



Rencontre des acteurs du bâtiment

Plateforme des acteurs du BTP

15 mai 2025

Mot d'accueil et programme

Béatrice Couturier, Vincent Piotrowski
Animateurs de la plateforme du BTP

Rencontre des acteurs du bâtiment

Déroulé de la séance

De 11 h/11h 05

Mot d'accueil/programme

11 h 05/ 11 h 30

RE2020 : Enseignements, nouveaux seuils, impact des lots techniques – Communauté RE2020 de Ville & Aménagement Durable

11 h 30/ 12 h 15

Régénération urbaine/réversibilité: vers de nouvelles approches urbaines - Témoignages croisés de la SPL Part Dieu et de RedMan/Icade

12 h 15/ 12 h 30

Le bonus de constructibilité: un élément de réponse au triple enjeu de transition énergétique, de décarbonation et d'équilibre économique
Corinne Gaget - Métropole de Lyon

12 h 30/13 h

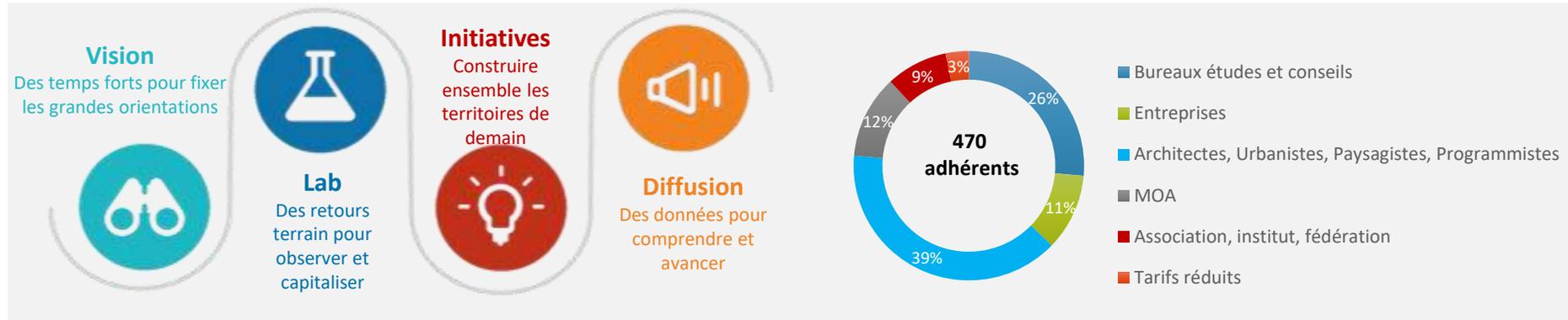
Table ronde: retour sur 4 ans de dialogue partenarial: qu'avons-nous réalisé, que reste t-il à faire?
Discutants : Métropole de Lyon, FPI, BTP Rhône, ABC HLM, SERL

• **RE2020 : nouveaux seuils et enseignements**

Communauté RE2020 de Ville & Aménagement Durable :

- Yannick ABRILLET, Ingénieur, référent technique, EODD
- Laëtitia COMBE, Experte carbone, ARTELIA
- Vianney CHARMETTE, Architecte, ingénieur qualité environnementale, VURPAS ARCHITECTES

Les membres du réseau VAD au cœur de l'activité !



- Actions collectives
- Publications
- Partenariats
- Formations
- Evènements
- Retours d'expérience



+ de **2300** participants pour **42** évènements



203 professionnels formés en 2024



Les actions collectives en 2025

+600
participants



Groupes de travail / communautés

- Bâtiment & santé
- Aménagement des territoires
- **Communauté RE2020**
- La CO-Lab'
- Réemploi
- Réhabilitation

Cycles thématiques

- Cycle Agriculture urbaine
- Cycle écomatériaux

Démarches

- Démarche ECRAINS®



Intégration de la RE2020 dans une démarche éco-responsable de projet

Feuille de route

- Veille réglementaire et technique
- Prise en main de la RE2020
- Partage et analyse d'expériences de projets RE2020
- Identification de solutions adaptées
- Prise de position
- Accompagnement et formation des acteurs

En 2024

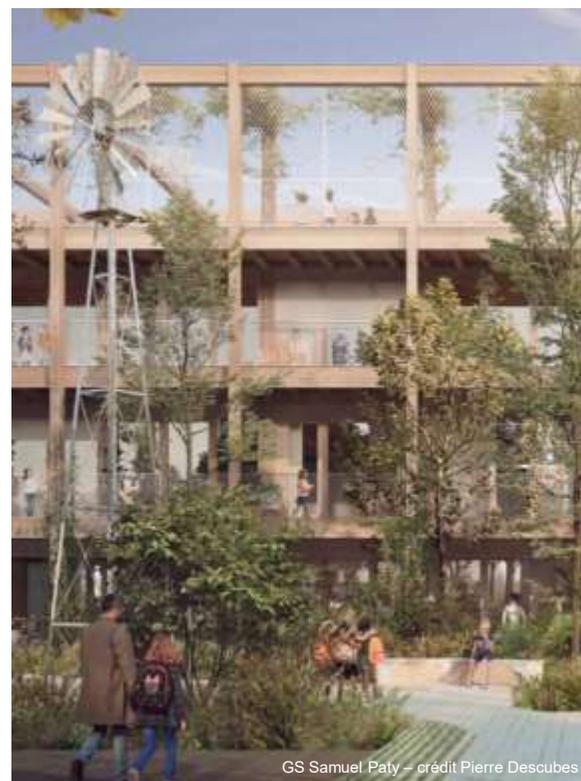
- **Exploitation tableau de collecte de projets (213 op.)+ focus projet**
- **Données environnementales** (aKacia, PEP Ecopassport, Uniclimate...)
- **Impact métier/missions** (ex : programmeur)
- **Webinaires évolution des filières** (pompe à chaleur)
- **Suivi / contribution CAP2030**

2 formations

- RE2020 : optimiser l'empreinte carbone par l'ACV
- RE2020 : comment franchir les seuils 2025-2028-2031 ?

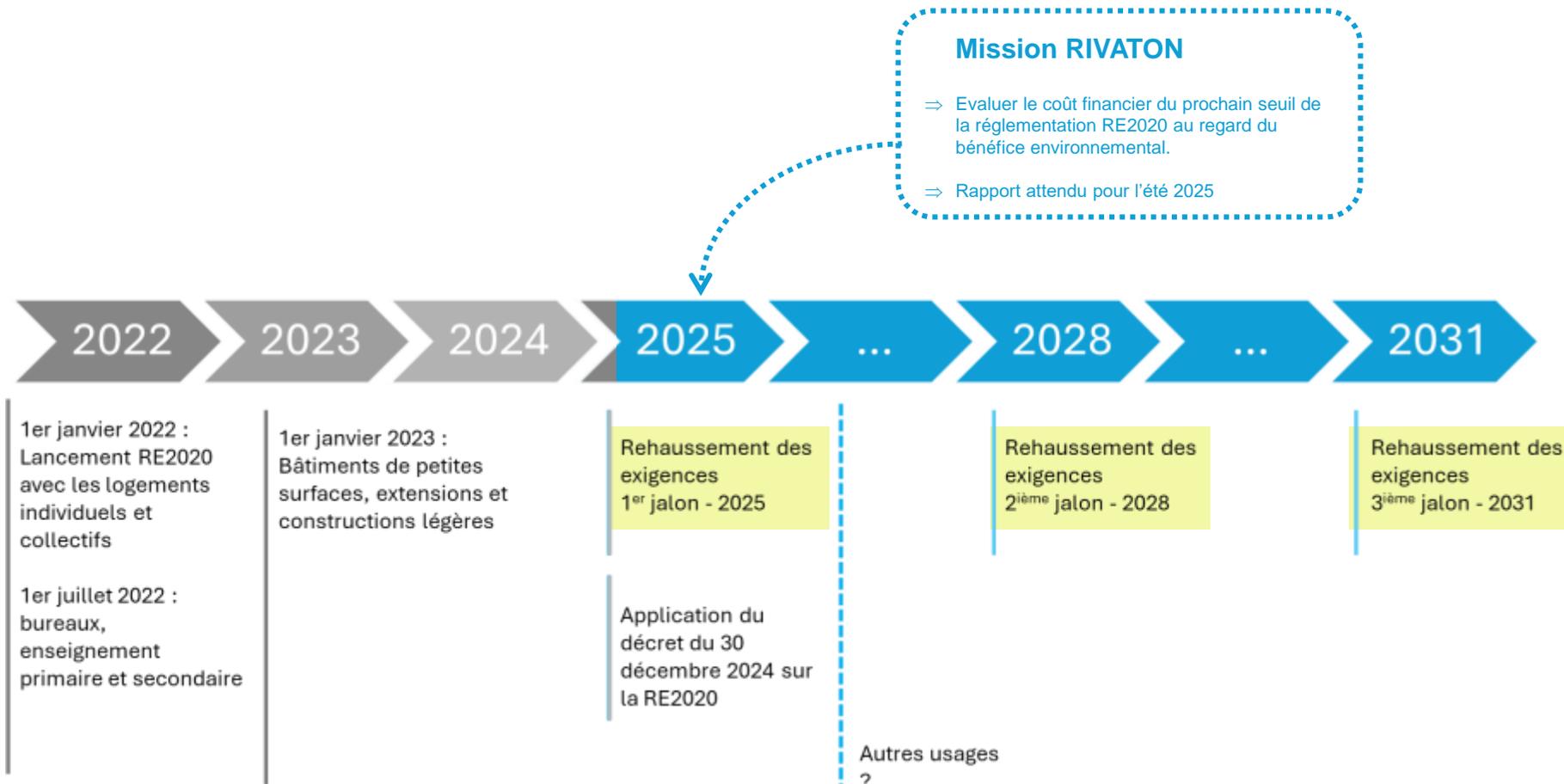
>> Prochaine session le 9 octobre à LYON

140 professionnels impliqués
5 plénières annuelles
Liste de discussion :
gt_energiecarbone_vad@framalistes.org



GS Samuel Paty – crédit Pierre Descubes

Calendrier



Enfin des seuils pour les autres usages tertiaires

02 - Hôtels

03 - Restaurants

04 - Commerces

05 - Établissements d'accueil de la petite enfance
(haltes-garderies, crèches, etc.)

06 - Bâtiments universitaires et d'enseignements
atypiques type privé (conservatoire, ...)

07 - Établissements de santé et EHPAD

08 - Gymnases et salles de sports, yc vestiaires

09 - Bâtiments à usage industriel ou artisanal

10 - Aéroports

11 - Médiathèques et bibliothèques

☑ **Concertations** (en ligne) réalisées

📣 Un **décret commun** relatif à l'extension du périmètre de la RE2020 devrait faire l'objet d'une consultation publique prochainement

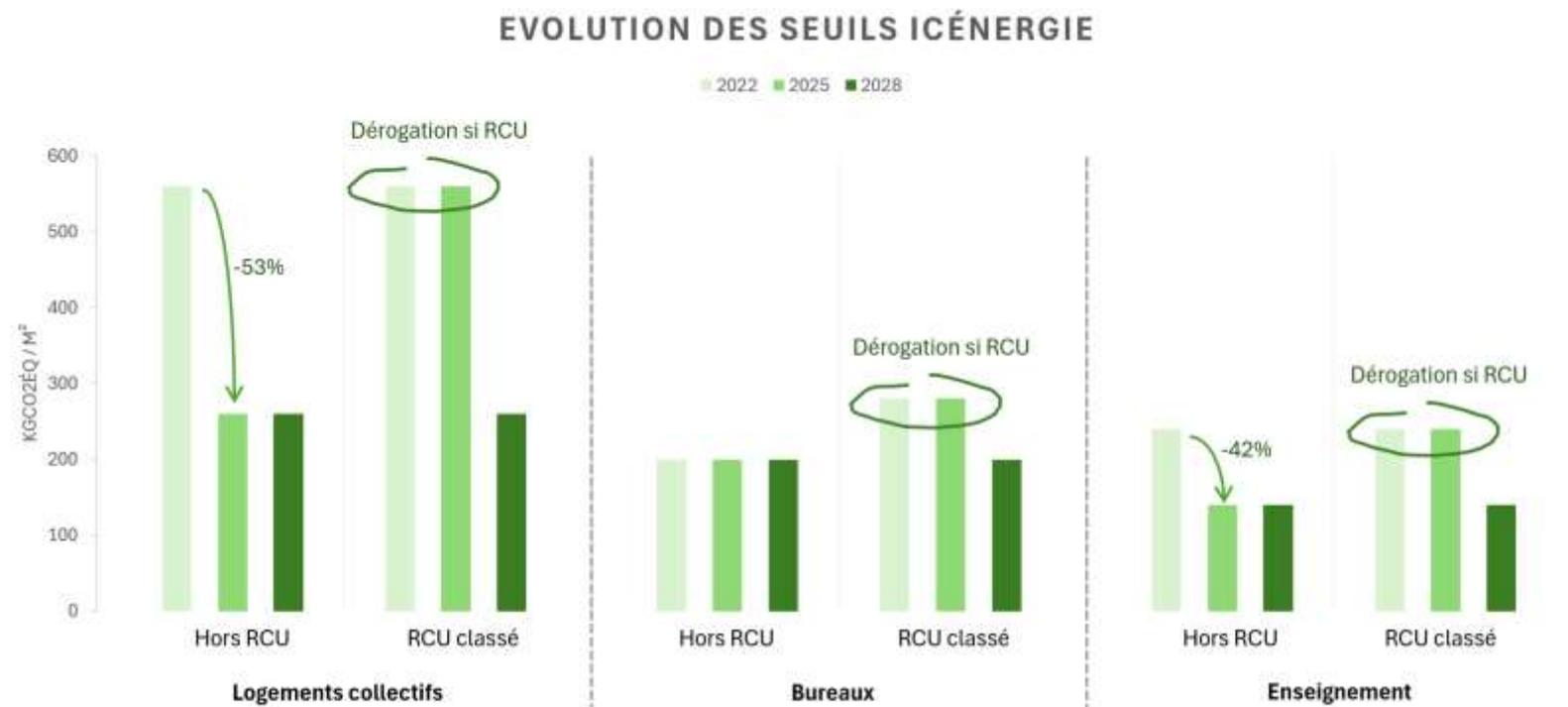
📅 La **date d'application** fera l'objet de discussions (1er Juillet 2025 ? 1er janvier 2026 ? ...)

Evolution 2025 du seuil ICénergie

☒ **Réduction drastique** des émissions autorisées pour l'énergie (hors RCU classés).

✗ **Fin pratique des systèmes 100% gaz !**

☐ **Dérogation RCU** : projets (PC > janv. 2025) raccordés à un *réseau de chaleur classé* conservent les anciens seuils (NB : Le décret maintient un « sas » pour les territoires disposant d'un réseau de chaleur classé, le temps qu'il se décarbonise.)



Evolution 2025 du seuil ICconstruction

🏠 **Réduction** des seuils entre 10 et 20%

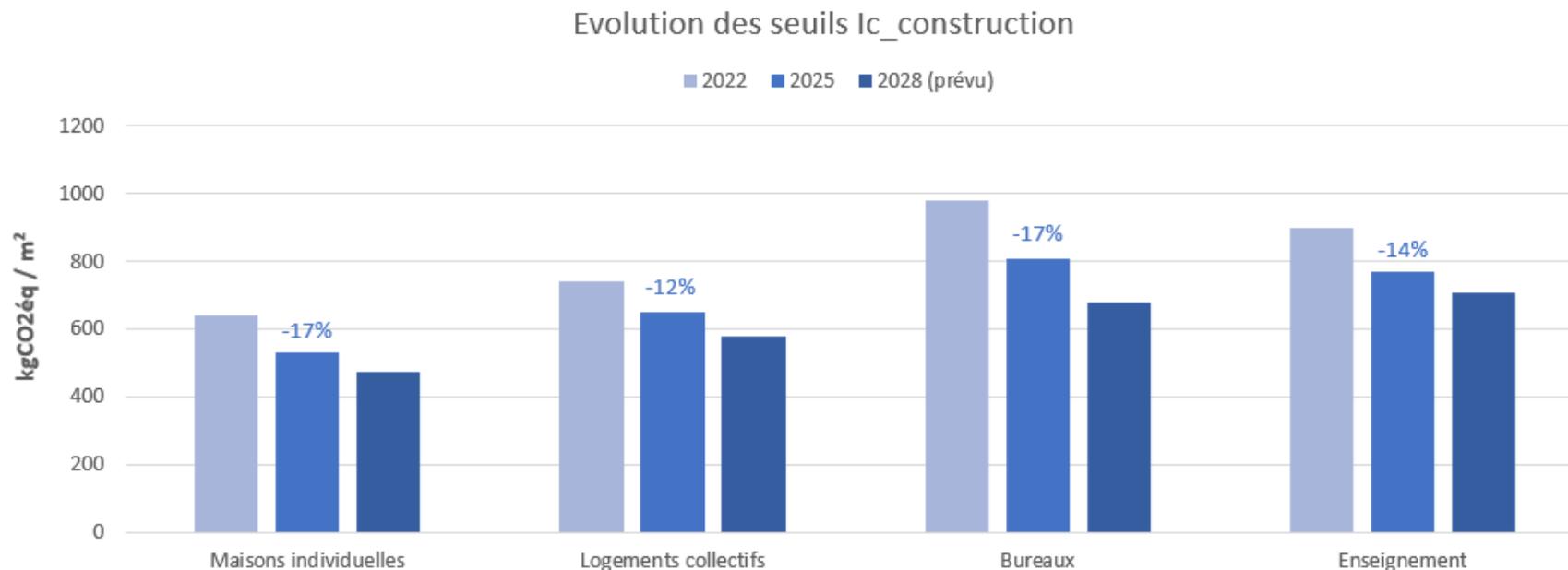
👉 **Objectif** : encourager les matériaux bas-carbone et des bâtiments plus sobres !

✅ **Décret RETEX pour PC > janv. 2025** :

- Ajustement des seuils construction pour les petites surfaces et petits bâtiments
- Modulation photovoltaïque (MiPV) pour toutes les typologies

⚠️ **MiDED (modulation liée à l'usage des fiches par défaut)** :

- **2025** : fin de la compensation => privilégier les FDES fabricants !
- **2028** : introduction d'un **malus** !



Evolution des données FDES : la norme A2

📅 **Décembre 2025** : suppression des fiches A1

🔊 Impacts

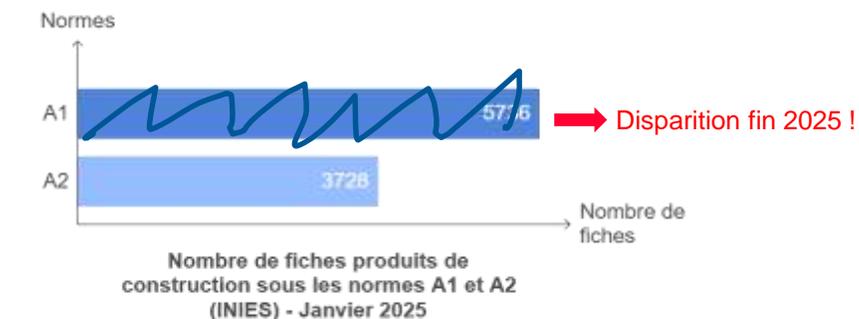
Moins de références : les choix de matériaux seront plus limités par les FDES disponibles

Augmentation de l'empreinte carbone des matériaux, béton comme biosourcés

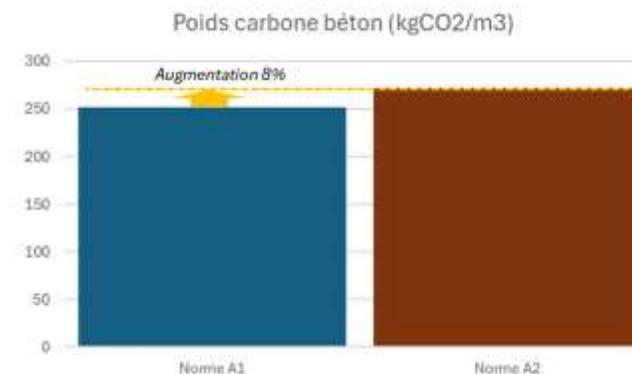
💡 Bons réflexes

« **Verrouiller** » la fiche produit choisie dès le dépôt PC

Anticiper le renouvellement des FDES fabricants fin 2025

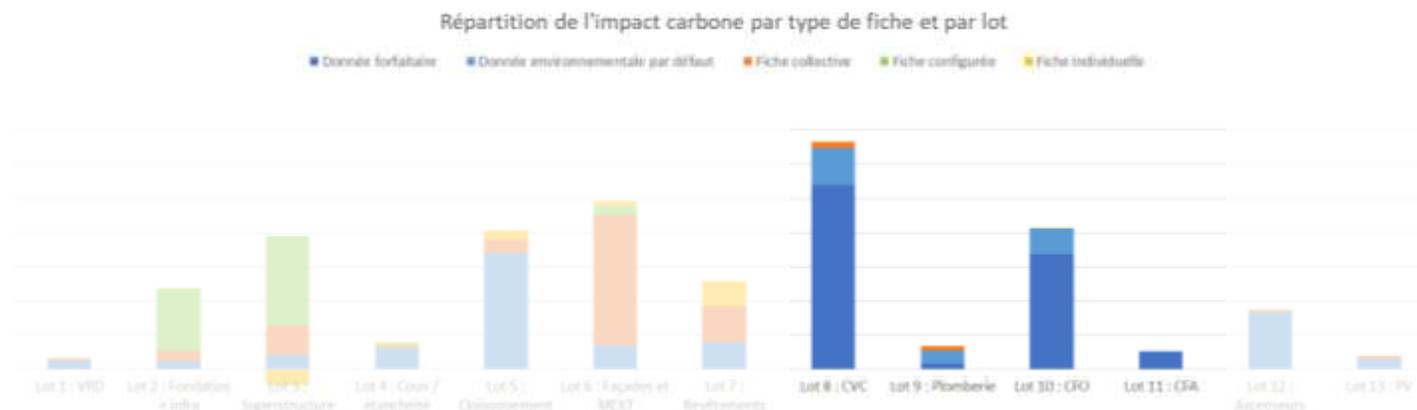


Les fiches en norme A1 représentent encore la majorité des données disponibles, un défi à relever pour 2025.



Quelques enseignements

Message #1 : des pistes encore sous-exploitées



Source : base de données interne Artelia

L'impact des lots techniques est aujourd'hui difficilement optimisable...

- Disponibilité très limitée de données environnementales (PEP)
- Sur-optimisation des lots architecturaux => surcoût
- Détailler l'ACV ne fait pas forcément réduire le bilan par rapport aux lots forfaitaires
- Absence de sous-lots forfaitaires

Plusieurs leviers d'actions à privilégier

- Orienter vers une conception low tech (solutions passives et bas-carbone)
- Intégrer le critère carbone aux comparaisons technico-économiques des systèmes
- Inciter les fabricants à réaliser leurs fiches PEP
- Inciter les bureaux d'étude à fournir des métrés en phase amont des études
- Détailler l'ACV des lots techniques afin d'optimiser les postes les plus impactant

Quelques enseignements

Message #1 : des pistes encore sous-exploitées

Le réemploi, un levier sous-estimé !

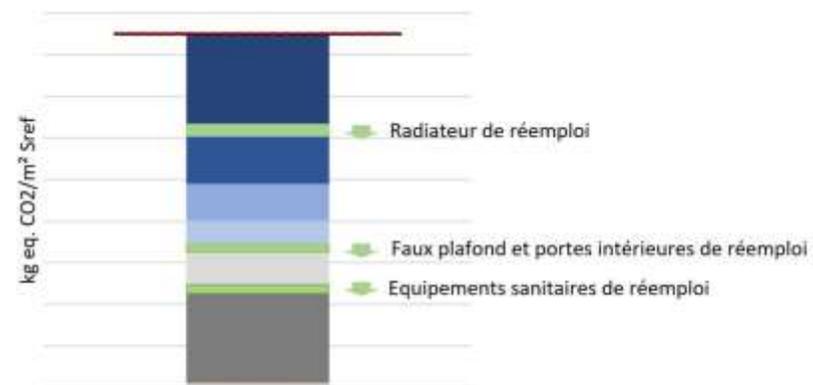
-  Réduction des déchets
-  Limitation de l'extraction de nouvelles ressources
-  Réduction de l'empreinte carbone

Impact carbone du réemploi = 0 kgCO₂éq !
(méthodologie RE2020)

Reste quelques enjeux :

- Contraintes réglementaires et assurantielles
- Problématique du stockage, des gisements et de disponibilité de la ressource
- Anticipation de la démontabilité / réversibilité des matériaux pour une dépose facilitée !

-7% de carbone
grâce au réemploi !



Projet de bureaux en RE2020 - Indicateur ICconstruction

MÉTROPOLE

GRAND

LYON

Quelques enseignements

Message #2 : TOUS les acteurs sont impactés



Quelques enseignements

Message #3 : composer avec toutes les exigences



VS



Etudes en plus
+ écomatériaux
=> surcoûts



Végétalisation,
écomatériaux,
optimisation des
ascenseurs...
VS accessibilité



Matériaux
biosourcés VS
doctrine des
pompiers



Règles de la
construction non
adaptées aux
matériaux et usages
non conventionnels



Optimisation des
vitrages favorable
au confort
thermique mais pas
la perte d'inertie



Le béton reste le
plus simple pour
résoudre les
questions
acoustiques



Moins de vitrage
=> impact sur
confort visuel



Attention à ne pas
oublier la
biodiversité et les
autres indicateurs
écologiques !

Et la suite ?



Tous les enseignements dans un communiqué en préparation !

1. Clarifier les objectifs dès le **programme**
2. Penser la **sobriété** avant tout
3. Comprendre le rôle clé des **données environnementales** et renforcer le soutien à la création de ces données
4. Réduire l'impact des **lots techniques**
5. Agir sur le **confort d'été** : une stratégie gagnante pour le bien-être et la décarbonation
6. Composer avec **toutes les exigences**, même les plus contradictoires
7. Repenser **les missions et le planning**
8. Aller **au-delà** de la RE2020

>>> Prochaine **formation** le 9 octobre 2025 à Lyon
(formateurs : EODD-AIA Environnement)



RE2020 : comment franchir les seuils 2025-2028-2031

Et intégrer cette réglementation dans une démarche éco-responsable de projet ?



La communauté RE2020 de VAD

Rejoignez-la communauté

Rejoignez le réseau,
Participez à la communauté RE2020,
Explorez les nombreuses ressources en libre accès,
Tout ça sur notre site internet :

<https://www.ville-amenagement-durable.org/Application-de-la-RE2020>



Merci !

Pour votre écoute !

Aux intervenants :

- Yannick ABRILLET, Ingénieur, référent technique, EODD
- Laëtitia COMBE, Experte carbone, ARTELIA
- Vianney CHARMETTE, Architecte, ingénieur qualité environnementale, VURPAS ARCHITECTES



Et à tous les membres de la communauté RE2020 de Ville & Aménagement Durable !

MÉTROPOLE

GRAND LYON

Régénération urbaine/réversibilité: Témoignages croisés de la SPL Part Dieu et de RedMan/Icade

- Thierry PERRAUD, Directeur du développement – SPL Part – Dieu
- Johan AYE, Directeur de programme – Redman
- Eric GIBEAUX, Directeur régional résidentiel – Icade

Un site exceptionnel propice à la régénération

**UNE PRÉFÉRENCE
À LA RÉHABILITATION**

**UNE ATTRACTIVITÉ FORTE VIS-À-VIS DES
UTILISATEURS**

UNE DÉTENTION DES ACTIFS FAVORABLE

La place majeure des investisseurs
institutionnels

**UNE AIRE DE JEUX
HORS NORME**

1,35 million m² tertiaire

La moitié des 105 bâtiments tertiaires
sont antérieurs à l'année 2000

**EN PHASE AVEC LES ATTENTES RENOUVÉES DES UTILISATEURS D'IMMOBILIER NEUF OU
RESTRUCTURÉ ET D'UN QUARTIER MIXTE ET SERVICIEL**

**DES VALEURS ÉCONOMIQUES
EXCEPTIONNELLES**

Un loyer moyen du parc existant qui offre
des possibilités de création de valeur en
termes de régénération

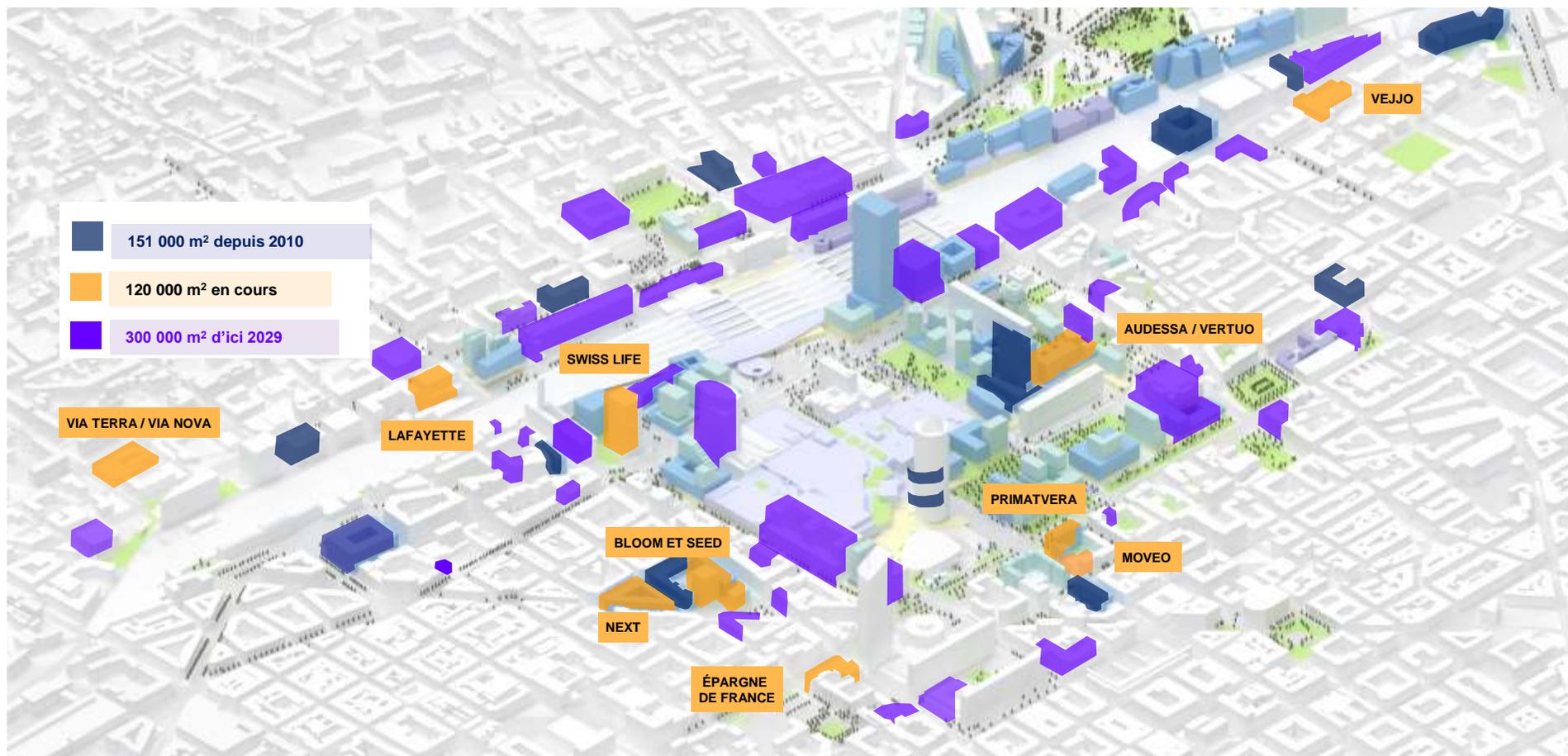
MÉTROPOLE

GRAND LYON

Un projet urbain créateur de valeur



Une stratégie claire et lisible

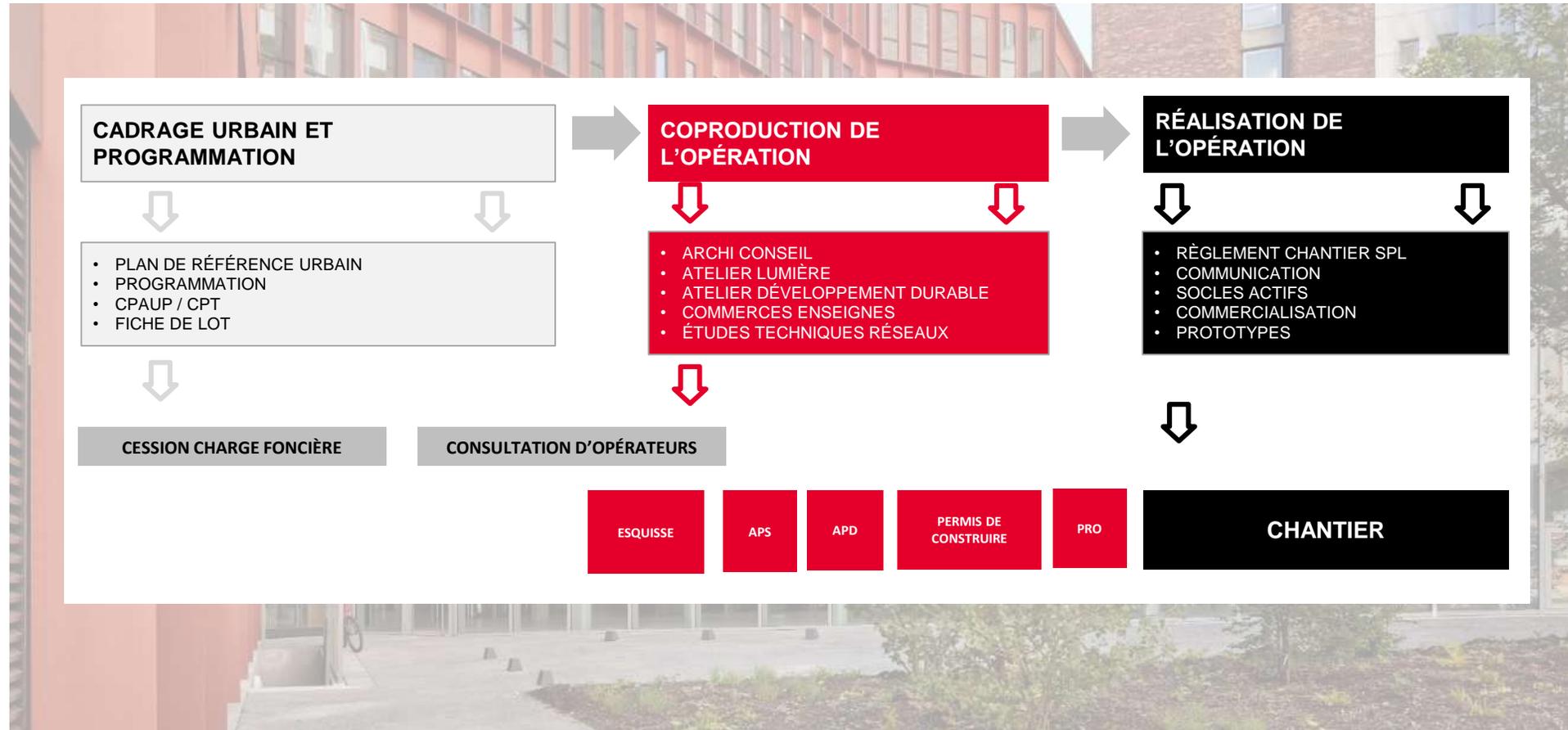


Créer un écosystème accélérateur de la régénération



Une méthode : la coproduction

UNE PREOCCUPATION PERMANENTE : CRÉER DE LA VALEUR ECONOMIQUE POUR APPUYER LA VALEUR ENVIRONNEMENTALE PAR UN RAJOUT DE M² , UNE MONTÉE EN GAMME DES PRESTATIONS, L'ACTIVATION DES SOCLES , DES TERRASSES



Silex2



New Age



Via Terra / Via Nova



Vejjo



Le Lafayette



TROIS SÉQUENCES PAYSAGÈRES EN FONCTION DE LA SITUATION



144 Garibaldi



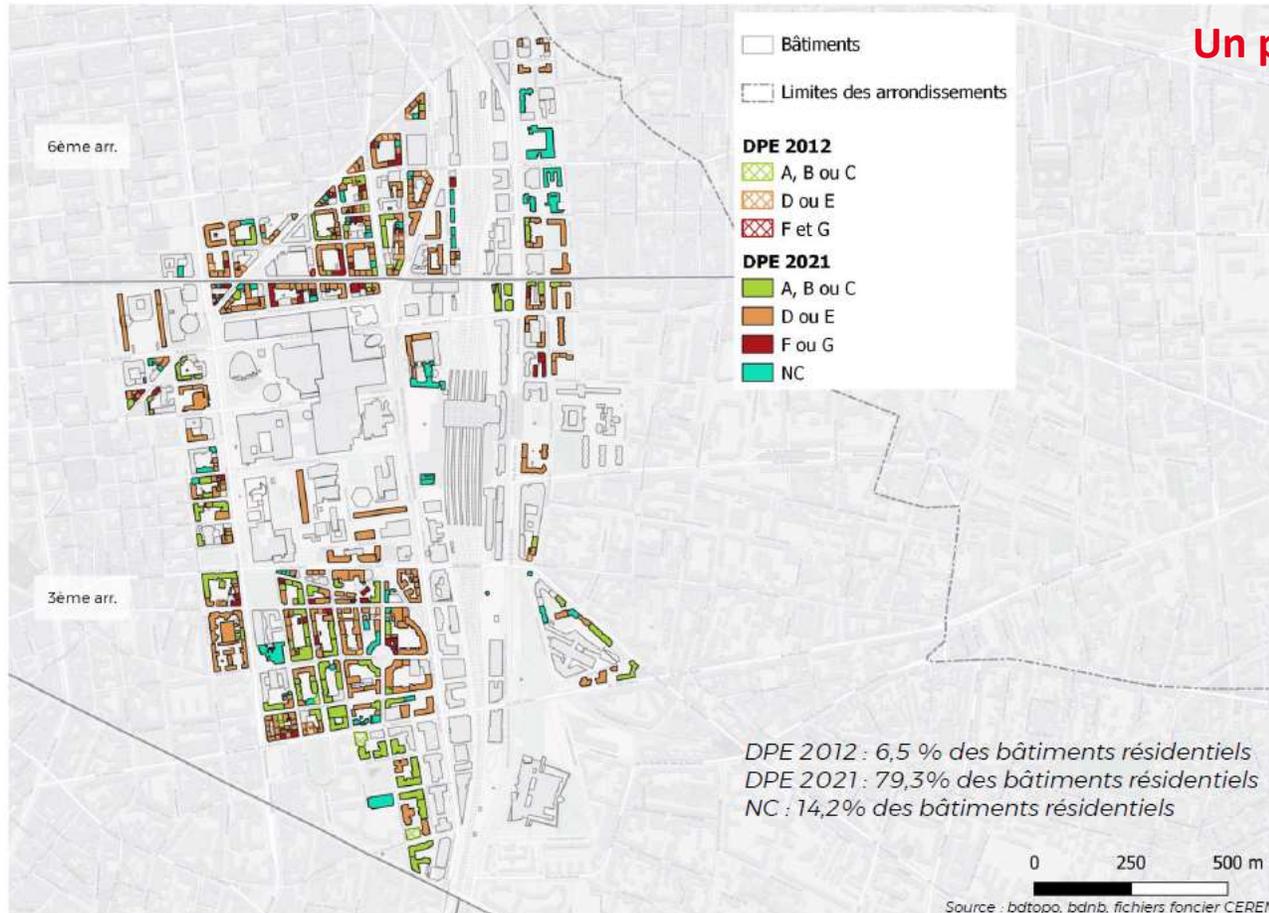
Les premiers enseignements

- ▶ Très forte appropriation de la part des utilisateurs (cohérence stratégie ESG, identité du bâtiment) et une forte adhésion de l'ensemble des acteurs du conseil en immobiliers
- ▶ Paramètres de montages
 - ▶ Coûts de rénovation supérieurs ou égaux à ceux du neuf avec des variations fortes selon la nature des projets
 - ▶ Présence forte d'aléas de chantier, à intégrer dès l'origine
 - ▶ Existence de freins réglementaires en copropriété (règles de majorité)
 - ▶ Des stratégies de réaménagement très variables selon les investisseurs
- ▶ Paramètres liés au projet Part Dieu :
 - ▶ Opportunité en terme d'ouverture d'un cycle d'hybridation architecturale
 - ▶ Une capacité du projet urbain à faire levier en termes d'économie circulaire, de réemploi et sur le plan des filières locales de production de matériaux (pierre, terre crue, bois, chanvre...), en lien avec la stratégie de la Métropole de Lyon pour favoriser des modes constructifs décarbonés et une architecture bioclimatique.

La suite du cycle de régénération : la régénération résidentielle

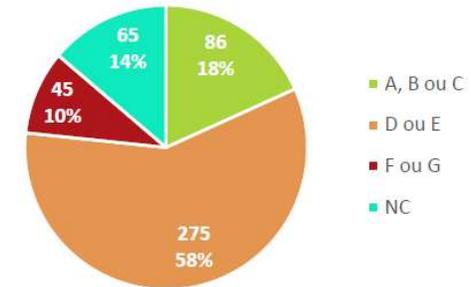
UNE MAJORITÉ DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS EN DPE D OU E SUR LE PÉRIMÈTRE

DPE - bâtiments résidentiels

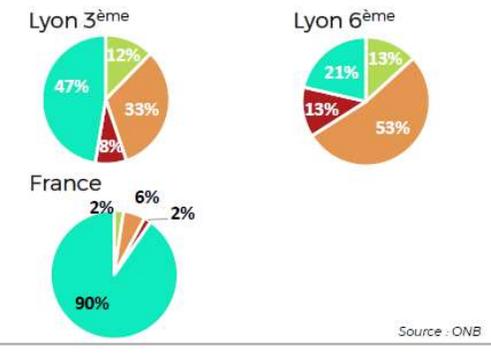


Un potentiel de 680 000 m²

Chiffres clés



Repères



Audessa/Vertuo



- ▶ Reconversion de l'ancien siège régional de RTE
- ▶ Mutation d'un bâtiment technique (ex-RTE) en une programmation mixte intégrant du logement (**38 logements**)
- ▶ Promoteur : ICADE PROMOTION
- ▶ Architecte : Hérault Arnod



Îlot Lafayette : 6^{ème} Art



- ▶ Reconversion de l'ancien siège régional d'AREVA / Framatome
- ▶ Première mutation d'un IGH bureaux en logements mixtes (105 logements)
- ▶ Promoteur : ICADE FONCIERE
- ▶ Architecte : Clément Vergely



Requalification du quartier Lafayette à Lyon : 6^{ème} Art Lafayette



Critères de faisabilité:

- **Changement d'usage réglementaire** ●
- **Enjeux structurels et enveloppe** ●
- **Espaces extérieurs** ●
- **Enjeux stationnements** ●
- **Mixité programmatique** ●
- **Profondeur de marché** ●
- **Adéquation produit/ prestations/cibles** ●
- **Trames et industrialisation** ●
- **Performances et Technicité** ●

6^e
Art
LAFAYETTE
LYON 6^e



Programmation

8 840 m² SDP existant
101 Logements (47 Plus-Plai-Pls / 54 Accessions)
2 cellules commerciales
Réutilisation de 55 places de stationnements existantes



Interne

Label BBC Effinergie Rénovation

NF HQE Habitat Rénovation

- **RE2020 conforme aux objectifs 2025**

La rénovation permet d'économiser 2 310 tonnes équivalent CO₂ vs démolition-reconstruction
Soit une réduction d'environ 30% de l'impact carbone du projet

Requalification de la TOUR GUILLOT BOURDEIX : Cours Albert Thomas – Lyon 8ème (Projet Reinventing Cities)



Critères de faisabilité:

- Changement d'usage réglementaire ●
- Enjeux structurels et enveloppe ●
- Espaces extérieurs ●
- Enjeux stationnements ●
- Mixité programmatique ●
- Profondeur de marché ●
- Adéquation produit/ prestations/cibles ●
- Trames et industrialisation ●
- Performances et Technicité ●



Programmation d'ensemble mixte :

- Logements neufs (accession, social, BRS)
- Bureaux neufs
- Réhabilitation/extension d'un bâtiment de bureau
- RDC actifs (commerces, équipements d'intérêt collectif)
- Transformation de la tour de bureaux en logements :
 - Env 5 400 m2 SDP
 - Env 70 logements



Interne

Labels / Certifications :

- Label BBC Effinergie Rénovation
- NF HQE Habitat Rénovation
- RE2020 : Plus loin que les objectifs du seuil 2025
- Réhabiliter la tour Bourdeix permet « d'économiser » 4 000m3 de béton et 564 tonnes d'acier.

- **Merci!**

A votre écoute

Le bonus de constructibilité: un élément
de réponse au triple enjeu de transition
énergétique, de décarbonation et
d'équilibre économique

Corinne GAGET, Responsable adjointe de service –
DPST/Planification Métropole de Lyon

La Modification n°4, opposable depuis le 23 janvier 2025, a renforcé les dimensions environnementales et sociales du PLU-H

Rappel des principaux objectifs:

- **Contribuer à décarboner l'aménagement** : développer les énergies renouvelables, favoriser la rénovation du bâti existant, protéger et renforcer la nature en ville, favoriser les mobilités actives,
- **Poursuivre la politique de l'habitat**, y compris en renforçant l'offre de logement autour des secteurs les mieux desservis en transports en commun,
- **Accompagner le développement** territorial en matière économique en faveur des activités productives et de nouveaux modèles économiques, en matière d'accueil de logements, services et d'équipements, tout en poursuivant la protection du patrimoine bâti,
- **Limiter l'artificialisation des sols et l'impact sur les ressources** : préserver les terres agricoles et naturelles, la ressource en eau, le patrimoine végétal,

Le PLU-H permet de contribuer à décarboner l'aménagement, en accordant un bonus de constructibilité de 20%



Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (*renvoi CCH – anticipation de 3 ans de la norme RE2020*)



Une application pour les surélévations et les constructions neuves



Sur l'ensemble du territoire métropolitain (hors zones projets existantes)

+20%
de dépassement de la règle de la Hauteur de façade (Hf) maximale

+1
niveau maximum

Sous réserve
d'une bonne insertion urbaine et architecturale

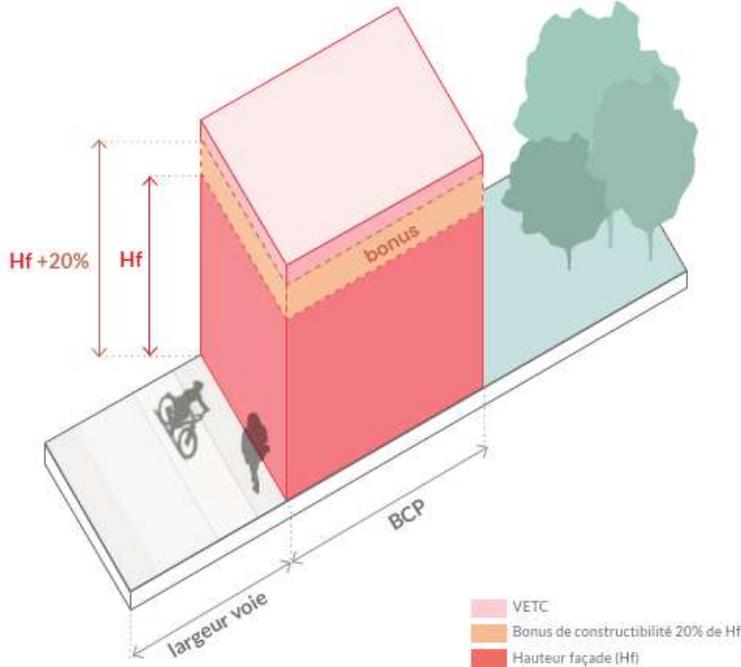
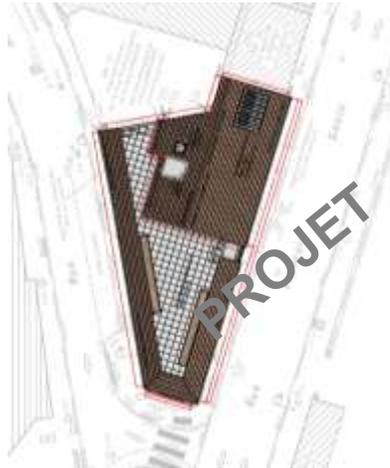


Schéma de principe d'application du bonus de 20% de dépassement de la règle de la Hauteur de façade (Hf) maximale définie dans le règlement

Des projets pouvant bénéficier du bonus de constructibilité, déjà en cours d'instruction

Illustrations



- Zonage UCe3a
- Hauteur de façade réglementaire : 13mètres
VETC intermédiaire
- **Projet avec $H_f = R+4$
VETC intermédiaire et
toiture active accessible**



Table ronde: retours sur l'action partenariale
des plateformes et perspectives

Intervenants

- Béatrice Vessiller – Vice-Présidente déléguée à l'urbanisme
- Emeline Baume – Vice Présidente déléguée au développement économique
- Bérangere Bouvier – Fédération des Promoteurs Immobiliers - directrice adjointe
- Anne Warsmann - ABC HLM - Administratrice
- Marielle Frosini – Groupe SERL - Chargée de Mission Innovation
- Eric Doublier - Fédération BTP Rhône et Métropole - Président de la commission formation, société Cerenn.

Animation Claire Vilasi – Ville & Aménagement Durable

Séquences

- Temps 1 : L'ambition du dialogue partenarial : retour sur 4 ans de coopération
- Temps 2 : Le chemin accompli, les sujets actuels, les enjeux futurs
- Temps 3 - Quelles suites et quelles ambitions collectives ?

Merci à tous pour vos présences

Temps convivial à suivre autour d'un buffet