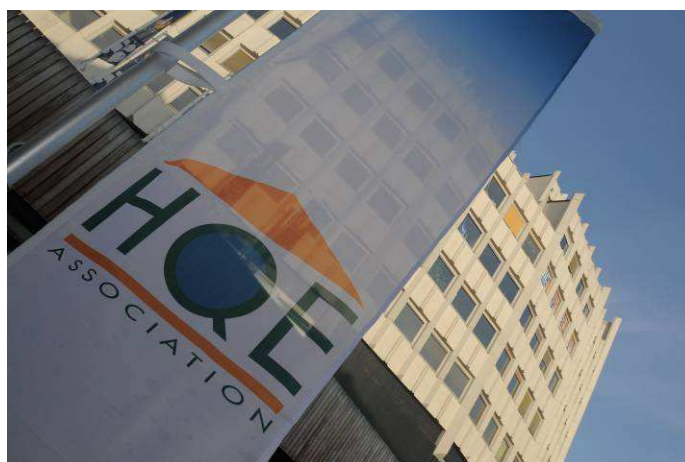




17 et 18 mars 2009 – Lille

La démarche HQE, une énergie positive pour le Grenelle !



COMPTE RENDU

Atelier 2 / La démarche HQE des bâtiments tertiaires privés : quels enseignements pour construire sa stratégie ?

Nota : ce document est une synthèse des interventions et des échanges. Les propos ne sont pas repris dans leur intégralité mais condensés.

Atelier 2 / La démarche HQE des bâtiments tertiaires privés : quels enseignements pour construire sa stratégie ?



GERARD SENIOR

Animateur de l'atelier, Membre du bureau de l'Association HQE, Président de la Commission « Politique technique », UNSFA

CHRISTOPHE GAROT

*Président, Commission développement durable du Conseil National des centres commerciaux (CNCC) Group
Head of Environmental Sustainability (UNIBAIL-RODAMCO)*

Le CNCC est une organisation professionnelle (loi 1901) qui a vu le jour en 1983 pour :

- favoriser les échanges entre les professionnels des centres commerciaux,
- représenter ce nouveau secteur économique auprès des pouvoirs publics,
- prendre la défense de ses intérêts collectifs.

Cette organisation se veut plurielle et regroupe donc l'ensemble des parties prenantes de l'industrie des centres commerciaux, bailleurs, gestionnaires, investisseurs-promoteurs, grande distribution et les enseignes.

Le CNCC s'est doté fin octobre 2008 d'une Commission développement durable, au sein de laquelle les enseignes tiennent une place particulièrement importante¹,

Les principaux objectifs de cette commission sont les suivants :

- favoriser et promouvoir une démarche environnementale et sociétale durable au sein de l'industrie des centres commerciaux tant pour le stock (existant) que le flux (projets),
- sensibiliser, fédérer et engager toutes les parties prenantes dans cette dynamique (enseignes, clients, prestataires,...),
- identifier, promouvoir et accélérer la diffusion des bonnes pratiques environnementale,
- démontrer les engagements pris par notre industrie en matière environnementale et sociétale,
- défendre activement les intérêts de l'industrie des centres commerciaux auprès des pouvoirs publics en France et en Europe en concertation avec l'ICSC,...

¹ Les enseignes représentent 75 à 80 % de l'énergie totale (énergie commune + privative) dissipée sur un centre commercial

Les travaux en cours sont les suivants :

- mise à jour de la charte CNCC bailleurs/locataire (intégration de la dimension Développement durable)
- définition des indicateurs environnementaux références pour l'industrie des centres commerciaux

Une démarche environnementale, quelle qu'elle soit, est structurante mais n'est pas une finalité. Il ne faut pas s'arrêter à l'acte de certification lié à l'acte de construction mais travailler en amont et faire de la future gestion/exploitation des bâtiments, une priorité absolue

La notion de géo localisation et la connectivité des sites aux transports en commun sont d'autres aspects au cœur des réflexions de la Commission, car l'efficacité énergétique ne relève pas uniquement de l'énergie intrinsèque du bâtiment.

Enfin concernant les démarches de certification et notamment HQE, à ce jour peu de projets (livrés) sont certifiés, le CNCC encourage ses parties prenantes à s'engager dans une démarche de certification des projets neufs et certification exploitation. A ce jour plusieurs opérations (livraisons à venir) sont engagées dans une démarche HQE (ALTAREA, KLEPIERRE, UNIBAIL-RODAMCO,...). Aujourd'hui, du fait de la dimension Européenne de nombreux acteurs du secteur en France, la question d'un référentiel transposable au niveau Européen se pose, le CNCC est à ce sujet très attentif aux travaux engagés par « SB ALLIANCE ».

Il faut noter qu'un certain nombre d'opérateurs suivent les recommandations de l'ICSC qui privilégie le référentiel BREEAM pour les centres commerciaux en Europe.

FREDERIC CHABROL

Secrétaire, Association française de logistique (AFILOG)

L'Association AFILOG regroupe 80 membres issus de tous les secteurs de la logistique : des industriels, des prestataires logistiques, des distributeurs, des investisseurs, des promoteurs, des aménageurs, des maîtres d'œuvre mais aussi des financiers et assureurs, etc., et poursuit trois objectifs :

- valoriser le secteur de la logistique à travers l'engagement de ses acteurs
- anticiper sur des comportements vertueux pour un développement durable
- mettre à disposition à cet effet un référentiel commun reconnu par l'ensemble des acteurs de ce secteur.

Pour cela, l'Association a créé un groupe de travail en son sein, chargé d'établir une charte développement durable adaptée aux plateformes logistiques. Celle-ci s'est inspirée de ce qui existait au sein de l'Association HQE pour les bâtiments tertiaires. AFILOG s'est rapprochée de CERTIVEA pour, au terme de trois années, aboutir à la mise en place d'un référentiel de certification totalement dédié aux bâtiments logistiques et ainsi pouvoir valoriser les efforts réalisés par les entreprises vertueuses en matière d'environnement. Deux thèmes ont été ajoutés pour 14 cibles au référentiel HQE : l'adaptation du process aux bâtiments et le confort des personnes qui y travaillent.

Pour éprouver le nouveau référentiel, une dizaine d'opérations "pilote" a été retenue, faisant actuellement l'objet d'un audit. Aujourd'hui, près de 30 nouveaux projets en France ont demandé à recevoir cette certification.

La démarche AFILOG est évolutive : le référentiel mis en place depuis le 15/01/09 ne s'applique aujourd'hui qu'aux plates-formes logistiques qui répondent à une réglementation spécifique, mais devrait évoluer pour s'appliquer également, aux entrepôts à température dirigée ainsi qu'aux messageries.

L'enjeu à terme porte sur l'ensemble du parc des entrepôts logistiques supérieurs à 5 000 m², qui en France représente une surface globale d'environ 34 millions de m² ; le chantier pour AFILOG est donc extrêmement important.

RAYMOND SAUVEGRAIN

Conseiller du Président, BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise

BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise est promoteur, constructeur de bureaux essentiellement dans la région parisienne. Près de 250 000 m² de bâtiments peuvent être construits en une année. La société est depuis longtemps entrée dans une démarche HQE. Aujourd'hui, elle y associe en plus les labels HPE ou THPE².

Nous nous sommes aussi intéressés à la démarche BREEAM, et livrons un immeuble qui bénéficiera de la double certification.

L'implication de BNP Paribas Immobilier dans la démarche environnementale est une des valeurs fondamentales de l'Entreprise et s'appuie sur la conviction personnelle des chefs de projets et de l'ensemble des collaborateurs qui y sont sensibles.

Elle répond à une exigence nouvelle du marché de la promotion qui généralise maintenant la démarche HQE.

Et il faut également anticiper les évolutions de la réglementation, avec prudence, en évitant des risques technologiques ou commerciaux.

Cette démarche doit être conduite en maîtrisant les surcoûts que l'engagement dans une démarche environnementale peut entraîner, sans pour autant remettre en cause les garanties de températures de confort des usagers.

La démarche environnementale de la société repose sur l'implication forte de la Direction Générale et des responsables de projets.

Nous engageons également des discussions avec les industriels pour faciliter l'évolution des équipements.

ERIC BLANC

Responsable du département conception environnementale, SETEC Bâtiment

La démarche HQE n'est pas un guide de conception mais un outil de dialogue et un recueil de niveaux d'exigence ; elle doit aboutir à la réalisation d'un projet cohérent. La responsabilité de la conception environnementale doit être partagée entre les différents corps d'état.

Elle est aussi une démarche itérative intellectuelle : l'équipe de maîtrise d'œuvre conçoit le projet, les outils de simulation permettent de le valider, etc. Ainsi, lors de la conception d'un centre commercial, les études de simulation nous ont amenés à constater que la ventilation naturelle, qui pouvait se faire pendant un quart du temps, permettait des économies d'énergie.

La surveillance de la construction dans la durée est indispensable ; il faut veiller à la pérennité des caractéristiques du bâtiment lors de la mise en service et dans la durée d'exploitation.

² Haute performance énergétique ou Très haute performance énergétique

Gérard SENIOR

Quels retours d'expérience avez-vous sur la différence entre ce qu'annonçaient les modèles numériques et la réalité du bâtiment ?

Eric BLANC

Nous n'avons pas encore que peu de recul pour en juger, mais la différence essentielle vient de l'usage du bâtiment par les occupants ; on observe des surchauffes en hiver et des sous-refroidissements en été. La différence peut également avoir pour origine une maintenance peu fiable des réseaux, entraînant de mauvais rendements de distribution.

Christophe GAROT

En effet, le comportement des occupants est déterminant ; le gestionnaire doit jouer son rôle et doit donc les sensibiliser à une bonne utilisation du bâtiment avec l'aide du prestataire en charge de l'exploitation du bâtiment

Frédéric CHABROL

La question énergétique sur les plates-formes logistiques se pose différemment ; les entrepôts s'apparentent davantage à de grands volumes dont beaucoup ne sont pas ou peu chauffés. Mais la sensibilisation des usagers est néanmoins nécessaire, démarche que les grands chargeurs ont entamée depuis quelques années.

Raymond SAUVEGRAIN

L'écart entre les calculs réglementaires et la réalité de la construction représente un problème pour nous, d'autant que les raisons de ces dissensions sont multiples. On ne sait d'ailleurs même pas si les chiffres annoncés sont relatifs à l'énergie primaire ou l'énergie finale. L'Association HQE doit aider à clarifier le débat et mener un travail didactique en ce sens.

Echanges avec la salle

Frédéric FRUSTA, PDG du BET Oasis

S'ils sont alimentés d'hypothèses justes, les outils de simulation renvoient des résultats justes ; leur fiabilité dépend davantage de la compétence de l'opérateur.

Par ailleurs, l'écart, de 1 à 2 fois, entre les chiffres annoncés de consommation énergétique des bâtiments et la réalité, est lié aux comportements des utilisateurs. Les résultats annoncés le sont pour des conditions d'utilisation précises. Un vrai saut comportemental doit être opéré, mais pour l'instant personne n'y a vraiment travaillé. La responsabilité incombe en partie aux promoteurs qui devraient introduire dans le cahier des charges une charte de comportements.

De la salle

Lorsque l'on parle de HQE, tout le monde semble se focaliser sur l'énergie mais qu'en est-il de l'environnement ? Des études sont actuellement menées sur le bilan carbone, et le rapport entre énergie consommée et énergie grise varie de 1 à 60.

Raymond SAUVEGRAIN

Je me pose les mêmes questions et nous nous interrogeons sur les leviers que nous pouvons activer pour améliorer le bilan carbone. Il apparaît que des efforts sont possibles en favorisant l'utilisation de matériaux recyclés, si la traçabilité est améliorée.

Christophe GAROT

Des modélisations Carbone (flux directs et indirects) font apparaître que dans le cas des centres commerciaux, c'est l'activité du locataire et le déplacement des visiteurs qui pèsent le plus dans le bilan carbone global des actifs. La géo localisation et la connexion aux transports en commun constituent à terme des leviers incontournables à étudier notamment pour les projet neufs.

De la salle

Qu'en est-il des surcoûts liés à la mise en œuvre d'une démarche HQE ?

Frédéric CHABROL

La démarche HQE induit un surcoût, que l'on peut estimer entre 5 et 10 % du coût de la construction, et qui peut générer un différentiel de loyer que le locataire n'est pas forcément, ou pas encore prêt à payer. Le promoteur n'a donc pas d'autre choix que de supporter lui-même ce surcoût.

Malgré la conjoncture actuelle, le développement durable est très fortement ancré dans le comportement des investisseurs de ce secteur.

De la salle

Cela a-t-il aujourd'hui une réelle influence sur la valeur de l'actif ?

Frédéric CHABROL

Nous ne sommes pas encore capables de le mesurer mais un bâtiment HQE trouvera plus facilement acquéreur. Par ailleurs, à l'avenir, les promoteurs seront de plus en plus investis dans le développement durable, et ce, pour plusieurs raisons : l'aspect réglementaire, la maîtrise des coûts et l'image de la société.

Gérard SENIOR

Quelle est en moyenne la durée de vie d'un bâtiment de logistique ?

Frédéric CHABROL

Nous pouvons considérer qu'au bout de 20 ans, un bâtiment est plus valorisé par sa situation et par la valeur foncière en découlant. Toutefois, c'est essentiellement l'évolution de la réglementation qui peut rendre un entrepôt logistique obsolète ; celle-ci est toutefois assez aboutie en France. Vous avez donc tout intérêt à investir dans la logistique.

Gérard SENIOR

Comment pensez-vous qu'évoluera le jeu des acteurs du bâtiment ?

Raymond SAUVEGRAIN

Nous avons, nous, comme spécificité d'être aussi maître d'œuvre, et d'avoir des chefs de projet à forte culture développement durable. Nous complétons notre structure par les meilleurs BET HQE et Fluides, le plus tôt possible ; en étant très attentifs à l'utilisation des bons outils de conception.

Christophe GAROT

Les BET sont au cœur et doivent jouer un rôle central notamment proposer des schémas énergétiques et techniques innovants pour sortir des schémas établis, parfois dupliqués à tort. **Il faudra intégrer le plus en**

amont possible l'ensemble des acteurs, dont le futur exploitant pour garantir l'efficacité énergétique des bâtiments construits et certifiés et prouver leur efficacité énergétique (métrologie pertinente).

Frédéric CHABROL

La complexité du sujet pour les promoteurs les incite à intégrer très en amont l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

De la salle

Je suis ravie d'entendre cela, car il y a quelques années, on annonçait la fin des AMO. Ce métier n'est pas simple ; il demande d'être compétent en thermique et sur des questions sensibles, de biodiversité par exemple. Le métier d'AMO n'est pas encore mort et demande un travail de plus transversal et global.

De la salle

Tout le monde est donc d'accord sur l'importance de l'intégration des acteurs en amont de la conception. Je voudrais aussi attirer l'attention sur une fonction qui, en dehors de la démarche HQE, incombe à l'AMO : le management pertinent de l'amélioration.

Dans la pratique, un énorme travail de motivation des acteurs est réalisé pour la conception d'un projet global et cohérent, mais personne n'évalue. L'évaluation est un travail nécessaire pour aboutir à un concept performant et au prix juste.

Christophe CHABROL

Quelles sont sur le terrain les bonnes pratiques à retenir ? La métrologie est un facteur pertinent d'amélioration continue, car si beaucoup d'initiatives sont prises sur le papier, on observe que peu de retours terrain.

De la salle

Tout dépend de la volonté, des compétences et du travail que les acteurs font ensemble. Une chose est certaine, c'est qu'il faut abolir la notion de système séquentiel selon lequel chacun est censé faire son travail.