

# La garantie de performance énergétique : quelle contribution à la valeur des actifs ?

Mise en œuvre d'une GRE: le marché sait faire.

Matins de l'Immobilier Business Immo, 9 octobre 2014.

Cédric BOREL, directeur.

Les Matins  
de l'immobilier  
de Business Immo



**IFPEB**

Institut Français pour la Performance des Bâtiments



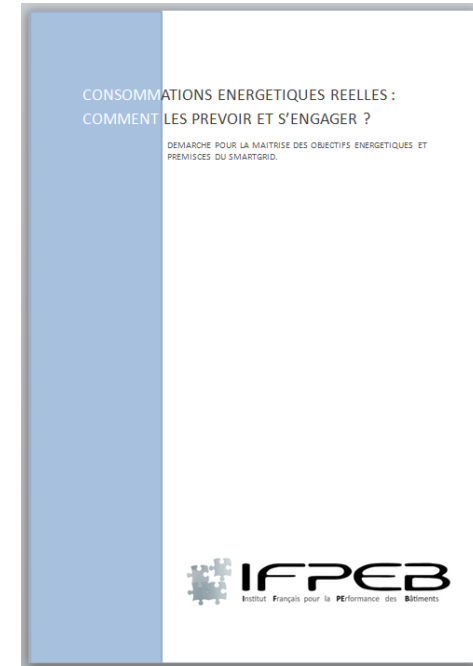
# Les travaux IFPEB

## Sur la GRE:

- Depuis 2011, définition du socle « technique » d'une garantie de résultat énergétique, *recueil de leurs pratiques et retours d'expériences des membres*,
- Travaux IFPEB/CSTB sur l'articulation consommations réelles et RT,
- Participation aux travaux GPEI/GRE du Plan Bâtiment Durable (réglage de la terminologie nationale.)

## Autres travaux de l'IFPEB

- Bâtiment dans le smartgrid, définition du BEPOS, solidarité énergétique des quartiers,
- Analyse du cycle de vie,
- Rénovation du parc existant - CUBE 2020,
- Evaluation de l'ISR Immobilier...



Documentation  
sur [www.ifpeb.fr](http://www.ifpeb.fr)

# Définitions des garanties

## selon les travaux du Plan Bâtiment Durable.

**La garantie de performance énergétique intrinsèque (GPEI) atteste des performances énergétiques intrinsèques de l'immeuble, indépendamment de son usage futur:**

- vise a minima les 5 usages réglementaires,
- S'assure de la performance du bâtiment et des équipements a posteriori, à l'aide d'une commissioning;
- La garantie porte sur des mesures de performance, calculées, vérifiées après un an de fonctionnement, sur la partie intrinsèque.
- Pas de comparaison « prévu / réalisé » sur la consommation totale de l'immeuble avec son utilisateur.

**La garantie de résultats énergétiques (GRE)**

- Une consommation = un bâti + un climat + un usage,
- La GRE a pour objet de garantir une consommation cible réelle, tous usages, en fonction des besoins et profils de l'utilisateur, au stade conception, travaux, exploitation, maintenance et utilisation.,
- Mesure: la garantie porte sur des consommations mesurées par comptage,
- Notion de:
  - **GRE « courte durée » (Ex.: Parfait achèvement ou Biennale)**
  - **GRE longue durée (pilotage dans le temps, avec plan de progrès ou pas)**



Avant de garantir, quels moyens convoquer pour évaluer et s'assurer d'une valeur cible de consommation réelle?

## **4 PILIERS POUR LA MISE EN PLACE D'UNE GRE**

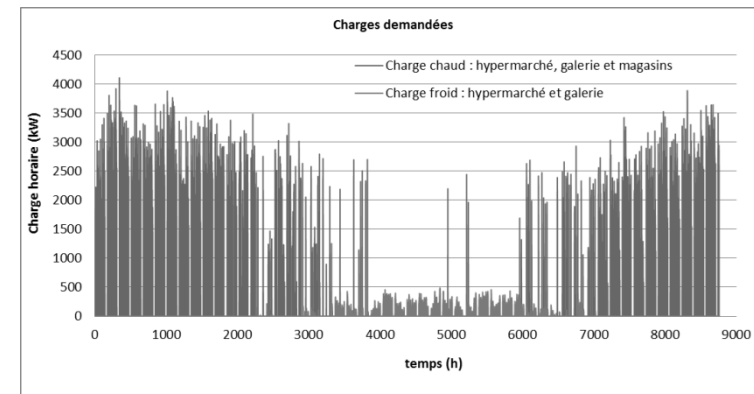
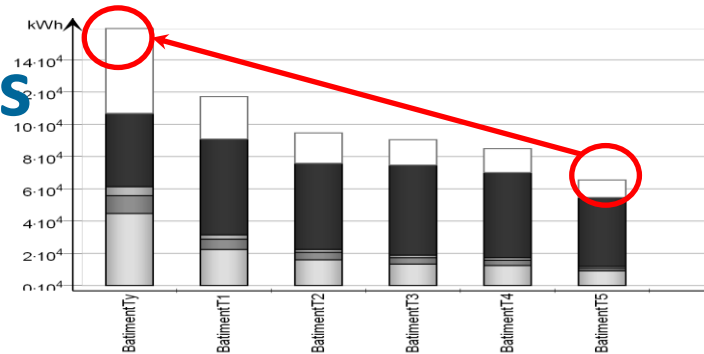
# 1<sup>er</sup> pilier: écrire l'intensité et du potentiel d'usage

- Plusieurs utilisateurs et donc plusieurs usages sur le cycle de vie du bâtiment...
- **Retenir: l'intensité d'usage** traduit la manière dont un immeuble est utilisé plus ou moins intensément par son occupant
- Se traduit dans **des paramètres de description d'usage** (densité d'occupation, horaires, consignes de température, process, etc.)



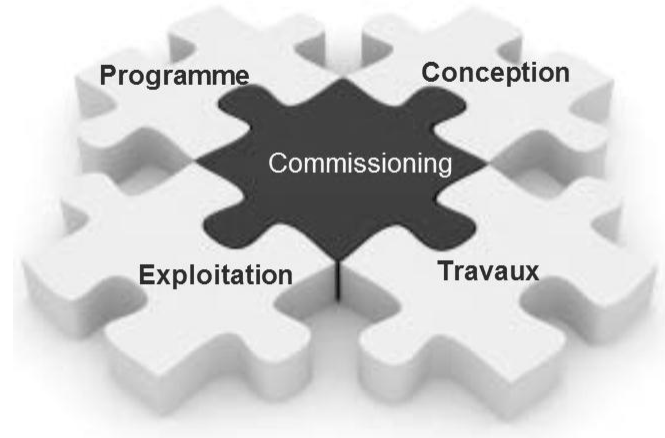
# 2<sup>ème</sup> pilier: calcul et expression des consommations prévisionnelles

- **Simulations (dynamiques):** connaissance de la structure des consommations réelles en conditions opérationnelles,
- **Prend en compte les interactions** entre l'utilisation du bâtiment et les données du climat extérieur,
- **Le m2 pas suffisant: l'évaluation de la performance doit « changer de dénominateur** ( $\neq$  DPE). Poste de travail, etc.



# 3<sup>ème</sup> pilier : Commissioning + exploitation

- **Définition:** un processus intensif d'assurance de la qualité appliqué à la maîtrise de l'énergie, de la programmation à la mise en service, à l'occupation et d'exploitation durant la ou les première(s) année(s). (ex.: BREEAM)
- Mis en œuvre par une **tierce partie**, l'autorité de commissioning, pas partie prenante de la conception et de l'exécution.
- Augmenté d'une stratégie de « persistance de la performance » en exploitation.



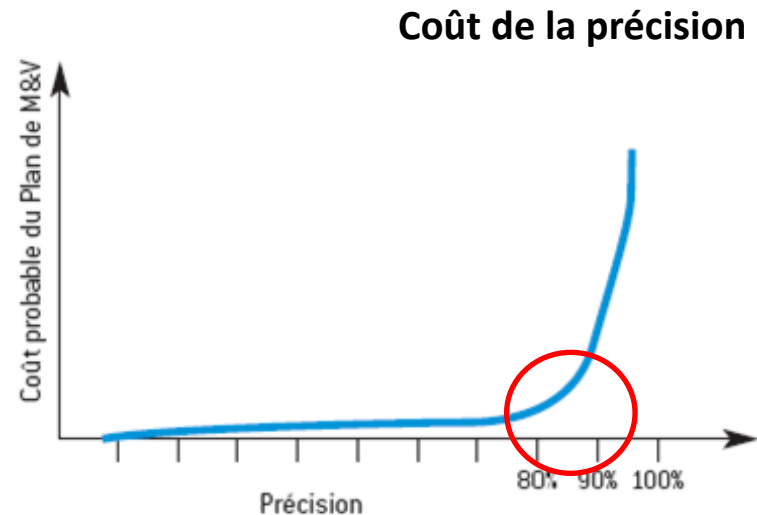
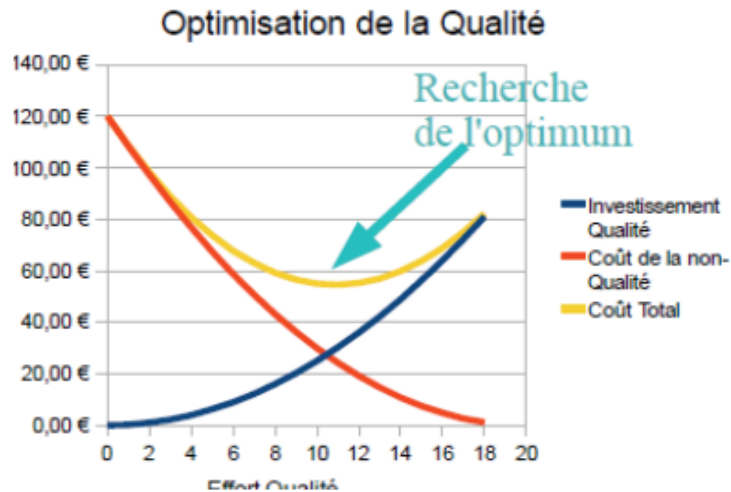
# 4<sup>ème</sup> pilier: conduite de la performance, mesure et vérification

- Une **supervision énergétique**, liée ou pas à la GTB,
- Un dispositif ajusté à l'économie du projet et aux enjeux,
- Incluant un dispositif de Mesure et Vérification,
- **Socle de services à l'occupant.**



# Rationalité économique

- Démarche à adapter en fonction des enjeux liés à la taille de l'opération,
- Le classique du raisonnement sur la qualité: juste mesure des moyens,
- Mais tenir compte dans la décision des gains non énergétiques... Augmentation du niveau de service.



# Quel service pour propriétaires et occupants?

- Dépasser le simple « bâtiment réglementaire » pour une réalité de la performance,
- Optimiser de l'appel de puissance et des tarifs,
- Enrichir et de professionnaliser la relation propriétaire-locataire, dans le **vécu du bail vert** et dans le **reporting de l'éco-performance du bâtiment**, partie intégrante de la RSE,
- Augmenter définitivement le niveau de service du bâtiment.



# Au-delà de la GRE...

**Dans le neuf**, cette compréhension de la consommation permet d'imaginer le bâtiment de demain, brique de l'écosystème énergétique du futur:

- Concevoir des bâtiments en adéquation avec la loi NOME et l'ouverture des marchés de l'énergie, quelles sont les dispositions « NOME –ready » pour un bâtiment?
- Smartgrids: quelle exploration systématique du potentiel d'intelligence énergétique des quartiers ?
- Définition du « BEPOS »?

En adaptant **aux bâtiments existants**:

- Décret tertiaire, notion de « trajectoire énergétique » de l'actif lié au bâtiment d'ici 2020, 2025 et au-delà,
- Un outil d'interprétation des consommations avec les corrections de climat et d'usages, utile pour les signataires de la charte et dans le Décret Tertiaire...
- ... Mis en œuvre dans le concours CUBE2020 pour le classement des candidats.