

SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE : LA NÉCESSAIRE MOBILISATION DE TOUS LES ACTEURS



© Jérôme Domine/ADI

Dans la mise en pratique des dispositions relatives à la maîtrise de l'énergie et à la réduction des émissions de carbone, les acteurs de l'immobilier ne sont pas isolés. L'Association des directeurs immobiliers (ADI) est à leurs côtés.

par Magali Saint-Donat
Présidente,
Commission RSE, ADI

Un peu d'histoire... Les chocs pétroliers des années 1970 ont provoqué une première et large prise de conscience de tous les acteurs, jusqu'au grand public. Ils ont été à l'origine des premières réglementations visant à un usage maîtrisé de l'énergie, par exemple la première réglementation thermique de 1974, et de la création d'un des ancêtres de l'Ademe, l'Agence pour la maîtrise de l'énergie, en 1973.

Bien que, depuis, il y ait eu d'autres crises et que la réglementation n'ait cessé de se densifier et de se renforcer, la conscience de la nécessité d'être sobre en énergie s'était quelque peu étiolée, du fait de l'abondance et de prix modérés qui, sauf exception, pesaient relativement peu dans les comptes des entreprises par rapport à d'autres charges.

Irruption du carbone. La crise de l'hiver dernier a redonné de la vigueur à ce sujet global, en raison de la conjonction d'une série d'événements, engendrant une pénurie conjoncturelle sur presque toutes les énergies et des signaux prix particulièrement forts.

Depuis quelques années, la perception de plus en plus prégnante des effets du changement climatique a provoqué également une prise de conscience concernant l'effet des consommations énergétiques sur les émissions de CO₂. En conséquence, la sobriété est devenue aussi un des leviers pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

De la prise de conscience à l'action

L'Association des directeurs immobiliers (ADI) regroupe les directeurs et responsables immobiliers des entreprises publiques et privées françaises. Elle compte aujourd'hui près de 400 adhérents. L'ADI s'est impliquée très tôt dans toutes les problématiques RSE, avec notamment la création d'une commission RSE en 2011.

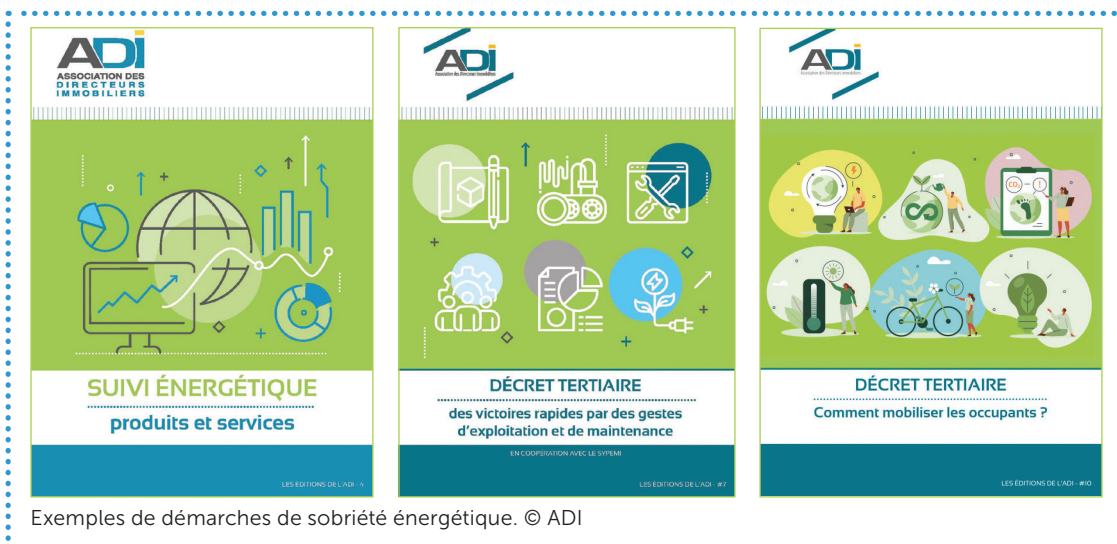
Cette commission a pour vocation de :

- mener une veille sur tous les sujets de ce domaine, aussi bien sur le plan de la réglementation que de l'innovation ;
- informer ses adhérents sur les évolutions identifiées et leur donner les outils pour y faire face ou en tirer parti ;
- représenter l'ADI dans des groupes de travail, de concertation ou des organes consultatifs comme le CSCEE¹.

Implication dans le décret tertiaire. Au fil des années, et au travers de ces différents groupes de travail, l'ADI a eu à cœur d'injecter un maximum de pragmatisme dans les textes ouverts à la concertation, pour un maximum d'efficacité au profit d'objectifs cruciaux en matière de sobriété énergétique et de décarbonation.

...

¹ Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique.



Exemples de démarches de sobriété énergétique. © ADI

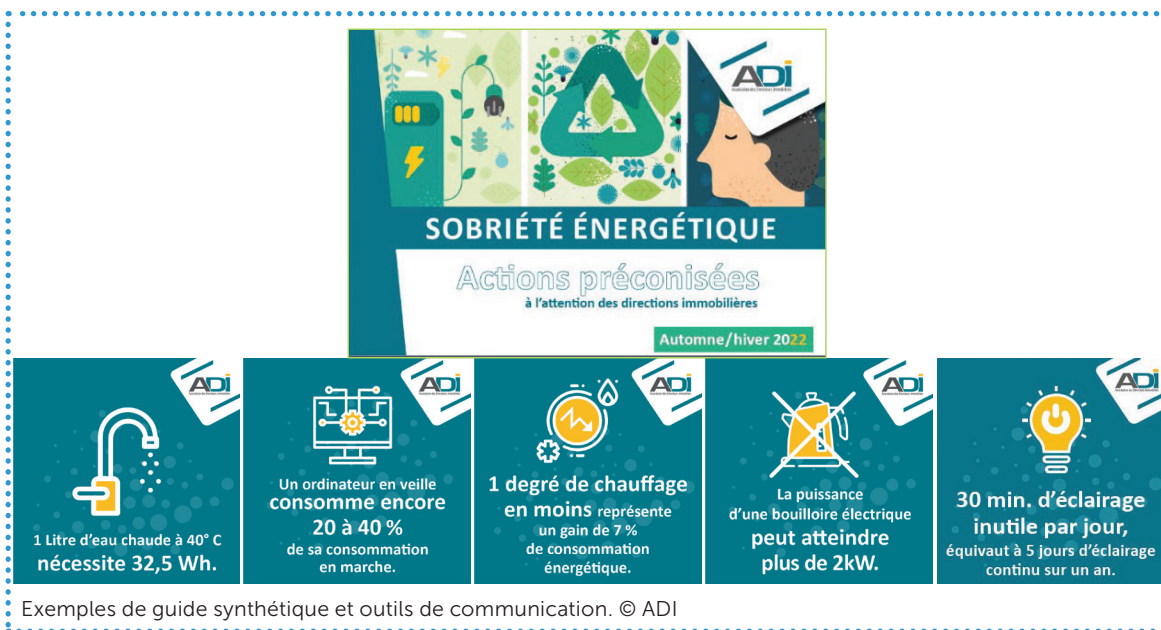
Il est en effet extrêmement important de mobiliser tous les acteurs et, pour ce faire, de définir des trajectoires, certes ambitieuses mais aussi soutenables, faute de quoi certains acteurs pourraient être découragés et perdus pour cette cause nationale et mondiale. Dans cette logique, depuis 2011, l'ADI a notamment été – et est toujours – très impliquée dans la construction et les évolutions du fameux décret tertiaire, aujourd'hui dispositif éco-énergie tertiaire.

Diffusion de l'information. Outre tout le travail en amont, l'ADI produit des guides thématiques¹ à l'intention de ses membres afin de s'engager dans les démarches nécessaires pour mettre en œuvre des démarches de sobriété énergétique, dont vous trouverez quelques exemples en illustrations ci-dessus.

L'ADI organise également des petits déjeuners ou des dîners faisant intervenir des experts d'horizon variés (Ademe, Ifpeb, OID, Coda Stratégies), mais aussi certains de ses membres parmi les plus engagés dans ce type de démarche pour à la fois renforcer la prise de conscience et partager quelques bonnes pratiques.

Au tout début de la crise énergétique de 2022, l'ADI a également conçu un guide synthétique et des outils de communication pour faciliter l'identification et la mise en place des premières actions de sobriété permettant la réalisation de réduction rapide des consommations, dont vous trouverez quelques exemples ci-dessous.

...



Exemples de guide synthétique et outils de communication. © ADI

1. <https://www.adi-france.fr/produit/decret-tertiaire-comment-mobiliser-les-occupants/> ; <https://www.adi-france.fr/produit/decret-tertiaire/> ; <https://www.adi-france.fr/produit/suivi-energetique-produits-et-services/>.

Un engagement de long terme

Il ressort clairement des analyses et travaux de l'ADI que, face à des enjeux clés pour l'humanité, la sobriété énergétique nécessite la mobilisation de tous les acteurs, ce qui signifie, pour l'immobilier tertiaire, du propriétaire au résident, en passant par l'*asset manager*, le *property manager*, le ou les *facility managers*.

Il est également important que l'État poursuive ses actions de communication grand public pour donner du sens et aider à faire admettre des mesures efficaces mais pas toujours très appréciées des occupants des immeubles, comme

l'ajustement des températures ambiantes à 19 °C en hiver et 26 °C en été.

L'hiver 2022-2023 a été exemplaire. Grâce à la mobilisation de tous (tant du côté consommation que production d'énergie), il n'y a eu aucune rupture d'approvisionnement ni même de jour d'alerte EcoWatt Rouge.

Il ne faut cependant pas que ce succès nous grise et que nous relâchions notre engagement parce que les enjeux vont, bien sûr, bien au-delà du passage d'un hiver : nous devons tendre vers une économie plus sobre et neutre en carbone !

Mettre en œuvre la sobriété énergétique dans les bâtiments : une acceptation sociale indispensable en complément des solutions techniques

par Victor Pianet, Chargé de projets Senior, OID



En réponse à des facteurs tels que la maintenance des centrales nucléaires et les tensions géopolitiques, les autorités ont lancé un appel à une « sobriété énergétique d'urgence » pour l'hiver 2022-2023. Cette situation met en évidence la nécessité de repenser nos modes de vie et de consommation, tout en répondant à l'objectif de réduire l'empreinte carbone du pays de 80 % d'ici 2050, conformément aux Accords de Paris.

Dans ce contexte, un plan de sobriété énergétique a été déployé, visant à réduire de 10 % la consommation énergétique des bâtiments tertiaires en deux ans. Les mesures proposées vont de l'extinction systématique des lumières en sortant d'une pièce à des ajustements plus ambitieux des systèmes de chauffage. Les résultats de cette initiative sont encourageants, avec une réduction de 9 % de la consommation d'électricité nationale, corrigée des effets du climat, sur l'hiver 2022-2023.

Ainsi, l'OID et l'Ifpeb ont produit, pour l'Ademe et le Plan bâtiment durable, un rapport (voir p. 43) visant à approfondir la compréhension des défis liés à l'adoption de pratiques énergétiques plus sobres dans les bâtiments tertiaires et résidentiels, mettant l'accent sur

l'aspect social complémentaire des solutions techniques. Cette approche souligne le défi de l'acceptation sociale de la sobriété, souvent perçue comme une renonciation au confort.

Derrière cette question d'acceptabilité, outre une remise en question profonde des normes sociales et de nos habitudes, se cachent des enjeux de compétences spécifiques :

- la présence d'équipes techniques qualifiées permet une meilleure gestion des bâtiments et facilite l'implication des occupants dans les décisions ;
- une collecte de données appropriée permet d'établir des stratégies de réduction basées sur des chiffres concrets, encourageant ainsi l'engagement des utilisateurs, en valorisant leurs efforts grâce à des informations précises.

La sobriété énergétique soutient une transition énergétique durable, en se basant sur une gestion technique compétente, la participation des collaborateurs et des objectifs chiffrés et mesurables, tout en reconnaissant les besoins réels des individus et en prenant en compte la sobriété subie d'une partie de la population qui n'a pas accès à un niveau de consommation considéré comme minimal dans notre société.