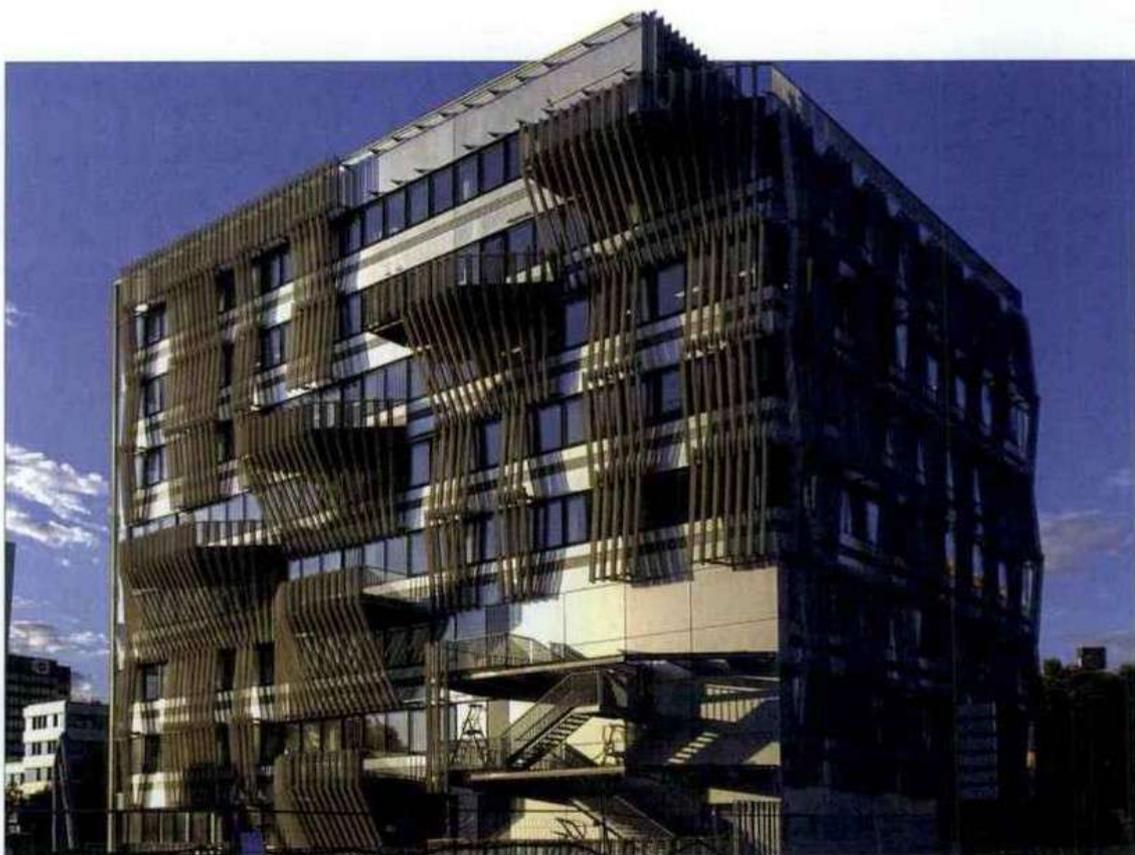


Les bâtiments de bureaux Gymnote, livrés en juin 2020, sont dotés d'un système de pilotage et de monitoring (Cergy-Pontoise, 95).



## Le décret tertiaire bientôt opérationnel

La réglementation liée à la rénovation énergétique du parc d'entreprises avance : après l'arrêté Méthode, la première partie de Valeurs absolues vient de paraître. Il sera complété par un autre applicable en outre-mer.

**A**près dix ans d'attente, le décret tertiaire, qui impose une réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire français, est désormais quasiment opérationnel. L'arrêté Méthode, qui précise les conditions de mise en œuvre de ce décret, a été publié au *Journal officiel* du 3 mai dernier. L'arrêté Valeurs absolues I vient de paraître. En consultation jusqu'au 28 octobre, il sera complété par un second arrêté, Valeurs absolues II, d'ici la fin de l'année. Il indique les dispositions relatives à la définition des niveaux de consommation d'énergie finale, exprimés en valeur absolue, à atteindre à l'horizon 2030 pour chacune des catégories d'activités et selon les zones géographiques en métropole,

ainsi que par un arrêté applicable en outre-mer. Le calendrier a été recalé avec la crise sanitaire, beaucoup d'acteurs ayant interrompu leurs travaux d'alimentation de la DHUP en données.

Ainsi, un premier arrêté vient d'être publié avec les valeurs actuellement disponibles, puis un second le sera en fin d'année, avec l'outre-mer. Une partie complexe, car « *des seuils trop ambitieux rendraient l'application du décret trop difficile ; à l'inverse, peu élevés ils ne présenteraient pas suffisamment de défis à relever* », précise Nicolas Dore, chef de service adjoint Bâtiment à l'Ademe.

Un enjeu de taille puisque tous les établissements existants à usage tertiaire de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sont concernés. Soit 68 % des bâtiments tertiaires,

l'équivalent de 547,7 millions de mètres carrés. Si le décret entrera en application le 30 septembre 2021, il est néanmoins possible de déclarer dès maintenant les bâtiments et leurs consommations énergétiques sur l'Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire (Operat). Cette plateforme informatique, gérée par l'Ademe, permet le suivi de la réduction des consommations d'énergie finale. Elle servira également de base de données sur l'énergie dans l'immobilier tertiaire.

Concernant les objectifs de réduction, ils seront établis soit à partir d'une valeur relative de référence cadencée par décennie (-40 % avant 2030, -50 % avant 2040 et -60 % avant 2050) de la consommation énergétique de référence (notée Créf); ce niveau, dit «Crelat», est exprimé en KWh/an/m<sup>2</sup> d'énergie finale qui ne pourra être antérieure à 2010. Soit en valeur absolue en atteignant un niveau de consommation d'énergie finale, dit «Cabs», exprimé en KWh/an/m<sup>2</sup>, ajusté en fonction des conditions climatiques de référence. Elle prendra en compte des indicateurs d'intensité d'usage de référence spécifiques pour chaque catégorie d'activités.

### **Accélérer le processus**

Si le Serce accueille favorablement la publication de l'arrêté (*lire ci-contre*), il appelle néanmoins à accélérer le processus réglementaire pour les arrêtés Valeurs absolues et celui destiné à l'outremer afin de boucler l'arsenal réglementaire qui permettra à tous les acteurs de s'investir efficacement dans la rénovation des bâtiments tertiaires. *«Le décret tertiaire et l'arrêté Méthode ouvrent la voie au lancement d'actions ambitieuses, à la hauteur de l'enjeu climatique en fixant des objectifs qui permettront d'avoir un parc tertiaire hautement efficace, indique le syndicat. Pour la grande majorité des acteurs concernés (ceux qui n'ont pas encore engagé de véritable stratégie d'efficacité énergétique), réduire leurs consommations énergétiques de 40, 50 et 60 % respectivement aux horizons 2030, 2040 et 2050, par rapport à leurs consommations de 2010, est d'ores et déjà accessible.»*

Ainsi, 90 % des maîtres d'ouvrage peuvent déjà engager des actions concrètes. L'arrêté Méthode apporte tous les éléments de compréhension pour pouvoir établir leur situation de référence et éventuellement choisir de passer par un contrat de performance énergétique qui corres-

pond à la méthodologie du décret. Les économies d'énergie permettent en effet de réduire l'empreinte carbone des acteurs et de réaliser des économies de charges de fonctionnement sur le long terme. D'ailleurs, les pouvoirs publics ont lancé une opération "Coup de pouce certificats d'économie d'énergie" (CEE) et publié des Fiches standardisées CEE tertiaire pour promouvoir le déploiement des CPE. Cela concernera les actions



Tour Sigma en cours de réhabilitation à Dijon (21).

d'économie d'énergie engagées d'ici à la fin 2021 avec des travaux réalisés avant la fin 2022. Par ailleurs, dans le cadre du plan de relance, d'autres dispositifs seront mis en place dans le courant de l'automne.

### **Une amélioration certaine**

« Ce décret est une bonne chose, affirme Patrick Nossent, président de Certivea (lire l'encadré page précédente). D'abord parce qu'il concerne un très grand nombre de bâtiments très diffus qui, contrairement aux grands parcs tertiaires n'ont pas beaucoup progressé ces dernières années. Ensuite parce qu'il prend en compte la performance réelle des bâtiments, dans lesquels les consignes d'usage et les conditions d'utilisation ne sont pas forcément celles fixées dans les textes réglementaires et où l'écart entre la performance réelle et conventionnelle peut donc être important. Concrètement, certains bâtiments sont utilisés au-delà de ce qui est prévu, les températures de confort se situent souvent entre 21 et 22 °C plutôt que les 19 réglementaires. Il en est de même pour la climatisation ! L'écoconception n'est pas suffisante, il faut aussi qu'un bâtiment soit exploité et utilisé de façon rationnelle à performances réelles. » D'autant qu'il est parfois question d'effet rebond : « Après la rénovation d'une passoire thermique, il n'est pas rare que les consommations énergétiques soient plus importantes : les occupants optent pour une température de confort plus agréable. »

Enfin, troisième effet bénéfique selon Patrick Nossent, « ce décret impulse une dynamique avec des exigences qui augmentent tous les dix ans, planifiant ainsi une trajectoire d'amélioration avec le plan



© Franc architecture

Bâtiment Andromède rénové en 2020, Le Haillan (33).

*d'actions et les financements adaptés. Il permet également de compenser à l'intérieur d'un parc dans une logique d'efficacité globale. Il s'agit de sélectionner les bâtiments sur lesquels on agira de manière efficace. Un euro investi sur une passoire thermique est en effet plus efficace que sur un édifice déjà performant. C'est une bonne politique d'amélioration».*

### **Vers une nouvelle façon de concevoir ?**

Pour le groupe Franc Architectures, les objectifs de ce décret sont très ambitieux, mais indispensables. Cela implique de réfléchir sur des solutions constructives nouvelles, à coûts maîtrisés : plutôt que d'opter pour des grandes baies vitrées et des menuiseries fines, mieux vaut opter pour des façades double peau et actives, une ventilation double flux, des puits canadiens, privilégier des toitures plates végétalisées pour obtenir de l'inertie thermique... Le tout lié à la thermodynamie et à une gestion intelligente du bâtiment (régulation de la température, de l'hygrométrie) via des capteurs et l'intelligence artificielle. Ce qui passe par une étroite collaboration entre architectes et ingénieurs.

La conception de bâtiments *green* et économes en énergie doit faire partie des réflexes constructifs. «Les enjeux sont importants d'autant qu'en 10 ans, le coût de l'électricité a augmenté de 10 %, ce qui n'est pas neutre!», poursuit Yann Daoudlarian, président du groupe Franc Architectures. Sans oublier la question du bilan carbone d'un bâtiment : «Il ne faut pas avoir un regard isolé sur ce décret. Le bilan carbone ne se limite pas à la consommation énergétique d'un bâtiment : les volets matériaux et

*transport sont également importants. Toute la chaîne de production et de construction doit être maîtrisée pour que tout soit en adéquation»,* souligne Gabriel Franc, directeur général du même groupe.

### **Leviers d'action**

Le décret dresse une liste des actions possibles pour atteindre les objectifs comme celles portant sur «la performance énergétique des



Siège d'Orange à Montpellier (34).  
Un bâtiment à énergie positive.

bâtiments», «l'installation d'équipements performants», ou encore «les modalités d'exploitation des équipements». Trois catégories d'actions sont proposées pour l'amélioration du bâtiment lui-même, avec en premier lieu la rénovation de l'enveloppe et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments; le suivi de la mise en place d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements (chaud-froid, ventilation, éclairage), la production d'ENR (PV, éolien, PAC, combustible). Puis l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants. Ces recommandations ne sont pas exhaustives. «Un bâtiment tertiaire est un outil de travail. Les uti-

lisateurs attendent une bonne qualité de vie au travail, c'est-à-dire de la santé, du confort et des services. Il va également falloir adapter les bâtiments au changement climatique pour qu'ils répondent par exemple au confort thermique d'été sans surconsommation», souligne Patrick Nossent.

La question du pilotage, de l'entretien et de la maintenance préventive et prédictive est également cruciale. «Plus le bâtiment est sophistiqué, plus ces aspects sont décisifs, et en cela, le numérique peut être un atout essentiel. Les bâtiments connectés doivent permettre de maximiser les effets positifs du numérique comme améliorer la performance énergétique des bâtiments par exemple et de minimiser les effets négatifs comme la surconsommation énergétique qui serait due à un excès de technologie. Plutôt que d'avoir un réseau numérique pour chaque fonction (GTB, sécurité, détecteur de présence, capteurs de la qualité de l'air ou la température), autant les rassembler dans un seul réseau smart interopérable. Un gain énergétique là aussi.»

Mais quid de l'amélioration d'un bâtiment déjà performant? «À l'exception de quelques petites interventions comme créer des double sas, abaisser la température à 18,5... tout est à inventer», répondent Gabriel Franc et Yann Daoudlarian. Il faudra trouver des solutions bonus qui permettent de gagner 1,5% à 2% par an. À moins d'abaisser les performances d'un bâtiment lors de la livraison pour pouvoir les remonter chaque année... ce qui n'a aucun sens!» Il faudra donc plutôt tableur sur l'avènement de nouvelles techno-

logies comme les verres qui s'opacifient, s'irisent avec des nanoparticules ou fournissent de l'électricité... Mais ces deux acteurs seraient plus favorables à fixer des objectifs de valeurs en kWh/m<sup>2</sup>/an plutôt que de devoir appliquer des objectifs de réduction qui ne peuvent pas être les mêmes d'un bâtiment à l'autre.

### **Impliquer les occupants**

Pour Patrick Nossent, l'entretien et la maintenance ne doivent pas être négligés, et cela est d'autant plus valable dans un bâtiment très tech-

nologique. Mais il faut s'assurer de la bonne prise en main du bâtiment par les occupants : rationaliser l'usage des espaces, abaisser les températures de consigne, ne pas ouvrir la fenêtre sans couper le chauffage ou la climatisation, éteindre les lumières en partant... autant de mesures qui favorisent les économies d'énergie. « *On ne gagnera la bataille de l'environnement qu'avec l'implication des utilisateurs* », poursuit-il. À noter par ailleurs qu'un bâtiment plus performant présente une plus grande valeur patrimoniale.

*Stéphanie Obadia*