

## SPECIALITÉ « INGÉNIERIE, GESTIONS TECHNIQUE ET ARCHITECTURE »

### ÉPREUVE DE NOTE

**NOTE OBTENUE : 17.25 / 20**

Ingéville

16 juin 2021

Note à l'attention de Monsieur le Maire  
Les enjeux du décret tertiaire

#### Références :

Loi Grenelle 2010

LTECV 17 août 2015

Loi ELAN 23/11/18

Décret tertiaire 23/07/19

Arrêté méthode du 10 avril 2020

Arrêté valeurs absolues

La transition énergétique constitue un changement paradigmatique pour l'ensemble de notre société. Depuis le protocole de Kyoto en 1997 en passant par le Grenelle de l'environnement et plus récemment la loi ELAN, les politiques ont pris des engagements de plus en plus ambitieux pour réduire les gaz à effet de serre et assurer la transition énergétique. Le décret tertiaire, déclinaison concrète de la loi ELAN en est le meilleur exemple. La présente note exploitera les aspects réglementaires de ce cadre législatif tant sur ses objectifs que ses aspects pratiques (IA et IB). Elle présentera ensuite les enjeux à l'échelle du territoire et les outils permettant de les atteindre (IIA et IIB).

#### I- Un contexte réglementaire définissant les objectifs et une méthode

##### A- Les objectifs du décret tertiaire

La loi ELAN du 23 novembre 2018 intègre déjà les objectifs de réduction de consommation qui ont été concrétisés dans le décret tertiaire. Le décret tertiaire vient donc définir ces objectifs pour une catégorie de bâtiments dits « tertiaires ». Le but est le suivant : réduire les consommations en énergie finale de ces bâtiments de -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à leur consommation de 2010.

Le champ d'application est celui des bâtiments existants d'usage tertiaire livrés avant le 23 novembre 2018 (selon la loi ELAN). Un usage tertiaire correspond à la plupart des établissements recevant du public (commerces, écoles, musées, etc) ainsi que les bureaux. Seuls sont exclus du dispositif les lieux de culte et les ouvrages concernant la sûreté, la défense ou la sécurité civile. Les patrimoines concernés correspondent aux bâtiments à usage tertiaire d'une surface de plancher supérieure à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher ou aux bâtiments d'une même emprise foncière avec une activité tertiaire de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### B- Une méthodologie d'action imposée par le décret

Le décret date du 23 juillet 2019 et il a été complété par deux arrêtés. L'un dit « méthode » datant du 10 avril 2020 et le second dit « valeurs absolues » datant de l'automne 2020. L'ensemble de ces textes fixe des objectifs et méthodes d'application précises et adaptées en fonction du patrimoine.

Tout d'abord, cette réglementation s'applique aux propriétaires comme aux occupants des bâtiments et s'applique à toutes les consommations, pour tous les usages (chauffage, éclairage, informatique, etc). Elle propose d'atteindre les objectifs en valeur absolue (Cabs) ou en valeur relative (CRef) par rapport à une consommation de référence fixée entre 2010 et 2020.

Le propriétaire doit enregistrer les données de son patrimoine avant le 30 septembre 2021. Activité, surface, consommations annuelles, année de référence doivent être renseignées. Tous les ans, ces données doivent être rapportées avant le 30 septembre. La plateforme OVERAT fournit quant à elle un certificat annuel sous forme d'attestation indiquant si les objectifs sont atteints.

Plusieurs dispositifs de modulation de l'objectif sont prévus (classement patrimonial, coût disproportionné, impact sur la structure et modalité d'activité).

Néanmoins en cas de modulation, un dossier technique justificatif est à fournir. Une mutualisation du patrimoine est aussi possible.

La réglementation prévoit en outre des sanctions en cas de non fourniture des données : mise en demeure puis name and shame, ou en cas de non-respect des objectifs : mise en demeure, constat de carence, puis pénalité.

## II- Un enjeu important pour les collectivités et des outils pour atteindre ces objectifs

### A- L'enjeu du décret à l'échelle des collectivités

À l'échelle de la France, le bâtiment représente 44% de la consommation d'énergie finale et 25% des émissions de CO2. Les collectivités comptant 225000 bâtiments et une étude de l'ADEME a montré que le coût de l'énergie représente 44€ par habitant par an. Ces chiffres représentent bien l'enjeu qu'implique la rénovation de ce patrimoine.

D'autre part, au-delà des considérations économiques, cette transition a de multiples enjeux. Elle permettra tout d'abord de réduire les gaz à effets de serre tel que prévu dans la loi de transition énergétique. De plus, la rénovation du patrimoine permet d'avoir une approche globale qui améliore non seulement l'isolation mais aussi le confort global : confort d'usage, acoustique, santé apportant un bien être aux utilisateurs. Enfin cette transition énergétique constitue une attente forte de la part des usagers. De récentes études montrent que les français considèrent que la rénovation du patrimoine devrait être le premier poste de dépense des collectivités. C'est donc une démarche d'exemplarité qui est attendue des collectivités. Enfin, cette stratégie permet aussi d'améliorer la résilience de notre territoire et d'améliorer l'attractivité des collectivités.

### B- Des outils et méthodes disponibles pour mettre en œuvre ce décret

Afin de mener à bien les objectifs ambitieux fixés par le décret, des outils et dispositifs d'aides sont disponibles à l'échelle du territoire. En ce qui concerne les méthodologies et outils pratiques, les administrations déconcentrées de l'État mettent en place des données à disposition des collectivités : le CEREMA a édité des fiches pratiques avec une méthodologie technique et de management de projet. De même, l'ADEME met à disposition des outils.

D'autre part, le label Effinergie propose une check-list d'actions.

Au-delà de la méthodologie, les marchés publics disponibles permettent une grande variété d'actions : le commissionnement permettant expertise, mise en service et suivi avec une garantie de performance à la clé, les contrats de performance énergétique (CPE) ou encore les CREM avec une vision globale de l'acte de construire permettant d'intégrer les objectifs de performance. Enfin, les leviers financiers sont possibles tels que l'utilisation des CEE ou certificats d'économie d'énergie qui permettent de valoriser les économies d'énergie faites lors des travaux. Une stratégie d'Intracating permet de suivre et valoriser les économies sur le fonctionnement en abondant une ligne budgétaire d'investissement réservée à la performance du patrimoine.

Plus qu'une contrainte, le décret tertiaire peut donc être considéré comme un outil pour s'approprier les objectifs de transition énergétique. Il pousse les collectivités à utiliser les nombreux leviers et outils existants et porter un autre regard sur leur patrimoine. La rénovation de celui-ci pourrait représenter un levier d'attractivité et de résilience du territoire.

### PROPOSITIONS

Le décret tertiaire et ses arrêtés, déclinaisons concrètes de la loi ELAN, s'imposent aujourd'hui à nos services avec une échéance initiale à court terme : il s'agit tout d'abord de fournir les premières données de notre patrimoine pour le 30 septembre 2021. À compter de cette date, notre collectivité devra passer en mode opérationnel afin d'atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie fixée par la loi à -60% à l'horizon 2050.

Afin d'atteindre cet objectif, la présente note explicitera les actions à mener pour établir un schéma directeur immobilier et énergétique du patrimoine. Il s'agira tout d'abord de mettre en place un équipe transversale (I.a) et d'établir un diagnostic technique et organisationnel (I.b). Cette organisation permettra le déploiement du schéma directeur (II.a) dans une démarche de concertation et d'amélioration continue (II.b).

#### I. Mettre en œuvre une équipe transversale et établir un diagnostic pour définir les objectifs

##### A- Travailler en mode projet

Afin de structurer le management du projet et d'impliquer tous les acteurs nécessaires à sa mise en œuvre, une équipe projet sera d'abord mise en place. Elle se composera du COPIL ou comité de pilotage composé de Monsieur le Maire, du directeur général des services (DGS), du directeur des services techniques (DST) et des élus en charge du Patrimoine et de la Transition Environnementale.

Le chef de projet responsable du sujet, je vous propose de tenir ce rôle, coordonnera les différents comités et soumettra au COPIL les décisions stratégiques à échéances régulières. Le COPIL sera à la fois organe décisionnaire et relai politique sur ce sujet. Il sera complété par une comité technique (COTECH), organisé par groupes de travail. Pour ce sujet, nous pouvons imaginer un premier groupe d'experts patrimoine réunissant les services immobiliers, patrimoine, maintenance, transition énergétique. Ce groupe pourra, par ailleurs, intégrer des acteurs extérieurs tels que maître d'œuvre, concessionnaires ou interlocuteurs d'autres administrations. Le second groupe réunira les compétences ressources humaines, marché, finance et aura une action plus transversales au sein des services.

Cette organisation pourra être complétée par un comité de suivi qui capitalisera les actions sur le long terme.

##### B- Réaliser une audit technique et organisationnel pour fonder le schéma directeur

La rénovation du patrimoine d'Ingéville aura un impact sur l'ensemble de nos services et sur nos usagers. Il est donc primordial d'examiner la situation sur tous ces aspects lors de l'établissement du diagnostic.

Tout d'abord un diagnostic technique et patrimonial est à réaliser. Il pourra être établi en partie par nos services qui connaissent l'historique et la gestion de celui-ci : un bilan des usages, des surfaces, des travaux déjà réalisés et des consommations pourra être rédigé par les services techniques. Le service immobilier pourra faire le point sur les baux en cours et leur implication. Il pourra être pertinent d'externaliser une partie de l'audit afin de cartographier notre patrimoine du point de vue thermique. Un audit énergétique complet serait pertinent. Le montant de cette étude serait inférieur à 124 000 euros HT et pourrait donc être lancé en procédure adaptée type MAPA.

À ce diagnostic technique doit être couplé un diagnostic organisationnel afin de connaître les pratiques des différents services et les ressources disponibles. Pour le sujet qui nous concerne, il y a lieu de connaître les marchés publics disponibles au sein de la collectivité (bons de commande subséquents) et leurs caractéristiques (environnementale et de performance énergétique). Il y a lieu de savoir si les effectifs des services patrimoine/transition énergétique ont suffisamment de moyens pour renseigner OPERAT (plateforme du décret mise en place par l'ADEME). Une cartographie de nos services en lien avec les usagers est à connaître puisque ceux-ci doivent être intégrés dans cette démarche de transition.

Le chef de projet et les chefs des services concernés devront de plus effectuer un benchmark des pratiques des autres collectivités afin d'identifier les leviers d'actions. Une prise de contact avec les autres acteurs publics (ADEME, CEREMA, Région, etc.) permettra d'identifier les leviers financiers (appels à projets, DSIL) et les formations disponibles. Enfin, une veille réglementaire doit être menée pour connaître la réglementation applicable et les outils à disposition (décret, CEE). Un sourcing pourrait aussi être pertinent pour connaître les acteurs locaux de la transition : se rapprocher de la plateforme FAIRE par exemple.

### II. Déployer le schéma directeur dans une démarche qualité

#### A. Mettre en œuvre la stratégie patrimoniale

La phase diagnostic et montage de l'équipe projet devrait durer environ six mois. En se basant sur ces données, le chef de projet pourra établir plusieurs outils. Un planning de rénovation du patrimoine qui pourra se déployer sur plusieurs mandats devra être croisé avec les moyens financiers de la collectivité. Plusieurs scénarios pourront être envisagés, qui prendront en compte la vétusté des bâtiments, les impacts aux usagers, les financements possibles.

Le chef de projet proposera un planning associé à un échéancier de financement au COPIL. Il y aura lieu d'intégrer le budget sur le PPI (plan pluriannuel d'investissement) ou au budget modificatif selon les temporalités électorales. En parallèle du projet de réhabilitation du patrimoine, le schéma directeur devra aussi prévoir une adaptation de nos pratiques au sein de chacun des services de la collectivité.

En effet, pour mener à bien les travaux de réhabilitation, notre service marchés devra intégrer les objectifs et contraintes réglementaires actuelles portant sur la rénovation énergétique : pour nos marchés de travaux, intégrer des critères environnementaux et de qualification des entreprises intervenant sur nos chantiers, ces marchés pourront en outre intégrer des prescriptions techniques de performance au travers de prérequis techniques, de charte HOE, ou de chantier environnemental.

Pour nos marchés de services, l'utilisation de CPE ou commissioning peut être envisagé. Le service transition énergétique pourra, quant à lui, être support pour la mise en œuvre de cette démarche en portant les propositions de formations techniques et en accompagnant la rédaction des dossiers d'appels à projet (dossiers France relance ou appels à projet de la Région par exemple). Il peut aussi être l'acteur de la valorisation des CEE. Pour le service immobilier, une démarche productive de la valorisation du patrimoine est à mener : quels sont les bâtiments à conserver ? à céder ? Peut-on optimiser les usages ? Une identification des bâtiments concernés par le décret tertiaire est à réaliser rapidement en se basant sur les surfaces de plancher.

Les services techniques pourront quant à eux identifier les bâtiments les plus énergivores et proposer des solutions techniques de suivi des consommations ou de modifications des installations thermiques trop énergivores. De plus, des préconisations techniques pourront être intégrées aux marchés sur la base de leurs préconisations.

#### B. Impliquer, concerter et effectuer une démarche de suivi de la qualité

Au-delà des aspects techniques de la rénovation patrimoniale, le schéma directeur devra s'attacher à impliquer l'ensemble des agents et des usagers.

Les objectifs du décret tertiaire concernent l'ensemble des consommations des bâtiments, ils impactent les constructeurs, gestionnaires et usagers.

Au sein de nos services, il sera donc primordial d'informer les agents à propos des conséquences de cette réglementation et de les impliquer dans la démarche : une communication via notre intranet pourra être effectuée. Il s'agira aussi d'impliquer les agents qui vont être impactés pendant les travaux devront sans doute modifier leurs pratiques : des concertations à l'échelle de chaque projet et des dispositifs de communication pourront être mis en œuvre type communication phase chantier ou guide des bonnes pratiques écoresponsables. Des formations et retours d'expériences sont aussi à privilégier : en effet, les bâtiments performants, très isolés avec des bâtiments biosourcés ne s'entretiennent pas de la même manière que les bâtiments anciens : adaptation des pratiques de nettoyage, chauffage, ventilation.

Au-delà de nos agents, c'est aussi les usagers qui sont à consulter. En effet, ma transition énergétique est une attente forte de la population qui ne s'imagine pas toujours les impacts qu'elle implique au quotidien. Une communication via le site internet de la ville pourra être réalisée. À l'échelle des quartiers, les projets et leurs impacts seront présentés en conseils de quartier. La communication pourra aussi s'afficher sur nos chantiers afin d'informer sur les modifications d'usages et sur l'engagement environnemental de la ville.

Enfin, ces démarches pourront être capitalisées par un comité de suivi qui effectuera un retour d'expériences et communiquera sur le bon avancement des projets : un registre en ligne pourrait être mis en place (à l'image des registres d'accessibilité) qui montrerait l'avancement du schéma directeur.

La mise en place du décret tertiaire est donc une démarche à mener sur le long terme en impliquant toutes les ressources de la collectivité. Cette approche en démarche globale permettra d'apporter une nouvelle vision plus attractive et résiliente du territoire, en réduisant nos consommations et en apportant plus de confort aux usagers.