

### ÉPREUVE DE NOTE

### SPECIALITÉ « INGÉNIERIE ET ARCHITECTURE »

---

**NOTE OBTENUE : 14.75 / 20**

Commune d'Ingéville,  
Direction des Services Techniques

le 16 juin 2021

NOTE À L'INTENTION DE  
Monsieur le Maire d'Ingéville

Objet : les enjeux du Décret Tertiaire

Le secteur tertiaire représente 17% de la consommation d'énergie nationale. En ce qui concerne les collectivités, 78% de leur consommation en énergie est utilisé pour les bâtiments.

On comprend l'importance de la stratégie que les collectivités doivent mettre en place afin d'initier et de porter une démarche au niveau de leur patrimoine bâti. Dans un premier temps, nous précisons le cadre réglementaire défini par le décret tertiaire, puis nous en développerons les objectifs. Dans un second temps, nous présenterons les méthodes de réussite à développer pour répondre à ce décret tertiaire.

#### I. Définition du Décret Tertiaire

##### A. Le cadre réglementaire

Les obligations en terme de réduction des consommations en énergie ont été dévoilées par la loi Grenelle 2 en 2010, celles-ci se sont vues modifiées et ajustées par la loi Elan en 2018. En ce qui concerne la spécificité des bâtiments, en 2015 la loi de la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a précisé les objectifs. C'est aujourd'hui grâce à ce décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire, que les propriétaires connaissent les attentes et les modalités d'application qu'ils sont dans l'obligation de mettre en place. Ce décret s'applique au patrimoine bâti, sur les bâtiments pour lesquels des travaux d'amélioration de performances énergétiques viendraient entraver la sécurité/stabilité de la structure, ou l'aspect architectural/historique, ou encore ceux pour qui le coût des travaux s'avèrerait disproportionnés au vue du bâtiment.

##### B. Les objectifs

L'objectif est clair, diminuer les consommations en énergie. Le décret fixe des niveaux à atteindre, une baisse de 10% des consommations « finales » à chaque future décennie (avec un premier palier à 40% d'ici 2030, puis 50% d'ici 2040, ...). La finalité de ce décret est d'atteindre un niveau de consommation dit « CABS » d'ici 2050 ; c'est-à-dire au plus bas du possible. Pour se faire, l'État oblige les propriétaires à relever les données de consommations de ces bâtiments assujettis, afin de les déclarer annuellement. Ce principe permet de fixer les résultats à atteindre. L'État met en demeure les propriétaires de réussir. Si ce n'est pas le cas, le préfet met en demeure les propriétaires de réaliser un plan d'action. En cas d'échec, par arrêté préfectoral, des amendes peuvent être mises. L'objectif de l'application du décret tertiaire est également de respecter les attentes de la stratégie nationale bas carbone, l'un ne va pas sans l'autre. Il s'agit de mettre en place un dispositif « Éco Énergie Tertiaire ».

On comprend donc que pour répondre à ce décret, il est impératif de mettre en place une réelle stratégie.

## II. Stratégie à élaborer

### A. L'application d'une méthode

Pour répondre à l'objectif premier du décret, il faut être en mesure de déclarer ses consommations. En effet, l'État a mis en place une plateforme numérique « OPERAT ». Il s'agit de préciser les consommations finales annuelles de chacun des bâtiments concernés, rapportées aux surfaces. L'ADEME gère cet observatoire, et tous les 10 ans, cette agence tire une analyse des données récoltées. L'ADEME estime également, en fonction des déclarations, les taux d'émission de gaz à effet de serre. Ce qui donne lieu à une notation « Éco Énergie Tertiaire ». Pour pouvoir déclarer ces données, il faut pouvoir relever les consommations, cela passe par la mise en place de compteurs, d'équipements tels que des GBT. La CEREMA propose des aides techniques sous forme de formations, d'ateliers d'échange... afin que les collectivités puissent mettre en place un suivi. Pour parvenir à réduire les consommations, il faut également mettre en place des actions concrètes. On parle de plans d'actions « Éco Énergie ». Les leviers d'actions portent sur la réalisation de travaux pour améliorer les performances et sur la mise en place d'équipements techniques. Enfin, la stratégie repose en la bonne optimisation, c'est-à-dire que les investissements équilibrent les coûts d'exploitation et donc les consommations. Les solutions d'optimisation peuvent être trouvées en mettant en place des contrats de performance énergétiques (CPE) avec des prestataires externes, ou en lançant des marchés « globaux » tels que les contrats « construction/réalisation/exploitation/maintenance ».

### B. Les moyens à mettre en œuvre

Nous venons de le comprendre, l'amélioration des bâtiments en terme de performance énergétique passe par des investissements. Une nouvelle pratique voit le jour pour répondre à la problématique : l'Intracting. Il est basé sur le principe d'un cercle vertueux visant à débloquer un fond financier sur les budgets de fonctionnement afin de réaliser des dépenses d'investissement dans le but de réaliser des économies d'énergie et donc des économies financières en terme de fonctionnement. De plus, ce principe permet par la même occasion de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Aussi, les propriétaires et notamment les collectivités peuvent recourir aux Certificats d'Économie d'Énergie (CEE). Le principe permet le remboursement en partie des dépenses ayant permis de réaliser les économies d'énergies. Cela est financée par les obligés, qui sont les vendeurs d'énergie. Les collectivités sont éligibles, elles peuvent en faire la demande directement auprès du PNCEE. Enfin, une dernière piste des plus essentielles est l'implication des utilisateurs des bâtiments. En effet, en tant qu'occupant, ils détiennent une partie des solutions. En les informant, en leur suscitant un réel intérêt pour la dimension écologique que représente leurs comportements, on peut obtenir des résultats en terme d'économies d'énergies. L'investissement pour ce cas passe par la mise en place de la démarche, la formation et l'accompagnement des utilisateurs.

Pour conclure, l'application du décret ne peut se mettre en place que par une réelle volonté des propriétaires. En effet, pour atteindre les objectifs, il faut procéder à une analyse du patrimoine bâti, mettre en place des actions qui représentent d'importants investissements, et être en capacité de mesurer les améliorations afin de répondre aux objectifs.

La mise en place d'un schéma directeur immobilier et énergétique du patrimoine d'Ingéville est primordial dans ce contexte actuel. Les investissements en terme d'infrastructures doivent révéler d'une certaine stratégie, puisqu'ils sont impactant sur la réussite de la commune au vu des objectifs environnementaux. L'élaboration d'une telle stratégie doit reposer d'une part sur une volonté des élus, qui s'appuiera sur une analyse technique. D'autre part, cette stratégie devra s'élaborer dans un premier temps pour être ensuite mise en œuvre.

Ce schéma directeur nécessitera des moyens conséquents à déployer en terme de compétences, d'implication des humains et enfin de moyens financiers.

### I. Élaborer la stratégie

#### A. La gouvernance

Élaborer un schéma directeur c'est prendre des décisions, des orientations. Il y aura lieu de mettre en place un comité de pilotage qui sera constitué d'élus qui pourront porter haut et fort les partis pris de ce schéma. Ce comité axera sur les orientations écologiques que souhaite soutenir la municipalité. Aussi, un comité technique sera indispensable. Il sera composé de membres du service technique, des agents en charge des travaux et également des agents de la maintenance du patrimoine bâti. Quelques représentants des utilisateurs pourront également faire partie de ce comité car leur retour d'expérience est fondamental.

#### B. Anticiper

Afin de mettre en place un plan d'actions, le comité technique devra dans un premier temps faire un état du patrimoine bâti. Le service patrimoine est en mesure de fournir les données en terme de surfaces des bâtiments. Le service maintenance pourra communiquer les données récoltées en terme de consommation d'énergie, grâce aux GTC et GTB mises en place. Pour les bâtiments non-équipés, un travail de bilan des consommations devra être mené d'après les facturations des énergies et fluides consommés. Cela est fastidieux et pourra prendre 2 mois au vu de l'activité actuelle des services.

Une fois les analyses faites, il y aura lieu de rechercher les optimisations possibles. Dans un premier temps, je vous propose de vous contenter aux plus importants bâtiments en terme de surfaces d'exploitation, puisque cela correspond aux obligations induites par le décret tertiaire. Le schéma directeur pourra prévoir différentes phases, nous nous attacherons à travailler la première dans un premier temps afin d'intégrer ce projet au prochain PPI.

Une fois le plan d'action proposé, il devra être validé par le comité de pilotage, ce qui permettra de l'adapter le cas échéant avant de le soumettre dans le plan pluriannuel d'investissements.

#### C. Réaliser

Lorsque le schéma sera défini, il pourra être mis en œuvre. La mise en œuvre sera constituée de 2 étapes, les études et les réalisations. En effet, les solutions qui seront proposées vont être étudiées et donneront lieu à des demandes d'autorisations de travaux. Les prestataires en charge de la conception devront mener les études techniques en vue du montage des dossiers de consultation des entreprises.

Les études de la première phase des actions du schéma sont estimées à 16 mois. Nous considérons 4 mois de consultation des concepteurs puis 12 mois d'études. Nous lancerons donc ensuite les consultations pour les marchés de travaux qui seront soumis à la validation de la commission d'appels d'offres en fonction des montants engagés, cela peut prendre 4 à 5 mois.

Une fois les marchés de travaux notifiés, nous pourrons démarrer les chantiers. Il faut envisager que certains travaux pourront être réalisés en sites occupés sans générer de gêne pour les utilisateurs. D'autres travaux nécessiteront de fermer provisoirement certains accès. Pour les services publics qui doivent perpétuer, il pourra être envisagé de créer des sites de repli provisoires afin de continuer à accueillir les agents et les utilisateurs. Les délais de réalisation des travaux seront différents d'un bâtiment à un autre en fonction des travaux prévus.

### II. Les moyens à déployer

#### A. Les compétences

Les agents des services travaux et ceux du service maintenance seront sollicités d'une part sur le travail d'état des lieux, et d'autre part sur le suivi des actions menées. Il est essentiel d'externaliser les prestations, les propositions des plans d'actions peuvent être réalisées par des maîtres d'œuvre, des experts en performance d'économies d'énergie.

Aussi, sur certains sujets, il pourrait être lancé des consultations pour un contrat de CREM. Ce type de contrat à l'avantage de garantir les résultats obtenus par la réalisation des travaux. Nous pouvons nous poser cette question concernant la piscine municipale, qui génère des coûts conséquents en terme de maintenance et exploitation. Les contrats de performance énergétique sont une garantie pour la collectivité.

Aussi, un schéma de cette ampleur nécessite que la commune se fasse assister par un assistant à maîtrise d'ouvrage qualifié dans le domaine des économies d'énergie, tant dans la phase de rédaction du programme que dans la phase des études, mais également durant la réalisation des travaux. Les travaux d'amélioration du bâti existant ne sont efficaces que si et seulement si ils sont parfaitement réalisés.

#### B. Le budget

L'ensemble des travaux et mises en place d'équipements ont un coût. Les travaux concerneront essentiellement de l'isolation, des remplacements de menuiseries extérieures, des enduits perspirants... Les équipements seront techniques, tels que les chaudières bois, des pompes à chaleur, des panneaux solaires...

Ces coûts auront été estimés durant la proposition du plan d'actions, puis valider ces coûts, alors estimatifs, seront actualisés lors des consultations de travaux. Les écarts, l'actualisation des coûts des matériaux, les conditions économiques verront impactés les budgets prévus. Il y aura lieu d'échanger avec le comité de pilotage et d'inscrire les modifications budgétaires s'il y a lieu lors des demandes modificatives de budget. Ces coûts seront conséquents, le service travaux recherchera les subventions auxquelles la collectivité peut prétendre en fonction des travaux engagés. L'aide de l'ADEME sera sollicitée sur ce sujet. Aussi, nous utiliserons également le principe des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) afin de bénéficier d'aides financières.

#### C. La communication

Ce schéma directeur devra être porté par la collectivité. Les élus auront en charge de communiquer sur les actions engagées. Le rôle du service technique sera de remonter toutes les économies d'énergie réalisées et également les économies financières en terme de fonctionnement. Cela permettra à la municipalité de justifier les coûts d'investissements et de communiquer l'amélioration des performances énergétiques garants de la considération sur l'écologie.

Aussi, la communication aux administrés permettra de justifier les désagréments en terme de gêne occasionnée sur les services publics le temps des travaux. Et, de plus, il est primordial que la population soit sensibilisée à l'écologie afin qu'elle soit responsable des économies d'énergie lors de son utilisation des bâtiments publics. Nous savons qu'un des facteurs essentiels des économies d'énergie est la façon dont le bâtiment est occupé. La communication doit être privilégiée, elle sera la clef de la réussite du schéma directeur.

Enfin, cela va de pair avec la formation des agents de la collectivité. Il est essentiel de déployer des sessions de formations pour que les agents occupants, les responsables de sites, les agents de la maintenance aient les compétences pour utiliser correctement les bâtiments, et ainsi puissent eux aussi réaliser des économies d'énergie simples.

En conclusion, il est indispensable que ce schéma directeur soit porté par la collectivité puisqu'il nécessite de lourds investissements. La communication doit accompagner la mise en place de ce plan d'actions pour être accepté. Les économies d'énergie sont de la responsabilité de tous les acteurs : élus, dirigeants, citoyens, agents. Le décret tertiaire sera gagné si une volonté commune est déployée.