



PERSPECTIVE BASSE CONSOMMATION

# Des labels et pas de responsabilité partagée

PAR **FABRICE HAIAT, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE VIZELIA\*** Depuis quelques années on sent bien que, sur le marché de l'immobilier, jaillissent de manière éparse des labels de bonne qualité environnementale. Outre le fait qu'ils ne reposent souvent sur aucune méthodologie rigoureuse, il y a le risque de voir le discrédit se jeter sur la construction en général. L'auteur milite en faveur d'un seuil unitaire de consommation et une responsabilité tripartite partagée entre le propriétaire du site, le prestataire multitechnique et le locataire. Cette approche est selon lui indispensable pour garantir une performance énergétique optimale.

De la même manière que les conducteurs automobiles respectent d'avantage les limitations de vitesse sur les routes depuis la mise en place des radars, les propriétaires, prestataires multitechniques et locataires honoreront leurs engagements sous peine de devoir s'acquitter d'amendes dissuasives.

Ces dernières années ont vu l'émergence d'un grand nombre de labels et de certifications supposés garantir une faible consommation énergétique des bâtiments. D'un côté, ceux liés à la construction ont d'ores et déjà montré leurs limites. De l'autre, ceux couvrant l'exploitation ne se basent pas assez sur des mesures unitaires et réelles. En définitive, un bâtiment répondant aux normes actuelles ne garantit en aucune façon une consommation énergétique optimale. De nombreuses études ont montré que les labels liés à la construction ne sont a posteriori pas suffisants, mettant en avant des écarts parfois impressionnants entre consommations prévisionnelles et effectives, voire des consommations supérieures à celles de bâtiments non certifiés. Peu de surprise finalement à cela : en phase de construction, les calculs ne peuvent être que théoriques. Et comme ces labels ne prévoient aucune vérification des performances, le chemin pavé de bonnes intentions s'arrête à la livraison du bâtiment et la pratique ne rejoint pas la théorie. Cette lacune aurait pu être comblée par l'arrivée des



Pajol, futur immeuble de bureaux parisien de 5 174 m<sup>2</sup> (livraison prévue début 2012) fera l'objet d'un bail vert entre Cogedim Entreprise et Syndex, une société de conseil spécialisée en instances représentatives du personnel.

labels et certifications d'exploitation, qui exigent un contrôle en continu des consommations énergétiques réelles. Or, ceux mis en œuvre à ce jour ne sont, eux non plus, pas adaptés, car basés sur le principe d'amélioration continue.

## Un seuil au-delà duquel on n'obtiendrait pas la certification

Cette seule notion d'amélioration continue ne suffit pas. Pour une véritable efficacité, il faut instaurer un seuil unitaire de

consommation en énergie, au-delà duquel un bâtiment n'obtient pas de certification. Si les unités de mesure sont nombreuses (émissions de CO<sub>2</sub>, consommation en eau, en gaz, en électricité, etc.), la responsabilité est, quant à elle, tripartite : elle incombe au propriétaire, au prestataire multitechnique et au locataire. Ceux-ci doivent s'engager respectivement sur les choix techniques liés à l'exploitation, sur la gestion au quotidien des installations et sur une utilisation raisonnée du bâti-●●●



Un bâtiment largement vitré avec des stores extérieurs est évidemment un choix intelligent du maître d'ouvrage. Mais encore faut-il que le locataire et le prestataire multitechnique fassent des choix judicieux en termes de consommations d'éclairage, de chauffage et de matériels bureautiques.

mise en place des radars, les propriétaires, prestataires multitechniques et locataires honoreront leurs engagements sous peine de devoir s'acquitter d'amendes dissuasives. Dans cette relation tripartite, les systèmes d'information de pilotage énergétique immobilier sont les seuls à pouvoir jouer le rôle de contrôleur contractuel. Les mesures effectuées permettent en effet de vérifier les éventuels dysfonctionnements et d'identifier à qui en revient la responsabilité – ou de redresser



« Pour une véritable efficacité, il faut instaurer un seuil unitaire de consommation en énergie, au-delà duquel un bâtiment n'obtient pas de certification », Fabrice Haiat.

## Une offre logicielle de diagnostics énergétiques

Vizelia est une PME familiale d'une quinzaine de salariés qui s'emploie depuis vingt ans à réaliser des logiciels de gestion technique des bâtiments. Vizelia Green, le dernier logiciel développé par cette équipe d'ingénieurs basée à Nanterre (92), permet de collecter les consommations énergétiques, diagnostiquer les écarts, identifier les équipements responsables, fournir des rapports de rendements et optimiser l'efficacité énergétique du bâtiment en temps réel. Selon l'éditeur, ce programme permettrait de réaliser jusqu'à 30 % d'économies d'énergie. L'entreprise compte parmi ses clients des établissements bien connus tels que Cisco Systems, Banque de France, Sanofi Aventis, Bouygues SA et le Club Med. Le secteur de la protection solaire peut trouver dans ce type d'offre logicielle un terrain intéressant de reconnaissance et de légitimité. [www.vizelia.com](http://www.vizelia.com)



●●● ment. La certification n'est finalement pas un but en soi... Le vrai défi réside dans la réduction significative de la consommation énergétique globale. Il s'agit donc de faire en sorte qu'un maximum de bâtiments, anciens et nouveaux, soient énergiquement performants. Le seul moyen d'y parvenir selon moi est d'assortir l'instauration de seuils unitaires de mesures fiscales adéquates. Ainsi, de la même manière que les conducteurs automobiles respectent d'avantage les limitations de vitesse sur les routes depuis la

la barre avant le franchissement des seuils. De plus, étant directement impactés par la performance énergétique des bâtiments (ce sont eux qui payent les factures au final !), les locataires vont devenir de plus en plus exigeants vis-à-vis de leurs propriétaires. Ils pourront, par exemple, leur demander de s'engager dans les baux sur le montant des charges énergétiques. Et là encore, les systèmes de pilotage énergétique immobilier auront une place toute légitime pour, en cas de litige, détecter le ou les mauvais élèves. ●