



## COMPTE-RENDU CONFERENCE 12 DECEMBRE 2023

**CONFÉRENCE**

**s.i.M.i. Bas-carbone dans les rénovations et restructurations : retours d'expérience et solutions innovantes**

**Retrouvez-nous**  
mardi 12 décembre 2023  
Salle 241 (niveau 2)  
10h - 11h

**Animée par Valérie GENTHIAL,**  
Présidente de l'IP2I  
Directrice Immobilier Résidentiel & High Street Retail Groupama Immobilier MRICS

**Astrid WEILL,**  
Directrice Générale Adjointe  
Groupama IMMOBILIER

**Stéphane CARRIER,**  
Dirigeant Associé  
N'CO CONSEIL

**Christian SBEIH,**  
Architecte Associé  
DTACC ARCHITECTES  
RÉNOUVER L'ÉNERGIE DE VOS BÂTIMENTS

**Jean-Philippe NDOBO-EPOY,**  
Directeur Technique  
sto  
Être en responsabilité

Si la profession immobilière a acquis une maturité dans la gestion de l'efficacité énergétique des rénovations et des restructurations, le sujet du poids carbone des travaux reste encore un champ d'expérimentations et de progrès. Celui-ci peut représenter jusqu'à 60% du poids carbone total d'un immeuble sur toute sa durée de vie. Pour les projets immobiliers de rénovation et restructuration, il existe un foisonnement de solutions à mettre en place par les différents acteurs tant au niveau de la conception, que de la réalisation avec des matériaux, des équipements ou des process bien spécifiques. Nos intervenants ont témoigné de leurs expériences avec des présentations de solutions concrètes et innovantes, mettant aussi en exergue le bon sens et l'esthétisme dans ces réalisations. Ils ont partagé leurs convictions et offert un éclairage pointu sur cette thématique.

- **Astrid WEILL , en tant que maître d’ouvrage et représentant Groupama Immobilier**, a partagé les opportunités et les limites de l’utilisation de matériaux de réemploi en insistant sur le rôle sociétal de l’investisseur, qui doit influencer le marché et être un des acteurs majeurs et actif de la fabrique de la ville, aujourd’hui et demain.

En ce sens, l’importance du réemploi pour la construction bas-carbone est essentiel et non pas qu’au sens de la décarbonation qu’il génère. Le contexte est sans appel avec 42 Mt de déchets enfouis/an issus de la construction et seulement 1% de réemploi. Un outil a été créé sur la place immobilière, il est en fonctionnement avec de nombreux adhérents : **Le Booster du Réemploi**.

Le mode opératoire se décompose en 4 fondamentaux :

1. Composer avec l’existant
2. Dimensionner au plus juste
3. Concevoir pour durer
4. Favoriser des projets accessibles et conviviaux

La nécessité de concevoir des bâtiments low-tech en tempérant l’innovation technologique par plus de sobriété. Les projets de restructuration sont des occasions uniques pour favoriser la transformation sociétale autour de la notion de durabilité, accessibilité, convivialité et confort.

- **Stéphane CARPIER, en tant que conseil RSE et représentant la société N’CO** présente son approche « programmatique » dans le sens où le bas carbone va devenir l’élément challengeant au sein de la programmation. La vision est en ce sens innovante et ambitieuse.

En ce sens, il s’appuie sur des moyens et des outils au service du bas carbone. Notamment sur un outil de pilotage du poids carbone d’une opération : le label BBKA Rénovation bas carbone. Différents leviers coexistent qu’il faut utiliser avec le réemploi des matériaux mais aussi l’utilisation des matériaux bio sourcés dans les opérations de rénovation. La nécessité est aussi de se concentrer sur les lots le plus émissifs et réorienter vers les choix les moins carbonés.

L’approche programmatique pourrait ainsi se résumer dans le fait de prendre des décisions les plus éclairées possibles dès l’origine du projet pour tendre vers la meilleure efficacité possible.

- **Christian SBEIH, en tant qu’Architecte chez DTACC Architectes** nous partage sa vision singulière et ses fortes convictions en la matière, car son agence travaille depuis 25 ans sur le thème de la rénovation et a acquis un savoir-faire indéniable en la matière : La réhabilitation de l’existant comme élément durable, véritable cœur de métier de l’agence.

30 à 40% de carbone en moins pour une réhabilitation versus une construction neuve. Les bienfaits de la réhabilitation sont factuels :

1. + 80 % de la structure conservée
2. 15 % minimum de réemploi
3. 0 % artificialisation de nouveaux sols
4. + 40 à 50 ans à la durée de vie d’un bâtiment

Pour autant face à une offre toujours plus croissante de solutions innovantes, nous ne devons pas nous éloigner des fondamentaux : Il prône le bon sens avant le dogme, le bon matériau au bon endroit, tel est le leitmotiv de l’agence. Après plusieurs très belles images d’opérations (libérer, densifier, adapter, réversibilité, s’ouvrir, enrichir, faire rêver...), sa conclusion intègre de la désirabilité en rappelant qu’un bâtiment n’est durable que lorsque les gens ont envie de le garder.

- **Jean-Philippe NDOBO EPOY, en tant que représentant du rôle de l'Entreprise via la société STO** témoigne des solutions techniques qui existent pour les opérations de réhabilitation de l'existant.

En tant que façadier de renom, STO propose un panel de solutions avec des façades à enduits minces sur isolants et des façades ventilées.

Les variantes esthétiques existent et ont été travaillées en fonction de la qualité architecturale du bâtiment. Ainsi de manière factuelle, il a été prouvé que les émissions en CO2 produites par les systèmes STO rénovation sont 2 x moins émissifs que les génériques.

STO a également développé des solutions d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions bois, sans oublier l'aspect assurabilité des projets.

L'esthétique durable est un paramètre important pour des façades qui conserveront leur attrait longtemps après la première photo et résisteront aux sollicitations du quotidien. Comme toujours, la bonne solution dépend des exigences du projet mais des solutions durables existent avec des matériaux et des systèmes de façade robustes aux revêtements intelligents inspirés de la nature.

- **CONTACTER NOS INTERVENANTS :**

- Astrid WEILL : 06 10 20 33 89 | astrid.weill@groupama-immobilier.fr
- Stéphane CARPIER : 06 70 27 17 25 | sc@ncoconseil.com
- Christian SBEIH : 06 27 16 23 72 | c.sbeih@dtacc.com
- Jean-Philippe NDOBO-EPOY : 06 20 86 60 52 | j.ndoboepoy@sto.com
- Aurélie REBAUDO-ZULBERTY : 06 78 93 43 79 | arz@ncoconseil.com

- **CONTACTER IP21 :**

- Michel JOUVENT Délégué Général IP21 : 06 22 71 14 72 | m.jouvent@institut-IP21.fr
- Valérie GENTHIAL Présidente IP21 : 06 15 31 25 13 | valerie.genthial@groupama-immobilier.fr

**SIMI STAND C26 NIVEAU 3**

**Paris, le 12 décembre 2023**