

au travers notamment de l'orientation et de la compacité. Cette méthode nécessite certes d'investir davantage en études, mais évite bien des surcoûts de construction. Les entreprises de bâtiment, commandant des matériaux et équipements désormais sans cesse renouvelés, devront faire collaborer les différents corps d'état de façon nouvelle, pour obtenir notamment une étanchéité à l'air inhabituelle. Et après la livraison, les gestionnaires, exploitants et utilisateurs devront s'assurer que tout ce qui a été prévu à la conception/réalisation soit mis en œuvre dans la gestion, l'exploitation et l'usage.

BI : Les opérateurs multiplient les initiatives vertes, chacun qualifiant ses projets de « durables », « basse consommation », « à haute performance énergétique »... Comment distinguer le bon grain de l'ivraie, et identifier le « greenwashing » ?

JC : En matière d'immobilier « vert », un projet immobilier ou une politique sur un parc immobilier doivent être, pour être sérieux, « MVR » : « mesurable, vérifiable, reportable ». La mesure repose sur des indicateurs quantifiés clairs : le kWh d'énergie primaire par m² et par an pour l'énergie, la tonne équivalent CO₂ pour le carbone, le m³ pour l'eau, la tonne pour les déchets... Autant d'éléments qui doivent pouvoir être ensuite contrôlés, vérifiés par un tiers, d'où l'importance des certifications, qui empêchent l'auto proclamation. Enfin, ces données doivent faire l'objet d'un reporting et être publiées dans des rapports, des tableaux de bord qui engagent l'entreprise ou l'organisme qui les publie.

BI : Quel rôle peut jouer les pouvoirs publics ?

JC : Les pouvoirs publics doivent développer des dispositifs de contrôle des réglementations qu'ils mettent en place, tant dans la construction neuve que dans la rénovation.

BI : Comment faire dans le parc existant ?

JC : C'est une question difficile mais un enjeu majeur. 90 % du parc de 2020 existe déjà aujourd'hui. La réglementation thermique dans l'existant sera difficile à contrôler, je crois que le moteur réside plutôt dans les plans climat énergie territoriaux mis en place par les collectivités ter-

ritoriales et que la future loi dite Grenelle 2 va rendre obligatoires. Dans certains cas, les collectivités locales se montreront plus exigeantes que l'Europe et l'Etat. Et elles vont s'enquérir non pas des consommations théoriques mais des consommations réelles des bâtiments. Dans ces conditions, les professionnels « MVR » bénéficieront nécessairement d'un avantage concurrentiel. Certivéa a eu raison d'élaborer la certification « HQE® Exploitation », qui porte

“
Un projet immobilier
vert sérieux est «MVR»
mesurable, vérifiable,
reportable.
”

sur les consommations réelles dépendant de la qualité de la gestion et de l'usage. Les Britanniques ont suivi en créant « Breeam In Use ».

Le mouvement est international. Le Royaume-Uni lance en 2010 le « Carbon Reduction Commitment ». Le secteur tertiaire devra envoyer à une agence publique ses factures de consommation (les faussaires seront passibles du pénal !). Ces données seront ensuite rendues publiques, et permettront la mise en place d'un marché de certificats, les moins bons élèves étant pénalisés financièrement. L'Australie est en train de mettre en place un système comparable.

A juste titre, le groupe de travail Tertiaire Privé du Plan Bâtiment Grenelle, animé par Serge Grzybowski, président d'Icade, fait des recommandations sur la déclara-

tion des consommations réelles qui vont dans le même sens.

BI : Des études ont été réalisées sur les premiers retours d'expérience des bâtiments certifiés. Quels enseignements peut-on en tirer ?

JC : Plusieurs études de cas ont été menées : l'une porte sur trois immeubles certifiés HQE® Bâtiments tertiaires (réalisée dans le cadre du Prebat par une équipe Icade-CSTB), l'autre sur une opération de 117 logements Minergie® près de Genève. Le Canada a également réalisé une étude statistique sur une centaine d'opérations de bureaux certifiés Leed™. Que montrent-elles ? D'abord, et c'est heureux, les bâtiments labellisés sont en moyenne sensiblement moins consommateurs d'énergie que les immeubles non labellisés. Néanmoins, ces études font apparaître que dans un certain nombre de cas, la consommation énergétique peut être supérieure aux prévisions.

La différence peut avoir plusieurs origines. Il peut s'agir d'une erreur de conception, la gestion technique ayant par exemple été conçue comme unique, pour tout l'immeuble, alors que ce dernier est loué étage par étage. Il peut s'agir d'une gestion inadaptée, qui maîtrise mal les dispositifs techniques installés. Il peut aussi s'agir d'un usage contestable par les occupants, qui se chauffent à 21 ou 22°C. Cela ne remet pas en cause les certifications, au contraire, cela renforce même le rôle des démarches telles que « HQE® Exploitation ». Mais surtout n'oublions pas que nous sommes dans une phase d'apprentissage, il faut bien connaître et accepter ces imperfections pour apprendre. Le retour d'expérience est le moyen le plus efficace pour progresser rapidement.

BI : Quel est le rôle des utilisateurs dans la performance de l'immeuble ?

JC : Les utilisateurs ont un rôle central, qui conditionne la performance réelle. Il faut avoir une attitude pédagogique, leur expliquer clairement ce qu'il y a de nouveau ou, mieux encore, concevoir en fonction d'eux.

L'utilisateur exprime généralement le besoin de maîtriser son environnement immédiat. Le tout automatique qui caractérise certains immeubles de bureaux (climatisation, stores, éclairage) a ses limites. Il risque de provoquer des phénomènes