

Et si la performance énergétique du bâtiment en Afrique commençait par la réhabilitation des quartiers existants ?

*De la performance du bâtiment à la performance du quartier :
changer d'échelle pour changer d'impact*

Par

Luc GNACADJA,
Maire de Cotonou, Ancien Ministre
Architecte, Président de GPS-Development

Les prochains **BOAD Development Days** se dérouleront les 10 et 11 juin à Lomé. Ils consacreront une partie de leurs travaux à la question de l'énergie et de la performance du bâtiment en Afrique. Je me réjouis d'avoir été invité à contribuer à cette réflexion.

Le sujet est d'importance. Dans un continent qui connaîtra l'une des plus fortes croissances urbaines de l'histoire, la manière dont nous concevons, construisons et transformons nos bâtiments influencera durablement notre trajectoire énergétique, notre résilience climatique et la qualité de vie de millions de citoyens.

Pourtant, plus j'écoute les débats sur la performance énergétique du bâtiment, plus une question me revient : et si nous regardions le problème par le mauvais bout ?

Nous parlons beaucoup du neuf. Des normes, des labels, des matériaux innovants, des technologies performantes et des mécanismes d'incitation. Et nous avons raison. Mais nous parlons beaucoup moins de ce qui existe déjà.

Or, selon le Club du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest / Organisation de Coopération et de Développement Économiques (CSAO/OCDE), plus de 90 % de la croissance de l'habitat urbain en Afrique de l'Ouest entre 1990 et 2015 s'est réalisée en dehors des cadres formels. Autrement dit, la ville africaine que nous cherchons aujourd'hui à rendre plus performante existe déjà largement.

Cette réalité fait écho à une conviction qui traverse les réflexions que je développe dans mon livre à venir "*Les Villes de l'#AfriqueQueNousVoulons*" et qui trouve un prolongement concret dans les défis quotidiens auxquels sont confrontées nos collectivités.

D'où la question que je voudrais soumettre au débat :

Et si la performance énergétique du bâtiment en Afrique commençait par la réhabilitation du déjà-là ?



Une question essentielle, mais souvent posée à partir du neuf

La performance énergétique du bâtiment est devenue un enjeu majeur des politiques publiques urbaines. Les débats qui lui sont consacrés mettent généralement l'accent sur les normes de construction, les labels de certification, les matériaux innovants, les équipements performants, les technologies intelligentes ou encore l'intégration des énergies renouvelables.

C'est une bonne nouvelle. Elle traduit une prise de conscience croissante des liens entre urbanisation, consommation énergétique, changement climatique et qualité de vie.

Mais elle comporte plus qu'une limite, un risque.

Celui de nous faire croire que la performance énergétique se joue d'abord dans les bâtiments que nous construirons demain.

Or des millions de familles vivent dans des quartiers qui constituent le cœur battant de nos villes. Des bâtiments, des réseaux, des espaces publics, des activités économiques et des investissements considérables y ont été progressivement accumulés au fil des années.

La question est peut-être ailleurs.

Le déjà-là : la ville que nous refusons encore de voir

Lorsque nous parlons du logement en Afrique, nous partons souvent du même constat : il manque des millions de logements et il faut mobiliser davantage de financements.

Le constat est juste. Mais il raconte seulement une partie de l'histoire. Car pendant que les experts débattaient du déficit de logements, les habitants construisaient la ville.

Dans les villes d'Afrique subsaharienne, à peine 5 % des logements produits chaque année proviennent de filières immobilières formelles. Ces chiffres racontent une réalité souvent oubliée : l'essentiel du parc résidentiel qui abrite aujourd'hui les citoyens africains a été produit par les habitants eux-mêmes.

Maison après maison. Rue après rue. Commerce après commerce. Des millions de familles ont investi leurs économies, mobilisé leurs réseaux de solidarité et construit progressivement leur cadre de vie. On peut même soutenir qu'elles ont réalisé la plus grande opération de production de logements abordables de l'histoire du continent.

Pourtant, nous continuons souvent à regarder ces quartiers uniquement à travers ce qui leur manque. Nous voyons les caniveaux absents, les rues dégradées, les déficits d'équipements.

Mais nous voyons rarement le capital déjà accumulé.

Ces quartiers représentent en effet bien davantage qu'une addition de vulnérabilités. Ils concentrent des logements, des activités économiques, des investissements familiaux, des réseaux de proximité, des savoir-faire et des communautés profondément enracinées dans leur territoire.

Le problème n'est donc pas seulement celui de la précarité. Le problème est aussi celui du regard. Le véritable paradoxe est là. Nous les regardons comme des problèmes. Nous oublions qu'ils sont aussi des actifs. Reconnaître cette évidence, c'est s'appuyer sur la ville réelle. C'est reconnaître

avant de transformer. C'est valoriser avant de remplacer. C'est faire du déjà-là non pas une contrainte, mais le point de départ de la transformation.

La performance énergétique du déjà-là

Une fois reconnue la valeur du patrimoine urbain existant, une autre question s'impose : la réhabilitation du déjà-là peut-elle devenir un levier majeur de performance énergétique ?

Je crois que oui.

Pendant longtemps, la performance énergétique a été pensée presque exclusivement à l'échelle du bâtiment. Cette approche demeure pertinente. Mais elle ne suffit plus.

La transition énergétique ne se joue pas uniquement à l'échelle du bâtiment ; elle se joue aussi à l'échelle du quartier, là où se croisent habitat, mobilité, espaces publics, végétation et services urbains. Un bâtiment n'est jamais performant tout seul. Sa performance dépend aussi du système urbain dans lequel il s'insère.

Cette approche n'est d'ailleurs pas théorique. Au Bénin, le projet FRESH (Favoriser les rénovations pour l'efficacité énergétique dans l'habitat en climat chaud), mis en œuvre par Geres et Eco-Benin avec l'appui de l'Agence Française de Développement, en apporte une illustration concrète. Son intérêt réside moins dans les technologies mobilisées que dans le changement de perspective qu'il introduit : améliorer l'habitat existant avant de penser ~~uniquement~~ au neuf.

La performance énergétique n'est donc pas seulement une affaire de construction. Elle est aussi une affaire de réhabilitation.

Améliorer la ventilation naturelle, renforcer l'ombrage, réduire les îlots de chaleur, rapprocher les services du quotidien ou favoriser les mobilités de proximité sont autant d'actions qui réduisent les besoins énergétiques de la ville tout en améliorant le cadre de vie.

La réhabilitation permet également de préserver ce que les spécialistes appellent l'énergie grise, c'est-à-dire l'énergie déjà investie dans les bâtiments et les infrastructures existants.

Dès lors, une évidence s'impose : le bâtiment le plus durable n'est pas toujours celui que l'on construit. C'est souvent celui que l'on évite de démolir. Sous cet angle, la performance énergétique cesse d'être uniquement une question de technologie ou de normes. Elle devient aussi une question de gestion intelligente du patrimoine urbain existant.

Le projet du Président Wadagni de rénover 1 000 quartiers et villages vulnérables : une opportunité de changement d'échelle

La réflexion sur la performance énergétique du déjà-là conduit naturellement à une autre question : comment passer d'expériences ponctuelles de réhabilitation à une véritable politique de transformation urbaine à grande échelle ?

C'est pourquoi, au-delà de sa portée sociale évidente, l'ambition portée par le Président Wadagni de rénover 1000 quartiers vulnérables traduit une évolution importante de la manière de penser la ville africaine. Elle reconnaît implicitement que l'avenir de nos villes ne se joue pas seulement dans les extensions urbaines, les nouveaux quartiers ou les projets emblématiques.

Il se joue aussi, et peut-être d'abord, dans les quartiers où vivent déjà des millions de citoyens. Autrement dit, le futur de nos villes se joue largement dans leur présent. L'innovation réside précisément dans cette nouvelle hiérarchie des priorités urbaines. Non pas parce qu'elle oppose

réhabilitation et extension, mais parce qu'elle reconnaît que le déjà-là constitue lui aussi un gisement majeur de création de valeur.

Cette réflexion n'est pas sans rappeler un débat plus large sur l'allocation des investissements urbains. Dans de nombreuses villes africaines, l'essentiel des ressources publiques continue d'être orienté vers les extensions urbaines et les opérations ex nihilo, tandis que les quartiers existants demeurent insuffisamment soutenus. Pourtant, investir dans la réhabilitation, la sécurisation et l'amélioration progressive du déjà-là produit souvent des retours sociaux, économiques et environnementaux plus rapides que la création de nouveaux quartiers à partir de terrains vierges.

Car réhabiliter un quartier ne consiste pas simplement à corriger des déficits. C'est améliorer le cadre de vie, renforcer la résilience climatique, soutenir l'économie locale et accroître la valeur créée à partir des actifs déjà présents. Autrement dit, il s'agit de transformer le vulnérable en actif territorial.

Derrière un programme de réhabilitation de 1000 quartiers se dessinent potentiellement des milliers de kilomètres de voiries améliorées et arborées, des systèmes de drainage renforcés, des espaces publics requalifiés, des logements progressivement adaptés aux risques climatiques et des millions de citoyens bénéficiant d'un cadre de vie plus digne.

À Cotonou, cette réflexion n'est pas théorique. Elle pose une question très concrète : comment améliorer durablement la vie de milliers de familles sans attendre que de nouveaux quartiers sortent de terre ? La réhabilitation des quartiers vulnérables pourrait bien préfigurer une nouvelle génération de politiques urbaines africaines : des politiques qui construisent certes la ville de demain, mais qui commencent par révéler le potentiel de celle qui existe déjà.

De l'ambition à l'action

Si nous acceptons que la performance énergétique du bâtiment ne se limite pas au neuf mais concerne également la transformation du patrimoine urbain existant, alors plusieurs conséquences s'imposent.

La première concerne notre manière de concevoir l'architecture durable en Afrique de l'Ouest.

L'architecture bioclimatique n'est pas une innovation importée. Elle puise largement dans des principes que nos sociétés ont longtemps maîtrisés : orientation des bâtiments, ventilation traversante, cours intérieures, galeries ombragées, protection solaire, utilisation de matériaux locaux à forte inertie thermique comme la terre, adaptation aux vents dominants et aux régimes de pluie. Le défi contemporain consiste moins à inventer qu'à réinterpréter ces savoirs à l'échelle des villes du XXI^e siècle.

La deuxième conséquence concerne les institutions financières de développement.

La BOAD pourrait jouer un rôle pionnier en considérant la réhabilitation énergétique des quartiers existants comme une catégorie d'investissement à part entière. Les financements verts demeurent encore largement orientés vers les constructions nouvelles. Pourtant, la rénovation thermique de l'habitat, la végétalisation urbaine, l'amélioration du confort climatique des quartiers ou la réduction des îlots de chaleur produisent également des bénéfices énergétiques, climatiques et sociaux mesurables.

La troisième conséquence concerne les gouvernements.

L'efficacité énergétique ne peut pas reposer uniquement sur des normes techniques ou des labels. Elle doit devenir une politique publique à part entière, articulant réglementation, fiscalité, urbanisme, formation professionnelle et soutien aux filières locales de matériaux de construction.

Enfin, les villes ont elles aussi une responsabilité majeure.

La performance énergétique se joue autant dans la conception des bâtiments que dans l'organisation des quartiers. Les collectivités locales peuvent agir à travers les règlements d'urbanisme, les programmes de réhabilitation, la végétalisation des espaces publics, les mobilités de proximité, la gestion des eaux pluviales et l'amélioration progressive du cadre bâti existant. En réalité, la transition énergétique du bâtiment ne sera durable que si elle devient également une transition urbaine.

Changer de regard pour changer d'échelle

Les débats sur la performance énergétique du bâtiment sont non seulement utiles, mais indispensables. Mais elle gagnerait également à élargir le regard. Car la véritable question n'est peut-être pas seulement : **Comment construire des bâtiments plus performants ?**

Elle est aussi : **Comment rendre plus performants les quartiers où vivent déjà des millions d'Africains ?**

Au fond, le défi qui nous est posé dépasse la seule question du bâtiment. Il interroge notre manière de penser la ville elle-même. Pendant trop longtemps, nous avons regardé les quartiers vulnérables principalement à travers leurs déficits. Et s'ils constituaient aussi l'une des plus grandes réserves de valeur énergétique, de résilience et de transformation de nos villes ?

Car l'avenir urbain de l'Afrique se jouera certes dans ce que nous construirons demain. Mais il se jouera tout autant dans ce que nous aurons su préserver, valoriser et transformer.

La première ressource durable de l'Afrique urbaine n'est peut-être pas celle qu'il nous reste à construire. Elle est peut-être déjà là, sous nos yeux, dans ces quartiers que nous avons trop longtemps regardés sans vraiment les voir.