

Retranscription à l'identique de la copie remise par la/le candidat·e

## MEILLEURE COPIE

Concours interne d'INGÉNIEUR·E TERRITORIAL·E  
Session 2021

*Spécialité Ingénierie, gestion technique et architecture*

*Option Construction et bâtiment*

### ÉPREUVE DE NOTE

Commune d'Ingéville  
Direction des Services techniques

Le 16 juin 2021

à l'attention de Madame ou Monsieur le Maire

Note : Note sur les enjeux du décret tertiaire

Annexes : Décret n°2019-771 du 23/07/19 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

La transition énergétique fait partie des enjeux des programmes politiques depuis de nombreuses années. Il faut aussi bien tenir compte des performances des nouveaux bâtiments que de celles des bâtiments existants que cela soit dans le secteur de l'habitat que dans celui du tertiaire. En effet, 44% de nos consommations d'énergie concernent les bâtiments dont 1/3 dans le tertiaire.

Les collectivités gestionnaires d'une partie non négligeables de ce type de bâtiments doivent par exemplarité être précurseur de cette transition.

Nous allons, dans une première partie, présenter le Décret tertiaire, ses objectifs et les acteurs nécessaires. Puis dans une seconde partie, nous présenterons les enjeux et freins ainsi que les moyens et outils à cette mise en œuvre.

#### I . Le Décret tertiaire, ses objectifs, les acteurs de cette transition

##### A. Le Décret tertiaire, son cadre juridique, ses objectifs

Depuis les accords de Kyoto, la France s'est engagée vers une transition énergétique concernant les bâtiments tertiaires existant. La loi Grenelle 2 est venue imposer le « bail vert » pour les commerces et bureaux. Puis, en août 2015, la loi de transition énergétique pour la croissance verte est venue fixer des objectifs concrets concernant la réhabilitation énergétique des bâtiments tertiaires. La loi Élan est venue imposer des actions afin de réduire les consommations d'énergie d'au moins 40% d'ici 2030, puis 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050 pour ce type de bâtiments.

Le décret n°2019-771 du 23/07/19 dit « Décret tertiaire » est venu préciser les modalités de mise en œuvre de cette obligation. Il est venu préciser les activités relevant de cette obligation c'est à dire les bâtiments commerciaux ou à usage de bureaux et ayant une surface de 1 000 m<sup>2</sup> minimum. Il a aussi défini la répartition des rôles entre bailleurs et preneurs dans cette obligation de mise en œuvre. Ce décret a instauré l'obligation dès 2021 aux propriétaires de ce type de bâtiment de renseigner une déclaration annuelle des consommations sur une plateforme informatique. Ce recueil d'informations permettra d'avoir un suivi de cette mise en œuvre.

Ce décret a aussi établi les contrôles et les sanctions en cas de manquement aux objectifs de cette transition.

La loi a fixée des objectifs de réduction de la consommation énergétique à travers deux alternatives de valeur.

Soit par l'atteinte d'une valeur relative qui correspond à un pourcentage de réduction de la consommation d'énergie finale égale à ceux de la loi Élan. Soit par l'atteinte d'une valeur absolue qui sera fixée par arrêté avant chaque début de décennie et qui devront être atteints à chaque année échéance de la loi Élan (2030, 2040 et 2050).

Mais pour cette loi soit mise en œuvre, de nombreux acteurs sont nécessaires.

## B Les acteurs nécessaires à cette mise en œuvre

Le premier acteur est l'État. En effet, il est à la naissance de toute cette réflexion. Il établit les différents textes de loi, décrets permettant la mise en œuvre.

Il encadre, explique et ordonne les modalités d'exécution de cette loi. De plus, par le biais d'aide financières, de déductions d'impôts, il aide à la mise en œuvre et incite les collectivités à la mettre en place puisqu'il établit aussi les sanctions et les contrôles.

Ensuite, les collectivités sont aussi un des acteurs nécessaires, soit parce qu'elles sont concernées en tant que bailleurs (propriétaires) soit parce qu'elles vont faire le lien entre les obligations de cette loi avec les bailleurs. Et le dernier mais peut-être l'acteur le plus important, il s'agit des occupants des bâtiments concernés par cette loi. En effet, ils utilisent les locaux donc si ils ne les utilisent pas correctement même si une réhabilitation est effectuée, elle ne sera pas positive.

Il faut absolument imposer une communication entre le bailleur et les occupants afin que cette mise en œuvre soit efficace.

En effet, afin de mettre en œuvre cette transition énergétique il faut connaître et établir la liste des enjeux mais aussi des freins afin que les moyens nécessaires mis à disposition puissent être utilisés correctement.

## II . Les enjeux et freins d'une telle loi et les moyens, outils de mise en œuvre

### A. Connaître les enjeux et les freins de cette loi

Il y a 4 leviers ou enjeux qui permettront d'atteindre les objectifs fixés par cette loi.

Le premier est d'améliorer la performance énergétique via la mise en place et l'exécution de travaux sur l'enveloppe des bâtiments (ITE, changements de menuiseries, isolation intérieure, système de protection solaire etc...).

Ensuite, il y a la mise en place d'installations performantes par le chauffage, l'eau chaude etc... et le contrôle de celle-ci par des dispositifs adaptés.

Puis, il faut optimiser l'exploitation des équipements par le biais de contrat d'exploitation entre-autre. Et le dernier enjeu est d'adapter les locaux à un usage permettant d'être économe en énergie (par un éclairage adapté par exemple...) et d'inciter les occupants des

locaux à changer leurs comportements. Malheureusement, il existe des freins à cette mise en œuvre, la plus contraignante est la contrainte technique ou architecturale ou patrimoniale. Puis, il y a le coût qui peut-être élevé de cette mise en œuvre qui est aussi un frein non négligeable.

De plus, le fait de changer les habitudes des occupants est un frein connu car il est souvent difficile de faire modifier des comportements acquis depuis longtemps. Mais, il existe des moyens et outils afin de lever ces freins.

#### B. Utiliser les moyens, outils disponibles pour cette mise en œuvre

Une assistance existe au sein des Régions afin d'accompagner les acteurs du secteur public dans cette mise en place et aussi les acteurs du secteur privé.

Des aides financières, des subventions de la part des fournisseurs d'énergie et de leurs partenaires ont été mis en place par le biais de certificats d'économies d'énergie (CEE) ou de contrats de performances énergétique (CPE) ou avec le principe de l'intracring. Ce qui peut permettre de réduire les coûts d'une telle transition.

La mise en place de nouveaux compteurs permettant des mesures plus précises et la mise en place de matériaux innovants sont aussi des outils permettant cette transition. La gestion d'un document d'utilisation entretien et maintenance est un outil permettant d'avoir un suivi et un contrôle sur les équipements.

La mise en place d'une démarche cohérente avec une communication auprès des occupants est l'outil primordiale pour que cette mise en œuvre se passe sans soucis.

Une telle transition et mise en œuvre est obligatoire afin de ne pas être sanctionné. Elle est nécessaire aussi car elle permet de maîtriser les dépenses en énergie. Mais elle ne peut être mise en place et réussie que si chaque acteur (bailleur et occupants) communiquent et travaillent ensemble, ce qui n'est pas évident.

#### Propositions opérationnelles visant à élaborer et mettre en œuvre un schéma directeur immobilier et énergétique du patrimoine

En tant que collectivité et propriétaire de bâtiments tertiaires existants, nous devons engager une transition énergétique afin de respecter les objectifs du « Décret tertiaire ». Les collectivités doivent montrer l'exemple en respectant les obligations instaurées par l'État. Afin d'établir et de mettre en œuvre cette loi, nous allons dans un premier temps, élaborer une démarche cohérente adaptée à notre commune. Pour se faire, nous allons dans une première partie, établir un diagnostic du patrimoine et rechercher les partenaires nécessaires et adaptés à cette mise en œuvre.

Puis dans un second temps, une mise en œuvre de la démarche, son suivi et évaluation sera présentée.

#### I . Trouver la démarche adaptée et les bons partenaires

##### A. Analyse du patrimoine tertiaire existant

En premier, il faut identifier le patrimoine de la commune qui fait parti du champ d'application du décret, c'est à dire les bâtiments de 1 000 m<sup>2</sup> minimum.

Ensuite, afin de connaître chaque bâtiment, son usage, ses consommations, un fiche technique de chacun peut être établie et archivée.

En parallèle, une consultation auprès des occupants peut être lancée afin d'établir un premier diagnostic humain permettant de cibler les besoins et les changements qu'ils sont prêts à faire.

Un COPIL sera formé sous la tutelle de Monsieur le Maire si il souhaite ou d'un élu choisi. Il sera formé des directeur des services concernés (urbanisme, patrimoine, services techniques...). Un COTECH sera formé sous la direction d'un chef de projet choisi par le COPIL. Ce COTECH sera constitué des partenaires qui auront été choisis, du directeur des ressources humaines, du directeur des finances entre autres.

Une fois, la phase diagnostic terminée, une démarche avec des actions à mener, des coûts à établir, des objectifs à atteindre sera élaborée.

Ainsi, nous pourrons rechercher les partenaires vraiment adaptés à notre démarche.

### B. S'entourer des partenaires nécessaires

Afin de finaliser les coûts budgétaires, il serait judicieux de contacter ses fournisseurs d'énergie afin de solliciter de leurs parts des aides aussi bien financières que techniques.

La région avec l'ADEME ayant mis en place des services de conseils et d'accompagnement. Nous pourrions les solliciter aussi.

De même avec des organismes comme la CEREMA.

Il pourrait être judicieux de mettre en place une assistance à maîtrise d'ouvrage, ainsi qu'une mission de commissionnement.

De plus, il pourrait être proposé de créer des équipes référentes qui feraient le lien avec les occupants afin de les inciter à participer à cette démarche. Une fois, cette démarche élaborée, un planning montrant exactement les actions à mener, leur durée, le délai d'exécution maximale de celles-ci pourra être établi et transmis à chaque acteur concerné. La mise en œuvre pourra alors commencer.

## II . Mise en œuvre, son suivi, son évaluation

### A. Mise en œuvre de la démarche établie

Pendant toute les actions de cette mise en œuvre, un effort doit être mené afin que la communication auprès des occupants ne soit pas rompue. Des supports variés de communication pourront être utilisés (mails, etc...). Des compte-rendus à chaque fin d'action seront communiqués à chaque acteur avec les objectifs souhaités de cette action afin d'établir un cahier où tout sera noté .

Un suivi des consommations d'énergie sera établi régulièrement afin si nécessaire de réagir le plus rapidement possible en cas de problème (produit défectueux etc...).

Les chantiers seront éco-responsables avec un traitement des déchets.

En mettant en place un crédit d'investissement, il sera tout à fait possible de réinvestir si nécessaire pendant la mise en œuvre sur des projets plus coûteux.

Lors de la mise en œuvre, il pourrait être établi que l'usage d'un bâtiment doit changer alors qu'il n'avait pas été prévu. Il devra être possible d'adapter et de modifier si nécessaire les objectifs fixés.

### B. Suivi de cette mise en œuvre et son évaluation

La loi « Décret tertiaire » nous impose de renseigner sur une plateforme informatique nos consommations annuellement. Avec le suivi de consommation qui aura été établi ultérieurement, nous pourrons sans problème saisir les informations demandées. Il s'agira d'un plan de comptage de l'énergie.

Il faudra situer régulièrement les consommations actuelles et comparer par rapport aux objectifs.

En cas de problème, il faudra chercher d'où provient le problème, trouver la solution et y remédier le plus vite possible.

Grâce aux crédits d'investissements et aux réductions de dépenses qui auront pu être effectués, il sera dès que nécessaire possible d'effectuer de nouveaux travaux dès qu'un bâtiment le nécessitera voir même pour d'autres types de bâtiment (hors tertiaires). Afin de continuer à communiquer avec les occupants, il faudrait choisir des référents parmi eux et les former sur les postures à avoir auprès de leurs collègues en cas de litiges.

L'évaluation de notre démarche se fera au fur et à mesure que nous renseignerons la plateforme de l'État. Cela nous permettra de réagir dès que l'objectif n'est plus atteint.

Il nous faudra aussi être réactif dès que les situations le nécessiteront comme pour le télétravail où les bureaux ne sont plus occupés. Il nous faudra alors réfléchir à un autre mode d'usage en parallèle.

Mettre en place cette transition est nécessaire et obligatoire. Mais elle ne pourra se faire que si nous ciblons les actions à mener convenablement.

Cette mise en œuvre doit être établie avec tous les acteurs concernés. Elle ne peut être réussie si il n'y a pas de communication à chaque niveau.

En tant que collectivité, nous devons être précurseur et amener le secteur privé à en faire de même.

Cette rénovation énergétique concerne aussi bien le tertiaire que le logement car sinon la transition ne pourra pas se faire et la lutte contre le réchauffement climatique ne sera pas complète. Il s'agit d'un vaste chantier qui touche le monde entier mais dont nous pouvons être acteur actif.