

➤ **Le smart grid**

La notion de *smart grid* est encore floue. Les expressions de « réseaux intelligents », « éco-quartiers » ou « immeubles intelligents » lui sont parfois préférées bien qu'elles recouvrent des réalités différentes, notamment en terme d'échelle.

Néanmoins, il y a consensus sur le fait que la notion englobe l'application des nouvelles technologies aussi bien à la gestion de l'énergie électrique qu'à celle des fluides. Les exemples des éco-quartiers du Lac de Bordeaux, de Roquebrune-Cap-Martin et le réseau de chaleur de Val d'Europe ont été mentionnés.

➤ **Présentation de deux projets dans la région Bordelaise par l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Le centre de Bordeaux est entouré de nombreuses friches qui présentent un grand potentiel foncier. La ville voit sa population augmentée de 3.000 à 5.000 hab./an, ce qui représente entre 100 à 150.000 m<sup>2</sup> de surface à créer par an. Les écarts de loyers entre les biens de secondes mains et les *primes* est par ailleurs faibles, ce qui constitue un enjeu pour les constructeurs. La région est attractive d'un point de vue économique, avec des secteurs de pointes (optique, numérique, santé, etc.) qui viennent s'y installer.

• **La ZAC St-Jean Belcier**

Avec l'arrivée de la LGV en juin 2017 et le recours à une OIN, l'EPA Bordeaux Euratlantique entend réaliser une opération couplant avec succès mobilité et aménagement. Les difficultés d'interaction entre espaces publics et espaces privés sont évoquées même si l'EPA estime travailler efficacement avec la métropole sur le thème des énergies. L'EPA fait aussi part des difficultés rencontrées lors du raccordement du réseau de chaleur d'une partie de la ZAC (120.000 m<sup>2</sup>) au centre d'incinération de Bègles. La politique de mutualisation des parkings, points de collecte de déchets et réseaux est enfin évoquée.

• **Réhabilitation du centre de tri postal de Bègles**

Le centre de tri postal, bien atypique de 27 000 m<sup>2</sup>, aura vocation à héberger des *start-ups*. L'EPA explique avoir recouru à une démarche de collaboration avec les futurs hébergés pour déterminer leurs besoins afin d'adapter les offres énergétiques et travaux – d'isolation notamment – à réaliser.

Le modèle de Régus est discuté. Un intervenant se demande si ce dernier est applicable pour des très grandes surfaces. Le succès de son activité semble toutefois révélateur de l'évolution du secteur immobilier tertiaire. Il est constaté qu'il n'existe pas d'équivalent privé des pépinières d'entreprises telles que celles gérées par les collectivités locales.

➤ **Aspects juridiques**

Les clauses de *bonus/malus*, qui pourraient permettre d'orienter le comportement des consommateurs finaux en énergie sont citées. Un parallèle est fait avec de telles clauses existant déjà dans les contrats de fourniture d'énergie multi-services auxquels certains industriels ont recours pour leurs *process* industriels.

Il est conclu que le droit, parfois en retard sur certaines innovations, peut lui-même en être une source. S'agissant des évolutions issues des *smart grids*, il semble déjà opérationnel ou du moins adaptable.

➤ **Et demain ?**

Deux grandes séries d'évolutions semblent se dessiner.

En dehors du domaine des nouvelles technologies et de leurs interactions avec les immeubles de bureaux, on semble tendre vers plus de mutualisation et de flexibilité. L'évolution du rôle des investisseurs est également discuté. Du côté des utilisateurs finaux, le désir de *packs* complets, lisibles, sans charges supplémentaires se manifeste.

Le concept de « conciergerie de quartier », qui allierait services et lien social est mentionné par l'EPA Bordeaux Euratlantique.

S'agissant des nouvelles technologies, il est considéré qu'elles brouillent les modèles classiques. L'enjeu du *smart grid* est d'associer l'énergie, les télécoms avec le *Big Data* et l'*Open Data*. Tous ces éléments seraient révélateurs d'un passage nécessaire du *Building Information Model* au *City Information Model*.

On pourrait imaginer demain l'édification d'un immeuble de bureaux de 10.000 m<sup>2</sup> en blanc avec des locataires de baux dérogatoires uniquement de moins de trois mois. Un exemple hollandais pourrait servir de précédent.