



Bâtiments et villes durables,
construction immobilière
éco responsable.
Pourquoi et comment nous
pouvons tous être acteurs.

LIVRE BLANC



**CAPITAL
DURABLE**

Immobilier Responsable

123 millions de tonnes
de CO2 sont rejetées par
an par le secteur
bâtiment

Face aux bouleversements
climatiques et sociaux qui se
produisent et s'amplifient
mutuellement, il y a urgence à
penser la ville et le bâti
autrement

Message de la fondatrice



Capital Durable est née des expériences des entreprises SA SEBIRAN et SA Planet Design fondées par Marie-Ange SÉBIRAN, spécialisée dans les métiers de l'immobilier d'entreprises.

Marie-Ange SÉBIRAN,
Fondatrice de Capital Durable

« Consciente des enjeux face à l'urgence climatique, j'ai décidé il y a 2 ans de modifier totalement le cours de ma vie et de m'engager dans des actions pour la protection de l'environnement.

Durant 40 ans, j'ai œuvré auprès des acteurs de l'immobilier (promoteurs/foncières), des services (architectes, BET) et de la construction (entreprises du bâtiment).

Mon expertise et ma notoriété me permettent de penser que mon réseau me conservera sa confiance pour une nouvelle aventure.

J'ai mis en sommeil ma propre société et mon métier d'agenceur afin de consacrer toute mon énergie et ma force d'entrepreneur à ce nouvel enjeu. »

En 2023, Capital Durable devient la première plateforme digitale de transactions immobilières pour les constructions éco-responsables. Elle est également la première place de marché des acteurs engagés dans le bâtiment durable.



Développement durable, immobilier et construction éco responsables

En 1987, la Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations unies, dans son rapport « Our Common Future », a défini le développement durable comme étant « un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Cette notion s'impose depuis les années 1970, avec une prise de conscience progressive, de la finitude écologique de la Terre, liée aux limites des ressources planétaires sur le long terme.

L'objectif du développement durable est de définir de nouveaux schémas de pensée et d'usages viables qui concilient les trois aspects environnemental, social et économique des activités humaines : « trois piliers » à prendre en compte aussi bien par les collectivités que par les entreprises et les individus.

La finalité du développement durable est de trouver un équilibre cohérent et viable à long terme entre ces trois enjeux.

Appliqué au bâtiment, l'écoconstruction ou construction durable se veut la création, la restauration, la rénovation ou la réhabilitation d'un bâtiment en lui permettant de respecter au mieux l'environnement dans lequel il s'insère et de présenter un faible impact technologique, aussi bien à chaque étape de sa construction, que dans son utilisation et son évolution (chauffage, consommation d'énergie, rejet des divers flux : eau, déchets).

Cet enjeu peut être considéré comme un nouveau paradigme que nous avons tous, professionnels de l'immobilier – promoteurs, développeurs, architectes, investisseurs – et utilisateurs (propriétaires ou locataires) intérêt à intégrer.



Sommaire

- 1 Impact environnemental du secteur immobilier en chiffres : l'urgence p. 01
- 2 Normalisation écologique appliquée au secteur immobilier français : le cadre réglementaire est donné p. 03
- 3 L'immobilier éco responsable : des réponses concrètes pour les utilisateurs pour passer d'une prise de conscience à une démarche active et engagée p. 07
- 4 Tour d'horizon des bénéfices et des solutions : faire primer la fonction sur la possession, le long terme sur le court terme p. 10
- 5 Les professionnels de l'immobilier à l'heure de l'éco responsabilité : comment rendre le bâtiment et la ville plus durables et résilients ? p. 17
- 6 Notre solution : **CAPITAL DURABLE** p. 23

Impact environnemental du secteur immobilier en chiffres : urgence



Déchets

42,2 millions de tonnes (Mt) de déchets produits en France chaque année, dont :

- 31,5 Mt de déchets inertes (béton, brique, ...)
- 9,7 Mt de déchets dangereux (bois, plastiques, laines minérales, ...)



Passoires thermiques

Précarité énergétique : 7 millions de logements en France sont mal isolés selon l'Ademe; plus d'un Français sur 10 souffre du froid.

4,8 millions de logements sont des passoires thermiques (étiquettes F et G, c'est-à-dire que l'habitat consomme plus de 331 kWh/m²/an) en France.



Consommation d'énergie

Les bâtiments sont responsables de **40 % de la consommation d'énergie à l'échelle mondiale et 45 % en France.**



Impact carbone

Le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) dégage **près de 25 % d'émission de CO2 en France.**

Les bâtiments isolés posent indirectement un problème, cela implique que leurs occupants doivent utiliser les transports pour accéder aux commerces. Les transports étant les premiers émetteurs de CO2 en France, dont les véhicules particuliers en sont majoritaires.

Qu'est-ce que l'ACV ?

L'**analyse du cycle de vie** est l'outil le plus abouti en matière d'évaluation globale et multicritère des impacts environnementaux. Cette méthode normalisée permet de mesurer les effets quantifiables de produits ou de services sur l'environnement.



Impacts sur l'environnement

Un chantier consomme beaucoup d'eau et d'électricité. Cela a un impact dû aux produits de construction : la fabrication d'un produit ou d'un équipement de construction engendre des impacts sur l'environnement, depuis l'extraction des matières premières jusqu'à sa fin de vie.

Les activités de la construction et du bâtiment engendrent des impacts directs ou indirects sur la biodiversité : modification des espaces naturels, artificialisation des sols, fragmentation des milieux, pollutions diverses, des sols, de l'eau et de l'air.

Impacts sanitaires

Impacts sur les occupants : qualité de l'air intérieur - selon les polluants mesurés, 5 à 30 % des logements présentent des valeurs nettement plus élevées que les concentrations moyennes,

donc potentiellement dangereuses pour la santé, et pollution électromagnétique.

Résilience aux changements climatiques

Les risques climatiques (vague de chaleur/îlot de chaleur urbain, sécheresse/retrait-gonflement des argiles inondation et submersion marine) sont tangibles, et ils s'accroîtront d'ici 2050, en surface de bâtiments impactés, mais aussi en intensité.

Il existe déjà un panel de solutions d'adaptation pour atténuer la vulnérabilité du bâtiment au changement climatique. Une étude de l'ADEME, menée sous le prisme de leur empreinte carbone, a mis en évidence l'intérêt des solutions d'adaptation fondées sur la nature.

Normalisation écologique appliquée au secteur immobilier français : le cadre réglementaire est donné

Même si la France est loin d'être le pays le plus pollueur, l'objectif du gouvernement, poussé par l'opinion publique, les jeunes générations en particulier, et l'urgence climatique, est d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

L'habitat et le bâtiment durables sont désormais des enjeux fondamentaux pour la transition écologique.

Le premier « outil » pour agir est la mise en place de **Réglementation Environnementale et de Certifications**.

Politique et réglementation

Au niveau national ou au niveau européen, ce sont les politiques d'efficacité énergétique qui donnent les grandes orientations et les objectifs d'économies d'énergie pour la filière du bâtiment.

La France s'est engagée, au moyen des lois d'août 2009 et de juillet 2010 mettant en œuvre les engagements du **Grenelle Environnement, à une division par quatre de ses émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici à 2050 par rapport à ses émissions de 1990** grâce à :

- des bâtiments neufs produisant tous plus d'énergie qu'ils n'en consomment à compter de 2020 ;
- une massification au plus tôt et sur une longue durée de la rénovation, à bon niveau de performance énergétique, des bâtiments existants.

Le Grenelle de l'environnement a permis d'élaborer la RT2012 (réglementation thermique) puis la RE 2020 (réglementation environnementale), plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction.



La RE2020

La **Réglementation Environnementale RE 2020** est entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2022. Elle **impose aux artisans, constructeurs et promoteurs des objectifs de performance énergétique afin de réduire la consommation des bâtiments et la production de gaz à effet de serre.**

Les différents leviers d'actions

Isolation des bâtiments, utilisation des énergies renouvelables, installation de systèmes de ventilation et de production de chauffages performants.

Principales différences entre RT2012 et RE2020

RT2012

Les limites de dépense énergétique de la RT2012 correspondaient à un plafond de 50 kWh/m²/an, à savoir la valeur moyenne du label BBC (bâtiment basse consommation).

RE2020

La RE 2020 impose que la production d'énergie soit supérieure à la consommation.

C'est-à-dire que **tous les bâtiments construits après 2020 soient beaucoup plus sensibilisés pour devenir des bâtiments à énergie positive (BEPOS) pour consommer et produire la même quantité d'énergie, ou même en produire plus.**

La RE2020 s'applique en deux temps

Dans un premier temps, elle concerne les 4 typologies de **bâtiments les plus représentés** : les maisons individuelles, les logements collectifs, les bureaux et les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire. Dans un second temps, elle concerne les **bâtiments tertiaires spécifiques** : hôtels, commerces, gymnases, ...

Dans la même optique écologique, la **loi Climat et Résilience** a pour objectif, notamment, d'ancrer durablement l'écologie au sein de notre habitat. Sa mesure emblématique est la **refonte du diagnostic de performance énergétique (DPE) qui doit accompagner un grand mouvement de rénovation thermique des bâtiments, dont il devient le socle.** Grâce à la normalisation du DPE, tout potentiel acquéreur dispose d'une information précise sur les travaux à réaliser, et l'État contraint les propriétaires d'habitats qualifiés de « passoires énergétiques ».

Normes, labels et certifications

La première étape pour créer un plan de projet efficace consiste à définir une base de référence. La base de référence est la fondation sur laquelle les autres éléments du projet seront construits. Cela doit inclure le cahier des charges.



Les normes, labels et certifications viennent apporter une réponse et des leviers pour aller plus loin dans la prise en compte de ces enjeux et aspirations, et faire en sorte que la construction respecte au mieux l'environnement en allant plus loin que la norme en vigueur. Opter pour un logement labellisé, c'est anticiper les évolutions réglementaires de demain, comme par exemple, devancer les futures réglementations environnementales.

Les normes. On peut en citer deux principales : ISO 14001 et norme NF.

ISO 14001 est une norme internationale de management de l'environnement applicable au bâtiment et désormais aux parcs d'activités.

NF est une norme de qualité nationale s'appliquant à de nombreux domaines et produits. Elle est commune aux constructeurs français, réglementée par la loi du 24 mai 1941 et délivrée par l'AFNOR (Association française de normalisation). Il existe des NF d'électricité, aussi bien que des NF de services et dans la certification HQE Bâtiment Tertiaire.

La **certification** est encadrée par la loi. Elle **s'adresse à des services, produits ou à des entreprises**. La certification assure que le bâtiment ou la maison est d'une qualité supérieure par rapport à la réglementation.

En France, la certification principale est la HQE (Haute Qualité Environnementale), mais également NF Habitat.

À l'international, les deux plus connues sont la LEED et la BREAM.

Un **label certifie les performances d'un matériau, d'un artisan ou d'un bâtiment**. Il n'est pas encadré par la loi. Un label peut être délivré par un organisme privé comme une association.

54 % des Français accordent de l'importance au fait qu'un logement bénéficie d'un label de qualité.

Cependant, les labels sont nombreux (label écologique, label énergétique, etc.) et n'ont pas tous la même valeur.

On distingue :

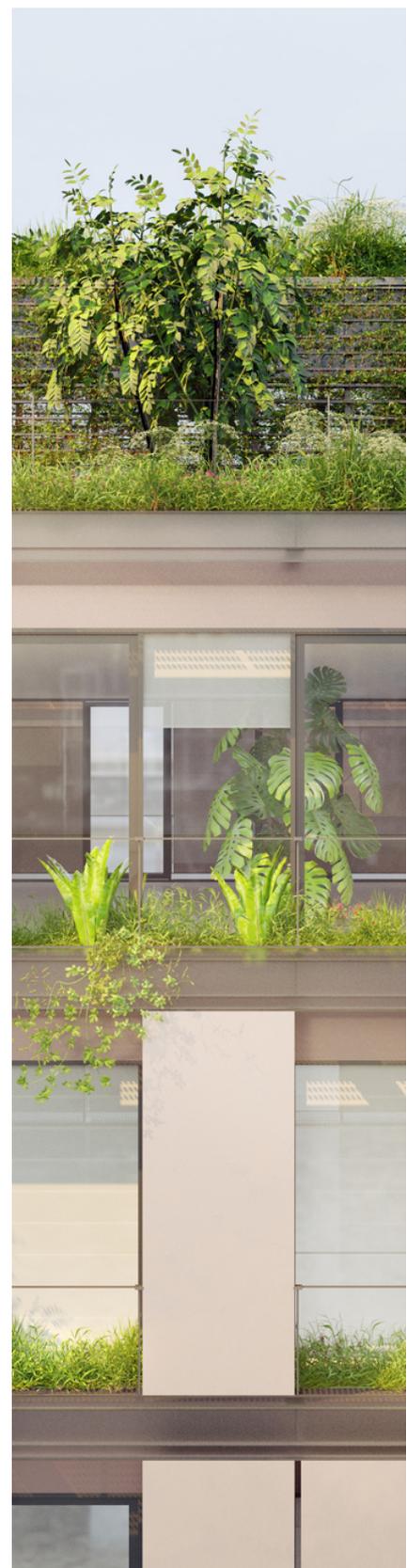
- Les labels de qualité délivrés par des organismes certificateurs (E+C-, BEPOS, BBCA, HPE Rénovation, Effinergie+), qui peuvent être assimilés à une certification. Ils peuvent être associés à la certification NF Habitat- NF Habitat HQE. Ils tiennent compte de l'empreinte carbone des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie pour aller vers des bâtiments à Énergie Positive et Bas Carbone.
- Les labels respectant simplement une charte sans contrôle par un tiers. Pour ces derniers, il faut bien se renseigner sur leur cahier des charges et leur mode d'évaluation.

Les projets présentant le label *biodiversity* mettent l'accent sur l'architecture biophilique : présence de nombreuses terrasses, la mise en place de jardins partagés, etc.

À retenir

Les labels et certifications sont des avantages comparatifs complémentaires face à un acquéreur. En matière écologique, on parle alors de la valeur verte d'un logement.

Une étude menée par Adéquation montre que les logements certifiés NF Habitat se revendent plus chers que leurs équivalents non certifiés de 3,5 % pour les logements construits entre 1975 et 1995, à 9,5 % pour les logements construits entre 2005 et 2013. Quant aux logements certifiés HQE, ils atteignent **un prix supérieur de 13 % à la revente.**



L'immobilier éco responsable : des réponses concrètes pour les utilisateurs, pour passer d'une prise de conscience à une démarche active et engagée

Le rapport des Français au développement durable

Selon la 5e édition du baromètre Qualitel publié en octobre 2021, 75 % des Français seraient préoccupés par l'habitat vert, souhaitant habiter dans des logements respectueux de l'environnement.

D'après le directeur de Qualitel, Antoine Desbarrières, « *Les Français sont prêts. Ils en ont même envie. Selon notre enquête, 75 % des Français ont à cœur d'avoir un logement plus respectueux de l'environnement. Ce qui signifie que l'opinion a saisi l'importance de limiter sa consommation d'énergie, et plus largement, « d'habiter durable ». Le gain, pour la planète, mais aussi pour le confort au quotidien, est globalement perçu et compris.* »

Cependant, entre prise de conscience et pragmatisme, l'habitat durable ne constitue pas encore un levier d'achat prédominant.

Conscients que la transition environnementale passe par les comportements individuels,

les Français considèrent le logement comme un champ d'action déterminant.

Dans le Top 6 des « éco-gestes » à adopter, deux concernent l'habitat : **réduire la consommation d'énergie** (67 %) et **limiter la consommation d'eau** (42 %) chez soi. Ainsi, loin de l'effet de mode, le logement durable est perçu comme essentiel par une large majorité de Français.

- ⇒ **75 % des Français** ont à cœur d'avoir un logement respectueux de l'environnement.
- ⇒ **Plus de 60 % des 20 à 60 ans** seraient prêts à rénover leurs biens dans ce but.
- ⇒ Les moins de 35 ans, seraient **prêts à payer plus cher pour habiter un logement durable** (Les jeunes générations, souvent sensibilisées très tôt, sont les plus disposées à changer leur façon d'habiter).

Pourtant...

Cette sensibilité à « habiter durable » est croissante, mais ne constitue pas encore un critère d'achat ou de location décisif, toutes générations confondues ; la localisation, le prix et la superficie sont privilégiés.



Les Français sont malavisés et le marché n'est pas encore mature, mais il est à l'aube d'un grand bouleversement et vous pouvez faire partie des précurseurs !

L'immobilier durable au service du mieux-être et du confort des usagers, dans leur environnement de vie.

Pourquoi ?

Le logement durable est avant tout associé aux économies d'énergie (55 %). Puis, dans l'ordre, à une isolation performante, au confort thermique été comme hiver, à un air de qualité et un logement agréable à vivre.

Les éléments tels que le respect de la biodiversité, l'utilisation de matériaux biosourcés ou les services de proximité sont jugés secondaires. La notion de logement durable est encore loin de prendre en compte les éléments extrinsèques au logement.

Lorsqu'on leur précise la définition de l'habitat durable, c'est-à-dire « un lieu respectueux de l'environnement, préservant la qualité de vie et le bien-être de ses occupants, où les coûts de construction et d'usage sont maîtrisés », seuls 30 % estiment qu'ils vivent actuellement dans un tel logement. On observe un certain décalage entre l'impact environnemental réel d'un équipement et son importance aux yeux des Français. Par exemple, le bac de tri sélectif arrive en tête des équipements jugés indispensables au logement durable (pour 41 % des Français) loin devant la pompe à chaleur (14 %), contribuant pourtant tout autant à la préservation de l'environnement. *Etude Qualitel 2021*

« Réparer la ville ce n'est pas arrêter de construire. C'est changer de regard. Apprendre à transformer, adapter, ajuster, recréer une ville autour de nous pour répondre aux attentes. » Christine Leconte, présidente du Conseil National de l'Ordre des architectes de France.



L'immobilier éco-responsable a de nombreux avantages à faire valoir :

- ⇒ **Répondre aux problématiques écologique et sanitaire** liées à l'immobilier, mais aussi à d'autres secteurs comme le transport
- ⇒ **Répondre aux nouvelles normes** voir même les devancer
- ⇒ **Offrir du confort** à ses occupants
- ⇒ **Protéger le pouvoir d'achat** de ses habitants

Tour d'horizon des bénéfices et des solutions : faire primer la fonction sur la possession, le long terme sur le court terme

1 - Gestion des ressources et des coûts : construire durable permet des économies

- En phase de conception, l'anticipation de l'optimisation de la performance énergétique du bâtiment peut passer par une réorganisation ou un agencement optimisé de l'espace intérieur ; cette étape implique l'adoption d'une architecture bioclimatique.
- Construire de manière durable nécessite de **maîtriser la consommation d'eau et d'électricité** tout au long de la construction et de prévoir l'évacuation des eaux usées au cours du chantier.
- Le **bâtiment durable est plus économe au plan énergétique** ; il doit permettre de produire en 1 an plus d'énergie qu'il n'en consomme.
- L'efficacité énergétique contribue à faire **baisser les frais de copropriété, et participe du soutien au pouvoir d'achat.**



82 % des occupants sont satisfaits du coût des logements durables hors loyer/emprunt VS.



Solutions : une bonne isolation et un chauffage efficace associés à la récupération de chaleur et des eaux usées, recours à des matériaux biosourcés et du bois (considérés comme capable de « stocker » le CO₂), recours aux ressources renouvelables (énergie photovoltaïque, éolienne...).

Grâce aux différentes aides, comme le dispositif MaPrim'Rénov Copropriété, la prime énergie pour les Copropriétés, les travaux peuvent être pris en charge jusqu'à 100 %. Les propriétaires peuvent ainsi profiter de tous les avantages de travaux énergétiques comme le calorifugeage, l'isolation des vannes, celle de la toiture, etc. sans déboursier 1 €. Ces aides cumulables vont prendre en charge le **financement des travaux et le prix des équipements** pour engager l'amélioration énergétique en étant accessible financièrement.

2 - Construction durable = confort des utilisateurs

- La **construction durable contribue au bien-être des occupants**, par la mise en œuvre de solutions contribuant au confort thermique, acoustique et visuel, ainsi que par l'utilisation de matériaux n'émettant pas de substances dangereuses.



Solutions : une bonne isolation et un chauffage efficace associés à la récupération de chaleur et des eaux usées, recours à des matériaux biosourcés et du bois (considérés comme capable de « stocker » le CO₂), recours aux ressources renouvelables (énergie photovoltaïque, éolienne...).

Le logement durable ne suppose aucun « sacrifice » sur le plan du confort de vie, bien au contraire : il obtient une note de qualité globale de 7,9/10 contre 5,6/10 pour le non-durable. *Indice Qualitel sur base de 17 critères.*

- La construction durable intègre également une réflexion sur la qualité du logement dans son agencement et la répartition des volumes.

Le ministère du Logement a confié une mission à l'architecte François Leclercq et l'aménageur Laurent Girometti pour rendre des propositions sur un référentiel de la qualité du logement.

Ils préconisent déjà que dans les constructions neuves, les chambres fassent un peu plus de 10 m² et que les trois pièces fassent au minimum une surface de 62 à 63 m² avec davantage d'espaces extérieurs.

Le logement doit comporter au moins une pièce principale ayant :

- Soit une surface habitable : surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. D'au moins 9 m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m³.
- Soit un volume habitable : volume correspondant au total des surfaces habitables multipliées par les hauteurs sous plafond. D'au moins 20 m³.

Certains espaces sont exclus : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre.

- Des matériaux sains, beaucoup de lumière naturelle, une orientation adaptée au site et à l'usage permettra à un édifice de bien vieillir et de rester accueillant et confortable au fil du temps.

3 - Le bâtiment durable prend en compte les enjeux de santé publique

L'immobilier écoresponsable doit contribuer à la protection de la santé en respectant les règles sanitaires pour améliorer la qualité de l'air et de l'eau.



Solutions :



Pour une meilleure qualité de l'air intérieur, la proximité avec des espaces verts est essentielle, tout comme une bonne circulation de l'air et l'utilisation de matériaux de construction émettant peu voire pas de composés chimiques. Certains matériaux possèdent également des propriétés bénéfiques pour assurer une bonne qualité de l'air. Le bois offre ainsi des avantages indéniables en termes de confort de vie. Il assure une régulation naturelle de l'humidité et améliore la qualité de l'air intérieur.



Pour une meilleure qualité de l'eau, création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.



Pour la santé globale, l'implantation de grandes ouvertures au Sud et l'optimisation de la lumière naturelle permettent de maximiser la présence de la lumière du soleil et donc favorise les apports en Vitamine D.





4 - Sentiment de fierté

- Le logement durable procure un sentiment de fierté.
- Il favorise également le lien social, la mixité et l'intégration sociale.

5 - Une solution pour mieux vivre dans son environnement : proximité des commerces et des transports publics

L'impact écologique des usagers sera moindre si le bâtiment est situé à proximité des transports collectifs et/ou des commerces de proximité, en limitant l'utilisation des véhicules particuliers.

6 - Construction bio climatique

L'architecture bioclimatique est une discipline de l'architecture dont l'objectif est de tirer parti des conditions d'un site et de son environnement.

Cette architecture s'adapte aux caractéristiques et aux particularités propres au lieu d'implantation : son climat (ou son microclimat), sa géographie et sa géomorphologie, la biodiversité locale.

Dans le but d'améliorer le confort et l'efficacité énergétique du bâtiment, l'architecture bioclimatique fait appel à des stratégies, techniques et constructions simples qui permettent de chauffer, rafraîchir et/ou ventiler l'intérieur d'une construction.

7 - Pérennité de l'investissement et adaptabilité du bâtiment

La construction durable est de plus en plus envisagée par les investisseurs et les développeurs immobiliers non seulement comme une source d'innovation répondant à de nouveaux besoins sur le marché, mais aussi comme un investissement plus pérenne, présentant moins de risques à moyen et long terme.

Pour 86 % des investisseurs, l'investissement durable est - ou va devenir - un élément central de leur stratégie d'investissement.



Penser durable, c'est en particulier se tourner vers des matériaux de construction recyclables ou réutilisables, avec une durée de vie longue, avec un contenu en matière recyclée ou renouvelable élevé, ayant une empreinte carbone réduite sur l'ensemble du cycle de vie, ne contenant et n'émettant pas de substances dangereuses.

L'évolutivité des bâtiments doit être prise en compte, en laissant la possibilité d'accueillir les nouvelles technologies, les changements dans l'usage de l'édifice ou dans le comportement des usagers. Un bâtiment peut être considéré comme durable aujourd'hui, mais il faut qu'il puisse évoluer et s'adapter à long terme.

B - Construction durable rime avec préservation de la biodiversité

- **Contre l'étalement urbain, une majorité de Français plaide pour plus de densité.** 56 % préfèrent qu'on construise « à la verticale, quitte à avoir des bâtiments plus hauts », alors que 44 % préféreraient « construire à l'horizontale en étalant la ville, quitte à diminuer la superficie des sols naturels ou agricoles ». Les moins de 35 ans expriment un avis plus tranché contre l'artificialisation des sols : ils sont 64 % à privilégier la densité.
- La biophilie (= bien-être par le contact avec la nature) appliquée au secteur du bâtiment fait référence à une conception architecturale favorisant une reconnexion avec notre environnement naturel. Autrement dit, il s'agit de repenser notre habitat pour y intégrer des éléments naturels, ou tout du moins des éléments qui évoquent la nature.
- Le vœu de recréer des écosystèmes forestiers, et de végétaliser les villes, devient une solution, tant pour relever les défis écologiques actuels que pour améliorer le bien-être des habitant-es des villes. Il ne s'agit pas de faire une simple plantation d'arbres ornementaux, mais bien de le faire de manière réfléchie pour créer un véritable écosystème complexe. Les espaces forestiers sont plus résilients, ce qui rend les villes plus agréables, plus sûres et plus soutenables.

Fin 2020, le ministre de l'Agriculture, Julien Denormandie, a présenté le plan visant à planter 50 millions d'arbres en France.

Les mini-forets sont des puits de carbone, elle participe à la lutte contre les îlots de chaleur. La forêt urbaine apparaît comme nécessaire pour répondre aux enjeux bas carbone de notre futur.



Solutions : éléments naturels, variabilité thermique, lumière diffuse, etc. Il existe plusieurs modèles de conception biophilique telles que la conception bioclimatique ou le bâtiment frugal. La biophilie est favorisée par la présence de nombreuses terrasses, la mise en place de jardins partagés, etc.



Solutions : planter des arbres en villes pour créer des micro-forêts urbaines.

À retenir

Les leviers pour penser "habitat durable" et le concrétiser

LEVIERS	SOLUTIONS
Economie	Moins de consommation d'eau potable, moins de rejets d'eaux usées. Renégociation des contrats d'énergie. Faire baisser les frais de copropriété.
Confort	Des biens aux comforts thermique (été/hiver) et acoustique, avec la lumière et l'air naturel, et des surfaces de plus de 9 m ² .
Santé	Pas d'utilisation de substance dangereuse, qualité de l'air.
Développement du lien social	Espaces partagés (ex. poulailler, barbecue, bibliothèque, salon, garderie, etc.), télétravail, co-living (habitat partagé).
Pérennité	Durée de vie longue grâce aux matériaux biosourcés et/ou recyclés n'émettant pas de substance dangereuse et avec une empreinte carbone réduite. Concilier la qualité environnementale avec la qualité d'usage du bâtiment.
Biodiversité	Biophilie (apporter du bien-être aux utilisateurs par le contact avec la nature). Espaces arborés (contribuent à la lutte contre les îlots de chaleur). Participer au maintien de la biodiversité (fermes urbaines, jardins partagés, mare, trame verte et bleu, trame brune et noire).
Recyclage	Favoriser le réemploi pour diminuer les déchets (ex : compost, utilisation de l'eau usée de la douche pour les toilettes).
Entretien du bâtiment	Optimisation de l'orientation du bâtiment.

Les professionnels de l'immobilier à l'heure de l'éco responsabilité : comment rendre le bâtiment et la ville plus durables et résilients ?

« Construire différemment, penser autrement nos modes de déplacement. Penser une ville de la proximité où les usages se rapprochent. Mutualiser les espaces. Réparer la ville ce n'est pas arrêter de construire. C'est changer de regard. Apprendre à transformer, adapter, ajuster, recréer une ville autour de nous pour répondre aux attentes. »

Christine Leconte, nouvelle présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes (Les Échos Planète 2022)

La ville, les territoires et le bâti de demain se construisent aujourd'hui, avec un autre regard et de nouvelles approches.

Les professionnels de l'immobilier s'engagent dans ce nouveau défi, sur plusieurs axes que nous avons cherché à illustrer par la sélection des projets et d'initiatives exemplaires distingués par la rédaction d'Innovapresse, à l'occasion de la 34e édition du Classement des Promoteurs 2022 et des Trophées de l'Immobilier.



Le groupe Gambetta a reçu le **trophée "Immobilier Durable"** pour son projet "Terre d'Emma" à Grenoble. Situé dans la ZAC Flaubert, ce programme de 50 logements et 660 m² de locaux d'activités est un véritable démonstrateur de la capacité du promoteur à embrasser la question environnementale dans sa globalité.

Durabilité & efficacité énergétique

L'immobilier durable va passer de la performance énergétique à la performance environnementale, en incluant la notion d'empreinte carbone.

En France, des tours hautement écologiques sortent doucement de terre, à l'image de la tour Saint-Gobain à la Défense, triplement certifiée (HQE, LEED, BREEAM) et équipée du vitrage dynamique et intelligent « Electrochrome » qui est caractérisé par une très haute performance environnementale.



Giboire a reçu le trophée "Bas Carbone Résidentiel" pour l'opération "Paris Venelles". Une réhabilitation complète et vertueuse d'un ensemble à vocation résidentielle, où les curseurs de la sobriété énergétique et constructive ont été intelligemment poussés pour proposer, à l'horizon 2023, une opération labellisée E3C2.

Végétalisation



Ramener la nature dans la cité : une idée sur laquelle de plus en plus d'acteurs s'accordent, alors que 70 % des gaz à effet de serre proviennent des zones urbaines, que les canicules se multiplient, que les alertes pollutions se répètent de Paris à New Delhi. Dans un élan, partagé au niveau mondial, urbanistes, architectes, paysagistes, poussés par un public en quête de bien-être et par des élus en recherche d'attractivité, font assaut de projets « verts » pour les villes, de simples bacs fleuris sur les trottoirs aux immeubles végétalisés les plus fous.

« Pour qu'un projet soit vertueux, il doit répondre à un maximum de fonctions : faire baisser la température de plusieurs degrés, préserver la biodiversité, améliorer le bien-être des habitants, générer une prise de conscience », note Jean Haentjens, co-auteur du livre Eco-urbanisme. Il doit également « répondre au désir du public, être pensé en fonction de l'environnement, adapté au contexte social, offrir une proximité » aux riverains, poursuit l'éco-urbaniste.

Grâce aux murs et toits végétalisés, la température peut être diminuée de 3,6 à 11,3 °C à l'heure la plus chaude, selon le rapport « Nature en ville » de l'Agence française de la transition écologique.



VINCI Immobilier a été récompensé pour son opération "Arborescence" dans la catégorie "Végétalisation - Résidentiel."

Nouveaux modèles d'occupation

Le « **coliving** » a fait son entrée dans le secteur immobilier avec panache, il multiplie le choix des jeunes entrepreneurs urbains et travailleurs nomades en matière de logement dans les grandes villes. Partout dans le monde, le coliving attire de plus en plus l'intérêt du public général mais, également des grands acteurs traditionnels de l'immobilier.

Des nouvelles résidences avec des triplex en colocation, une construction écologique avec des modules en bois, économique, où les coûts sont maîtrisés, et qui intègre également pour certains une salle de spectacle, un restaurant et des services. Le coliving transforme l'approche de l'immobilier, en proposant une mixité d'usages dans un même lieu et pour répondre aux attentes des nouvelles générations.

Bouygues Immobilier a été récompensé pour son offre de coliving développée avec le studio Cutwork. Un concept à la croisée de l'Appart Hôtel et du logement locatif traditionnel.



Les espaces de coworking, également devenus emblématiques d'une nouvelle culture du travail fondée sur la liberté de choisir son lieu et temps d'activité, mais aussi sur le partage de savoirs finissent par entraîner une réorganisation significative des forces du secteur de l'immobilier.



Valorisation des déchets, sourcing propre et utilisation de matériaux naturels

Gestion de déchets - Un chantier génère une importante production de déchets, qui doivent être traités de manière à minimiser l'impact écologique.

En France, la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) est très claire et ambitieuse : elle impose de nouvelles normes, dont la valorisation de 70 % des déchets non-dangereux ou la promotion de l'économie circulaire.



Solutions : traitement éco-responsable des déchets : tri, recyclage, compostage, etc.

Idem au niveau européen, avec la Directive-cadre qui donne la priorité à la prévention des déchets et au recyclage, l'objectif étant "de prévenir et de réduire la production et la nocivité des déchets, en agissant sur la conception, la fabrication et la distribution des produits, et en favorisant le réemploi."

Sourcing des matériaux - Idéalement, les matériaux utilisés doivent être produits localement, mais doivent également être issus de ressources régionales et renouvelables. Le potentiel de recyclage et la durée de vie sont d'autres critères importants. Si le matériau est produit localement, mais qu'il n'est pas ou peu recyclable et doit être remplacé régulièrement,

il ne s'agit pas là d'un matériau durable.

En choisissant des matériaux et des constructeurs locaux, on réinvente également le maillage du territoire.

La Croissance verte est créatrice de richesses, d'emplois durables car non-délocalisable et de progrès : diminution du chômage, création de nouvelle technologie pour les énergies renouvelables (éoliennes, solaires, géothermiques, hydraulique, marines ; issues de la biomasse) et le transport propre.

Matériaux de construction durable - Depuis plusieurs années, les scientifiques des universités dans le domaine du bois, du béton, du verre, etc. travaillent ensemble pour créer de nouvelles combinaisons de matériaux de construction, appelés **matériaux durables ou écologiques**.

Un matériau durable est un matériau de construction (produit manufacturé en général) qui répond et comporte plusieurs qualités : une **faible empreinte écologique et énergétique**, une **gestion saine et durable des ressources**, un produit complètement **naturel, aucun rejet toxique** tout au long de son cycle de vie, **recyclable facilement** à la fin de sa vie, favorise le développement de la région d'où il provient, garantit un environnement d'habitation sain.

Notre solution : CAPITAL DURABLE



Place de marché et média de promotion de l'immobilier de demain, durable et respectueux de l'environnement, CAPITAL DURABLE a l'ambition de devenir un acteur central et incontournable de la dynamique engagée.

POUR NOTRE FUTUR ET CELUI DES GÉNÉRATIONS À VENIR,
CAPITAL DURABLE SOUTIEN LA VILLE DE DEMAIN



Notre vision est engagée vers un **immobilier frugal** : **réduire l'empreinte environnementale de son cycle de vie** (de sa conception à son réemploi) grâce à un écosystème vertueux de ressources et de compétences.



Capital Durable met au service des acteurs de l'immobilier et de leurs clients sa recherche engagée en matière de construction et d'aménagement durables afin de **faire évoluer le paysage urbain et ses usages**.



Nous garantissons aux particuliers, entreprises, collectivités publiques, **d'accéder à une offre de qualité et durable certifié** par le label Capital Durable. Grâce à sa sélection de projets immobiliers écoresponsable.

Nos missions

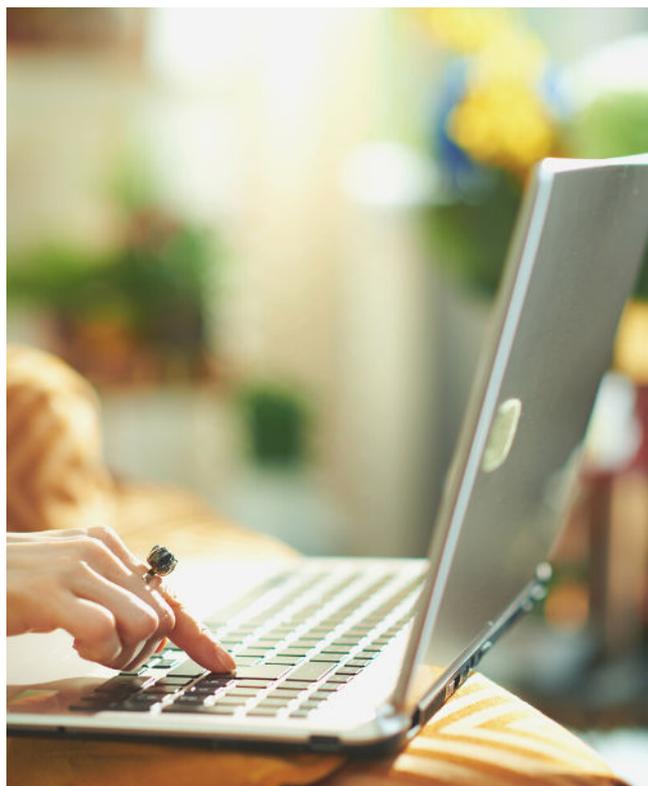
Capital Durable : une place de marché pour booster la construction immobilière écoresponsable.

Mission 1

Militer pour l'accélération écologique dans le monde du bâtiment par la création d'une plateforme numérique permettant la localisation de projets immobiliers écoresponsables.

Mission 3

Créer un label CAPITAL DURABLE, adossé aux exigences réglementaires et aux exigences de l'environnement du Vivant (biodiversité).



Mission 2

Des informations régulières sur notre blog permettront de soutenir la construction durable par la promotion de réalisations exemplaires, de produits innovants et de nouveaux savoir-faire.



Des questions ?
Contactez-nous.

www.capitaldurable.com
contact@capitaldurable.com
06 63 21 92 51



**CAPITAL
DURABLE**
Immobilier Responsable