

*FENOT Sylvain  
GHANBAJA Lina  
HEMMERLE Romain  
PETIT Morgane*

*Etudiants en M2 Management et Développement de Patrimoine Immobilier  
IAE de METZ - School of Management  
En partenariat avec la CCI 57 et l'ESI 94*

## *Les constructions de demain : enjeux et retours de terrain*

### *Introduction*

Plongeons nous dans un sujet d'actualité : le développement durable à travers la construction immobilière. En tant que membres de la *Chaire EREM*, nous avons mobilisé nos réseaux respectifs pour tenter d'évaluer la prise en considération des enjeux du développement durable par les professionnels, mais aussi les particuliers. De par l'importance, l'objet vital qu'il revêt, ce terme est désormais omniprésent sur la scène médiatique. Notre démarche ne peut cependant pas faire l'économie d'un petit rappel historique en la matière. En effet, en 1987, Madame Gro Harlem Brundtland, alors Première Ministre du gouvernement norvégien, définissait le développement durable, comme suit : « *Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ». Cet enjeu constitue aujourd'hui la préoccupation de toutes et de tous, des chefs d'État jusqu'aux particuliers, ces derniers étant concernés au premier chef par la rénovation énergétique de leur logement actuel, ou par la construction de leur future maison dans le respect des normes environnementales imposées par des réglementations de plus en plus contraignantes. Si le développement durable occupe autant le terrain de la construction, c'est qu'il s'agit de l'un des secteurs les plus importants en matière d'émission de gaz à effet de serre, et ce, de l'extraction des matières premières jusqu'à la fin de vie des bâtiments. La dégradation de l'environnement étant exponentielle, la construction durable se transforme en mission d'intérêt public avec un enjeu politique et sociétal de premier ordre, en tant que véritable alternative à la construction traditionnelle. Pour appuyer ce constat, le *Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire* communique un certain nombre de données relatives à l'année 2020 :

- le secteur du bâtiment représente environ 19 % de la production de déchets du BTP, soit 46 millions de tonnes par an (30 millions de tonnes de déchets ménagers sont produits chaque année à titre de comparaison) ;
- 49 % proviennent de la démolition, 38 % de la réhabilitation et 13 % de la construction neuve ;
- le taux global de valorisation des déchets du bâtiment varie de 48 à 64 %, selon l'activité, à savoir, 60 à 80 % pour la démolition, 10 à 30 % pour la réhabilitation, 40 à 60 % pour la construction neuve, et selon le type de déchets, à savoir, 60 à 70 % pour les déchets inertes, 30 à 50 % pour les déchets non dangereux non inertes.

Les chiffres sont alarmants. Rappelons que chaque Maître d'Ouvrage est tenu de protéger les femmes et les hommes. Dans le domaine de construction, il veille à la sécurité de chacun, engageant sa responsabilité vis-à-vis des biens et des personnes. Protéger l'humain reste un enjeu fort, mais qu'en est-il de l'environnement ?

Au rythme auquel périlicite l'environnement, il est permis de le considérer comme un bien collectif qu'il faut préserver avec des mesures fortes et des initiatives nouvelles. En tant que Maître d'Ouvrage, nous devons œuvrer, poursuivre les efforts engagés et ne pas assister passivement au déclin progressif de notre planète. Si les solutions matérielles, les avancées technologiques offrent des opportunités plus vertes, nous devons avant tout prendre conscience de la situation et adapter nos usages en conséquence. Partir en guerre contre les mauvaises habitudes du quotidien, de la plus banale à celles à plus grande échelle (grosse démolition ou construction de grands ensembles immobiliers), voilà le défi que nous lance l'environnement.

Construire un bâtiment implique pour le Maître d'Ouvrage, une maîtrise des déchets produits. Chaque bâtisseur doit veiller à optimiser la gestion de l'environnement. A ce niveau, au vu des observations émanant de notre terrain de recherche et de nos milieux professionnels, nous pouvons affirmer que l'environnement est au cœur des préoccupations. Le logement social, par le biais de nombreux bailleurs, intègre désormais le respect de l'environnement au titre de la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises). Bien plus qu'un simple effet d'annonce, c'est devenu un réel projet d'entreprise ! Si l'on revient sur le chantier, la maîtrise de l'impact environnemental passe par l'usage de certains matériaux qui peuvent être recyclés (verre), concassés (déchets de déconstruction) et réemployés.

Néanmoins, et ce point est crucial, de telles propositions d'amélioration : réglementations, labels, charte « *chantier propre* » (visant à limiter la production de déchets), matériaux plus respectueux de l'environnement ne pourront fonctionner sans l'adhésion totale des parties prenantes, professionnels comme particuliers. Il faut donc user de pédagogie et faire de la construction durable, un objectif social de premier plan. Pour construire notre futur, tous les acteurs se doivent de jouer le jeu. Pour traiter de ces différents enjeux, nous tenterons dans une première partie d'éclairer la question des constructions de notre futur, puis nous ferons état de nos retours de terrain,

### ***Comment se construit notre futur***

Le constat environnemental est clair, la planète est en souffrance et il faut agir. Les gouvernements sont omniprésents dans cette bataille pour des constructions toujours plus durables et respectueuses de l'environnement. Nombreux sont les responsables politiques et gouvernementaux à s'être essouffés sur cette noble cause : l'écologie. La récente percée d'une vague verte aux élections municipales de 2020 en témoigne : le développement durable rebat les cartes sur l'échiquier politique. Le déclin massif de l'environnement exige des réponses fortes, légitimes de spécialistes de la question environnementale ou du moins, de femmes et d'hommes qui en ont fait leur combat politique. Cela passe notamment par une évolution de nos modes de construction et des réglementations.

Le premier grand accord international est le *protocole de Kyoto* signé en 1997. Son objectif vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, très étroitement lié à la construction. En effet, cette dernière représente 40% des émissions de gaz à effet de serre, donnée significative à mettre au cœur des préoccupations. La construction durable également

appelée *écoconstruction* prend alors tout son sens. Il s'agit en effet de construire ou réhabiliter tout en prenant en compte les enjeux écologiques, pendant et après la construction.

Mais alors... une question légitime se pose. En quoi ces constructions sont-elles respectueuses de l'environnement ? Voici quelques éléments de réponse :

- les déchets sont amoindris, tout comme l'énergie nécessaire à la construction ;
- les matériaux utilisés sont d'origine naturelle ;
- l'usage des ressources naturelles est privilégié : ensoleillement maximum et notamment l'usage des arbres pour abriter du vent.

Ces constructions sont donc pleinement réfléchies que ce soit pour la pérennité du bâtiment mais aussi pour son usage. Une réglementation majeure vient également chambouler les modes de construction, à savoir, la *RE 2020* qui vient en remplacement de la *RT 2012*. Approuvée par la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) pour une entrée en vigueur dès 2022, cette réglementation vient contrôler la performance énergétique, l'impact environnemental et les énergies utilisées. Sa mise en œuvre passera par la disparition des chaudières à gaz dans les constructions neuves.

Créées en 1974, les réglementations thermiques ne cessent de se durcir. Désormais, l'appellation réglementation environnementale vient appuyer la notion d'environnement et recentrer notre bien essentiel au cœur des préoccupations. Une ambition poursuivie par la réglementation consiste à encourager les constructions à énergie positive. Un *BEPOS* est un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Une belle ambition... ! Un label vient récompenser les constructions à énergie positive et à faible impact environnemental : le *Label E+C*. La *RE 2020* vient donc doucement révolutionner les modes de constructions en mettant au centre : le coût énergétique réduit, l'amélioration du bien-être, la performance de l'isolation thermique, les économies pérennes, etc. Cette réglementation est exigeante, mais c'est un mal nécessaire.

### ***Nos retours du terrain***

L'objet de cette recherche ne saurait être totalement pertinent sans une analyse de terrain, avec des retours des acteurs en lien direct avec ces nouveaux enjeux qu'implique la notion de développement durable.

Afin d'établir cette approche terrain, nous avons fait le choix d'interroger, *via* la méthode du questionnaire, des acteurs du monde de l'immobilier, mais également des individus extérieurs à ce milieu. Ce choix s'explique par notre volonté de recueillir des avis multiples de personnes qui, étant donné leur travail, sont inscrites dans cette nouvelle problématique qu'est la construction de demain, mais également de recueillir les sentiments de personnes hors immobilier qui peuvent également être amenées à aborder ces nouveaux sujets d'actualité que sont le développement durable et les nouveaux modes de construction.

Les personnes ayant majoritairement répondu à notre enquête se situent dans la tranche d'âge des 18-34 ans, avec un statut d'étudiant-apprenti, mais également de cadres en entreprise. La situation révèle que les enquêtés sont dans leur grande majorité, locataires de leurs biens et non propriétaires. A travers cette étude nous avons pu établir que la notion de développement durable était particulièrement bien appréhendée et que nos enquêtés démontraient une forte sensibilité envers ces nouveaux enjeux. Cependant et malgré cette observation, nous avons pu constater qu'à l'heure actuelle, très peu de personnes encore savent s'orienter sur le marché

des nouvelles constructions et sur les possibilités qui s'offrent à eux en termes de développement durable. Pour ne citer qu'un exemple, l'usage et la connaissance de matériaux renouvelables et respectueux de l'environnement reste encore très marginale au sein du panel de nos enquêtés. Même si ces derniers reconnaissent la pertinence de ces nouveaux matériaux, les habitudes de construction demeurent. En cause, nous retrouvons la méfiance des acteurs vis-à-vis des coûts que ces nouveaux matériaux pourraient impliquer.

Nous pouvons constater que, malgré une bienveillance manifeste pour les nouveaux enjeux de la construction de demain, de nombreux progrès sont en encore à faire en la matière. *L'apriori* et la méconnaissance des nouveaux modes de construction, par le grand public, demeurent et constituent un frein non négligeable à s'ouvrir à ces nouvelles avancées, pour lesquelles il serait pertinent de s'engager pour l'avenir.

## ***Bibliographie***

- <https://www.polyexpert-construction.fr/news/93/67/Reemploi-des-materiaux-du-batiment.html>
- <https://www.batiweb.com/actualites/vie-des-societes/renovation-performante-une-obligation-conditionnelle-pour-massifier-les-travaux-2021-04-09-37813>
- <https://www.batiweb.com/actualites/vie-des-societes/materiaux-de-construction-legere-baisse-de-l-activite-en-fevrier-2021-04-09-37812>
- <https://www.lavieimmo.com/mieux-habiter/les-pires-passoires-thermiques-interdites-a-la-location-des-2023-50390.html>
- <https://www.batiweb.com/actualites/developpement-durable/en-2020-nf-habitat-hqe-progresse-de-14-pour-le-logement-collectif-en-construction-2021-03-18-37661>
- <https://www.lavieimmo.com/mieux-habiter/les-pires-passoires-thermiques-interdites-a-la-location-des-2023-50390>
- <https://www.batiweb.com/actualites/developpement-durable/27-projets-immobiliers-ont-obtenu-le-label-bbca-en-2020-2021-04-27-37918>
- <https://demain.ladn.eu/secteurs/construction/10-initiatives-pour-batir-la-construction-de-demain/>
- <https://maxiassur.fr/guide/eco-construction-5-choses-a-savoir-avant-de-se-lancer/>
- <https://www.bouygues-immobilier.com/projet-immobilier-neuf/normes/rt-2020>
- <https://www.ecologie.gouv.fr/re2020-nouvelle-etape-vers-future-reglementation-environnementale-des-batiments-neufs-plus>