

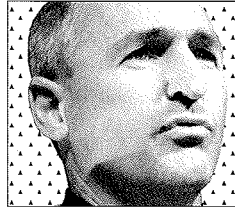
La notion d'éco-conception est-elle toujours privilégiée pour les nouveaux bâtiments dans un climat de pression sur les prix?

ÉCO-PRESSION OU CONCEPTION GLOBALE INTÉGRÉE?

«Les crises et conflits apportent leur lot de remises en question et surtout d'innovations. La valeur d'un produit ne se reflète pas nécessairement par son coût réel mais plutôt dans la valeur qu'on lui attribue ou notre besoin effectif.

Sommes-nous prêts à changer nos modes actuels de consommation? Sommes-nous capables d'innover, mais surtout d'anticiper, dans le métier qui est le nôtre? Aujourd'hui, les réponses devraient être définitivement affirmatives, non pas faute de choix mais tout simplement par nécessité. Cette obligation morale et citoyenne doit évidemment intervenir de chaque côté de la barrière (promoteur/constructeur mais également utilisateur final) et ce, sans tomber dans un moralisme 'dans l'air du temps'.

Dans nos activités, notamment dans nos développements immobiliers du Campus Contern (en cours) et du Campus Windhof (à venir), nous avons fait le choix de suivre le chemin de l'anticipation



Marc Diver
CEO
Valeres Project
Developments

et de considérer, pour ces produits, une approche globale intégrée, dès la conception, alliant toutes les composantes indispensables pour les locataires (flexibilité, coûts locatifs,...) mais aussi l'intégration de techniques environnementales cohérentes et éprouvées.

Cela a-t-il un coût perceptible dans l'investissement et dans les coûts de construction? Evidemment. Cela permet-il de diminuer l'impact environ-

nemental final de notre produit? Bien sûr. Cette affirmation est d'autant plus intéressante qu'elle s'accompagne d'une diminution drastique des consommations énergétiques des bâtiments et, par là même, des charges fixes.

Le climat de pression sur les prix ne nous empêche pas d'apporter des solutions techniques et environnementales nouvelles et ce, dès la conception d'un ouvrage.

Sommes-nous tous prêts à faire le pas? *'Time will tell if we're right...'*

L'ÉCOLOGIE, UN INVESTISSEMENT?

«Le réflexe écologique peu à peu rentre dans les mœurs mais reste encore, au sens le plus orthodoxe, l'affaire d'une minorité tant du côté des constructeurs immobiliers que du côté des consommateurs. Cogeco observe que les clients qui construisent établissent un ratio entre le surcoût induit par ces nouvelles techniques respectueuses de l'environnement, le gain en consommation d'énergie et la pertinence en matière d'investissement immobilier. Le confort d'utilisation entre aussi en ligne de compte car encore peu de gens sont prêts à changer radicalement leurs habitudes de vie.

Les choix des clients qui construisent ont évolué vers plus d'écologie mais n'ont pas radicalement migré vers l'éco-conception car celle-ci reste onéreuse. On sait qu'un investissement raisonnable procure la plus grosse partie du gain énergétique, synonyme d'un bien économe et longtemps vendable sans investissement supplémentaire,



Soheil Sarmad
Directeur
Cogeco

si la législation ne se durcit pas et les prix de l'énergie ne flambent pas. Il serait hasardeux de dire que c'est une quelconque pression sur les prix, très peu perceptible sur le neuf, qui influence ce phénomène.

C'est plutôt une évolution lente mais sûre des habitudes des consommateurs et la baisse des prix des matières premières. En effet, les entreprises sérieuses profitent de la

baisse des prix des matières premières pour inclure dans une démarche qualitative les économies d'énergie: à prix égal, plus de qualité et moins d'énergie consommée.

Si le législateur ne vient pas bouleverser cette situation, on a de grandes chances de voir cette lente évolution se perpétuer. La crise a plutôt provoqué une baisse des prix de l'énergie si bien que l'on peut se demander si les 'réflexes écologiques' ne sont pas davantage dictés par les économies sur le porte-monnaie plutôt que par un réel besoin de protéger l'environnement.»