





"Je crois en l'effet papillon"

Au-delà de devoir s'adapter aux conséquences du dérèglement climatique (hausse des températures et augmentation de la fréquence et de l'intensité des évènements extrêmes), les villes ont un rôle à jouer pour lutter contre l'accélération du phénomène. Retour sur un impératif oui s'impose à chaque échelon de la filière de la construction de la ville, avec Vincent Le Baliner, président honoraire du Club Immobilier OI et dirigeant d'Inovista.

Tous les modèles de simulation s'entendent : non seulement le changement climatique est une réalité mais de plus, on assiste à une accé. lération du phénomène et de ses traductions: hausse du niveau de la mer, pluies intenses, vagues de chaleur... Des périls face auxquels nos villes apparaissent particulièrement vulnérables

Le secteur de la construction va donc devoir rapidement apprendre à gérer ces instabilités climatiques en les intégrant à la concention des nouveaux ouvrages. Reste qu'à La Réunion, la quasi-totalité des logements ont été "Réliéchir autourd'hui aux movens de nous protéger ne concernera dans dix ans, que 1 ou 2% des constructions du territoire analyse Vincent Le Baliner. Et de rappeler que la lutte contre le changement climatique repose sur l'activation simultanée de deux leviers : l'adaptation et l'atténuation.

Cadre de nécessité et cadre juridique. En février dernier, le GIEC sonnait pour la énième fois l'alerte rouge, dans une indifférence quasigénérale. Inour autant, la prise de conscience s'omère au sein de la nonsulation et de la seunesse tout particulièrement qui place désormais l'environnement parmi ses priorités, enjoignant les décideurs et les opérateurs à passer rapidement de la réflexion à l'action" constate avec optimisme Vincent Le Baliner

Cet enjeu de nécessité s'accompagne aujourd'hui d'un cadre juridique : la loi Climat et Résilience, votée en août 2021, passée un peu Inapercue. Pruit des travaux collectifs menés au sein du comité des citovens pour le dévesitions fortes qui viennent modifier le code de la consommation et le code de l'urbanisme et parricochet, bouleverser l'acte de construire et La relation baillarur /locatains.

Construire la ville sur la ville. Concernant la production de logements, les opérateurs de La Réunion s'appuient sur la RTA DOM. Une règlementation cadre qui présente notamment des avancées en termes de réduction O





l'artificialisation des sols se poursuit, avec son (préservation de la fonction naturelle des sols etc.), comme d'aménagements (efficience de réseaux notamment). Le grand principe dévecette pratique qui a conduit, entre 1960 et 2020 àla multiplication par 5, voire 10, de la taille des villes, quand leur population ne faisait elle, que

Pour pouvoir continuer à loger les habitants, les opérateurs seront désormais incités à construire "la ville sur la ville" en tirant profit des friches, des constructions basses pour lorsque c'est possible construire dessus ou encore démolir pour mieux reconstruire Demain, les PLU de La Réunion devront être osse en l'air" confirme le président honorain qui insisto: "Nous devons arrêter de poser des

"Pots communs" énergétiques. La lutte contre le réchauffement climatique passe aussi c'est évident, par la transition énergétique En matière d'habitat, cette ambition requiert la mobilisation du potentiel solaire mais pas soulement. L'eau de pluie peut être récupérée pour alimenter des citernes, lorsque c'est pos sible, de petites ésiliennes neusynt être installées sur les toitures afin de fournir l'énergie destiné au fonctionnement des systèmes de climatisa propriétaires de la caux intérnés à un immeuble de plus de 1000m2, et ils sont nombreux sur le Mesure de leurs consommations énergé. tiques, 2. Raissedeors consummations' rappelle Vincent Le Balliner, Pour répondre à ce senieux l'autoconsommation adossée au photovoltakene doit écoloment changer d'échelle, et nas. ser de l'individuel au collectif pour permettre aux occupants de l'immeuble de partager une énergie commune produite en circuit court.

l'air ausein des bâtiments. Il reste difficilement

envisacable sous nos latitudos de nous nas sertotalement de la climatisation. Des efforts profit del'isolation. "Av lieu dese dire, c'est la catastrophe, il faut se protèger, se barricader... essayons plutôt d'inverser la tendance. Mises bout peser dans la balance climatique. Moi, le crois en l'effet papillon" insiste l'opérateur de la ville.

Transformer une charge en ressource. Le réchauffement climatique pose aussila question de nos consommations. "Autourd' hui La Réunion procède à des exportations importantes en termes produits frais, and sont achemines par avion. Or actuellement ausein denos convoeriótés comme de nos immeubles de bureaux, noso avons des milliers de m2 de jardins. Des espaces insuffisamment entretenus nour pouvoir louer leur rôle : absorption de l'eau par le sol, lutte contre les flots de chaleur etc. Ces surfaces qui favoriser lanmittination des moustiones dolumn changer de destination" explique Vincent Le Baliner qui milite pour le développement de l'agriculture urbaine. "Là, nous ne sommes pas dans un objectif à 30 ans. Nous n'avons besoin depersonnemour transformer nos espaces en lardins d'agriculture urbaine. Les bailleurs sociaux, les grandes sociétés foncières de La Réunion sont en capacité d'orienter le territoire dans cette

direction.

Passer des paroles aux actes, des racines aux alles. "Souvent on m'Interrope-tol enérateur de lassille tusembles admiratif des acteurs enough pour la préservation du patrimoine. Dans vos métiers, ce sont réutét des empléheurs de toerner en rond... Ce à avail le rénands - Prendre en compile le massé est indispensable pour possooir sexmojeter dans l'avenix Créer des villes, les animer, c'est aussi raconter des histoires. Quoi de mieux que de partir de ce qui a existé ? Faire résomer legacteurs fatromsemble c'est justement ce à auoi siattache le Club Immobiller" conclut celui qui, à l'issue de deux années "formidables bien que compiliquées "vient tout juste de laisses sa casquette de président pour en dosser celle

de président honoraire.