

## Point d'étape, ma perception de l'avancement du décret sur le Décret Tertiaire.

4 Mars 2022 par Laurent Le Guillou

**Le Décret Eco-Energie Tertiaire monte en puissance, les échéances de septembre 2022 sont confirmées, les trajectoires 2030/2040/2050 sont à mettre en mouvement.**

La démarche prônée par le décret révolutionne les objectifs et les méthodes habituelles de la rénovation énergétique.

*Aujourd'hui, avec mon expérience d'ingénieur en performance énergétique, mais aussi en accompagnant des promoteurs et bailleurs de locaux à usage de bureaux depuis de nombreuses années, j'ai le sentiment que la réponse à apporter aux objectifs du décret n'est pas nécessairement celle qui est généralement proposée par la majorité des opérateurs / bureaux d'études du secteur.*

**La première révolution majeure** apportée par le décret tertiaire réside dans **l'objectif de résultat**, et non de moyens à mettre en œuvre : seul compte la consommation réelle qui sera constatée en 2030, pour conclure si un obligé respectera ou non les attendus du Décret.

**La seconde évolution majeure** du Décret se trouve dans la prise en compte de **toutes les consommations d'énergies**, qu'elles soient propres au climatique (le fameux CVC) ou aux usages (le USE).

Lorsque l'on sait que la part chauffage/éclairage représente **moins de 50%** des consommations d'un immeuble tertiaire type bureaux, on comprend bien que même si on arrivait à baisser de façon très significative cette consommation, à renfort de gros travaux, et d'ingénierie, on n'atteindra pas l'objectif pour autant : **une baisse de 50% des consommations CVC, ce qui est déjà une très belle performance, aura pour conséquence une baisse de 25% de la consommation globale, le compte n'y est pas.**



## Alors les audits énergétiques, simulations thermiques dynamiques, sont-ils utiles ?

Les modélisations de consommations d'énergie théoriques présentent des grandes marges d'incertitude, d'autant plus importantes que les données d'entrée ne sont pas toujours bien intégrées par l'ingénieur énergétique, et conduisent souvent vers des hypothèses hasardeuses.

Elles ne modélisent de toute façon que les usages propres aux calculs RT (chauffage, ECS, refroidissement, éclairage, auxiliaires ventilateurs pompes), et passent donc à côté des autres usages principaux des bâtiments tertiaires.

***Les exigences de résultats formulées par le décret tertiaire obligent à atteindre des objectifs de performance, et donc non pas de simples moyens à mettre en œuvre***



## La gestion de l'intermittence

Une caractéristique majeure des activités de type tertiaire se trouve dans la très grande intermittence des locaux : de l'ordre de 35% du temps utile en bureau, parfois moins de 20% dans l'enseignement. Il y a donc en général un très fort effet de levier sur la **gestion de cette intermittence**, qui n'est malheureusement pas souvent actionnée.

***Il y a là un gisement important, peut-être le principal, à explorer pour atteindre les objectifs.***

## Le levier comportemental

Les usages, autres que climatiques, "la valeur USE", présentent de forts gisements d'économie, très souvent sur de simples changements de pratiques, le fameux **levier comportemental**.

Pour synthétiser de façon très raccourcie et donc triviale : coupez les ordinateurs et baissez le chauffage en dehors des périodes d'occupation, et **une grande partie du parc tertiaire se rapprochera très rapidement des objectifs du décret.**

***Au-delà de cette évidence, il y a une vraie stratégie managériale à mettre en place dans les organisations, afin d'impliquer tous les niveaux hiérarchiques et d'aligner ainsi l'ambition générale avec les comportements individuels.***

## L'augmentation de l'intensité d'usage,

autrement dit la baisse de l'intermittence est également une voie à explorer, même si elle touche le sociétal car elle oriente vers les thématiques des locaux à usages partagés : des collectivités locales, mais aussi des promoteurs ou des foncières ont entamé cette réflexion, qui vise à **densifier l'usage du patrimoine bâti par une pluralité d'usages et une augmentation des périodes d'occupation**. Des chaînes hôtelières réfléchissent par exemple à héberger des activités nouvelles la journée.

C'est autant de foncier économisé, densifié et valorisé.

Le développement du télétravail contribue également à cette réflexion. La modularité et la flexibilité des bâtiments sera un gage de l'atteinte d'une efficacité énergétique.

## Une vraie rupture dans les pratiques et relations bailleurs locataires.

La volonté d'une triple gestion de la diversité du tertiaire, de la relation bailleur / locataire / occupant et de l'intensité d'usage, a créé une complexité du texte qui rend l'appropriation très difficile, même chez les spécialistes.

La responsabilité entre les acteurs : locataire/bailleurs peut apparaître complexe et souvent inconnue à ce stade, malgré l'imminence des premières échéances réglementaires.

Il serait à envisager par les autorités en charge du déploiement du Décret :

- Création de nouvelles **clauses-type** à intégrer dans les baux.

L'objectif serait de proposer un cadre qui serait complété par les assujettis au cas par cas. Cette démarche permettrait de faciliter le dialogue bailleur/locataire, notamment entre l'usage vertueux par le locataire, l'exploitation technique portée par le locataire ou le bailleur et les investissements, plus généralement portés par le propriétaire.

- **Lancer une communication via le Ministère des Finances** (services des impôts) sur Eco Energie Tertiaire pour informer les potentiels assujettis et toucher les TPE/PME.

Bon nombre n'ont actuellement aucune information.

- **Développer des Cellules locales Eco Energie Tertiaire**, au même titre que les dispositifs pour le logement et les particuliers, afin d'informer les obligés du dispositifs, de leurs obligations, de l'existence de partenaires, ...

## **Les modulations, la recherche de la fameuse année de référence.**

Le Décret autorise des modulations pour les bâtiments à valeur patrimoniale, d'éventuelles impossibilités techniques ou distorsions manifestes des temps de retour sur investissements. Les modulations, par exemple pour des bâtiments, classés, sont nécessaires ; mais je suis de moins en moins convaincu de l'intérêt de ces actions pour les autres motivations, pourtant mise en avant à grands renforts d'argumentation savante, par les consultants.

Même chose pour la recherche de l'année de référence : si votre bâtiment n'a pas connu d'évolutions notables sur les 10 dernières années, est ce nécessaire d'éplucher toutes vos factures sur la période pour trouver la plus forte année de consommation?...

***Vous allez rémunérer un cabinet de consultants qui va vous vous permettre de vous soustraire en partie à l'atteinte des objectifs du décret ; est ce à la hauteur de vos enjeux ? J'en doute.***

## **Le virage à opérer se trouve avant tout dans des actions préalables de bon sens.**

Il faut commencer par se réapproprier les enjeux à son niveau : que consomme-t-on ? la gestion des équipements climatiques et informatiques est-elle mise en place ? a-t-on un outil de suivi de ses consommations énergétiques ? le cas échéant, quelqu'un s'y intéresse-t-il ? Envisagez vous de vous faire accompagner par un **energy-manager**, interne ou externe, ce qui sera probablement plus pertinent que d'acheter des audits et autres STD.



***Commençons donc par mieux identifier et comprendre les sources de nos consommations énergétiques, en instrumentant et analysant ces données acquises.***

**En imposant des résultats à atteindre, le décret tertiaire nous oblige donc à se recentrer sur l'usage que l'on fait d'un bâtiment, et donc non pas nécessairement les moyens tant matériels qu'ingénierie qui seront à déployer.**

**C'est une réflexion que doivent s'approprier les professionnels de la performance énergétique.**