

CONSTRUISONS

La lettre Assurance des professionnels de l'Immobilier et du Bâtiment

JUIN 2013

SPÉCIAL
RT 2012

Édito



Depuis le 1^{er} janvier 2013, la RT 2012 est devenue applicable à tous les bâtiments neufs. Plus qu'une simple évolution de la RT 2005, c'est un véritable enjeu puisqu'elle impose de diviser par quatre la consommation énergétique des bâtiments. Pour cela, elle ne se contente plus de s'intéresser principalement à l'isolation thermique. Elle introduit trois nouvelles données à prendre en compte: les besoins

bioclimatiques (Bbio) du bâtiment, une valeur maximale pour la consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cepmax) et une température intérieure conventionnelle (TIC) de référence à ne pas dépasser. De même, les tests de perméabilité à l'air de l'enveloppe sont dorénavant obligatoires en fin de chantier pour les logements individuels ou collectifs.

Bien sûr, ces nouvelles règles ne sont pas tombées du ciel le 1^{er} janvier dernier et les professionnels ont déjà pu «se tester» avec

les bâtiments basse consommation (BBC); néanmoins les nouvelles responsabilités des constructeurs face aux conséquences juridiques font aujourd'hui débat et entraînent de nombreuses interrogations auxquelles peu de réponses sont réellement apportées.

Nous avons donc souhaité dans ce numéro spécial de Construisons, explorer la RT 2012 sous un angle assurantiel et mettre en lumière les solutions apportées par Verspieren.

Stéphane Grandchamp - 01 49 64 14 81

RÉGLEMENTATION

Les contrats d'assurances couvrent-ils les conséquences de défaut de performance énergétique dans le cadre de la RT 2012 ?



Deux réflexions peuvent être faites : les contrats en cours qui couvrent aujourd'hui les constructeurs ou les maîtres d'ouvrage sont-ils suffisants en l'état pour couvrir le défaut de performance énergétique ? Si non, y a-t-il sur le marché des contrats d'assurances qui couvrent ces défauts ?

Quid de la portée des contrats en cours ?

Dans le domaine de la construction, on distingue trois catégories de contrats :

Les contrats RC décennale

Ils couvrent la responsabilité des constructeurs pour les dommages à l'ouvrage qui rendent ce dernier impropre à sa destination. Ces contrats obéissent à des clauses types incluses dans le Code des assurances. Ils concernent tous les intervenants à l'acte de construire (article 1792-1 du Code civil), sont obli-

gatoires, et ce sont ces contrats qui financent les réparations aux bâtiments, consécutives à des malfaçons.

Les contrats Dommages ouvrage

Ils sont souscrits, obligatoirement, par les maîtres d'ouvrage, couvrent les mêmes dommages que les précédents, mais interviennent en pré-financement avant les recours contre les contrats RC décennale. Sur ce point-là, se pose clairement la question de savoir si le défaut de performance énergétique rend l'immeuble impropre à sa destination ou non. La position des assureurs est aujourd'hui, pour le moins, de dire qu'ils ne souhaitent pas cette intégration et ne sont donc pas enclins à régler des sinistres sur cette base.

Les contrats de Responsabilité civile (hors décennale)

Ils couvrent la responsabilité des acteurs pour tout dommage aux tiers, à l'exception de dommages à l'ouvrage

couverts ci-dessus. De plus ces contrats excluent, généralement, les obligations de résultats. Donc, il n'y a rien à attendre de ce côté-là.

En conclusion, les contrats actuels du marché ne répondent pas au défaut de la performance énergétique, sauf à ce que par jugement on leur impose de la garantir au titre de la décennale.

Y a-t-il, sur le marché, des contrats d'assurances spécifiques ?

Sauf des négociations spécifiques que nous ignorerions, nous pouvons aujourd'hui affirmer qu'aucun contrat du marché n'offre ce type de garantie.

Seuls les contrats mis au point par Verspieren donnent ce type de couverture.

Claude Delahaye - 01 49 64 12 03

ENEOR, société d'Ingénierie et de Conseil en performance énergétique, nous éclaire sur la valorisation des missions de Commissioning



RT 2012 ET COMMISSIONING

L'arrivée de la RT 2012 illustre l'ambition d'une politique d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui pousse la filière à intégrer de nouvelles problématiques. Celle-ci ne se contente pas de formaliser des exigences de moyens, mais impose pour la première fois des exigences de résultats énergétiques aux constructeurs et aux maîtres d'ouvrage, en ce qui concerne la conception bioclimatique, la consommation conventionnelle calculée et la perméabilité à l'air de l'enveloppe. Cette nouveauté est susceptible de bouleverser certaines pratiques du monde de la construction, et préfigure la démocratisation des CPE et autres garanties de performance énergétique (GPE).

Le prochain cap à franchir est celui de la performance énergétique réelle des ouvrages, celle qui importe vraiment car elle se répercute directement sur les charges d'exploitation. Cela est d'autant plus vrai que les premiers retours d'expérience concernant les bureaux HQE figurent une consommation réelle de 214 kWh d'énergie finale/m² SHON/an (Indicateur IPD), loin des 50 kWh d'énergie primaire demandés pour les postes conventionnels de la RT 2012. Afin de s'assurer que ces obligations de résultat et de performance soient bien respectées dans un secteur où la consommation énergétique dépend de nombreux paramètres et implique un grand nombre d'acteurs, une démarche qualité adaptée doit être mise en œuvre.

Arrivé récemment en France et porté par les certifications environnementales LEED et BREEAM, le commissioning (ou commissionnement) est une pratique commune outre-Atlantique. Il apparaît comme incontournable dans les projets techniquement et énergétiquement ambitieux : le commissioning est une démarche globale permettant de vérifier, tester et valider la performance d'un ouvrage et de ses systèmes énergétiques afin d'assurer leur fonctionnement optimal. La méthodologie mise en place permet d'assurer un

contrôle qualité de la conception, la mise en service et l'exploitation des installations afin que celles-ci fonctionnent réellement au maximum de leur potentiel.

Dans ce type de projets, un responsable commissionnement (commissioning authority) est désigné. Il est le « fil rouge » de l'ensemble du projet, qui traduit et valide les objectifs du maître d'ouvrage du point de vue technique et performantiel. Assistant maîtrise d'ouvrage, il supervise des tests fonctionnels plus pointus lors de la mise au point des installations. Il réalise également un suivi énergétique durant la première année de vie du bâtiment afin d'identifier et traiter les dérives de fonctionnement constatées. Un plan de commissioning formalise la responsabilité des différentes parties impliquées (MOA, entreprise, exploitant et utilisateur).

La démarche doit être portée par un intervenant objectif qui sera en mesure, de la conception à la réception de l'ouvrage, de jeter un regard critique sur les aspects de performance et de maintenabilité des installations.

De cette manière, la maîtrise d'ouvrage est assurée que l'intégralité des systèmes sont conçus, modélisés, installés, testés, opérationnels et entretenus, afin de res-



pecter les exigences du projet en termes de performance et maintenabilité.

En France, le temps et les moyens attribués à la mise au point des systèmes, aux tests et à la vérification des informations GTB (gestion technique du bâtiment) est rarement à la hauteur de l'enjeu. Les systèmes de gestion informatique ne permettent pas par défaut une analyse et un suivi adapté de la consommation des installations. Le commissioning permet d'assurer les différentes parties quant à l'atteinte des exigences performantielles et, accompagné d'une méthodologie de documentation, mesure et vérification adéquate, permet de fixer les bases d'un engagement de performance pour les bureaux d'études, les entreprises et les sociétés de services en efficacité énergétique (SS2E).

Nous tenons vivement à remercier Vincent Le Guilvout, Directeur de projet chez ENEOR.