bioclimatique.

« Prenons une maison individuelle de 90 à 100 m² qui coûte normalement 120.000 euros, hors foncier, explique Mickaël Micmacher, le responsable de l'Institut de formation à l'éco-construction (Ifeco). Selon nos estimations, dans une démarche éco-construction, le surcoût minimal sera de 5 %. Et si le maître d'ouvrage a déroulé l'ensemble de la démarche - con-

ception, matériaux sains, isolation durable, étanchéité, ventilation, gestion de l'eau et énergies renouvelables -, le coût final atteindra 145.000 euros, soit 16 % de plus. » Les économies réalisées ensuite sont cependant à la hauteur de l'investissement de départ.

INVESTISSEMENT RENTABLE

Des ingénieurs de l'Insa ont ainsi évalué les économies réalisées à environ 300 euros par mois en moyenne, sur la base du coût actuel de l'énergie. En dix ans, cela représente une économie de 36.000 euros, soit 30 % de plus que le

surcoût initial. L'investissement peut donc être considéré comme rentable. La réhabilitation n'échappe pas à cette logique : pour un logement individuel réhabilité selon les préceptes de l'éco-construction (isolations, fenêtres en triple vitrage, étanchéité, VMC double flux, économiseur d'eau), l'analyse économique démontrerait que, au prix actuel de l'énergie, le temps de retour brut sur investissement est inférieur à quinze ans. Dès la première année, l'annuité de remboursement d'un emprunt sur vingt ans serait, selon le cabinet d'étude EnerTech, en totalité couverte par les économies d'énergie induites. J. C. ■

Interview Christian Baffy président de la FFB (*)

« Oui aux éco-prêts à taux zéro »

Les nouvelles obligations en matière de développement durable vont contraindre les professionnels du BTP à opérer une véritable révolution technique et culturelle. Y sont-ils prêts ?

Ils sont bien conscients qu'ils doivent répondre aux objectifs de performances environnementales annoncés par le gouver-



CLEMENT PROUJANPERCU

« DE NOUVELLES TECHNIQUES VONT SE DÉVELOPPER SOUS L'IMPULSION DES INDUSTRIELS. »

nement. Il s'agit là d'une réelle opportunité de repenser l'organisation des entreprises, les compétences des collaborateurs, l'organisation des chantiers et les relations avec le client. Certains professionnels ont déjà entamé la mutation, d'autres s'y préparent activement. De nouvelles techniques vont se développer sous l'impulsion des industriels (photovoltaïque en toiture, rupteurs de pont thermiques, douches « accessibles en collectif »), dans le respect des règles de garantie et d'assurance indispensables à la sécurisation de la filière.

Le durcissement de la réglementation et les incitations financières auront aussi un impact positif sur votre chiffre d'affaires...

Les travaux d'accessibilité et de rénovation énergétique vont contribuer à maintenir le marché à un haut niveau d'activité. Si l'on prend en compte les coûts de référence actuels, le volet énergétique pourrait représenter une quinzaine de milliards d'euros par an (hors taxes). Les nouvelles pratiques des acteurs et des matériaux de construction performants devraient toutefois permettre de réviser ce coût à la baisse.

Les maîtres d'ouvrage publics (collectivités et bailleurs sociaux) sont-ils prêts à jouer le jeu et à supporter les surcoûts inévitables liés à la prise en compte des nouvelles contraintes environnementales dans leurs projets de bâtiment ?

De notre point de vue, la maîtrise d'ouvrage publique est tout à fait partante et apporte déjà des réponses aux attentes des citoyens. Sur les aspects financiers, une nouvelle ingénierie est à inventer. BTP Banque, filiale du Crédit Coopératif, nous accompagne ainsi dans une réflexion destinée à lever des financements privés pour la rénovation de bâtiments publics.

Les mesures d'incitation financière en faveur des particuliers vous paraissent-elles suffisantes ?

Le crédit d'impôt est un véritable succès mais il ne finance que les équipements. Un élargissement à la réalisation des travaux d'installation serait un véritable progrès. La piste des éco-prêts à taux zéro nous paraît excellente. La TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation reste un bon levier qui permet aux particuliers de se lancer dans des travaux de rénovation de qualité à coût maîtrisé. Il est important d'assurer la pérennité de cette mesure au-delà de 2010.

PROPOS RECUEILLIS PAR J. C. ■

DEMAIN

Les résultats des entreprises du CAC 40

(*) Fédération française du bâtiment