

# RÉNOVERS LE FUTUR

## LE RDV DES PROS EN OCCITANIE

LE JOURNAL DU COLLOQUE ORGANISÉ LE 16 OCT. 2025

### CONFÉRENCE D'OUVERTURE

## LE MOMENT DE LA RÉNOVATION BAS CARBONE EST VENU.

par Guillaume MEUNIER

Architecte ingénieur, Consultant Bas Carbone pour l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB)



Selon Guillaume MEUNIER, pressé par l'accélération du réchauffement climatique, le secteur du bâtiment se trouve à un tournant historique. Le temps d'une rénovation plus ambitieuse que la seule isolation thermique est venu. Heureusement, on ne part pas de zéro. Des programmes publics vont dans ce sens et la reconnaissance croissante des projets de rénovation par les plus hautes distinctions architecturales soutient cette évolution culturelle où l'adaptation (préparer nos bâtiments aux conditions climatiques futures) doit servir l'atténuation (réduire les émissions). L'un et l'autre.

Pour y parvenir, six grands enjeux peuvent structurer la réflexion et l'action des années à venir :

- la méthode : mettre en place une approche systémique, fondée sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV).
- Sortir des énergies fossiles : favoriser les énergies renouvelables et les solutions sobres.

- Conserver l'existant : rénover plutôt que démolir reste le geste le plus bas carbone qu'il soit !
- Décarboner la matière : privilier les matériaux biosourcés et le réemploi.
- S'adapter à 2050 : anticiper dès aujourd'hui les conditions climatiques futures en intégrant le confort d'été et les solutions passives.
- Inventer un nouveau modèle économique : faire évoluer les cadres financiers et réglementaires pour valoriser la sobriété et la circularité dans les opérations de rénovation.

Pour conclure, Guillaume MEUNIER rappelle que quoi qu'il en soit, il n'existe pas de recette miracle. Le succès passera par la multiplicité des solutions et des approches... tous ensemble.



### UNE JOURNÉE POUR INSPIRER ET ACCÉLÉRER

« Face à l'urgence climatique, la rénovation est un levier majeur pour la transition environnementale nécessaire.

Ce colloque, organisé par Envirobat Occitanie, la Région Occitanie et l'ADEME, porte à connaissance outils, retours d'expérience et solutions concrètes pour relever les défis d'une rénovation performante, bas carbone et résiliente. Il vise à inspirer les professionnels et à accélérer la transformation des pratiques dans le secteur du bâtiment. »

Sylvain GIESSNER  
Président d'Envirobat Occitanie

### LA FORêt ÉLECTRIQUE

#### UN LIEU QUI FAIT SENS

Quoi de plus symbolique pour une journée consacrée à la rénovation que d'accueillir ses participants à la Forêt Électrique, une ancienne friche du faubourg Bonnefoy à Toulouse, devenue, grâce à une réhabilitation axée sur le réemploi, un lieu culturel hybride mêlant projections cinématographiques, création artistique, rencontres et engagement citoyen. Pour la petite histoire, en 2026 d'importants travaux permettront d'achever la métamorphose du lieu : un projet de rénovation évidemment bas carbone !

> Plus d'info sur la forêt :  
[laforelectrique.com](http://laforelectrique.com)

**envirobât**  
OCCITANIE

# LA RÉNOVATION EN ACTION :

## LA JOURNÉE ÉTAIT CONSTRUISTE AUTOUR DE 6 TABLES RONDDES POUR MONTRER L'EXEMPLE !

### TABLE RONDE #1

#### RÉNOVER POUR MIEUX APPRENDRE : À QUOI POURRAIT RESSEMBLER L'ÉCOLE DE DEMAIN ?

Cette table ronde a mis en lumière la rénovation de l'école Joseph-Delteil à Grabels (34), un projet exemplaire où la concertation, l'innovation technique et la pédagogie ont été placées au cœur de la démarche. La mise en œuvre de la Démarche BDO (niveau Or) a permis d'orienter des choix techniques : ITE en paille, brasseurs d'air, transformation de la cour en espace végétalisé vivant... Notez qu'une autre école de Grabels s'est engagée dans le projet de recherche RACINE qui expérimente des solutions d'adaptation low-tech au confort d'été.

#### Les participants

- Fabien BLASCO, DGS de la Ville de Grabels
- Vinicius RADUCANU, GIE Atelier méditerranéen mandataire
- Cécil' MERMIER, Avril en mai
- Tangi LE BÉRIGOT, Surya Ingénierie



#### Les points clefs à retenir

- **Collaboration et approche non-linéaire** : le succès repose sur un dialogue permanent et une proximité entre tous les acteurs (MOA, MOE, usagers), nécessitant une méthode de travail souple et adaptable.
- **Diagnostic sur mesure** : la rénovation exige un diagnostic opérationnel pluridisciplinaire approfondi en amont pour répondre aux spécificités du bâti existant.
- **Pédagogie usagère** : le projet a été guidé par la pédagogie et les usages de l'école, impliquant une concertation avec les usagers.
- **Exigence environnementale structurante** : l'adoption d'un cadre environnemental (ex: démarche BDO) oriente les choix vers des solutions respectueuses et la réactivation des cycles naturels (eau, air, espace).



#### Les points clefs à retenir

- **Contractualisation sur la performance** : s'engager sur des résultats concrets et mesurables plutôt que sur les moyens. Cela passe par des outils comme le Marché Global de Performance ou l'ajout d'exigences aux cadres contractuels classiques (Loi MOP).
- **Approche globale et cadre structurant** : la rénovation doit traiter des sujets plus larges que la seule performance thermique. L'utilisation de démarches comme BDO permet de garantir l'atteinte d'objectifs d'habitat durable en amont et tout au long du projet.
- **Confort d'été et solutions adaptées** : il existe un consensus pour privilégier des solutions simples et peu énergivores comme les brasseurs d'air plutôt que la climatisation.

### TABLE RONDE #2

#### LOGEMENT SOCIAL ET TRANSITION CLIMATIQUE : QUELS DISPOSITIFS POUR UN HABITAT DURABLE ?

Selon **Habitat Social en Occitanie** (organisation professionnelle des bailleurs sociaux), aujourd'hui les bailleurs ont conscience qu'il y a urgence à adapter les logements au changement climatique. Mais le secteur peine encore à massifier la rénovation, et à aller plus loin que la rénovation thermique.

Trois bailleurs sociaux occitans ont ensuite présenté leurs stratégies respectives pour accélérer la rénovation de leur parc :

- **Toulouse Métropole Habitat** a présenté la réhabilitation ambitieuse de la résidence La Garonne à Toulouse via un Marché Global de Performance Énergétique.
- **Le Groupe des Chalets** a exposé deux projets de rénovation à Toulouse (Cité Rose et résidence étudiante de l'ENVT) en loi MOP avec garanties de résultats sur 2 ans, et engagement sur les consommations énergétiques pendant 30 ans.
- **Hérault Logement** a mis en avant son projet de réhabilitation Le Véradier à Sète : intégrant la Démarche BDO, il permet la mise en œuvre d'une approche environnementale globale.

#### Les participants

- Galla BRIDIER, HSO Occitanie
- Nicolas VIGIER, Toulouse Métropole Habitat
- Pauline DUSSOL-BOULEY, Groupe Les Chalets - GIE Garonne Développement
- Claire MAQUART, Hérault Logement

### TABLE RONDE #3

## ITE BIOSOURCÉE ET CHAUDIÈRE BIOMASSE EN COPROPRIÉTÉ : C'EST POSSIBLE ?

Comment encourager une copropriété à se lancer dans la rénovation globale ? Ces échanges ont permis de faire un focus inspirant sur la copropriété **Le Riverain à Montpellier (34)**, première du territoire à aller plus loin qu'une rénovation énergétique : pose d'une ITE en fibre de bois et mise en œuvre d'une chaudière biomasse. Cette table ronde a permis de mettre en exergue le rôle de l'Espace Conseil France Rénov' et l'importance d'impliquer tou·tes les acteurs·rices très tôt dans le projet.

### Les participants

- Ivan PERCHAT, ALEC Montpellier
- Emmanuel RAOULT, Membre du Conseil Syndical
- Paul VILISQUES, SENOVA
- Valérie DELONCLE, Solares Façades
- Guillaume DEROMBISE, AREC Occitanie



### Les points clefs à retenir

- **Accompagnement et motivation** : le succès de la transformation repose sur l'implication de tous les acteurs (syndic, Conseil Syndical, MOE, entreprises) et un accompagnement renforcé par des structures comme l'Espace Conseil France Rénov'. Il est aussi crucial de maintenir la motivation des copropriétaires tout au long du processus.
- **Ne pas s'arrêter aux subventions** : les subventions sont déterminantes. Pour autant, elles ne doivent être là qu'en bonus. Ce qui compte davantage, c'est la réflexion éthique en début de projet et la valeur verte des logements.
- **Rénovation globale et solutions innovantes** : les projets réussis optent pour une rénovation globale visant un gain énergétique important et n'hésitent pas à choisir des solutions innovantes (ex : chaudière biomasse, façade biosourcée).
- **Syndic compétent et moteur** : le choix d'un syndic compétent, impliqué et déjà habitué au processus de rénovation, est un facteur clé pour faire passer la copropriété à l'action et assurer le bon déroulement du projet.



### TABLE RONDE #4

## LA RÉNOVATION, 1<sup>ER</sup> GISEMENT DU RÉEMPLOI : DE L'APPROCHE GLOBALE À LA CONCRÉTISATION

Cette table ronde technique et opérationnelle abordait la question du réemploi des matériaux : un levier majeur pour préserver les ressources, réduire les déchets et accélérer la transition écologique du bâtiment. Après la projection d'une vidéo sur le projet albigeois "Génération Pasteur", le débat a été alimenté par les témoignages de différents acteurs de la filière du réemploi en Occitanie. Des exemples d'acteurs en action qui s'organisent pour réinventer une nouvelle matière de rénover.

### Les participants

- Natacha MIGUEL, La Poste Immobilier
- Cassandre GELY, Apave
- François DEVIN, Sobra
- Julie VERRECCHIA, Envirobat Occitanie

### Les points clefs à retenir

- **Le réemploi comme levier de transition** : le secteur du bâtiment reconnaît le réemploi comme un impératif écologique pour préserver les ressources et réduire les 22 millions de tonnes de déchets annuels, malgré un taux de réemploi actuel très faible (moins de 1%).
- **La méthode par l'expérimentation et le partenariat** : pour passer à l'action, les maîtres d'ouvrage privilégient les partenariats avec des entreprises locales spécialisées et procèdent par test sur de petits projets avant de déployer le réemploi sur de plus grosses opérations.
- **L'enjeu de la traçabilité et de l'assurabilité** : la mise en œuvre du réemploi est conditionnée par la sécurité et la conformité des matériaux. Cela nécessite des études rigoureuses en amont (Diag PEMD, étude structurelle), la création de protocoles de tests et l'analyse de risques au cas par cas par le bureau de contrôle et l'assureur.
- **Le rôle d'accompagnement d'Envirobat Occitanie** : la concrétisation du réemploi repose sur une chaîne d'acteurs complète (MOA, entreprise, bureau de contrôle, centre de ressources) qui doivent collaborer étroitement. Les centres de ressources jouent un rôle clé pour fournir les outils et ressources nécessaires aux professionnels.

L'accélérateur régional du réemploi lancé par Envirobat Occitanie et Synéthic



## TABLE RONDE #5

### CRISE DE LA CONSTRUCTION NEUVE : COMMENT CHANGER DE PARADIGME ?

Cette table ronde s'est axée autour de la mutation du secteur de la construction neuve, qui fait face à une crise et à la pression réglementaire (ZAN, décret tertiaire...). Qui plus est, 80 % des bâtiments de demain existent déjà aujourd'hui. La rénovation doit alors devenir une priorité, impliquant un « changement de paradigme » et une modification profonde de notre façon de penser et d'agir. En dépassant les freins économiques et en accompagnant la formation des acteurs du secteur, cette table ronde montre qu'il existe de nouveaux modèles mis en œuvre par des acteurs en région.

#### Les participants

- Céline GISLARD, OPPIDEA EUROPOLIA
- Tom RAYNAL, Bellevilles
- Guillaume VIGUIER, Pierre Passion
- Fabien ZUFFEREY, Bien Commun

#### Les points clefs à retenir

- **La rénovation comme réponse ultime** : la crise de la construction neuve et la contrainte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) forcent un changement de modèle. La rénovation, le renouvellement urbain (parfois la verticalisation) et le changement de destination deviennent les stratégies prioritaires pour maintenir la vitalité des territoires et répondre aux besoins en logement.  
Mais ce changement nécessite des projets pensés « au millimètre ».
- **Défi majeur de l'équilibre économique** : pour l'instant encore déficitaires, le succès des opérations repose encore sur des subventions publiques. Il est maintenant nécessaire de raisonner en coût global (financier et carbone) pour privilégier la rénovation.
- **Nécessité d'un nouveau cadre** : pour massifier ce nouveau modèle, il est suggéré qu'un nouveau cadre législatif est indispensable pour orienter les acteurs vers la réhabilitation plutôt que de les laisser appliquer les processus industrialisés de la construction neuve.

## DES PARTENAIRES ENGAGÉS

Envirobat Occitanie remercie ses partenaires qui ont participé à la réussite de cet événement : la Région Occitanie et l'ADEME.

#### «Région à Énergie Positive» (REPOS)

Initiée par la Région Occitanie, cette politique a pour ambition de couvrir 100 % des besoins énergétiques du territoire par des énergies renouvelables locales d'ici 2050. Pour y parvenir, il s'appuie sur la réduction de moitié de la consommation d'énergie, notamment via la rénovation énergétique massive des bâtiments. Le dispositif Rénov'Occitanie est le service public de la Région Occitanie pour la rénovation énergétique de l'habitat privé.

#### Programme «Adapt Bâti Confort»

Porté par l'ADEME, le CSTB et le CEREMA, ce programme vise à adapter les bâtiments au changement climatique, en particulier aux vagues de chaleur. Lancé en août 2025, il expérimentera et évaluera des solutions de rafraîchissement passives et à faible impact environnemental à travers 50 projets pilotes et la création de formations dédiées en Occitanie.

Merci à Nathalie GONTHIEZ (ADEME) et Julien DUVIGNACQ (Région Occitanie) pour leur présentation de ces dispositifs.

## TABLE RONDE #6

### RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN, PAR QUOI COMMENCER ?

Cette table ronde a marqué un retour à l'essentiel : le bâti ancien possède toutes les qualités pour répondre aux enjeux d'adaptation au réchauffement climatique de demain. Mais comment appliquer les impératifs de performance énergétique et de confort d'usage sans dénaturer les qualités intrinsèques de ces bâtis (inertie, matériaux naturels) ? L'enjeu de cette table ronde résidait en partie dans la bonne méthode à trouver pour atteindre l'équilibre délicat entre l'exigence de modernité et le respect des savoir-faire d'antan.

#### Les participants

- Vincent TESTARD, Horizon Bois Conseil
- François GENDRE, Atelier Arpent
- Léo JACQUIN, Scop Houself
- Julien BAY, Entreprise Antras, Groupe Martinez

#### Les points clefs à retenir

- **Le diagnostic est la clé de voûte** : la rénovation du bâti ancien ne peut pas être standardisée. Elle exige un diagnostic contextualisé dès le départ pour identifier les singularités, et ainsi éviter de tomber dans des pièges.
- **Valoriser les qualités intrinsèques** : Le bâti ancien possède des qualités naturelles (inertie, matériaux sains, architecture bioclimatique) qui lui confèrent une consommation énergétique moyenne souvent inférieure à celle du bâti récent non réglementé, et une meilleure qualité de l'air.
- **Anticiper le confort d'usage** : Le confort d'été est un enjeu majeur qui doit être anticipé dès la conception, en valorisant les qualités intrinsèques du bâtiment et en tenant compte de son comportement hygrométrique.

## ET SI VOUS VOUS FORMIEZ ?

Envirobat Occitanie, acteur de la formation pour la construction durable, vient d'ouvrir un parcours de formation Rénovation bas carbone et adaptée au climat.



Scannez ce QR Code pour vous former.

## ADHÉREZ À NOTRE RÉSEAU

Rejoignez une communauté dynamique composée de plus de 320 acteurs en Occitanie : maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvre, architectes, bureaux d'études, entreprises...



Celui-là c'est pour adhérer !

**envirobât**  
OCCITANIE

