

## L'air, l'eau, la terre, le feu...

«L'écologie, ce n'est pas seulement à la campagne» rappelait la Mairie de Paris il y a quelques mois, sur les affiches vantant la collecte sélective des vieux papiers.

Il est vrai que l'évocation des problèmes d'environnement se fait traditionnellement à l'aide d'exemples se rapportant à l'industrie ou à l'automobile. Rarement le logement est mentionné comme facteur important à prendre en compte dans ces sujets.

Pourtant, n'est il pas évident que le logement est consommateur d'eau et d'énergie? Qu'il est source de pollutions de l'air ou de pollutions sonores? Que la question des déchets ménagers est loin d'être réglée? Nous évoquerons donc ces questions qui touchent à notre environnement le plus proche, le domicile, et qui nous permettront de constater que chacun d'entre nous est le principal acteur de son cadre de vie.

### Un peu d'histoire...

L'accroissement de la population urbaine, l'exploitation des richesses de la planète, la dégradation des milieux naturels, la montée de la pollution, ont provoqué l'éveil de tous aux questions de l'écologie.

La notion d'environnement dans l'habitat est sans doute antérieure à l'apparition du concept même d'écologie. On peut la faire remonter aux médecins hygiénistes du 17<sup>e</sup> siècle, qui avaient commencé à s'intéresser aux relations entre les climats, la maladie, la vie et la mort dans les villes et les campagnes. Ce sont les premiers à avoir formulé des critiques contre l'anarchie des villes issues de l'époque médiévale.

La notion de défense de l'environnement en politique sera concrétisée en 1971 par la nomination du premier ministre chargé de la protection de la nature et de l'environnement, sur la volonté de Monsieur Georges Pompidou. Il a été parmi les premiers à souligner l'importance de la protection de la nature dans l'action de l'Etat. Il ne s'agissait pas encore d'habitat à cette époque, mais de pêche, de chasse, d'agriculture ou de protection des sites.

La relation entre environnement et habitat apparaîtra après le premier choc pétrolier, notamment avec l'évocation des énergies dites renouvelables ou gratuites.

Une prise de conscience résultant de l'inquiétude croissante devant la pollution a amené les professionnels à se soucier d'avantage des questions d'environnement.

Ainsi, en 1992, la Fédération des promoteurs a signé avec le ministère du logement et celui de l'environnement un protocole

relatif au respect des sites, et à la prise en compte des problèmes d'environnement à tous les stades, de la conception à l'achèvement de l'immeuble.

L'air, l'eau, la terre, le feu, ce que la tradition populaire a toujours appelé "les quatre éléments" ont toujours revêtu une grande importance, à la fois symbolique et vitale.

### L'air...

L'air connaît aujourd'hui deux sortes de pollutions. L'une traditionnelle et évidente et l'autre, beaucoup plus pernicieuse, car elle ne se voit pas. Elle résulte de toutes les ondes et radiations dans lesquelles nous baignons.

La ville contribue, dans les deux cas, directement et indirectement, à la pollution de l'air que nous respirons.

La circulation automobile et le chauffage des bâtiments se disputent la première place en tant que principaux agents de la pollution.

Qu'il s'agisse de l'effet de serre ou des pluies acides, le chauffage, et l'utilisation de combustibles courants, font des bâtiments les plus gros producteurs de gaz carbonique, mais aussi d'azote et d'anhydride sulfureux.

Le progrès technologique augmente le volume des propositions susceptibles de renverser les tendances, mais les applications ne suivent pas assez vite, pour des raisons économiques, mais aussi du fait de l'inertie que l'on rencontre chaque fois qu'il faut changer des habitudes.

C'est dans cette optique que nous avons, il y a quelques mois, lancé l'idée d'utiliser, pour le chauffage des immeubles, un fioul propre, contenant 10 fois moins de soufre qu'un combustible traditionnel équivalent. Outre ses effets bénéfiques sur l'environnement, ce produit a un meilleur pouvoir calorifique. Mais nous attendons toujours une décision officielle de défiscalisation du produit...

### L'eau...

Lorsque l'on sait que 0,01% seulement de toute l'eau de la planète est directement utilisable, la rapide accélération de sa consommation, l'exploitation excessive des nappes souterraines et des eaux de surface laissent craindre une grave pénurie pour l'avenir.

Lorsque l'on sait par ailleurs que le coût de l'eau en région parisienne est appelé à augmenter dans des proportions peu imaginables au cours des toutes prochaines années, il est temps que tous les utilisateurs prennent en mains leur avenir. Comment? En diminuant, par exemple, les doses de détergents polluants, en évitant le gaspillage, par une utilisation rationnelle (cf enca-

### PROGRAMME GOLD : NOUVEL ACCORD DE PARTENARIAT

C'est dans le cadre de notre charte "Qualité" GOLD (Gestion Optimale Loiselet & Daigremont), que vient d'être signé un nouvel accord de partenariat avec l'ascenseuriste KONE au profit de nos clients.

Cet accord exclusif prévoit des garanties en matière d'entretien, de nombre de pannes et de délais d'intervention. Une clause prévoyant l'application de pénalités en cas de non respect de ces engagements garantit la bonne application du programme.

Un prix spécial a également été étudié pour la mise en place de systèmes de télé-surveillance. Enfin, une clause de révision de prix des contrats d'entretien a été négociée pour officialiser les accords précédemment en place à ce sujet.

L'ensemble de ces dispositions, dont vous pouvez obtenir le détail auprès de votre gestionnaire, ne s'applique que pour les ascenseurs KONE dans des résidences gérées par Loiselet & Daigremont.

dré), en entretenant régulièrement le installations personnelles de plomberie sans compter sur la collectivité pour le faire, en utilisant une ventouse plutôt que des produits chimiques pour déboucher leur évier, etc...

### La terre...

L'élément "terre" peut être évoqué par le thème de la propreté, qui implique avant tout une participation responsable de chacun. Il faut bien reconnaître que nous avons, tous, bien des progrès à accomplir dans ce domaine.

L'exemple de la pollution canine est particulièrement révélateur. On sait que les services municipaux de Paris, faute d'avoir pu sensibiliser la population par des campagnes d'affichage, se sont résolus, dans un premier temps à enlever eux-mêmes une partie des vingt tonnes de déjections canines produites quotidiennement par les près de 200 000 chiens de la capitale.

Les parisiens ont contemplé en souriant les évolutions des petites motos vertes sur leurs trottoirs. Mais le combat était perdu d'avance: il a bien fallu en arriver récemment à la solution extrême des mesures coercitives, dont on n'est pas certain qu'elles seront efficaces...

A l'opposé du comportement irresponsable de certains de nos concitoyens, de nombreuses capitales dans le monde offrent, à ce niveau, un spectacle d'une toute autre qualité.

Autre problème lié à la propreté, le traitement des ordures ménagères est un sujet immense, un des plus importants défis des prochaines décennies.

Le volume des déchets urbains est en progression constante: la France en produit chaque année près de 20 millions de tonnes de toute nature, et les parisiens, à eux seuls en fabriquent 1,4 kilo par jour ! Si la collecte et le transport sont, en général correctement assurés, le stockage et le traitement sont souvent inadéquats face à leur volume grandissant et à leur nature. Une part grandissante des déchets est, en effet, constituée d'emballages et autres produits non biodégradables.

Il faut donc chercher de nouvelles solutions, qui passeront sans doute par une diminution à la source. Mais comment ? Tout d'abord en triant les ordures et en assurant une collecte sélective — cartons et papiers, verre, plastique, matières organiques, bois, métaux, etc... — à l'aide de poubelles de couleurs différentes. Cette solution se met progressivement en place en région parisienne (verre, papier, et autres ordures).

L'autre axe de réflexion est le recyclage, qui va de pair avec le tri sélectif, mais qui va bien au delà : c'est le retour à l'esprit d'économie de nos parents et grands-parents, qui avaient appris à ne rien jeter.

### Le feu...

Dernier élément, mais pas le moindre: le feu, c'est à dire l'énergie utilisée pour le chauffage des immeubles et de l'eau sanitaire.

Bien sûr, une prise de conscience a eu lieu après les chocs pétroliers. Mais force est de constater que la baisse des coûts de l'énergie, et les hivers doux n'ont pas incité tous les propriétaires à poursuivre leurs efforts, d'autant qu'ils entraînent en général des investissements dont la rentabilité n'est pas toujours immédiate.

Pourtant de gros gisements d'économies d'énergie existent encore, notamment grâce à l'amélioration des performances des installations modernes de chauffage. L'augmentation de l'efficacité énergétique, l'équilibrage des réseaux de distribution et la modification des comportements individuels devraient permettre de mieux maîtriser notre consommation d'énergie.

Il est en effet regrettable de constater dans certains immeubles, que des occupants se plaignent du froid, alors que d'autres ouvrent leurs fenêtres. La fermeture de leurs radiateurs économiserait pourtant du combustible — donc de l'argent —, et permettrait, dans certains cas, aux plus défavorisés de l'immeuble d'être mieux chauffés. Il faut en effet ne pas perdre de vue le poids de la facture de chauffage dans le montant total des charges d'un immeuble. Par la suite, on pourra toujours penser aux énergies renouvelables, notamment le solaire, dont on attend toujours le grand développement.

### Le bruit...

Il était impossible, en évoquant notre environnement, de ne pas soulever les problèmes liés au bruit.

Dans nos villes, les nuisances par le bruit atteignent les limites du supportable. Outre ceux de la ville, les bruits de voisinage contribuent au mal de vivre dans certains immeubles, et ce malgré les progrès accomplis en matière d'isolation phonique.

Et l'on oublie trop souvent que les pollutions sonores de voisinage ne sont pas des problèmes de copropriété, mais des problèmes... de voisinage, dont le bon sens et le dialogue sont les meilleurs remèdes (cf La Lettre de Loiselet & Daigremont — n°9 — Avril 1989).

### Pour conclure...

La défense de notre environnement passe, en dehors de toute idée politicienne, par une prise de conscience individuelle, dans notre vie quotidienne.

Nous concluons en rappelant une définition d'un adepte de la cause écologique : "Pendant un million d'années, l'homme a vécu de la chasse et de la cueillette. Ensuite, pendant dix mille ans, c'est à dire cent fois moins, l'homme a vécu de l'agriculture. Enfin, pendant les trois derniers siècles, de l'industrie. L'écologie, c'est pour que la prochaine période ne dure pas trois ans."

### Economiser l'eau...

Selon les statistiques de la CNAB (Confédération Nationale des Administrateurs de Biens) dont Loiselet & Daigremont est membre, la progression annuelle du poste "eau" dans les charges d'un immeuble (plus de 25% par an au cours des dernières années), est due à l'augmentation des prix, mais aussi à un gaspillage estimé à plus de 15% du volume d'eau consommé, soit près de 3 milliards de F. Quelles solutions pour en sortir ?

Avant tout en prenant conscience de quelques chiffres :

#### Combien ?

- 200 litres pour prendre un bain, mais
- 60 litres pour prendre une douche,
- 120 litres pour faire "tourner" une lessive dans un lave-linge,
- 80 litres pour une vaisselle dans un lave-vaisselle, il vaut donc mieux faire "tourner" des machines bien pleines...
- 11 litres pour une chasse d'eau tirée, mais moins si le flotteur est réglé plus bas...

#### Attention !

A côté de ces chiffres, il faut connaître ceux qui sont la conséquence d'un mauvais entretien des installations privatives :

- 4 litres/heure, soit 35 m<sup>3</sup>/an pour un robinet qui fuit au goutte à goutte,
- 16 litres/heure, soit 140 m<sup>3</sup>/an pour un robinet qui fuit par un mince filet d'eau,
- 25 litres/heure, soit 220 m<sup>3</sup>/an pour une fuite de chasse d'eau.

A raison de 11 F le m<sup>3</sup> moyen en région parisienne, on comprend l'intérêt de l'entretien de sa robinetterie !

Votre facture de charges dépend aussi de ce bon entretien...

Les petits ruisseaux font les grandes rivières...