



Réunion publique
« **CONSTRUISONS DES
AUJOURD'HUI LE BATIMENT
INDUSTRIEL DE DEMAIN !** »

Compte-rendu de la réunion

■ 24 mai 2024 ■

Table des matières

Introduction	3
À l'heure des bifurcations, nos zones d'activités méritent mieux que ça !...	5
Table ronde : Comment concevoir, construire, rénover le bâtiment industriel de demain à l'heure de l'objectif ZAN ?	7
Les Groupes de travail à suivre Bâtiment industriel de demain, on se lance ?	9



Introduction

Les enjeux climatiques et les réglementations associées, notamment la mise en œuvre de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Net), nécessitent de nouvelles manières d'occuper, concevoir, réhabiliter et construire les bâtiments industriels.

Aujourd'hui, l'implantation et la construction / rénovation d'un bâtiment industriel doit participer à la transition de notre modèle vers une société neutre en carbone, plus résiliente, plus juste et solidaire. La réduction de l'artificialisation des sols est un enjeu central dans ce type de projet.

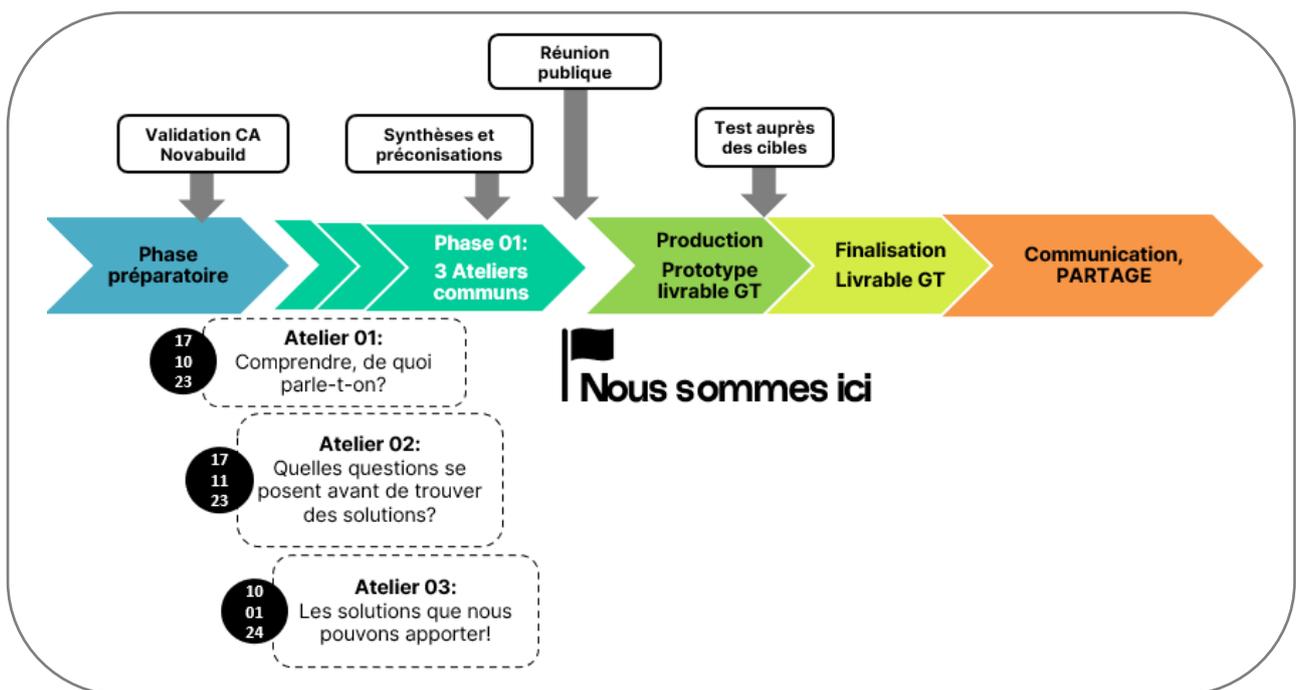
Cette notion d'écosystème qui caractérise le monde de l'industrie est un point commun que Novabuild et la CCI Maine-et-Loire partagent. Nous avons à cœur de participer à cette synergie des projets industriels, pour les accompagner à trouver les réponses dans une approche globale et transversale, en adéquation avec les enjeux actuels.

C'est pourquoi nous avons créé ce groupe de réflexion pour initier une dynamique collective sur le thème du « bâtiment industriel de demain ».

Le vendredi 24 mai 2024 s'est tenu la réunion publique « Construisons dès aujourd'hui le Bâtiment Industriel de Demain ! » à Angers pour partager les réflexions du groupe et proposer de poursuivre le travail en deux Groupes de Travail.

Le contexte et démarches du groupe de réflexion

Et avant de trouver les réponses et de produire un livrable, NOVABUILD et la CCI Maine et Loire ont organisé une première phase d'acculturation collective en trois ateliers. Pour cette phase, les différents acteurs du "Bâtiment Industriel de Demain" ont été réunis: Agence de développement économique, Maîtrise d'ouvrage (Industriel), Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Maîtrise d'œuvre (Urbaniste, Architecte et bureau d'études), entreprise de construction, ...



Le compte-rendu des ateliers !

Programme de la matinée

- **8h45 | Le Bâtiment Industriel à l'heure de l'urgence climatique**

Matthieu Billard, Président de la CCI Maine-et-Loire

- **9h | À l'heure des bifurcations, nos zones d'activités méritent mieux que ça !**

Pierre-Cécil Brasseur, Directeur associé Synopter

Depuis plus de 20 ans, SYNOPTER accompagne les acteurs locaux pour rendre les zones d'activités plus vivantes, plus dynamiques et plus désirables. Les zones d'activités doivent être pensées comme des lieux de vie qui favorisent les rencontres et les synergies entre les entreprises et les personnes présentes, qui proposent des solutions collectives pour faire évoluer les pratiques et qui contribuent positivement aux territoires. Aujourd'hui la question n'est plus La question n'est plus combien de mètres carrés vendus mais combien d'intensité d'usage par mètres carrés.

- **9h30 | Table-ronde animée par Pierre-Yves Legrand de Novabuild : Comment concevoir, construire, rénover le bâtiment industriel de demain à l'heure de l'objectif ZAN ?**

- Caroline Dehaut, Responsable Pôle Environnement chez Essor Ingénierie
- Christopher Rutherford, Urbaniste chez CRAAFT
- Matthieu BILLIARD, Dirigeant d'APPCELL (entreprise spécialisée dans le collage et la transformation à chaud)

De la sobriété foncière à la mutualisation à l'échelle de la zone d'activité des usages, de l'énergie, des services ou encore des m², en passant par la performance environnementale du bâtiment à proprement parlé, nos intervenants vous présenteront le résultat des réflexions issues du Groupe de Travail tout en vous partageant leurs retours d'expérience.

- **10h15 | Bâtiment industriel de demain, on se lance ?**

- Guillaume Daoulas, Batir France Ingénierie et administrateur de Novabuild
- Julien Barcet, USAJ Bâtiment et administrateur de Novabuild
- Pascal RANCHOUX, Directeur Relations Institutionnelles Etudes et Projets CCI Maine et Loire

À l'heure des bifurcations, nos zones d'activités méritent mieux que ça !

Pierre-Cécile Brasseur, Directeur Associé chez Synopter

Depuis plus de 20 ans, SYNOPTER accompagne les acteurs locaux pour rendre les zones d'activités plus vivantes, plus dynamiques et plus désirables. Les zones d'activités doivent être pensées comme des lieux de vie qui favorisent les rencontres et les synergies entre les entreprises et les personnes présentes, qui proposent des solutions collectives pour faire évoluer les pratiques et qui contribuent positivement aux territoires.

Grâce à la ZAN (Zéro Artificialisation Nette), les zones d'activités se mettent en route pour s'adapter au monde de demain. Un monde qui se dessine par les enjeux et risques à prendre en compte :

- La raréfaction des ressources
- Le changement climatique
- Les changements sociétaux
- Les mutations économiques

Le sujet du développement doit être repensé : Exit le développement par la consommation de surface ! Aujourd'hui la question n'est plus combien de mètres carrés vendus mais combien d'intensité d'usage par mètres carrés.

Ce n'est pas l'espace, les m² qui manquent, mais le terrain d'expérimentation.

Les leviers à actionner :

- **Densifier** sur les parcelles existantes pour y mettre plus d'activité
- **Gérer autrement le foncier** : bloquer le développement de zones tant qu'il n'y a pas de densification et utiliser les baux à construction par exemple
- **Faire collectif, inventer une gouvernance** des zones d'activités permettant de mutualiser les intérêts communs, avoir un poids politique et économique pour négocier ensemble (les transports en commun ensemble, la gestion des parcelles privées, l'aménagement des espaces commun etc)
- Imaginer et créer un rôle de manager/ ensemblier de la zone

Ce que le bâtiment industriel de demain intégrera :

- **Le déjà-là** (les friches, les surfaces sous-exploitées, l'environnement, les bâtiments existants comme ressources, ...)
- **La conception sobre et bio-climatique**
- **La biodiversité**
- **Les espaces intérieurs et extérieurs qualitatifs**

Intégrer du logement dans les zones d'activités productifs ? LA fausse bonne idée !

Elle empêche une dynamique d'intérêts communs vers la mutualisation.

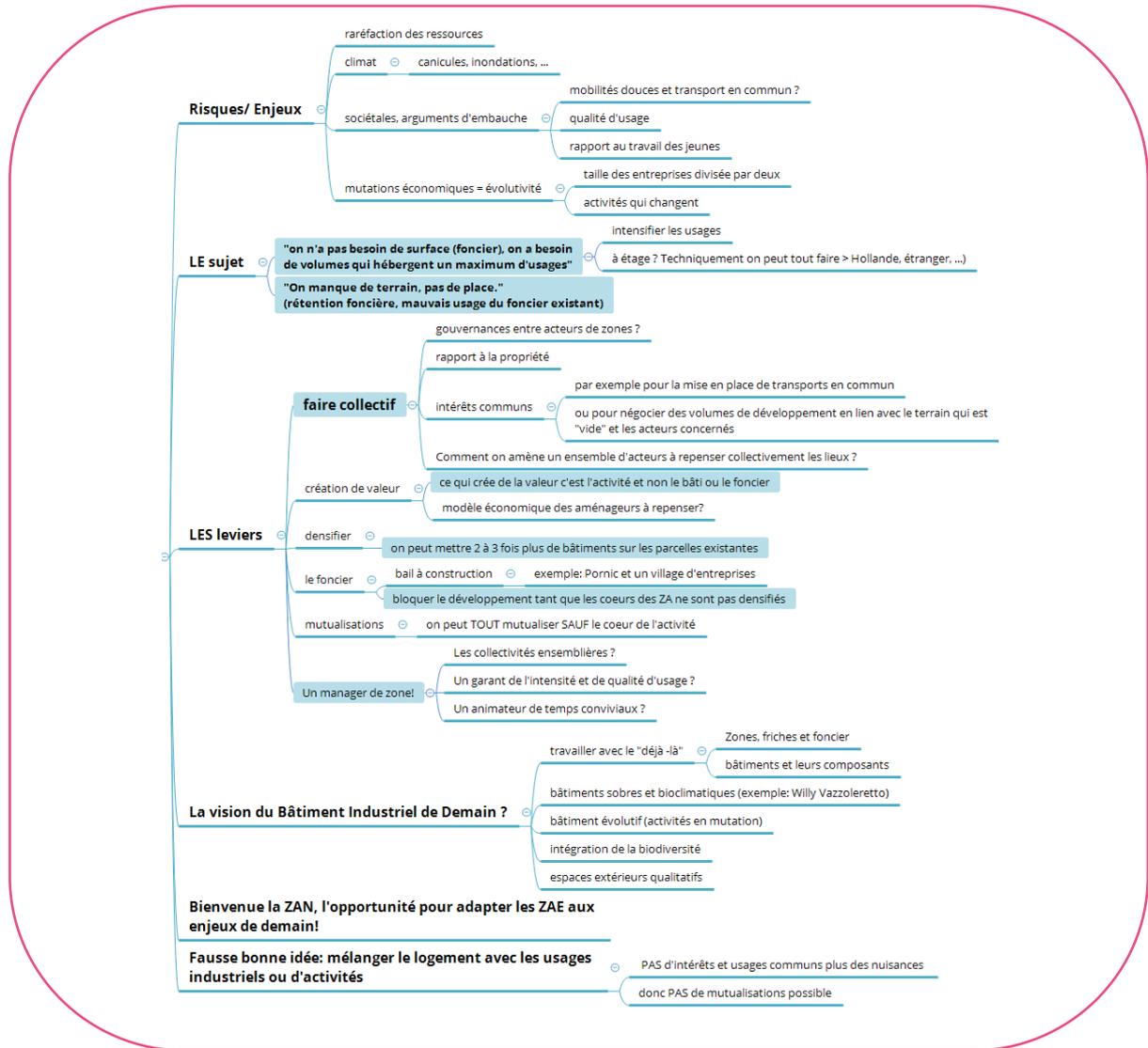


Table ronde : Comment concevoir, construire, rénover le bâtiment industriel de demain à l'heure de l'objectif ZAN ?

Animé par Pierre-Yves Legrand, directeur de Novabuild

- Caroline DEHAUT, Responsable Pôle Environnement, Essor Ingénierie
- Christopher RUTHERFORD, Urbaniste Fondateur, CRAAFT
- Matthieu BILLIARD, Dirigeant APPCELL

De la sobriété foncière à la mutualisation à l'échelle de la zone d'activité des usages, de l'énergie, des services ou encore des m², en passant par la performance environnementale du bâtiment à proprement parlé, les intervenants ont partagé le résultat des réflexions issues du Groupe de Travail tout en vous partageant leurs retours d'expérience.

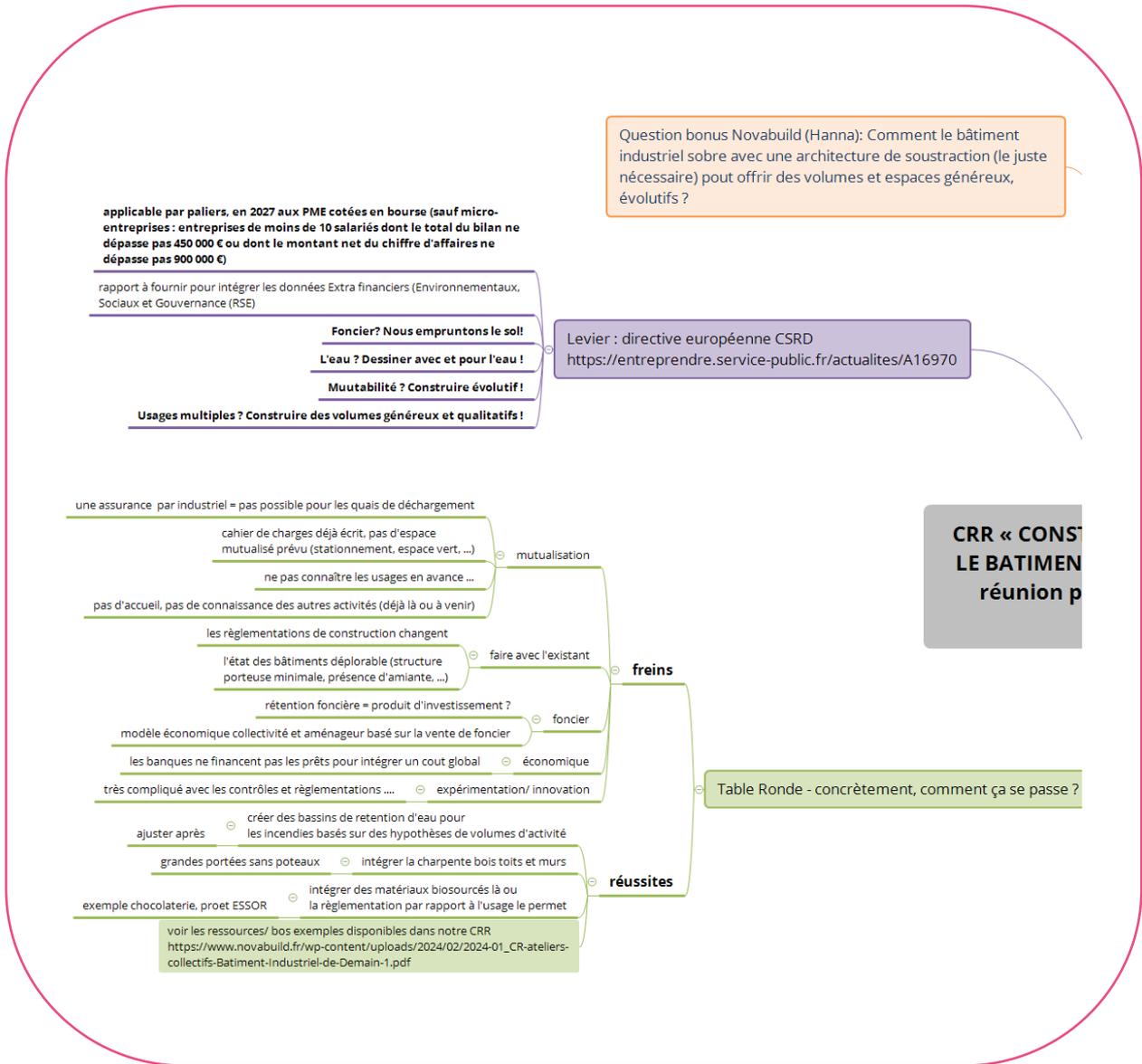
En écho à l'intervention de Pierre-Cécile BRASSEUR, les questions de mutualisation, faire avec l'existant, le foncier, les questions économiques et l'innovation ont été partagés.

Les FREINS !

- **Mutualisations ?** Les freins sont multiples... Si les industriels souhaitent mutualiser des quais de déchargement, il faut motiver les assurances. Les cahiers de charges et réglementations PLU ne prévoient pas d'espaces communs pour expérimenter la mutualisation de services. S'il n'y a pas de stationnements prévus sur la zone, ses surfaces ne peuvent pas être retirées de sa parcelle, faut bien que les clients, fournisseurs, transporteurs se garent ... Si je suis ok pour mutualiser, mais que sur la zone il n'y a encore personne, comment je fais ?
- **Faire avec l'existant ?** Les bâtiments existants des années 50/60 sont dans un état déplorable ! Les règlements de construction, les normes de sécurité incendie changent ce qui rend difficile de changer ou de se développer dans les bâtiments existants.
- **Le foncier ?** Et si l'intérêt premier des propriétaires du foncier existants n'est pas d'y loger une activité mais de garder un « bien » à vendre ? Comment faire tant que modèle économique d'un aménageur et de la collectivité se basent sur la vente de terrains, et pas sur la valeur de l'activité ?
- **Le coût ?** Les banques ne financent pas l'approche « cout global » (intégrer des études plus importantes en amont, pour plus de qualité et de résilience dans la conception des futurs constructions (neuves, réhabilitations, extension) , l'exploitation, l'adaptation, ...).
- **Et est-ce qu'il est possible d'innover ?** Compliqué avec toutes les normes, contrôleurs, instances à consulter ...

Et les REUSSITES !

- Intégration des **bassins de rétention d'eau** (incendies) à l'échelle de la zone
- Intégration de la circularité : **s'approprier des process pour récupérer l'énergie** > gain économique
- Intégration de la **Performance Energétique pour réduire la consommation** > gain économique
- **Concevoir les bâtiments en ossature bois** (charpente toiture et murs) > plus grandes portées et meilleur bilan carbone
- **Intégration de matériaux biosourcés** là où l'usage et l'activité le permettent (stockage, bureaux, ...)



Les Groupes de travail à suivre Bâtiment industriel de demain, on se lance ?

GT Bâtiment industriel éco-conçu : Une question bien posée est à moitié résolue !

Novabuild portera le « GT Bâtiment industriel éco-conçu : Une question bien posée est à moitié résolue ! » qui sera piloté par **Guillaume DAOULAS**, Directeur Général Spie Batignolles/ Bâtir France et **Julien BARCET**, Fondateur Associé USAJ Bâtiment. Ils sont aussi administrateurs de Novabuild!

- **Objectif :** Organiser étape par étape la conception du bâtiment industriel éco-conçu (création et réhabilitation) en répertoriant les bonnes questions qui se posent
- **Pour qui et pour quoi faire ?** Les collectivités pour inspirer leurs cahiers de charges et réglementation des zones. Les maîtres d'ouvrage industriels pour comprendre les enjeux et étudier les questions qui se posent. Les Programmistes et équipes de Maîtrise d'œuvre pour structurer leurs échanges avec les utilisateurs et Maîtres d'ouvrages.

Réunion de lancement le 2 juillet à Angers !

GT expérimental et exploratoire : la mutualisation des services et surfaces à l'échelle d'une ZAE.

La CCI 49 portera le « GT expérimental et exploratoire : la mutualisation des services et surfaces à l'échelle d'une ZAE. » qui sera piloté par **Pauline STEWART**, Conseillère Economie circulaire CCI Maine et Loire et **Antoine MERLET**, Responsable du pôle CCI coopérations territoriales et Responsable de l'Agence CCI Cholet/Mauges.

- **Objectif :** montrer que de nouvelles formes d'aménagement et d'organisations innovantes peuvent être une réponse face aux contraintes et d'apporter des solutions concrètes faisables et réalistes à partir d'une zone d'activités économique existante. Présenter une prospective qui concilie sobriété foncière et mutualisation d'usage.
- **Pour qui et pour quoi faire ?** Les collectivités pour accompagner une dynamique inter-entreprise. Les acteurs et entreprise se la zone pour faire des économies de coopération. Les aménageurs, urbanistes, paysagistes, bureau d'études pour explorer des solutions ensemble.

Réunion de lancement le 3 juillet à Angers !