

MAINTIEN DES RESSOURCES ALLONGEMENT DE VIE DES BÂTIMENTS

Animatrices : Isabelle Sobotka - Bruxelles Environnement
Hélène Nicodème - CERAA

METHODOLOGIE

Lors de ce workshop la technique des chapeaux de Bono a été utilisée (4 rounds) :



PESSIMISME

Prudence, dangers, risques,
objections, inconvénients

Pourquoi y a-t-il des démolitions / reconstructions de grand bâtiment ?

Qu'est-ce qui favorise la production de déchets à grande échelle ?

Qu'est-ce qui empêche le maintien du bâti ?



OPTIMISME

Critique positive, rêves, espoir,
commentaires constructifs

Qu'est ce qui existe déjà aujourd'hui, de manière réglementaire, et qui favorise :

- le maintien du bâti ;
- l'allongement de sa durée de vie ;
- la réduction de la production de déchets ?



CRÉATIVITÉ

Fertilité des idées, aucune censure,
idées farfelues, provocantes

Que pouvons-nous mettre en place pour réduire la production de déchets à grande échelle et maintenir les ressources bruxelloises (de manière réglementaire)?



ORGANISATION

Canalisation des idées, rigueur,
discipline, solution à retenir

Qu'est-ce qui ressort de nos discussions ? Que retient-on ?

1ER ROUND :



PESSIMISME

Prudence, dangers, risques,
objections, inconvénients

Pourquoi y a-t-il des démolitions / reconstructions de grand bâtiment ?
Qu'est-ce qui favorise la production de déchets à grande échelle ?
Qu'est-ce qui empêche le maintien du bâti ?

LA FISCALITÉ

Une fiscalité favorable au démolition/ reconstruction

- La **TVA à 6%** pour la démolition-reconstruction appliquée dans certaines communes favorise ce type de démarche
- **Pas de charge d'urbanisme si on supprime du bureau pour du logement** mais le texte ne dit pas si on doit maintenir le bâti ou pas -> favorise la démolition

LES RÈGLEMENTATIONS

Une faible culture de la préservation dans la réglementation

- **PAD**
 - Pas de flexibilité sur les gabarits (empêche l'extension en toiture (ex : X+1) alors que si démolition-reconstruction le x+1 est possible car on rabote qq centimètres sur chaque étage
- **Permis d'urbanisme & RRU:**
 - Lors d'un **changement d'affectation** (PU) : HS plafond réglementaire pas atteint : donc démolition (RRU)
 - Or en rénovation, le RRU dit de tendre au respect des normes. Il laisse une marge mais laissée à l'appréciation...
 - **Réversibilité spatiale** : seulement 1 fonction autorisée et non plusieurs potentiellement
 - **pas de valeur donnée au maintien de l'existant** (critères /indicateurs) > matérialité faiblement représentée
 - **aucune information sur les ressources démolies et jetées**
- **PEB**
 - **performances élevées** : frein à l'EC obligations d'atteindre des performances élevées : matière d'isolation en augmentation et frein aux châssis de réemploi : performances atteindre
 - **Trop de focus Energie** aujourd'hui au niveau des réglementations > performances sans prendre l'analyse du cycle de vie (LCA ou LCC (PEB))
 - Fixer des **objectifs d'économie circulaire impossible** (VS PEB)
- **Normes de confort qui suivent la croissance (société)**
 - Difficile de maintenir car **les critères du passé ne sont pas toujours ceux**

d'aujourd'hui

- **Normes incendie**
- **Marchés publics**
 - **peu flexibles** or l'EC demande de la flexibilité (répondre de manière opportuniste à des possibilités de réemploi)
 - **pas de cadre existant favorable à l'économie circulaire**
 - **si pas de design & build** -> empêche la collaboration nécessaire à l'économie circulaire
- **Question liée aux normes et certifications** des matériaux de réemploi

LES ASPECTS FINANCIERS

- **Le coût** de la mise en décharge VS le temps (et donc le coût) de la conception circulaire
- **Freins économiques** : l'EC et le réemploi coûtent + cher
- **Valeur ajoutée du nouveau bâtiment par rapport à l'ancien**
- **Planning** : urgence après l'obtention du PU et peu de temps pour déconstruire

LE MANQUE D'OUTIL / D'INFORMATION

- **Manque de diagnostic** de type inventaire : le bâtiment est aujourd'hui pris comme une boîte noire
- **Manque d'outils** soutenant la conception circulaire
- **Manque d'imagination** et d'adaptation de développeurs, auteurs de projet

Autres...

- Manque de qualité -> démolition car la rénovation n'est pas possible
- Plus facile de démolir / reconstruire que de rénover



OPTIMISME
Critique positive, rêves, espoir,
commentaires constructifs

Qu'est ce qui existe déjà aujourd'hui, de manière réglementaire, et qui favorise :

- le maintien du bâti ;
- l'allongement de sa durée de vie ;
- la réduction de la production de déchets ?

Qu'est-ce qui est positif aujourd'hui dans le contexte EC – construction ?

UN CONTEXTE POLITIQUE FAVORABLE A L'EC

- **Contexte EU**, états membres Régions - Communes/villes
 - Définition de plans stratégiques,...
- **Contexte Bruxellois et PREC** (contexte + favorable qu'ailleurs)
 - dynamique en cours : vision définie, feuille de route, Be circular, filières de réemploi existantes, rotor etc...
- Appels à projets type **be circular** permettant de soutenir ce type de projet (financièrement, réductions des risques...)
- **Une « Stratégie Réno »** à Bruxelles avec pour ambition d'imposer des outils de type Totem, inventaire pré-démolition

UN CONTEXTE ECONOMIQUE FAVORABLE A L'EC

- **Des entreprises de construction de plus en plus engagées** dans la gestion des ressources
- **Des fabricants plus sensibles au démontage de leurs produits**
- Bien >< Service : de + en + de sociétés privées offrent des services pour allonger la durée de vie de leurs produits (ex : **light as a service**)

UN CADRE REGLEMENTAIRE EXISTANT

Haut potentiel des pouvoirs publics : marge de manœuvre

- **TVA de 6% pour la Rénovation** VS la TVA de 21% pour la construction
- **Les permis d'urbanisme** restent un garde-fou aussi en terme d'économie circulaire (préservation du patrimoine) ; consultations des instances de types (BE, CRMS, BMA etc...)
- Quand on maintient un bâti, les caractéristiques du bâtiment sont acquises (gabarit,...). **Si on démolit, on repart de zéro.**
- Renforcement (en Flandre) des exigences **d'études sur les démolitions** (traçabilité, inventaires...)

DES DEVELOPPEMENTS D'OUTILS

- **Le Cobat impose des « réunions projet »** à l'initiative des maîtres de l'ouvrage > discussion en amont pour orienter dès l'avant-projet
- Intégration du **LCC dans TOTEM**
- Développement **d'outils d'évaluation** quantitatif permettant de soutenir la préservation/circularité
- **Partage d'expérience des CSC** (recenser > valider > partager aux MOP)

2EME ROUND :

Les idées suivantes ont été proposées avec la créativité du chapeau vert et organisées par thématique ensuite (chapeau bleu)



Que pouvons-nous mettre en place pour :

- réduire la production de déchets à grande échelle
- maintenir les ressources bruxelloises (de manière réglementaire)?



Qu'est-ce qui ressort de nos discussions ? Que retient-on ?

Les idées suivantes ont été classées suivant 3 thématiques :

1. **Levier culturel**
2. **Levier réglementaire**
3. **Levier économique**

LEVIER CULTUREL/ORGANISATIONNEL

- Etudes/réunions préliminaires sur le maintien du bâti dès les études de faisabilité (car trop tard quand on est au stade du permis)
 - **Le Cobat impose des réunions projet** à l'initiative des maîtres de l'ouvrage
 - Discussion au stade d'avant-projet -> y **inclure les réflexions** (pas uniquement réglementaires) **sur la gestion des ressources**
 - **Nécessité de développer une feuille de route sur les questions EC** avec des exemples, des outils
 - Si vous démolissez, vous devez justifier
 - Vous devez remplir une série d'exigences
 - Renforcer l'idée qu'il faut chercher les fonctions qui vont dans un bâtiment et **non adapter le bâtiment à une fonction**
- Rendre les discussions sur les démolitions « plus publiques » car aujourd'hui elles sont prises « en chambre »
- **Renforcer le rôle du facilitateur économie circulaire** (notamment dans les réunions projet (Cobat)). Informer sur le service du facilitateur

- En rénovation, le **RRU dit de tendre au respect des normes en terme de hauteur** sous-plafond. Il laisse une marge mais laissée à l'appréciation > **sensibilisation des gestionnaires de dossier de PU**
- **Favoriser les concours d'idées**
 - innovation sur les thématiques de l'EC
 - **jury pour évaluer la pertinence d'une démolition**
 - **organiser des foires (gds events)** de type Batibow pour stimuler la créativité des architectes et les opportunités de l'économie circulaire, filières nouveaux emplois...)
- Renforcer la lutte contre les **immeubles vides qui se dégradent** (carte...)
- Inciter la **réutilisation temporaire des bâtiments** (+ outils en ligne)
- **Valoriser le patrimoine bruxellois récent** (comme source de matière) > sensibilisation au citoyen (déchets VS ressources)
- **Former** les nouveaux entrants dans le secteur (ex : étudiants d'architecture...)
- **Inform**er les promoteurs que si ils démolissent, ils repartent de zéro -> risque de ne pas pouvoir refaire le même gabarit
- **Adosser une ressourcerie aux déchetteries**

LEVIER RÉGLEMENTAIRE

« Si une réglementation existe, il est facile de couper court à de longues discussions et d'éviter de mauvaises décisions »

- **Un cadre au niveau national**
- **Dans un monde idéal :**
 - **interdire la démolition**
 - **imposer une réglementation « zéro-volume » de déchets** dans des endroits spécifiques de la ville ou dans la totalité de la ville
 - Laboratoire : l'An 01, **on arrête l'import de matériau pendant un an**
- **Interdire la démolition**
 - en fonction de l'âge du bâtiment
 - **imposer la conservation des structures** de type béton
 - ou pousser à une « démolition intelligente »
- **Imposer :**
 - **l'outil Totem** dans les marchés publics et autres marchés
 - **la conception réversible** pour ne pas avoir des bâtiments non démontables comme aujourd'hui
 - **l'obligation de réemploi (PU)**. Attention à la mise en place de contrôle.
 - **l'exploitation minière des bâtiments** dans la période entre le PU et les travaux
- **Imposer aux fabricants de mettre sur le marché des produits circulaires**
 - **Optimiser le design** et réduire les quantités de matière
- **Souplesse PEB - RRU en termes de maintien de l'existant**
- Modifier les lois pour mettre **fin à la notion de « déchets »** VS « ressources »

« produit »

- **Marchés publics :**
 - intégrer un **critère d'attribution** (réduction fictive du montant annoncé si réemploi -> meilleur cotation)
 - possibilité de prévoir dans le CSC une **option /variante de projet** si rénovation/maintien de l'existant/démolition -reconstruction **MAIS** le MO public a plutôt intérêt à se positionner en amont sur la démolition ou le maintien (via une pré-étude)
 - Différencier le coût du personnel du coût d'achat des matériaux -> privilégier la main d'œuvre plutôt que les ressources matérielles
- **Service des monuments et sites** plus strict concernant le petit patrimoine domestique (ex : briques émaillées ...). Les produits d'aujourd'hui n'ont pas la même valeur que ceux produits dans le temps.
- **Créer des normes** concernant les ressources/réemploi
- Imposer un système de **contrôle déchets**

LEVIER ECONOMIQUE

- **Supprimer l'exonération de charge d'urbanisme en cas de démolition** de bureau (pour du logement)
- **Augmenter les coûts de la production / gestion des déchets**
 - **Taxe Carbone, taxer** les MO qui optent pour une **démolition lourde**
 - **Amendes si démolition/reconstruction** (lien avec la taxe des bâtiments vides)
 - **Augmenter la taxe décharge**
- **Incitants**
 - **Réduction fiscale** pour la déconstruction (démontage) et la construction circulaire
 - **TVA 3% pour la rénovation avec réemploi**
 - Sources de financement (// rénovation énergétique)
 - créer un **fond économie circulaire** pour les pouvoirs publics
 - **les pouvoirs publics ne paient plus de TVA** pour permettre d'injecter ces montants dans des pratiques circulaires
 - **Prime au réemploi, à la réaffectation (sans démolition),...**
 - **Prime pour le maintien** de l'existant,...