



POUR UN DECRET TERTIAIRE CARBONE

« *Notre maison brûle* », et nous demande d'agir ; agir pour décarboner nos sociétés, et donc l'immobilier. Pour cela, il nous faut mesurer, et définir des objectifs et des règles.

Concernant l'immobilier tertiaire, des règles existent déjà, via le décret tertiaire. Celui-ci a un certain nombre de mérites (il existe, il est structurant pour la profession), et quelques défauts (il est complexe, mal adapté à certaines classes d'actifs...)

UN DEFAUT D'ALIGNEMENT

Il présente cependant un défaut majeur : l'indicateur qu'il utilise n'est pas aligné sur l'objectif sociétal que l'on pourrait considérer comme principal, à savoir la réduction de notre empreinte carbone :

- la métrique utilisée pour structurer l'obligation ne tient pas compte de l'empreinte liée à la construction ou à la rénovation ;
- et même en ce qui concerne l'empreinte liée à l'exploitation, la métrique, du fait qu'elle pondère les différentes énergies d'une manière non proportionnelle à leurs intensités carbone respectives, n'incite pas les assujettis à orienter leur action vers une réduction maximale de l'empreinte carbone.

En d'autres termes, il souffre d'un défaut d'alignement.

D'où la question : peut-on imaginer une évolution du décret tertiaire qui, tout en capitalisant sur l'investissement important déjà engagé autour de ce dispositif, l'amènerait à devenir un « **décret tertiaire carbone** », tenant compte de tous les facteurs – au-delà de la seule consommation d'énergie, donc – d'émission carbone de l'immobilier ?

LA SIMPLICITE D'UN INDICATEUR CARBONE UNIQUE

Une vertu majeure du décret tertiaire actuel tient au fait que tout se ramène à un indicateur unique, soumis à un objectif en valeur soit absolue, soit relative. Comment préserver cette simplicité ?

C'est ici qu'intervient le travail réalisé autour de la comptabilité carbone de l'immobilier (cf. ci-dessous) : en concentrant sur un indicateur unique (cf. l'indicateur d'AFILOG pour la logistique) toute l'empreinte d'un actif immobilier, elle fournit un langage commun de mesure, et permet d'imaginer un décret tertiaire carbone reposant sur une métrique en kg CO₂e / m² / an, qui pourrait remplacer la métrique actuelle en kWh / m² / an.

UNE CONTINUITE AVEC LE DECRET TERTIAIRE ACTUEL

Comment alors construire un « décret tertiaire carbone » qui soit en continuité avec le dispositif actuel, afin d'en préserver l'acquis ?

Voici, en réponse, l'architecture qui pourrait être celle d'un tel décret :

Pour les actifs construits, ou rénovés de manière importante, postérieurement à une date T (à définir) :

- l'objectif porte sur l'indicateur CO2 dans sa globalité,
- et est en valeur absolue : *Indicateur CO2 < Seuil VA*.

Pour les autres actifs

- l'objectif porte sur la seule composante exploitation de l'indicateur,
- et est soit en valeur absolue, soit en valeur relative (comme pour le décret tertiaire actuel)

avec, pour le calcul de la composante exploitation, des coefficients affectés aux différentes énergies qui sont proportionnels à leurs intensités carbone respectives (comme dans le référentiel CRREM). Soulignons que les seuils en valeur absolue et les mécanismes de modulation restent à calibrer.

Cette architecture revient à « prolonger » l'architecture du dispositif actuel tant qu'il n'y a pas de rénovation importante, et à « faire rentrer » les bâtiments dans une règle portant sur un indicateur CO2 intégrant toutes les composantes dès lors qu'ils connaissent une telle rénovation (ou qu'ils sont récents) ; cette règle étant en valeur absolue, car on suppose qu'il est acceptable, et conforme à l'esprit du décret actuel, que d'imposer aux immeubles neufs ou fortement rénovés une performance en exploitation élevée.

De la sorte, l'architecture proposée peut être vue comme un « prolongement carbone du décret actuel ».

CONCLUSION

En matière environnementale, l'immobilier a besoin d'un cadre réglementaire à la fois cohérent avec l'objectif climatique et suffisamment simple pour être effectivement mis en œuvre.

Faire évoluer progressivement le décret tertiaire vers un « décret tertiaire carbone » permettrait de rapprocher la métrique réglementaire de la finalité climatique, tout en capitalisant sur le dispositif existant et le travail considérable déjà accompli ; et permettrait aux assujettis de faire un véritable arbitrage carbone entre les composantes construction, rénovation et exploitation de leurs projets.

Nous avons essayé, dans la présente tribune (et dans les travaux qui l'accompagnent¹) d'esquisser une possible approche pour construire cette évolution.

La question est désormais de savoir si nous sommes prêts à nous engager sur ce chemin.

¹ Cf. <https://ech-h.fr/index.php/comptabilite-carbone/>