Publié le 20 février 2025

La FedEpl était présente au colloque IMSI-IP2I du 6 février dernier sur la rénovation énergétique et la décarbonation des patrimoines

Organisé par l'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI) et l'Institut de la Performance et de l'Innovation dans l'Immobilier (IP2I), le colloque du 6 février dernier réunissait de nombreux représentants professionnels des secteurs de l'immobilier tertiaire et du logement pour échanger sur les expériences de chaque secteur et les perspective en matière de rénovation énergétique bâtimentaires.

Depuis 1999, l'IMSI (Institut du Management des Services Immobiliers) travaille en collaboration avec l'ensemble des acteurs représentatifs du secteur de l'immobilier. Cette proximité régulière permet à l'IMSI de pouvoir proposer une offre de formation en constante adéquation avec les attentes des employeurs. Ce qui fait de l'IMSI une école de référence pour les professionnels de l'immobilier.

L'objet de l'Institut de la Performance et de l'Innovation dans l'Immobilier (IP2I), qui a succédé à APOGGE, propose sans langue de bois, des raisonnements transversaux, décloisonnés et « dé-silotés », la recherche et l'évaluation de solutions innovantes permettant d'améliorer les performances et de créer de la valeur dans l'économie immobilière.

Le colloque du 6 février dernier avait pour objectif de présenter différents retour expérience en termes d'opérations de rénovation énergétiques exemplaires sur des immeubles à la fois du secteur du logement comme du secteur tertiaire public ou privé.

En première partie, la présentation des 6 exemples opérationnels remarquables dans le secteur public comme privé soit :

1. **La Poste Immobilier** – Opération de Toulouse Saint-Aubin, ou « comment métamorphoser le bâtiment historique de La Poste véritable centre d'activités tertiaires au service du groupe et du territoire »
2. **MGEN groupe VYV :** Exemples d'une rénovation énergétique élargie à l'approche ESG : Sites « 3 Epis », « ATRT Paris13 », « Hyères »
3. **Citya Immobilier :** Copropriété de 90 logements à Neuilly-sur-Marne;
4. **Groupe Batigère** – logement social: rénovation de 219 logements locatifs à Clichy-sous-Bois;
5. **OPH Habitat 76 :** rénovation de 900 maisons locatives sociales en Seine Maritime , passant de « F » ou « G » à « C » voire B.
6. **Vert Durable :** Financement en copropriété : les 3 principales aides en copropriété : situation actuelle et interrogations.

En deuxième partie deux tables rondes; l'une sur l'immobilier tertiaire et l'autre sur le logement.

Le débat sur le secteur tertiaire a été riche en échanges, avec des intervenants tels que :

– Simon HUFFETEAU, Chargé de la coordination gouvernementale du plan de rénovation énergétique des bâtiments;
– Salvador-Jean LUDENA, VINCI Construction;
– Mathieu GILLI, Directeur Métier Énergie, ACCEO;
– Dang TRAN, Directeur Décarbonation de l'Immobilier, Groupe La Poste
– Eric TREVOIZAN, Président de la FEDENE Efficacité Énergétique
et Philippe CLEMANDOT, Responsable Département Immobilier – FEdEpl.

Il a permis de mettre en commun les témoignages de chacun concernant leur secteur respectif sur leur spécificités et les atouts de leur structure en la matière.

La FedEpl fut amenée à présenter la partie tertiaire public du patrimoine immobilier à upgrader énergétiquement et de façon plus générale le rôle joué par les Epl au profit des collectivités territoriales sur les secteurs du bâti public administratif, éducatif, culturel et sportif qu'elles ont en charge.

Leurs missions amont de d'aide au diagnostic, à l'instar des ALEC (agences locales de la transition énergétiques), l'accompagnement des maîtres d'ouvrages via des missions d'AMO : ensemblier ou maîtrise d'ouvrage déléguées mais aussi au coeur de la phase opérationnelle à travers la conduite des travaux et l'ingénierie financière. Sur ce dernier point, la fait que des Epl ait pu obtenir le statut de société de tiers financement a été remarqué.

Parmi les conclusion de ce premier débat, il faut retenir que la rénovation énergétique, c'est avant tout une question de volonté politique et qu'il est indispensable de se donner les moyens d'une expertise pour accompagner la démarche.
Pour cela, il est nécessaire de fixer, dès l'amont, la performance d'usage de l'immeuble qui permettra de vérifier celle-ci en termes de sobriété après travaux, mais aussi de s'assurer de la durabilité de cette performance dans le temps.

Le deuxième débat sur le secteur logement fut tout aussi riche et dynamique, il regroupait avec la participation de :
– Karine Bidart, Directrice Générale, Agence Parisienne du Climat;
– Emmanuelle COSSE, Présidente de l'L'Union sociale pour l'habitat;
– Julien HEINTZ AMO BET, SOCOTEC Smart Solutions-Ascaudit
– FRANCOIS PELEGRIN Architecte urbaniste, Président d'honneur L'Union des Architectes (Unsfa)
– Olivier SAFAR, Président de l'UNIS Ile-de-France et GRAND PARIS.

Les mêmes constats sur le secteur du logement, où les bailleurs sociaux comme les grands gestionnaires privés constatent la mise en place d'une stratégie de massification et une trajectoire de décarbonation entrant de plus en plus en phase opérationnelle. Le secteur des copropriétés après avoir connu des hésitations connait maintenant une dynamique positive.

Pour tous les secteurs et les acteurs, il faut souligner que l'intention vers le passage à l'acte est fondamentale, permettant de franchir les obstacles dans une prise de risques raisonnées.

La nécessité de pourvoir bénéficier d'une ingénierie technique de très bon niveau, d'une expertise appropriée sont des gages de réussite. Elles doivent permettre d'optimiser les phases de définition des scénarios d'usage ainsi que de la mesure de la performance dans le temps post travaux d'économies réelles et durabilité des solutions mise en oeuvre.

À télécharger