

RADIO IMMO

20 EME CHRONIQUE IMMOBILIER ET BATIMENT DURABLES

IMMOBILIER ET CARBONE

ENREGISTREMENT 27 MARS 2018

BONJOUR

AUJOURD'HUI EST MA VINGTIEME CHRONIQUE DEDIEE A L'IMMOBILIER ET AU BATIMENT DURABLES. QUAND J'AI LANCE CETTE CHRONIQUE EN AVRIL 2016, J'INDIQUAIS QUE J'AURAI TROIS PREOCCUPATIONS :

- PREMIEREMENT, PROPOSER DES DEFINITIONS ET DES NOTIONS PRECISES, CAR LE CHAMP DU DEVELOPPEMENT DURABLE FAIT L'OBJET D'APPROCHES SOUVENT IMPRECISES,
- DEUXIEMEMENT, PLACER L'IMMOBILIER ET LE BATIMENT DURABLES DANS LE CONTEXTE HISTORIQUE EN COURS, QUI EST CELUI DE LA 3EME REVOLUTION INDUSTRIELLE, CARACTERISEE PAR DES INNOVATIONS NUMERIQUES RADICALES DANS UNE PERIODE DE TRANSITION DES ENERGIES FOSSILES ET FISSILE VERS LES ENERGIES RENOUVELABLES,
- TROISIEMEMENT, ACCOMPAGNER LES PROFESSIONNELS, DANS LES PROFONDES TRANSFORMATIONS EN COURS, EN AYANT LE SOUCI DU CONCRET.

J'ESPERE, DURANT CES DEUX ANS, AVOIR REPONDU A CES TROIS PREOCCUPATIONS.

AUJOURD'HUI, JE VAIS DECLINER CES TROIS PREOCCUPATIONS SUR LE THEME, ESSENTIEL, IMMOBILIER ET CARBONE. LE SUJET EST PRECIS, LES EMISSIONS DE CO2 LIEES A L'IMMOBILIER, LE CONTEXTE HISTORIQUE CONNU, LA NECESSITE DE BAISSER DRASTIQUEMENT CES EMISSIONS POUR LIMITER LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE, LE THEME EST CONCRET, IL SE TRADUIT EN METHODES DE MESURE OPERATIONNELLES.

UNE PREMIERE APPROCHE EST LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE QUI, ON L'OUBLIE SOUVENT, DONNE UNE INDICATION DES EMISSIONS DE CARBONE DE CHAQUE IMMEUBLE DUES AU CHAUFFAGE, A L'EAU CHAUDE SANITAIRE ET AU REFROIDISSEMENT, MESUREES EN KG DE CO2 PAR M² ET PAR AN.

QUAND VOUS CONSTRUISEZ UN M² DE BATIMENT, VOUS LACHEZ UNE DEMI TONNE DE CARBONE DANS L'ATMOSPHERE UNIQUEMENT POUR LA CONSTRUCTION, SANS COMPTER L'EXPLOITATION FUTURE, C'EST CONSIDERABLE. LA PREOCCUPATION DES POUVOIRS PUBLICS ET DES PROFESSIONNELS, LONGTEMPS CENTREE SUR L'ENERGIE, A OCCULTE CE FAIT. LES LABELS BBCA, BATIMENT BAS CARBONE, ET E+ C-, ENERGIE POSITIVE ET REDUCTION CARBONE, ROMPENT AVEC CETTE HABITUDE.

EN INTRODUISANT LA NOTION DE CYCLE DE VIE DU BATIMENT, CONSTRUCTION, EXPLOITATION, RENOUVELLEMENT, FIN DE VIE, CES DEUX LABELS CHANGENT RADICALEMENT LE MODE DE PENSEE DES PROFESSIONNELS, HABITUES A RAISONNER DE FACON SEPEREE CONSTRUCTION, EXPLOITATION, RENOVATION, ET SANS SE PREOCCUPER DE LA FIN DE VIE DE L'IMMEUBLE.

CES LABELS MESURENT, EN KG D'EQUIVALENT CO2 PAR M², L'EMPREINTE CARBONE DE L'IMMEUBLE, LIEE A LA PRODUCTION DU BATIMENT ET A LA FABRICATION DE SES MATERIAUX ET EQUIPEMENTS. DE PLUS, ILS EVALUENT LE REEMPLOI ET LA VALORISATION DES MATERIAUX.

LE LABEL E+ C-, EN COURS D'EXPERIMENTATION, EST D'AUTANT PLUS IMPORTANT A CONNAITRE QU'IL ANTICIPE LA REGLEMENTATION QUI VA ETRE OBLIGATOIRE DANS DEUX ANS POUR TOUTE LA CONSTRUCTION NEUVE.

AU NIVEAU D'UN PARC D'IMMEUBLES, COMMENT MESURER L'EMPREINTE CARBONE DE CE PARC ? LE PROTOCOLE DES GAZ A EFFET DE SERRE (GHG PROTOCOL) A DEFINI TROIS PERIMETRES : LES EMISSIONS DIRECTES DE GAZ (SCOPE 1), LES EMISSIONS INDIRECTES (SCOPE 2), LES EMISSIONS INDUITES (SCOPE 3).

CERTAINES SOCIETES IMMOBILIERES, COMME UNIBAIL RODAMCO ET GECINA, MESURENT L'EMPREINTE CARBONE DE LEURS IMMEUBLES DEPUIS PLUSIEURS ANNEES. LE SCOPE 1 RECOUVRE ESSENTIELLEMENT LA COMBUSTION DU FUEL ET DU GAZ DANS L'IMMEUBLE, LE SCOPE 2 CONCERNE L'ELECTRICITE ET LE RECOURS A DES RESEAUX DE CHALEUR OU DE FROID, LE SCOPE 3 RECOUVRE LES CONSOMMATIONS DES LOCATAIRES, LES ACHATS DE PRODUITS ET SERVICES ET LE DEPLACEMENT DES UTILISATEURS.

LES CHIFFRES SONT TRES INTERESSANTS, LE SCOPE 3 REPRESENTE PLUS DE 80% DE L'EMPREINTE CARBONE DU PARC. POUR GECINA, LE SCOPE 1 REPRESENTE 7 700 TONNES DE CARBONE PAR AN, LE SCOPE 2, 8 500 TONNES ET LE SCOPE 3, 77 000 TONNES. CE DERNIER SE DECOMPOSE EN 15 000 TONNES POUR LES CONSOMMATIONS DES LOCATAIRES, 27 000 TONNES POUR LES ACHATS DE PRODUITS ET SERVICES ET 35 000 TONNES POUR LES DEPLACEMENTS DES OCCUPANTS.

DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE SONT FIXES. UNIBAIL RODAMCO VEUT BAISSER L'EMPREINTE CARBONE DE SON PARC DE 50% ENTRE 2016 ET 2030, GECINA DE 60% ENTRE 2008 ET 2030.

CES FACONS DE FAIRE REPRESENTENT LES PRATIQUES DE L'IMMOBILIER DE DEMAIN.

À BIENTOT, SUR RADIO IMMO.

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