

PROCIVIS IMMOBILIER ANTICIPE LES FUTURES RÉGLEMENTATIONS ENVIRONNEMENTALES DANS L'HABITAT

Les logements ne cessent d'évoluer depuis des décennies. Outre l'architecture, cette évolution se fait remarquer dans l'aspect pratique des logements, dans le confort qu'ils offrent et dans les nouvelles technologies qui leur sont intégrées. Aujourd'hui, cette évolution impose d'aller vers la maison écologique, moins émettrice de carbone et « auto consommatrice »... PROCIVIS Immobilier y pense déjà et elle constitue désormais l'un de ses enjeux majeurs. Rencontre avec Franck Petit, Directeur de l'activité Maisons Individuelles chez PROCIVIS.

PROCIVIS IMMOBILIER est, entre-autres spécialisée dans la construction de maisons individuelles, qu'est-ce que ce positionnement implique en termes de stratégies et de marchés ?

PROCIVIS IMMOBILIER est un acteur global du logement. En tant que promoteur et constructeur immobilier, c'est un acteur clé du logement neuf en accession libre. Il est également aménageur.

Notre activité de services immobiliers liée à la réglementation environnementale imposée par la loi Grenelle reste pour le moment un projet à horizon 2018. Riches de notre expérience en bâtiments et en construction, nous nous dirigeons vers les bâtiments exemplaires « bas-carbone » et une production d'énergie visant l'autoconsommation. Aujourd'hui, nous contribuons à l'observatoire « énergie carbone » selon le référentiel établi par l'Etat et nous avons déjà commencé à imaginer les nouveaux logements de demain moins émetteurs de carbone et allant vers l'autoconsommation tous usages confondus.

Dans le cadre de ces projets, la réglementation, notamment environnementale, joue un rôle important, qu'en est-il concrètement ? Comment vous adaptez-vous ?

La réglementation environnementale imposée par la loi Grenelle reste pour le moment un projet à horizon 2018. Riches de notre expérience en bâtiments et en construction, nous nous dirigeons vers les bâtiments exemplaires « bas-carbone » et une production d'énergie visant l'autoconsommation.

Aujourd'hui, nous contribuons à l'observatoire « énergie carbone » selon le référentiel établi par l'Etat et nous avons déjà commencé à imaginer les nouveaux logements de demain moins émetteurs de carbone et allant vers l'autoconsommation tous usages confondus.

Quelles sont les principales obligations auxquelles doivent se plier les constructeurs et les promoteurs dans ce contexte ?

Nous sommes soumis à la réglementation thermique de 2012 pour le logement qui est toujours en vigueur. Nous allons donc y ajouter un volet carbone.

En effet, le volet thermique chauffage et eau chaude est l'aspect essentiel de la RT en vigueur, mais il s'agit également des consommations liées aux autres usages, à savoir les ordinateurs, les téléphones et tous les appareils qui se trouvent dans les foyers et qui sont consommateurs d'électricité.

Il est donc primordial de trouver des solutions en termes de chauffage et d'eau chaude sanitaire qui compensent par la baisse de leur consommation les dépenses suscitées par l'utilisation des technologies nouvelles dans les logements, en termes d'électricité. Il s'agit là de contraintes liées et indissociables entre énergie et carbone.

Cela incite à la réflexion autour des nouvelles énergies renouvelables, pas uniquement photovoltaïques, mais tout ce que nous pouvons imaginer d'autres comme les éoliennes ou des piles à combustible par exemple...



Bio Express

Ingénieur diplômé en 1991 de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie, Franck Petit a débuté sa carrière dans une filiale de VINCI ex Compagnie Générale des Eaux. Il y a travaillé à la fois sur les constructions de bâtiments neufs en tertiaire et des programmes de rénovation de logements sociaux. Il a par la suite été « Directeur régional » à la création de CAMIF Habitat pour développer l'activité de rénovation de l'habitat individuel clé en main ». Il a intégré le groupe PROCIVIS IMMOBILIER où il a commencé en tant que responsable des services des garanties financières et des assurances. Il a ensuite piloté un cabinet de courtage et de conseils auprès de promoteurs et de constructeurs immobiliers. Depuis 2011, Franck Petit est « directeur de l'activité Maisons Individuelles » dans le groupe PROCIVIS IMMOBILIER qui réalise 1 milliard 35 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Franck PETIT TP 91



Quels sont les enjeux auxquels vous êtes confrontés ainsi que vos perspectives ?

L'enjeu principal est d'arriver à produire des logements répondant à ces nouvelles conditions, notamment dans l'utilisation de produits industriels qui seront à la fois peu émetteurs de carbone dans leur fabrication et sur l'ensemble du cycle de vie du logement qui est calculé conventionnellement sur 50 ans. Il s'agit ainsi de la phase production des matériaux, réalisation du chantier, usage et maintenance dans le logement, démolition et déconstruction et ensuite recyclage du matériel et des matériaux, ainsi que tout ce qui va régir la vie dans la maison jusqu'à la fin de son cycle de vie.

Les enjeux sont aujourd'hui de travailler avec les industriels pour connaître l'impact carbone de chaque matériel à chaque stade de ce cycle de vie. Le contrôle et la maîtrise des coûts constituent le deuxième enjeu.

Pour résumer, le premier enjeu, s'agissant de connaître l'impact environnemental de chaque logement tout au long du cycle de vie du logement, est industriel et le deuxième enjeu est de faire en sorte d'éviter les surcoûts de la construction.

La pile à combustible est un produit innovant et très performant fonctionnant au gaz naturel. Il permet de produire chaleur et électricité (deux fois moins chère que celle du réseau) localement en réalisant des économies d'énergie de 30% par rapport à une chaudière et une alimentation électrique par le réseau. La première maison neuve dotée d'une pile à combustible, d'une surface habitable de 138 m², est équipée du système Vitovalor 300-P de la société Viessmann. Il s'agit en réalité d'une chaudière à micro-cogénération à pile à combustible de 750 Wélectrique et 1000 Wthermique, incluant également une chaudière à condensation d'appoint (19 kWthermique) pour répondre aux besoins thermiques de pointe.

Ce système, occupant moins d'un mètre carré, est aussi simple à installer et raccorder qu'une chaudière au sol. Il couvre l'ensemble des besoins de chaleur et d'eau chaude sanitaire du bâtiment et plus de la moitié des besoins électriques. La production électrique se déclenche en période de besoin thermique, à hauteur de 2000 à 3000 kWh/an pour un logement neuf. Le niveau sonore est particulièrement faible en l'absence de pièces en mouvement (inférieur à 30 dB pour la pile à combustible). Par rapport à des productions séparées de chaleur et d'électricité, la pile à combustible permet de réduire les émissions de CO₂ en remplaçant des centrales électriques de pointe, très carbonées.

ESTP
PARIS
SOCIÉTÉ DES INGÉNIEURS DIPLÔMÉS

SUPPLÉMENT
n°543
juillet-août 2017

L'INGÉNIEUR *constructeur*

REVUE TECHNIQUE DE LA SOCIÉTÉ DES INGÉNIEURS DIPLÔMÉS



SUPPLÉMENT
“en direct des entreprises”

Supplément à
L'Ingénieur Constructeur N°543
juillet-août 2017
Ne peut être vendu séparément

La parole aux acteurs et leurs entreprises

www.sidetp.org

TRAVAUX PUBLICS

BÂTIMENT

INDUSTRIE