Encourageons les propriétaires à gagner la transition énergétique !

25 Millions de propriétaires donnent la parole à des responsables politiques ou issus de la société civile. Ce mois-ci, Corinne Lepage avocat, président fondateur de Huglo Lepage avocats, ancien ministre de l'Environnement, assistée de Benoit Denis avocat, intervient. Réagissez et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI_FR @unpinationale #proprios.

L'urgence absolue soulignée par le dernier rapport du GIEC en témoigne : l'efficacité voire la sobriété énergétique sont des impératifs incontournables et le domaine de l'immobilier est probablement le premier domaine d'application permettant à la fois un gain collectif et un gain particulier.

Pour autant les intérêts des propriétaires ne sauraient être sacrifiés à trop bon compte sur l'autel de l'intérêt général sous peine de rater collectivement les fantastiques opportunités dont recèle le foncier bâti en termes de gains de performance énergétique.

Très rapidement en effet nos immeubles, comme du reste nos véhicules, vont devenir des instruments de production et de stockage d'énergie et plus seulement de consommation d'énergie.

Le développement qui ne peut que s'accélérer des énergies renouvelables décentralisées et le recours à des bâtiments qui à défaut d'être à énergie positive se devront a minima d'être à énergie passive conduit en effet à inclure la question de la rénovation énergétique dans une vision plus large. La production d'énergie par des bâtiments et/ou groupes de deux bâtiments, au sein d'une boucle dans laquelle production et consommation des habitants seront gérées, présentera d'autant plus d'intérêt que des efforts de rénovation thermique auront permis de réduire et de moduler la consommation.

Dans cet objectif, les compteurs dits « intelligents » peuvent également jouer un rôle … à la condition qu'ils soient réellement intelligents c'est-à-dire qu'ils permettent aux consommateurs de connaître leur consommation en temps réel afin de pouvoir la moduler. Il va de soi que si une dimension de production énergétique s'ajoute à cette composante, la gestion des compteurs devient stratégique. Or, les compteurs Linky imposés aujourd'hui, outre les interrogations qu'ils peuvent soulever, ne sont intelligents… que pour EDF et Enedis. Autrement dit, ils ne sont d'aucune utilité pour les consommateurs, ce que la Cour des Comptes n'a pas manqué de souligner vertement.

Pour l'heure, l'évolution de plus en plus rigoureuse de la réglementation thermique dans les bâtiments inquiète un certain nombre de propriétaires, à la fois en termes d'investissements réalisés et en termes de dévalorisation possible de biens considérés comme des « passoires énergétiques ».

A court terme, il est patent que l'obligation collective dans laquelle nous nous trouvons de réduire de manière massive nos consommations énergétiques - alors que pendant des années nous avons plutôt été encouragés par les pouvoirs publics à consommer de l'énergie, de préférence électrique - est incontournable. En effet, le bâtiment représente globalement 30 % de nos émissions de gaz effet de serre et réduire nos consommations a certes un coût à court terme mais constitue l'un des investissements les plus rentables qui peut être fait dans la mesure où d'une part il réduit la facture énergétique de chacun - facture qui ne va cesser de croître - et d'autre part valorise les biens immobiliers.

La question centrale demeure bien entendu celle du financement. C'est pourquoi des solutions de tiers payeur, comme celles mises en place en Allemagne pour développer les énergies renouvelables, devraient être étudiées en France permettant audit tiers de récupérer son investissement de départ par les économies réalisées.

Les pistes de réflexion ne manquent donc pas et devraient en toute hypothèse proscrire le recours à toute forme d'écologie punitive qui n'a pour seule vertu que celle d'abonder le budget de l'Etat.