



Tribune libre
Août 2022

Labellisation ou logement adapté au grand âge ? On ne devrait pas avoir à choisir !

Christophe Clamageran, Président de Mobicap



Depuis deux décennies maintenant, nous assistons à une prise de conscience mondiale des enjeux environnementaux et climatiques. A l'échelle nationale, cette réponse au défi climatique se traduit par l'instauration de lois ou autres réglementations gouvernementales.

En France, l'immobilier et le bâtiment, résidentiel et tertiaire confondus, font partie des secteurs économiques les plus énergivores et font donc l'objet depuis les années 1970 d'une succession de réglementations : on rappelle souvent que le secteur du

bâtiment tout entier est responsable de près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2022, la Règlementation Environnementale 2020 (RE2020) fixe les nouvelles orientations et contraintes pour la construction des bâtiments neufs. Reprenant les grands axes de la précédente réglementation et de l'expérimentation E+C-, la RE2020 se veut cependant plus ambitieuse, afin de respecter au mieux les engagements exposés dans la loi Energie Climat comme la neutralité carbone de la France en 2050.

Barbara Pompili, alors ministre de la Transition Ecologique, a récapitulé les enjeux de la RE2020 lors de la publication du décret : accélérer la décarbonation de ce secteur crucial en agissant sur la phase de construction qui, pour un bâtiment neuf performant, représente entre 60 et 90 % de son impact carbone total : « d'ici dix ans, la réglementation fera baisser cet impact de plus de 30 % », tout en réduisant la consommation d'énergie et en adaptant les bâtiments aux canicules qui seront vouées à se répéter. Le pari, à savoir préparer l'immobilier de demain et d'après-demain, est plus que louable.

Sur le papier, la liste des labels éco-responsables est pléthorique, tout comme leurs critères : BBC-Effinergie consacre les constructions à basse consommation, soit moins de 50 kWhep/m² par an, et son petit frère BEPOS-Effinergie abaisse la barre à 40 kWhep/m². Habitat et Environnement récompense le bas impact écologique du logement collectif neuf, NF Habitat son caractère sain et sûr, le label Haute Performance Energétique fixe des objectifs clairs en matière de haute performance énergétique, sanitaire, hydrologique et végétal. Certains traversent même le Rhin, à l'image du PassivHaus, déjà obligatoire en Allemagne, qui souligne un logement se passant des modes de chauffage traditionnels. Chacun devrait pourtant y trouver son compte...

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Les résidences pour séniors ou personnes en perte d'autonomie sont les grandes perdantes de cette panacée écologique. Pourtant, on connaît les besoins de la future France du « papy-boom » : d'ici à 2050, le nombre des plus de 75 ans devrait croître de 5,7 millions. Les 65 ans et plus représenteront 29 % de la population hexagonale d'ici 30 ans. Cette population aura ses besoins propres, ne voudra pas vieillir dans des résidences médicalisées de style Ehpad et aura besoin de logements adaptés à ses besoins comme à ses finances. Il ne sera plus question « d'externaliser" la dépendance mais de bien vieillir chez soi.

C'est notre postulat chez Mobicap : en nous positionnant sur le logement locatif meublé, adapté aux besoins des publics en perte de mobilité ou en situation de handicap, nous voulons être totalement en phase avec les enjeux sociétaux de notre époque. A taille humaine, accessibles à tous, nos résidences ont été spécialement pensées avec un immobilier adapté, une domotique dernier cri et une offre de conciergerie.

On aurait pu penser que notre positionnement emporterait l'adhésion des pouvoirs publics et que le caractère inclusif et socialement utile de nos résidences permettrait d'obtenir le sésame suprême que le label éco-responsable est devenu. Notre expérience, tout comme celle des autres constructeurs engagés dans les résidences séniors ou adaptées, nous a montré qu'il n'en était rien.

Les équipements motorisés de ces résidences (volets, portes, etc.) et leurs systèmes domotiques consommateurs d'énergie rendent très difficile l'obtention d'un label. De même, pour garantir l'accessibilité des logements, a fortiori pour des personnes en fauteuil roulant, la multiplication des ascenseurs est nécessaire : là encore, exit le label. Paradoxalement, devant le réchauffement climatique et le risque d'une canicule meurtrière chez nos résidents, le refroidissement est absolument nécessaire, mais la certification s'éloigne d'autant. Tout ce qui est pensé pour garantir le confort des locataires des résidences adaptées est marqué au fer rouge sous ces mots infâmants : « facteur aggravant ».

Mais l'obtention ou non du fameux label touche non seulement le confort d'usage de nos locataires mais l'existence même de nos résidences. Les banques, dont les politiques de financement se sont durcies n'octroieront des prêts qu'à des projets labellisés ; les institutionnels dans le cas d'une revente ne seront intéressés par un parc immobilier que si les résidences sont labellisées. Un promoteur qui aurait donc décidé de se concentrer sur un secteur pourtant crucial pour le pays se verrait ainsi fermer toutes les portes, radicalement et absolument.

Quel paradoxe ! Réduire la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment est crucial pour notre planète ; avoir une offre de logements adaptés pour une population de plus en plus âgée et de plus en plus nombreuse est un enjeu certes quasi-exclusif au monde occidental, mais tout aussi capital pour l'équilibre de notre société. Les deux n'arrivent pas à se conjuguer : on se retrouve face à un choix de Sophie entre une construction immobilière désastreuse pour la planète et 4 à 5 millions de personnes abandonnées des pouvoirs publics.

Une sous-norme ou une réglementation propre pourraient mettre fin à cette incohérence ; à l'heure où le Logement se trouve attribué au portefeuille gouvernemental de la Transition Ecologique, il devient urgent de mettre fin à ce paradoxe qui pourrait avoir des conséquences de plus en plus dommageables au fur et à mesure que le besoin en logements adaptés deviendra croissant. Il est déjà immense et terrible : il est temps d'agir.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

À propos de Mobicap :

Fondé en 2018 par Christophe Clamageran, Mobicap est un promoteur, investisseur et gestionnaire immobilier, spécialisé dans la création et la location de résidences inclusives, également accessibles aux personnes en perte d'autonomie. Afin d'assurer leur confort, les appartements conçus par Mobicap sont équipés d'un système de domotique et d'un service de conciergerie dédié. Par ailleurs, pour limiter l'impact de la construction sur l'environnement, avec un usage du bois massif et du modulaire, permettant un chantier rapide et à faibles nuisances.

Mobicap compte 21 projets en cours, représentant 69 000 m² et 1 472 logements, répartis sur 20 départements français. Le groupe vise particulièrement les villes moyennes, aux populations supérieures à 75 000 habitants, bénéficiant d'une belle qualité de vie.

Pour plus d'informations : <https://residence-mobicap.fr/>

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>