



Les systèmes sous pression... environnementale

À entendre certaines présentations d'immeubles neufs, on pourrait penser que la GTB est la dernière innovation en termes de pilotage de bâtiments. Cela fait bien longtemps que l'immeuble nous est vendu comme de plus en plus intelligent alors même les chiffres du marché de l'immo-tique restent atones ou presque depuis plus de 10 ans. L'élément nouveau nous vient des contraintes imposées par le Grenelle et le Développement Durable au sens large.

Les obligations de performance énergétique et le risque d'obsolescence d'une partie du parc de bureaux mettent sous pression l'ensemble de la chaîne immobilière... du propriétaire qui redoute la décade de son actif jusqu'à l'exploitant qui doit trouver concrètement la performance énergétique.

GTB... Le retour en mieux

Le besoin de mesure et de pilotage s'est accru, et avec lui, la contrainte d'installer des systèmes de GTB dignes de ce nom, installation qui n'a du sens que si elle est évidemment suivie d'une exploitation optimale. Sur ce sujet, le prestataire multitechnique est en première ligne au point que de plus en plus, il est prescripteur des solutions de GTB et contribue largement à l'amélioration des outils. À l'heure où le nombre de technicien diminue de plus en plus dans les contrats de maintenance, les systèmes devront être capables de compenser... Constat largement partagé par Jack Moncharmont, responsable du Pôle technique au sein de la direction Maintenance et Services de Spie Ile-de-France Nord-Ouest: « Dès le démarrage d'un site, nous prenons en compte le système de notre client et après quelques mois d'utilisation, nous lui proposons des solutions pour aménager l'existant. Nous procédons par étape, sachant que l'efficacité énergétique est traitée en année 1. Pour optimiser la gestion du bâtiment, nous rajoutons des capteurs et si le système est dépassé, nous remplaçons le superviseur qui pourra alors dialoguer avec tous les automates. Nous lui permettons de faire évoluer sa GTB au meilleur rapport qualité-prix.»

Le défaut de communication des systèmes entre eux a largement contribué à reléguer de nombreux outils dans les placards... mais après des années d'errance, le marché offre enfin des systèmes de protocoles ouverts. Reste qu'il subsiste encore des installations hétérogènes: « Nous préconisons aujourd'hui des solutions simples sans développement particulier et qui permettent de la programmation paramétrable. » précise Jack Moncharmont.

Sous pression environnementale

Les obligations dictées par le Grenelle et les contraintes économiques liées à la crise économique ont donné un nouveau relief à la performance énergétique et à la maîtrise des charges en général. Il faut désormais aller au-delà des discours entendus depuis des années et s'engager sur des résultats tangibles. Cela passe par du comptage sérieux et de la mesure crédible qui ne sont possibles que par le biais de systèmes communicants tout en restant simples... Au-delà de ces constats, la recherche de performance énergétique imposera d'aller plus loin en traquant toutes les économies possibles, en effaçant les pointes de consommation par exemple. C'est la vocation d'Ecometering GDF Suez qui propose désormais

un système d'information au service de l'énergie. Son président, Bernard Chaize, vise la clientèle des grands utilisateurs et du secteur tertiaire en général. « Il s'agit de mettre de l'intelligence dans la performance énergétique car les systèmes de GTB/GTC sont insuffisants pour informer le client sur la bonne utilisation de l'énergie, » déclare-t-il. La prestation d'Ecometering qui permet de visualiser en temps réel la performance énergétique d'un patrimoine immobilier est d'ailleurs conciliable avec les systèmes de GTB/GTC.

Dans le même esprit, la société Ergélis propose des «energy manager» depuis quelques années maintenant avec des références dans quelques IGH à La Défense. « L'expérience montre que les systèmes, aussi sophistiqués et modernes soient-ils, ne sont pas du tout une garantie d'un bon fonctionnement énergétique d'un bâtiment et c'est même parfois l'inverse car les systèmes trop sophistiqués ne sont pas correctement pris en main sur le terrain et conduisent à des grosses dérives. Pour qu'un pilotage énergétique soit efficace, il faut certes de bons outils, mais surtout des gestionnaires qualifiés, mandatés pour assurer au quotidien une bonne gestion énergétique du bâtiment. C'est pourquoi nous avons inventé, et mis en place, les «energy managers» explique Florence Tantot, directeur associé d'Ergélis. La solution la plus simple qui consiste en une solution de comptage en continu des énergies du bâtiment qui permet au gestionnaire d'accéder aux informations collectées sur internet. « Dans la solution la plus sophistiquée, nous mettons en place, depuis notre serveur centralisé, et en général via la GTC, un pilotage des équipements consommateurs d'énergie du bâtiment. Ainsi, nous contrôlons directement les consommations et nous en optimisons la gestion en vue d'économies immédiates. » précise encore Florence Tantot. Cette solution dédiée à la maîtrise de l'énergie peut se déployer sur un bâtiment existant et peut faire l'objet d'une passerelle avec une GTC. Avec un temps de retour sur investissement qui varie entre 2 et 5 ans, la solution qui peut inclure des benchmarks est dans l'air du temps.

“ Les obligations dictées par le Grenelle et les contraintes économiques liées à la crise économique ont donné un nouveau relief à la performance énergétique et à la maîtrise des charges en général. ”