

# ◀ [POINT DE VUE] Un bâtiment vert : bâtiment neuf, bâtiment rénové, bâtiment bien géré ?

18.06.2015

15 ans après la parution de la Réglementation thermique 2000, 10 ans après les premières certifications HQE, 6 ans après la publication de la première « loi Grenelle » et alors que la réflexion s'engage sur le Bâtiment Responsable 2020, la question de la définition à donner à un bâtiment « vert » continue à être posée et à faire l'objet de nombreux débats.

De multiples définitions du « bâtiment vert » ou du « bâtiment responsable » coexistent et sont difficilement comparables ! Serait-ce un bâtiment neuf extrêmement performant du point de vue des cinq usages réglementaires ? Serait-ce un bâtiment ayant toutes les certifications environnementales existantes ? Serait-ce plutôt un bâtiment dont la durée de vie a été significativement allongée du fait de rénovations successives ou tout simplement un bâtiment affichant les meilleures performances réelles à l'instant (T) ? ...

Toutes ses définitions peuvent bien entendu être défendues et argumentées. En effet, suivant le point de vue adopté (celui du concepteur ? du promoteur ? de l'investisseur ? de l'utilisateur ? du mainteneur ? du citoyen ?...), les indicateurs utilisés (Energie finale consommée tous usages ? Energie primaire consommée pour les usages réglementaires ? Confort ressenti ? Epuisement des ressources naturelles, Consommation d'espace ...) ou la période considérée (à l'instant T ? Sur la durée de vie du bâtiment ?), chacune pourrait s'avérer exacte.

Par exemple, si l'on adopte le point de vue du promoteur, le caractère « vert » du bâtiment tiendra plutôt à sa performance ou à sa surperformance réglementaire, à la présence et au niveau de certification de l'actif, éventuellement aux possibilités d'adaptations ultérieure et vraisemblablement assez peu à sa performance réelle en utilisation ou encore à son coût globale (quelqu'un soit l'unité).

A l'inverse, si l'on adopte le point de vue de l'utilisateur, les caractéristiques du bâtiment « vert » seront plutôt liées à la performance réelle de l'actif (performance réelle elle-même impactée par de très nombreux facteurs ; dont la bonne gestion, la bonne utilisation, la bonne adéquation entre système technique et usage réelle du bâtiment ...), au confort ou encore à la possibilité d'optimiser l'espace par occupant.

Enfin, si l'on adopte le point de vue de l'investisseur, le bâtiment « vert » sera plutôt défini par la capacité d'adaptation qu'offre l'immeuble dans le temps, par la pérennité de ses performances, par son coût global réduit ...

Finalement, le caractère « vert » d'un immeuble relevant d'une analyse multicritères (eux même fonction du point de vue adopté), il apparaît qu'il n'existe pas de définition unique du bâtiment « vert » mais simplement des bâtiments plus « vert » que d'autres, en fonction du référentiel adopté, des objectifs poursuivis et de la temporalité prise en compte...

Il appartient donc à chaque acteur de ne pas limiter son analyse au concept « marketing » de bâtiment vert (quel que soit la définition retenue), facile à appréhender car simplifié à l'extrême, mais bien se faire un avis « éclairé » sur les caractéristiques et les performances qu'il attend de son bâtiment « vert » afin de pouvoir les comparer et donc les sélectionner avec pragmatisme.

Il est néanmoins possible, à toutes les phases de la vie d'un immeuble (conception, exploitation, restructuration, reconversion ou démolition), de tenir compte du critère « vert » dans les choix d'organisation et d'actions mises en place par les différentes parties prenantes. C'est déjà sur ce point, qui dépend de chacun de nous, qu'il nous semble important de se mobiliser.

Il est néanmoins possible, à toutes les phases de la vie d'un immeuble (conception, exploitation, restructuration, reconversion ou démolition), de tenir compte du critère « vert » dans les choix d'organisation et d'actions mises en place par les différentes parties prenantes. C'est déjà sur ce point, qui dépend de chacun de nous, qu'il nous semble important de se mobiliser.

Voilà pourquoi dans la réflexion développée aussi bien au sein de **Perial Asset Management** qu'au sein de l'**Observatoire de l'immobilier durable** où nous partageons ces problématiques avec l'ensemble des membres, nous encourageons les stratégies d'amélioration environnementale à moyen, long terme basées sur la performance réelle des immeubles et sur un panachage entre immeubles anciens à améliorer et immeubles récents.

Enfin, conscient de notre rôle et de notre responsabilité de bailleur, nous nous attachons à faciliter la prise en compte de l'environnement par l'ensemble des parties prenantes qui par leurs actions ont un impact sur le caractère « vert » de l'immeuble, et ce, à tous les stades de détention (acquisition, détention, restructuration) des immeubles.

#### AUTEUR(S)

---



Benjamin Mercuriali

- Perial



Contactez l'auteur