



DÉCRET TERTIAIRE

.....

Comment mobiliser les occupants ?

Pour engager enfin la lutte contre le changement climatique, pour nous affranchir de notre dépendance aux combustibles fossiles et à ceux qui en font une arme contre nous, voilà que l'urgence d'agir est déclarée. Au moins sur ce point existe-t-il dans notre pays un consensus qui dépasse tous les clivages.

La sobriété est le levier le plus immédiat à actionner. C'est pour cela que le mot est lâché par tous les décideurs politiques.

Les regards se tournent vers notre secteur de l'immobilier. Non seulement il représente un quart des émissions de gaz à effet de serre du territoire, mais de plus les moyens de progresser sont à notre portée tant du point de vue des consommations d'énergie dans l'existant que pour décarboner la construction.

Affaire de volonté politique et de moyens, disent certains. Mais pourquoi attendre les injonctions d'en haut, quand nous savons déjà individuellement et collectivement ce qu'il faut faire ?

Un mouvement populaire peut s'engager rapidement au moins sur le plan des consommations. Depuis des années, nous le démontrons avec le concours CUBE, ou plutôt avec le « Championnat de France des Économies d'Énergie » tel que nous le désignons désormais. Des milliers de bâtiments tertiaires, d'écoles, de stades ont déjà été le théâtre de ce programme qui transforme de façon pérenne le profil de consommation des bâtiments, tout autant que les esprits des utilisateurs.

Les bâtiments tertiaires sont par essence le lieu du collectif, moteur de toutes les transformations vraies.

Alors, soyons raisonnables ! Exploitions, sans limite, cette ressource humaine inépuisable faite d'enthousiasme et d'intelligence pratique.

Faisons tous ensemble des économies d'énergie notre sport national !

Laurent Morel
Président de l'IFPEB

Rappel du contexte

Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, les acteurs du monde immobilier sont incités à suivre, pour l'améliorer, la performance énergétique de leurs immeubles. Différents textes ont depuis contribué à clarifier les cibles et les obligations.

Pour les surfaces louées supérieures à 1000 m², le décret n°2011-2058 du 31/12/2011 (annexe verte) impose au propriétaire et au locataire de partager (entre autres) leurs données énergétiques, c'est-à-dire les consommations des équipements dont ils ont chacun la responsabilité au titre du bail, et de convenir d'un plan d'action en vue de réduire ces consommations.

La loi ELAN n°2018-1021 du 23/11/2018, en son article 175, précise les cibles à atteindre et les leviers à actionner. Le décret (n°2019-771) pris en application de cette loi a été publié le 23 juillet 2019. Un premier arrêté est sorti le 4 mai 2020 et a commencé à préciser les méthodes d'application du décret. Il a été modifié le 17 janvier 2021 avec notamment la publication d'une première salve de cibles en valeurs

absolues pour quelques secteurs. Un arrêté modificatif, publié à l'automne 2021, complète les valeurs cibles en valeurs absolues pour tous les segments du secteur tertiaire et ajuste les formules de modulation. Un arrêté complémentaire a été publié le 23 avril 2022 pour renseigner des valeurs absolues cibles manquantes. Un nouvel arrêté est attendu d'ici la fin 2022, il devrait achever la publication des valeurs absolues cibles.

Les objectifs globaux en valeur relative sont connus et ambitieux, exprimés en économies d'énergie finale (celle qui est facturée) : 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à une année de référence (2010 ou postérieure).

L'objectif peut également être fixé en valeur absolue en référence aux bâtiments neufs de la période considérée (les seuils sont très finement détaillés dans les arrêtés).

La plateforme OPERAT, gérée par l'ADEME, est l'outil choisi par le législateur pour réaliser la collecte des informations nécessaires afin de juger de l'atteinte des objectifs par les assujettis.

Après avoir surmonté la première difficulté – se procurer les informations sur leurs consommations énergétiques (cf. Livret sorti en septembre 2020 aux éditions de l'ADI «Suivi énergétique : produits et services») –, les acteurs doivent se lancer dans l'action.

Pour rappel, trois leviers sont mobilisables :

- **Améliorer l'exploitation et le pilotage des immeubles** (réglages des consignes, traitement de l'intermittence, réglages et régulation plus fins, petits travaux d'amélioration...).
- **Mobiliser les occupants.**
- **Réaliser des travaux lourds d'amélioration** (isolation des bâtiments et des réseaux, rénovation, reconstruction ou changement des gros équipements...).

Le premier levier, le plus simple à actionner, a déjà fait l'objet d'un livret publié par l'ADI au printemps 2022 (« Décret tertiaire, des victoires rapides par des gestes d'exploitation et de maintenance »).

Le présent livret s'attaque au deuxième levier, et pour sa réalisation, l'ADI a collaboré avec l'IFPEB, inventeur du concours CUBE. En effet, le concours CUBE a démontré que la mobilisation

des occupants est un levier non négligeable, même dans des immeubles très automatisés ! **Des gains de 10 à 20 % peuvent être atteints.**

Pour autant, ce n'est pas le levier le plus facile à actionner, mais peut-être le plus innovant.

En effet, les occupants sont parfois assez peu enclins à s'impliquer dans la vie de leur immeuble de travail et en particulier pour des économies dont ils ne perçoivent pas forcément l'intérêt pour eux-mêmes, et dont même ils imaginent parfois un impact négatif sur leur confort. Par ailleurs, longtemps, ils ont plutôt été encouragés à une certaine passivité (ne touchez à rien, laissez faire les automatismes !).

Mais les temps changent... L'impact du changement climatique et les crises énergétiques touchent les occupants, dans leurs convictions et dans leurs comportements privés. Parfois même, ils mettent au défi leurs employeurs, et sont demandeurs de plus de performance environnementale des espaces et des postes de travail !

Il y a donc des convergences de tendances et d'intérêts à saisir, pour rendre les immeubles plus performants et plus vertueux !

Ce livret a pour ambition d'indiquer quelques précautions à prendre et des pistes à creuser, qui sont encore plus importantes dans le cadre du plan de sobriété énergétique du gouvernement.

Avant-propos	3
Introduction	4



8 DES ENGAGEMENTS FORTS DE L'ENTREPRISE ET DU MANAGEMENT



12 LA COMMUNICATION: ALPHA ET OMÉGA DE L'ENGAGEMENT

La définition du plan de communication	14
Le déploiement du plan	16
Les outils d'aide ou de suivi	17
Le partage de la dynamique des actions avec les parties prenantes	18
Les récompenses pour stimuler l'implication des occupants	19



20 CADRE ET MÉTHODOLOGIES SUR LESQUELS S'APPUYER

Concilier stratégie globale et mobilisation du terrain	21
Et pourquoi pas un diagnostic humain ?	22
L'exemple du concours CUBE	23



28 LES SOURCES D'INFORMATION : COMMENT SE FAIRE AIDER ?



32 QUELQUES EXEMPLES CONCRETS D'ACTIONS

Interactions avec les installations techniques de l'immeuble	33
Les équipements informatiques et de télécommunications	36
Les autres appareils	38
Les autres sujets	39

ANNEXES	
Bibliographie	41
Glossaire	42
Auteurs	44