

Immeubles de bureaux verts : vers la mesure des performances réelles ?



Jean Carassus,
professeur à l'École
des Ponts ParisTech,
www.immobilierdurable.eu

“ Les acteurs ne peuvent pas se contenter des performances conventionnelles et doivent s'intéresser aux résultats réels. ”

L'immobilier durable : une révolution

culturelle. L'immobilier durable peut être défini comme étant un immobilier significativement performant dans les domaines de l'énergie, de l'environnement et de la santé, tout en étant acceptable socialement et d'un coût maîtrisé. Pour être crédibles, les performances de l'immobilier durable doivent être mesurables (en kWh d'énergie, en tonne équivalent CO₂, en mètres cubes d'eau...), vérifiables par un tiers et reportables dans un rapport qui engage l'organisme concerné. L'immobilier durable est en train de définir un nouveau paradigme pour les professionnels de l'immobilier et du bâtiment : le passage de l'engagement sur les moyens à un engagement sur les performances. C'est une véritable révolution culturelle.

Distinguer performances conventionnelles et résultats réels.

Les performances conventionnelles d'un immeuble sont les performances attendues de l'immeuble livré, avant exploitation et usage, ces dernières étant définies de façon conventionnelle. Les résultats réels d'un immeuble sont les consommations réelles

mesurées et facturées, après exploitation et usage de l'immeuble. Les dispositions mises en œuvre dans le cadre du Grenelle de l'environnement peuvent concerner les performances conventionnelles (diagnostic de performance

énergétique conventionnel, label BBC Effinergie®, certification HQE®) ou les résultats réels (diagnostic de performance énergétique sur factures, annexe environnementale au bail dans l'immobilier tertiaire, certification HQE® Exploitation). Mais les acteurs

publics et privés concernés ne peuvent se contenter des performances conventionnelles, ils doivent s'intéresser aux résultats réels, en particulier ceux pour qui tout le dispositif est conçu : les utilisateurs.

Garantir les performances conventionnelles.

Le trio stratégique d'acteurs responsables des performances conventionnelles est constitué de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre et des entreprises de bâtiment, chargées de la construction ou de la rénovation de l'immeuble. Ces acteurs devraient pouvoir s'engager sur une garantie des performances conventionnelles de l'immeuble réel livré, avec la prise en compte de la mise en œuvre du bâtiment. Cette garantie pourrait être certifiée par un tiers et adossée à une assurance. Pour lever toute ambiguïté vis-à-vis des utilisateurs, cette garantie préciserait clairement les conventions définies : température extérieure, température intérieure, durée d'occupation, densité d'occupation, modalités d'occupation, qualité du pilotage et de la maintenance de l'installation technique.

S'engager sur des résultats réels.

Le trio stratégique d'acteurs responsables des résultats réels, sur la base des caractéristiques techniques de l'immeuble livré et de ses équipements, est constitué du propriétaire/gestionnaire, de l'utilisateur et de l'exploitant. Les premiers contrats d'exploitation avec garantie de résultats réels apparaissent : l'exploitant s'engage sur des résultats réels en fonction des caractéristiques de l'immeuble et en tenant compte du comportement de l'utilisateur. Mieux, des premiers contrats tripartites apparaissent, liant sur les résultats réels, propriétaire/gestionnaire, utilisateur et exploitant. Il convient maintenant de préciser les outils juridiques nécessaires pour la garantie des performances conventionnelles et des résultats réels. ■