

Yann Daoudlarian, architecte, président de Groupe Franc Architectures

Le gouvernement a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette à terme » (Plan biodiversité, 2018). La loi énergie-climat de novembre 2019 a renforcé les dispositifs environnementaux des bâtiments supérieurs à 1000 m² au sol. Soit la mise en place en toitures de systèmes de production d'énergie renouvelable et/ou de végétalisation sur 30% des surfaces.

Yann Daoudlarian, architecte, président de Groupe Franc Architectures qui conçoit, entre autres, des bâtiments logistiques, revient sur les conséquences à terme de ces décisions sur ces constructions de moins en moins bien acceptées, car mangeuses de territoire.



Photo : Patrice Maujein

« En tant qu'architectes très consommateurs de foncier, nous avons une responsabilité. »

planète bâtiment – Centres commerciaux, entrepôts logistiques, parcs d'activités... Bientôt, il ne sera plus possible d'urbaniser en dehors des centres urbains, comment appréhendez-vous cette nouvelle approche ?

Yann Daoudlarian – Restituons avant tout le contexte. Il y a deux points de vue : l'environnemental qui dit que les entrepôts sont laids, qu'ils sont vecteurs de nuisances, destructeurs de terres agricoles... L'autre, économique, qui avance un besoin réel. En effet, d'avoir tout délocalisé, nous n'avons plus d'entreprises ni d'usines en France. Les nouvelles usines sont ces parcs d'activités, avec de gigantesques bâtiments logistiques pour la préparation de commandes. À la pression des grandes marques et grands groupes pour s'installer s'opposent parfois les hostilités légitimes des élus qui veulent protéger leur territoire. Mais, en général, priorité est donnée à l'emploi. Les permis de construire de ce type de bâtiments sont visés soit par l'agglomération qui a le pouvoir d'instruction, soit par l'autorité environnementale qui régit les installations classées pour l'environnement. Dans tous les cas, les autorisations sont longues, les échanges compliqués, et le « n'importe quoi » ne se fait pas forcément. De même, les critères de classification environnementale (HQE, Breeam, Leed) sont demandés par les

investisseurs pour de meilleures performances énergétiques, et aussi pour leur image. Il n'en reste pas moins que ce sont des camions qui tournent autour d'un bâtiment, qui stockent et déstockent des marchandises.

Alors qu'est-ce qui pose problème ?

On parle de bâtiments XXL jusqu'à 150000m², donc qui ne peuvent s'inscrire dans une dent creuse urbaine. Pour un bâtiment de cette taille, il faut un terrain d'environ 300000m², avec en général 20 à 30% d'espaces verts. Ce qui signifie que sur un tel terrain, on peut imperméabiliser jusqu'à 20 hectares. Aujourd'hui, le foncier se raréfie, et s'y ajoute une problématique d'extension sur le territoire. L'enjeu est également de trouver un terrain à proximité de nœuds urbains ou autoroutiers. Ce qui a conduit à s'étendre sur des zones non destinées à la construction – soit des zones naturelles, soit des zones sans PLU –, urbanisées par la suite.

Abordons le volet environnemental : en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, comment vous y prenez-vous ?

Les arbitrages sont compliqués, car ils sont avant tout économiques. Je ne dénigre pas la loi de transition écologique, mais le *green marketing* ou la volonté politique d'être absolument environnemental sur tout posent un problème. D'autant que



Photos : Groupe Franc Architectures



ces bâtiments sont déjà soumis à des normes beaucoup plus contraignantes que dans d'autres pays – en termes de protection incendie, par exemple.

Concernant l'eau de pluie, plus on imperméabilise, plus il est difficile de la gérer. Toutes les réglementations imposent aujourd'hui une gestion à la parcelle, sans engorger les réseaux communaux : un petit rejet de 1 litre par seconde par hectare. Penser ces surfaces imperméabilisées implique obligatoirement de penser ce qui ne se voit pas ! Parce qu'elles sont consommatrices d'espace lorsque tout est mis à plat avec des bassins, parce qu'elles peuvent nuire à l'environnement lorsque l'on filtre l'eau. Et aussi parce qu'enfouir les réseaux coûte une fortune ! Ce n'est pas neutre, surtout lorsque l'on souhaite concevoir des bâtiments aux façades un peu plus « sympathiques » : en fait, le budget part dans les VRD (dans la gestion des eaux pluviales).

La loi énergie-climat prévoit en toiture 30% de surfaces consacrées à une production d'énergie renouvelable et/ou de végétalisation. Même question : comment vous y prenez-vous ?

La loi énergie-climat est venue compliquer tout cela. Nous n'avons pas encore compris comment cela fonctionne : 30% de panneaux photovoltaïques, est-ce 30% de surface géométrique utile de panneaux

ou 30% d'emprise de parc de panneaux photovoltaïques ? Ce n'est pas la même chose. Dans tous les cas, cela impose des autorisations pour les installations classées pour l'environnement en fonction de la surface – les pompiers n'aiment pas les panneaux photovoltaïques en cas d'incendie. De même, le bâtiment doit s'orienter vers une autosuffisance énergétique, laquelle n'est pas réelle, mais de l'ordre, quand on y arrive bien, de 11 à 13% de sa consommation. À cela il faut ajouter la nécessité de jongler avec les lanterneaux d'apport de lumière naturelle et ceux de désenfumage.

Dans le cas d'une végétalisation, c'est la même chose : nous devons respecter des zones stériles autour des acrotères et des lanterneaux. Résultat ? On se retrouve, en guise de végétation, avec des bandelettes de « choucroute » en toiture difficiles à entretenir.

Comment faire alors ?

Revenir au bon sens. Il faut des échanges et des capacités dérogatoires intelligentes. Pourquoi ne pas mutualiser des terrains à l'occasion d'une Zac qui répondrait aux surfaces théoriques ? Cela permettrait à chaque bâtiment de s'affranchir d'une architecture grêlée de toitures à planter ou de panneaux photovoltaïques. Laissons faire les professionnels. L'Afilog, Association française de l'immobilier

« Je ne dénigre pas la loi de transition écologique, mais le green marketing où la volonté politique d'être absolument environnemental sur tout pose un problème. »

logistique, qui défend les réglementations sur les installations classées pour l'environnement, a un lien très étroit avec les pouvoirs publics pour adapter lesdites réglementations. Il faudrait une démarche pensée intelligemment, qui ne serve pas uniquement le projet d'un promoteur, mais qui soit au service d'avantages divers et variés en termes d'environnement, d'économie, de confort de l'utilisateur, d'exploitation et d'aspect sécuritaire, soit une réflexion globale.

2025, zéro artificialisation des sols, que se passe-t-il pour vous ?

Impossible d'étendre les surfaces imperméabilisées destinées à des constructions sur le territoire. Le citoyen architecte chez lui dit « formidable ! ». Mais il faut être cohérent : si l'on ne peut plus étendre les constructions en surfaces planes, la première conséquence – nous y travaillons déjà – est qu'il faut monter. Quand il s'agit de logements, de bureaux, c'est facile. Quand on parle de bâtiments avec des poids lourds, de l'activité, des usines, des espaces commerciaux, cela devient plus compliqué et surtout beaucoup plus cher.

Nous avons travaillé en tant qu'architecte et urbaniste sur des zones comme Rungis où il y a la volonté politique que ces terrains puissent obtenir un COS de 1, voire de 2. Sur un terrain de 100 m², un bâtiment qui en fait 50 en emprise au sol en surface totale aura un COS de 0,5. Quand vous faites un COS de 1, cela veut dire que soit vous êtes monté, soit vous avez utilisé toute la parcelle. Ce qui entre en opposition avec d'autres réglementations, telle celle qui impose au minimum 30 % d'espaces verts sur un terrain. Donc tout tend à dire que l'on va s'élever, avec des bâtiments très hauts pouvant gérer la mixité des différentes fonctions et la réversibilité.

Pourquoi la réversibilité ?

Parce que le coût d'un bâtiment logistique sur deux niveaux sera très élevé. Donc, si l'on doit le réhabiliter par la suite ou le transformer une fois qu'il est amorti – donc vendable ou jetable –, autant travailler sur sa réversibilité dès sa conception. Mais quand on confronte

toutes les réglementations en vigueur, les contraintes sont telles que la réversibilité est de fait bloquée ou alors elle coûte une fortune à anticiper. C'est un enjeu politique, un arbitrage qui ne peut être fait que par des sachants, les politiques et les investisseurs, qui doivent donc travailler ensemble.

Et l'architecte que vous êtes ?

En tant qu'architectes très consommateurs de foncier, nous avons une responsabilité. Nous essayons de challenger les projets, de mettre en équation les demandes opposées, de préparer l'avenir à isocoût pour envisager la réversibilité. Ce sont des mots récurrents chez nous : bon sens, réversibilité, réutilisation, mixité, anticipation, isocoût.

Ce qui m'inquiète, ce sont, à chaque changement politique, les modifications d'orientation sur l'urbanisme. L'aménagement du territoire ne se fait pas à l'horizon d'un mandat : les élus passent, mais les territoires restent. Il faut vraiment travailler main dans la main avec les politiques pour se projeter dans l'avenir, avec une logique de transmission. Soit une volonté de continuité. Sinon on n'y arrivera pas, y compris dans la réversibilité.

Dernier élément d'actualité : la RE 2020, l'approche bas carbone. Comment, avec ce type de bâtiments, appréhendez-vous ces questions ?

Bâtiments ou autres, c'est un enjeu fondamental. Il faut l'appréhender non pas comme une contrainte, mais comme un engagement. On ne peut pas avancer si ce n'est pas une réelle conviction. Bien sûr, cela représente davantage de contraintes. Mais avons-nous le choix ? N'a-t-on pas pris conscience qu'il était déjà un peu tard pour s'y mettre ? Il ne faut pas juger les anciens qui ont consommé, ravagé la planète, et nous, à notre tour, qui avons fini le travail. On n'a plus le temps, il faut s'y mettre. Ce sera plus de travail, plus d'engagements, mais mon métier n'est pas forcément que du plaisir, c'est aussi un sacerdoce. Un engagement intellectuel, philosophique et politique. ♦

Propos recueillis par Stéphane Miget

« La réversibilité est un enjeu politique, un arbitrage qui ne peut être fait que par des sachants, les politiques et les investisseurs, qui doivent donc travailler ensemble. »