

« Certification, contrat de performance énergétique et bail vert vont favoriser l'apparition d'une valeur verte »

Ex-directeur du département économie et sciences humaines au CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment), Jean Carassus, professeur à l'Ecole des Ponts ParisTech, continue de se passionner pour le bâtiment durable, « convergence entre l'immobilier et les grands enjeux planétaires ». Il nous livre son point de vue sur les modalités d'adaptation du secteur, commente les premiers retours d'expérience des bâtiments « verts » et insiste sur le caractère fondamental de la certification dans l'émergence d'une valeur verte.

Propos recueillis par Muriel Breiman

Business Immo : Où en est la France en matière d'immobilier « vert » ?

Jean Carassus : Le bâtiment représente en France 43 % des consommations énergétiques et 20 % des émissions de gaz à effet de serre. Cette deuxième proportion est inférieure à celle d'autres pays, du fait du recours à l'électricité non carbonée d'origine nucléaire. Mais en incluant les transports urbains induits par la localisation de ces bâtiments, l'immobilier dans la ville cumule environ les deux tiers de la consommation énergétique et près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre. L'immobilier dans la ville est donc désormais le problème n°1 de deux enjeux stratégiques planétaires : l'approvisionnement énergétique et le changement climatique.

Depuis 2007, avec le Grenelle de l'Environnement, Etat, collectivités locales, patronat privé, syndicats et ONG ont décidé avec une certaine unanimité de se montrer ambitieux. Une rupture a eu lieu, nous permettant d'avoir comme perspective de combler notre retard sur les pays les plus avancés : l'Allemagne, la Suisse, l'Autriche, les pays de l'Europe du Nord, certains États américains, mais aussi, sur quelques points, le Japon et le Royaume-Uni.

BI : Vous avez piloté, quand vous étiez directeur du département Economie et Sciences Humaines du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, un benchmark international pour le PREBAT¹ sur le bâtiment et l'énergie. Qu'en est-il ressorti ?

JC : Trois grands modèles ont émergé de ce benchmark international. Le premier, d'inspiration germanique (Allemagne, Autriche, Suisse), est centré sur l'énergie. Il se traduit par les labels allemand PassivHaus[®] et suisse Minergie[®], qui favorisent la construction et la rénovation de bâtiments sur-isolés, bien ventilés, bien orientés, si bien que le chauffage conventionnel devient dans certains cas superflu. Les anglo-saxons sont à l'origine d'un deuxième modèle, qui s'intéresse plus largement à la qualité environnementale. Il prend en compte non seulement l'énergie, mais aussi l'économie des ressources, l'eau, les déchets, la santé... Les certifications Breeam[®] (Royaume-Uni), Leed[™]

(Etats-Unis) et Casbee[®] (Japon) sont des versions de ce modèle. On distingue une troisième voie : le bâtiment producteur d'énergie. Aux Etats-Unis, le ministère de l'Energie expérimente depuis plusieurs années le concept de « Zero Energy Homes », des maisons équipées de panneaux photovoltaïques visant à ne pas surcharger les réseaux d'électricité en période de pics de consommation. Et depuis le choc pétrolier de 1973, les Japonais mettent en œuvre une politique très volontariste en matière d'énergie photovoltaïque dans le secteur résidentiel.

BI : A quoi ressemble le modèle français de l'immobilier « vert » ?

JC : La France a décidé d'appliquer les trois modèles. L'association HQE[®] a défini dès le milieu des années 90 la méthode française en 14 cibles environnementales, appliquant le deuxième modèle. Les certifications HQE[®] ont été ensuite mises en œuvre à partir de 2005. L'association Efficergie[®], créée en 2006, a mis en place le

Notes

1/ Programme de Recherche et d'expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment. Le rapport est disponible sur www.prebat.net/benchmark/benchmark.html

2/ Bâtiment Basse Consommation