

## RADIO IMMO

### *18 EME CHRONIQUE IMMOBILIER ET BATIMENT DURABLES*

#### POUR UNE APPROCHE REALISTE DE LA RENOVATION DU PARC IMMOBILIER

ENREGISTREMENT 22 JANVIER 2018

BONJOUR

LES MINISTRES CHARGES DE L'ÉCOLOGIE ET DU LOGEMENT ONT LANCE EN NOVEMBRE DERNIER UNE CONCERTATION SUR UN AMBITIEUX PLAN PLURIANNUEL DE RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC IMMOBILIER.

LA RENOVATION DU PARC EST UN ENJEU MAJEUR POUR FAIRE BAISSER NOTRE FACTURE ENERGETIQUE ET DIMINUER LES EMISSIONS DE CARBONE QUI SONT A L'ORIGINE DU DEREGLEMENT CLIMATIQUE.

POUR ETRE EFFICACE, IL FAUT A MON AVIS ETRE AVANT TOUT REALISTE. J'EXPRIMERAI POUR CELA CINQ IDEES. CINQ IDEES EN CINQ MINUTES.

PREMIERE IDEE REALISTE, AYONS BIEN CONSCIENCE QUE LA RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS N'A JAMAIS EXISTE ET N'EXISTERA JAMAIS. UN BATIMENT N'EST PAS FAIT POUR ECONOMISER L'ENERGIE, IL EST FAIT POUR RENDRE SERVICE A SON UTILISATEUR, A UN COUT D'INVESTISSEMENT ET DE FONCTIONNEMENT DONNE. ON LE RENOVE POUR AMELIORER LE SERVICE A L'UTILISATEUR.

COMME L'A JUDICIEUSEMENT INDIQUE LE LEGISLATEUR DANS LA LOI DU 17 AOUT 2015 SUR LA TRANSITION ENERGETIQUE, QUAND ON LE RENOVE, IL CONVIENT, ENTRE AUTRES, D' « EMBARQUER » L'ENERGIE.

DEUXIEME IDEE POUR PLUS DE REALISME : ABANDONNONS LA NOTION ABSURDE DE RETOUR SUR INVESTISSEMENT. C'EST UN ECONOMISTE QUI VOUS PARLE. CETTE NOTION EST ABSURDE PARCE QU'ELLE LIMITE LE RETOUR AUX ECONOMIES D'ENERGIE. AVEC UNE ENERGIE PEU ONEREUSE, PEU D'INVESTISSEMENTS SONT RENTABLES AVEC CE CRITERE.

PAR CONTRE, SI DANS LE RETOUR SUR INVESTISSEMENT, VOUS INCLUEZ L'AMELIORATION DU CONFORT ET DU BIEN-ETRE, AINSI QUE LA VALORISATION PATRIMONIALE, VOUS DEVENEZ PLUS REALISTE.

TROISIEME IDEE POUR PLUS DE REALISME, QUAND ON PARLE ENERGIE, ARRETONS DE PARLER UNIQUEMENT TRAVAUX DE RENOVATION, QUI CONSTITENT UN MOYEN PARMIS QUATRE.

POUR LES PROPRIETAIRES DE PARC, UN AUTRE MOYEN EST L'OPTIMISATION QUI PEUT SE TRADUIRE PAR UNE AUGMENTATION DE LA DENSITE D'OCCUPATION ET LA CESSION OU LA RECONVERSION DE CERTAINS IMMEUBLES.

UN MOYEN EST AUSSI L'AMELIORATION DE L'EXPLOITATION. DANS LE TERTIAIRE ET L'HABITAT COLLECTIF, UNE RENEGOCIATION DES CONTRATS D'EXPLOITATION ET UNE REGULATION PLUS RIGOREUSE PEUT GENERER JUSQU'À 20% D'ECONOMIE D'ENERGIE.

ENFIN L'EVOLUTION DU COMPORTEMENT DES UTILISATEURS PERMET AUSSI DE BAISSER LA CONSOMMATION D'ENERGIE.

QUATRIEME IDEE REALISTE A RAPPELER, LA PROPRIETE DU PARC IMMOBILIER EST DIVERSIFIEE ET LES MOYENS D'ACTION SONT TRES DIFFERENTS SELON LES SEGMENTS DE PARC. EN SIMPLIFIANT, IL Y A CINQ GRANDS SEGMENTS.

LE PREMIER EST CELUI DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS. LES PLUS MODESTES ONT BESOIN DE DISPOSITIFS D'ACCOMPAGEMENT ET D'AIDES PUBLIQUES IMPORTANTES.

POUR LES COUCHES MOYENNES ET SUPERIEURES, IL N'Y A AUCUN PROBLEME DE FINANCEMENT. LES FRANÇAIS CONSACRENT CHAQUE ANNEE 40 MILLIARDS € A LA RENOVATION DE LEUR LOGEMENT AVEC UNE PART INSUFFISANTE AUX ECONOMIES D'ENERGIE.

L'AUGMENTATION DE CETTE PART EST UNE QUESTION DE CULTURE. LES MENAGES NE CALCULENT PAS DE RETOUR SUR INVESTISSEMENT QUAND ILS CHANGENT LEUR CUISINE OU QUAND ILS INSTALLENT LEUR PISCINE.

SANS DOUTE, UN CHANGEMENT DE MENTALITE FERA EN SORTE QU'UN JOUR, VIS-À-VIS DE LEURS VOISINS, LES MENAGES SERONT AUSSI FIERS DE LEUR BELLE ISOLATION PAR L'EXTERIEUR QUE DE LEUR PISCINE.

LE SECOND SEGMENT EST PLUS DIFFICILE A CONVAINCRE, IL S'AGIT DES PROPRIETAIRES BAILLEURS DE LOGEMENTS PRIVES, DES PARTICULIERS POUR L'IMMENSE MAJORITE.

LE TROISIEME SEGMENT EST CONSTITUE DES BAILLEURS SOCIAUX, LEUR PATRIMOINE EST EN COURS D'AMELIORATION DEPUIS DE LONGUES ANNEES.

LE QUATRIEME SEGMENT EST LE TERTIAIRE PUBLIC, QUI COMMENCE A AVOIR UNE APPROCHE RENOUVELEE, NE LIMITANT PAS L'EFFICACITE ENERGETIQUE AUX TRAVAUX.

LE CINQUIEME SEGMENT, LE TERTIAIRE PRIVE, EST TRES HETEROGENE, ENTRE DES ENTREPRISES PARFOIS IMPORTANTES DONT LA PRISE DE CONSCIENCE PROGRESSE ET UN GRAND NOMBRE DE PME DONT L'ENERGIE ET LE CARBONE SONT LES CADETS DE LEURS SOUCIS.

CINQUIEME ET DERNIERE IDEE POUR UNE APPROCHE REALISTE, LA RENOVATION DU PARC EST AVANT TOUT UNE AFFAIRE LOCALE.

QUE L'ETAT AIT UN PLAN, C'EST BIEN. MAIS L'ACTION EST AU NIVEAU DES REGIONS, DES AGGLOMERATIONS, DES COMMUNES, DES CANTONS, DANS LESQUELS DES ELUS, DES PROPRIETAIRES, DES PROFESSIONNELS, DES HABITANTS SE MOBILISENT OU SONT ENCORE TROP PEU SENSIBILISES AU PROBLEME.

À BIENTOT, SUR RADIO IMMO.

JEAN CARASSUS, PROFESSEUR À L'ECOLE NATIONALE DES PONTS ET CHAUSSEES