

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Les enseignements

Octobre 2013

ÉDITO



Gérard Degli Esposti

Directeur de la Planification Travaux
et du Développement durable à La Française REM
Membre de l'OID

Confortée par les études qui mettaient en évidence l'impact de l'utilisation des bâtiments tertiaires sur leur performance énergétique, la loi Grenelle 2 a rendu obligatoire pour les baux de plus de 2000 m² la signature entre bailleur et preneur d'une annexe environnementale.

Cette disposition devait conduire à la régularisation de tous les baux concernés au plus tard le 14 juillet 2013.

Une récente enquête a établi qu'à cette date seulement 1/3 des baux concernés avait été régularisé.

*Cette constatation a amené l'**Observatoire de l'Immobilier Durable** à s'interroger sur les raisons de ce retard.*

Il ressort de son analyse que l'implication dans la démarche est souvent à sens unique. Le bailleur contraint par la réglementation en est le plus souvent l'initiateur. L'engagement des preneurs est presque toujours proportionnel à leur implication sur les questions environnementales et pour certains à leurs obligations en matière de Responsabilité Sociétale et Environnementale.

*Cette première constatation explique la **très grande hétérogénéité** des offres proposées par les bailleurs. Entre les versions qui interprètent les obligations de manière minimaliste et celles qui proposent des modes opératoires proches de véritables systèmes de management environnemental, il y a un écart que certains bailleurs ont comblé en proposant différentes formes d'annexes afin de coller au mieux aux situations rencontrées. Ce recours à l'adaptabilité s'est trouvé facilité par le caractère permissif du décret qui laisse finalement aux opérateurs une appréciable **liberté de manœuvre**.*

Ce qu'il faut retenir, à l'heure où les pouvoirs publics appellent les propriétaires à s'engager sur l'amélioration de la performance énergétique, c'est que bailleurs et preneurs font face aux difficultés de mise en œuvre en adaptant leur mode opératoire en fonction de leurs ambitions et de leurs moyens. Utilisant le caractère permissif du décret d'application, et justifiant les passe-droits par l'absence de sanctions, ils prennent tout leur temps pour trouver « le bon compromis » au risque de gâcher une belle opportunité de modernité.

*À l'heure du **déploiement des énergies renouvelables, des smartgrids et des nouvelles technologies de l'information et de la communication**, il serait grand temps pour les bailleurs et les preneurs du secteur tertiaire de saisir les opportunités.*

SOMMAIRE

EXECUTIVE SUMMARY	4
LES COMPOSANTS DE L'ANNEXE : PRATIQUES OBSERVÉES	6
1/ L'ÉCHANGE D'INFORMATIONS LA PÉRIODICITÉ	6
• Le descriptif complet et les caractéristiques des équipements	
• Les consommations d'énergie et d'eau	
• La gestion des déchets	
2/ LA PÉRIODICITÉ	6
3/ LE BILAN	8
4/ LE PROGRAMME D' ACTIONS	9
ANALYSE DE LA DISPARITÉ DES ENGAGEMENTS	10
1/ UNE IMPLICATION SOUVENT À SENS UNIQUE	10
2/ DES MODÈLES D'ANNEXES ÉVOLUTIFS ET ADAPTABLES	10
FOCUS La sensibilisation des acteurs : un facteur clef de succès	12
L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE PERÇUE COMME UNE CONTRAINTE	13
1/ LES FREINS LIÉS À LA NATURE DES BAUX	13
• La dissociation du bail et de l'Annexe	
• Le cadre d'un avenant au bail	
• Le cadre d'un bail multi locataires	
2/ LES RÉTICENCES INTERNES	14
• Un blocage d'origine juridique	
• Le casse-tête des ressources	
FOCUS Des objectifs de signatures intenable au 14 Juillet 2013	17
L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE PERÇUE COMME UNE OPPORTUNITÉ	18
1/ UNE MEILLEURE RELATION PRENEUR- BAILLEUR	18
2/ UNE MEILLEURE MAÎTRISE DES CHARGES	18
3/ UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES IMMEUBLES	18
ANNEXES	19
A/ LE CONTEXTE DE LA LOI	19
B/ REGARD SUR LES PRATIQUES DE NOS VOISINS EUROPÉENS	20
C/ LISTE DES CONTRIBUTEURS DU RAPPORT	21

EXECUTIVE SUMMARY

- Quel engagement financier et juridique ?
- Quel impact sur l'organisation interne ?
- Quel plan d'action mettre en place ?
- Comment collecter et traiter les informations ?
- Quelles ressources engager ?
- Quels bénéfices en retirer et pour qui ?

Contexte et objectif

Dans le contexte actuel de transition énergétique impulsé par le Grenelle (2007) et par la Loi Grenelle II (2010) qui établissait une réduction de 38 % des consommations énergétiques du bâtiment à l'horizon 2020, c'est tout naturellement que le « bail vert » a émergé en 2012 comme vecteur de dialogue et outil d'amélioration de la performance énergétique et environnementale.

Quelques mois après la promulgation du décret d'application (N°2011-2058 du 31 Décembre 2011), relatif à la mise en place d'une Annexe Environnementale pour tous les baux de plus de 2000 m², l'Observatoire de l'Immobilier Durable propose un état des lieux.

La méthode de travail

Un Groupe de Travail constitué de membres de l'OID et des personnalités influentes du secteur se sont retrouvés afin d'apporter une réflexion collective sur la compréhension et la mise en œuvre de cette annexe environnementale.

Pour mener à bien cette étude, des témoignages ont été recueillis auprès d'une quarantaine de personnes durant les six derniers mois. Cette méthodologie a permis d'entendre un grand nombre d'acteurs porteurs d'expérience et d'initiatives dans le domaine concerné. La liste des participants figure en Annexe.

Le présent rapport

Nombreux sont les professionnels de l'immobilier qui éprouvent aujourd'hui un sentiment de méfiance ou de confusion face à cette nouvelle obligation réglementaire. Ils se demandent :

- Quel engagement financier et juridique ?
- Quel impact sur l'organisation interne ?
- Quel plan d'action mettre en place ?
- Comment collecter et traiter les informations ?
- Quelles ressources engager ?
- Quels bénéfices en retirer et pour qui ?

Certaines études récentes ont montré que l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dépendait d'actions menées en parallèle sur leur exploitation et leur utilisation. En rendant obligatoire l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan d'action, l'annexe environnementale a introduit le recours à la meilleure conduite des installations et à la programmation de travaux, donnant ainsi encore plus de sens à l'obligation faite aux propriétaires de réaliser des travaux d'amélioration. Force est de constater que les opérateurs manquent aujourd'hui de visibilité face à la mise en œuvre de l'annexe et ce d'autant plus qu'ils attendent toujours la promulgation du décret d'application portant sur l'obligation de réalisation de travaux.

Certains ont pourtant déjà signé presque toutes leurs annexes ; d'autres sont loin d'avoir rempli leur objectif mais à leur décharge, procèdent par des modes opératoires plus élaborés. C'est sans surprise que l'objectif de signer 100 % des baux concernés par l'Annexe avant le 13 Juillet 2013 n'a pas été atteint. Sur un périmètre de plus de 15 millions de m², **25 % des annexes réglementaires ont été signées au 14 Juillet 2013.**

Pourquoi un tel retard ?

Pour tenter d'apporter la réponse la plus cohérente possible, le groupe de travail a souhaité développer une approche pragmatique fondée à la fois sur l'analyse et la compréhension du contenu du décret et sur les retours d'expériences.

Ce qu'il faut retenir de ce texte, c'est à la fois **le caractère permissif de son contenu et l'absence de sanction**, qui permettent aux opérateurs **une grande liberté de manœuvre pour l'élaboration du mode opératoire de suivi**. De ce fait, plusieurs tendances se sont déjà dégagées. Certains bailleurs ont déjà opté pour un « minimum réglementaire » alors que d'autres ont élaboré plusieurs modèles d'Annexes avec des niveaux d'engagement « progressifs » ; Certains sont même allés au-delà de l'obligation réglementaire en proposant l'Annexe pour des baux inférieurs à 2 000 m².

On peut déjà constater que le succès de la démarche repose en priorité sur l'implication des preneurs et des bailleurs les plus matures en matière de performance environnementale.

Si les obligations de l'annexe environnementale apparaissent aux yeux des acteurs impliqués insuffisamment précises et contraignantes, elles n'en constituent pas moins à ce jour **le principal outil de mesure et d'amélioration de la performance énergétique des immeubles tertiaires**. Dans ce contexte, la volonté et l'engagement de l'ensemble des acteurs peuvent être les facteurs clés du succès, vérifiant ainsi l'idée que : « *la qualité est un état d'esprit, et non une série de procédures* ».

Le travail de recherche présenté ici aborde dans une première partie l'analyse des quatre principaux composants de l'Annexe. La seconde partie du rapport apporte un point de vue analytique sur les disparités d'engagement observées. Enfin, les troisième et quatrième parties mettent en lumière les obstacles à la mise en œuvre de la démarche, et les opportunités qu'elle présente.

Cette étude se donne pour objectif, à partir de l'analyse de retours d'expériences, d'identifier le « champ des possibles » en matière d'interprétation et de mise en application des obligations réglementaires.

Elle doit être considérée comme un point d'étape et se garde bien de conclure laissant ainsi ouvert le débat d'idées.



LES COMPOSANTS DE L'ANNEXE :

PRATIQUES OBSERVÉES



Ils témoignent

STE avait déjà pris conscience que les Property Managers possédaient beaucoup d'informations, mais qu'il y avait lieu de les adapter à la nouvelle problématique : celle de la performance. Un véritable travail onéreux de recensement a été mené en concertation avec chaque PM et un bureau d'études a été missionné pour l'occasion. Cela a donné lieu à un descriptif type étoffé, complet, axé sur les performances des équipements et les risques environnementaux (fluides, sources fossiles, etc...). Résultat : des états à jour, exhaustifs, uniques, exploitables et différenciant les équipements preneur/bailleur.

Odile Batsere, Société de la Tour Eiffel

Certains preneurs font preuve de beaucoup d'enthousiasme pour cette démarche vertueuse, mais ils ne peuvent tout simplement pas nous fournir les factures d'énergie. Un autre problème rencontré est celui du stockage et du suivi: la quantité de documents peut rapidement compliquer la gestion et le suivi des consommations. Il sera donc à notre avis nécessaire de prévoir à terme la mise en place de ressources dédiées ainsi que la mise en œuvre d'outils adaptés»

Gérard Degli-Esposti, La Française REM



* La loi Grenelle 2, dans son article 225, prévoit l'obligation de transparence en matière sociale et environnementale pour les sociétés employant plus de 500 employés, à travers un reporting structuré. Force est de constater que la plupart des acteurs sont encore surpris et se sentent démunis devant de telles demandes d'échanges sur les consommations. Le suivi de la consommation de l'énergie n'est donc pas nouveau. Pourtant, de nombreux preneurs font de la collecte et du traitement des informations l'obstacle majeur à la mise en place d'un mode opératoire adapté.

1/ L'échange d'informations

En instituant l'échange d'informations* entre le preneur et le bailleur, l'annexe environnementale constitue un cadre qui favorise désormais le dialogue. Cet échange représente un socle pour la réalisation du bilan et l'élaboration du plan d'actions.

La fourniture d'informations par le preneur et le bailleur telle qu'elle est mentionnée dans le décret concernant les éléments suivants :

- **Le descriptif complet et les caractéristiques des équipements**

COMPRÉHENSION ET ENJEUX

Le texte fait mention des équipements relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment.

Cette obligation pose la question de la qualité de l'information et surtout de sa mise à jour. En l'absence de gestion de base de données ou de DOE pour les immeubles récents, les sources d'informations restent souvent et pour beaucoup d'opérateurs les annexes aux contrats de maintenance. Or celles-ci sont rarement détaillées et encore moins mises à jour.

PRATIQUES OBSERVÉES

La solution et la tendance pour la plupart des bailleurs est de profiter de la réalisation et/ou de la mise à jour d'audits énergétiques pour constituer la base de données la plus fiable et la mieux adaptée.

- **Les consommations d'énergie et d'eau**

COMPRÉHENSION ET ENJEUX

Le texte fait mention de consommations annuelles pour tous les types d'énergie et pour l'eau. Cette mesure, nécessaire pour l'établissement du bilan, pose la question de la manière dont elle est effectuée. L'analyse d'un écart n'a de sens que si elle est réalisée à périmètre constant. Il s'agit donc de tenir compte de l'impact de paramètres exogènes tels que la nature et la durée de l'occupation ou le type d'abonnement souscrit. La question de la consommation introduit directement la problématique de l'exploitation des factures. En effet, elles donnent au-delà des relevés ou estimations, des informations sur le cadre, les conditions de distribution et d'utilisation et aident ainsi au calcul et à l'analyse des écarts.



Ils témoignent

PRATIQUES OBSERVÉES

Force est de constater une fois encore l'absence de précisions dans le Décret. Ne faisant pas explicitement état de la transmission de factures, il autorise de fait les parties les plus réservées à s'en tenir à la seule fourniture de consommations annuelles. Cette position minimaliste permet à de nombreux acteurs d'éluder la problématique du stockage de l'information et de son traitement. Elle pose en tous cas la question du développement des systèmes de comptage capables de fournir une information permanente, précise et actualisée.

• La gestion des déchets

COMPRÉHENSION ET ENJEUX

Le texte mentionne les quantités annuelles de déchets générés si le preneur ou le bailleur en assure le traitement. L'absence de précision sur la notion de traitement et les difficultés évidentes à mesurer les quantités dans le cadre de l'enlèvement assuré par les collectivités, ont pour conséquence un rejet quasi systématique de ce point de mesure.

PRATIQUES OBSERVÉES

Seuls, le traitement spécifique et la valorisation obéissant à des modes d'enlèvement contrôlés peuvent faire l'objet d'une comptabilisation à partir des bons d'enlèvement remis par l'exploitant. Ce traitement spécifique ne concerne qu'une minorité d'utilisateurs et comme dans le cas de l'énergie nécessite un mode opératoire et des ressources supplémentaires pour la gestion et la transmission de l'information.

2/ La périodicité

COMPRÉHENSION ET ENJEUX

La périodicité marque et caractérise l'implication des parties prenantes. Même s'il est incontestablement lié à un contexte particulier de positionnement et d'organisation, le rythme de production et d'analyse des données traduit bien la nature de l'engagement contractuel.

L'enjeu pour les opérateurs est d'adapter au mieux la périodicité.

Une périodicité triennale pourra s'avérer insuffisante pour réagir efficacement aux effets d'une lente dégradation de la performance. Mais à contrario, une périodicité trimestrielle pourra s'avérer inadaptée en fournissant des résultats peu ou pas significatifs, au risque de décourager les participants.

Les flux de déchets issus du tertiaire sont plus difficiles à identifier et à suivre avec un niveau de détail satisfaisant. Il est toutefois possible d'avoir une vision macro de ceux-ci en cartographiant les filières de tri et de traitement mises en place. Le Comité Environnemental d'un immeuble trouvera tout son intérêt pour répondre à de telles problématiques.

Cédric Nicard, Perial

D'après l'ADEME, le coût de gestion des déchets représente en moyenne 0,5 % du chiffre d'affaires d'une entreprise. Contrairement à l'usage des énergies, la question de la gestion des déchets est une préoccupation récente. L'enjeu est assez simple sur le papier : à la fois qualitatif - mieux gérer - et quantitatif - moins produire. En pratique, les choses se compliquent :

- *La mise en place d'un tri sélectif est soumise à des contraintes administratives locales et il n'est pas rare de constater dans certains arrondissements parisiens la quasi-impossibilité d'un tri au pied de l'immeuble... sauf à avoir recours à de coûteuses prestations privées.*
- *L'existence d'un comptage – en volume ou en tonnage – ou d'un simple suivi des déchets est encore rare dans les contrats des prestataires.*

Ces deux points – tri sélectif et suivi de la production de déchets – font partie des actions prioritaires à étudier lors de la signature de l'annexe environnementale.

Smaël Bouakaz, Sinteo

Chez Immo Mousquetaires, nous avons prévu d'organiser un point annuel pour procéder au bilan. En parallèle et pour nos adhérents les plus engagés, nous pourrions programmer des points d'avancement plus réguliers (trimestriellement) pour redéfinir les objectifs, suivre la mise en œuvre et booster l'efficacité du plan d'actions.

Christophe Pétreil, Immo Mousquetaires





Ils témoignent

Le bilan implique l'exploitation des données et une analyse complexe qui permettra d'interpréter les tendances décelables. En effet, une surconsommation ou une sous-consommation peut résulter d'externalités telles qu'une simple modification climatique ou des pannes d'équipement. Ces phénomènes non récurrents influent sur la pertinence de la mesure et rendent difficile la pose d'un bilan fiable. Il est donc nécessaire de clarifier ce que l'on entend par bilan. Le bilan doit-il être un simple comparatif de performance entre T et T+1 ? En cas de bilan insatisfaisant quelles conséquences en tirer ?

Selon l'importance que l'on donne au bilan, il sera nécessaire d'allouer des ressources ou de faire appel à un tiers extérieur car son exploitation est primordiale pour la mise en place d'actions efficaces.

Joël Marias, ARSEG

Nous nous servons du bilan de l'Annexe Environnementale comme d'un outil statistique qui permettra d'avoir une vue d'ensemble de notre patrimoine. L'outil en cours de mise en place permettra aux adhérents de se situer en termes de performance énergétique (consommation et facturation), par rapport à une zone : par tranches de performance, Indicateurs de consommation et de facturation. Grâce à ce type d'outil, on peut se poser les bonnes questions : Ai-je le bon équipement, est-ce que je l'utilise au mieux, etc.

Christophe Pétrel, Immo Mousquetaires



PRATIQUES OBSERVÉES

Seuls, le traitement spécifique et la valorisation obéissant à des modes d'enlèvement contrôlés peuvent faire l'objet d'une comptabilisation à partir des bons d'enlèvement remis par l'exploitant. Ce traitement spécifique ne concerne qu'une minorité d'utilisateurs et comme dans le cas de l'énergie nécessite un mode opératoire et des ressources supplémentaires pour la gestion et la transmission de l'information.

3/ Le bilan

COMPRÉHENSION ET ENJEUX

Le texte fait mention de l'établissement par le preneur et le bailleur d'un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale des locaux loués. Le dictionnaire définit un bilan comme « le résultat d'une action, d'une opération d'ensemble ».

Cette notion de résultat se rapporte à l'amélioration d'une performance qui fait référence à la réalisation de mesures.

L'évaluation et l'analyse de l'écart entre deux situations permet alors d'adapter en permanence un plan d'actions.

PRATIQUES OBSERVÉES

Deux attitudes ont été identifiées :

- La première se caractérise par un constat essentiellement qualitatif des situations : suivi de consommation de l'année, bilan des actions menées, retours d'expériences, analyse de dysfonctionnement, étude de projets en cours, etc.
- La seconde s'articule sur la mesure et l'analyse des écarts liés à la consommation des énergies. Elle nécessite la prise en compte d'un nombre important de paramètres exogènes tels que le climat, la nature de l'occupation, ou la qualité de l'exploitation. Plus analytique que la première, elle pose cependant la question des compétences et des ressources, et contraint la plupart du temps ses adeptes à solliciter l'expertise de spécialistes.

4/ Le programme d'actions

COMPRÉHENSION ET ENJEUX

Le texte mentionne un plan d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale. Ce plan d'actions est élaboré sur la base du bilan et engage le preneur et le bailleur dans les domaines de la maintenance, de l'utilisation et de l'exploitation. Il doit dans tous les cas être réaliste et coller parfaitement dans une relation gagnant/gagnant aux engagements des opérateurs.

Les difficultés viennent pour ce qui concerne le bailleur de sa capacité à investir dans des travaux d'amélioration et pour ce qui concerne le preneur de la marge de manœuvre dont il dispose pour adapter en permanence les modes de travail.

PRATIQUES OBSERVÉES

L'équilibre des engagements est une nécessité. Le preneur a souvent l'impression qu'on lui demande de faire des efforts sans contrepartie et ce d'autant plus qu'il n'y a aucune garantie de résultats.

Finalement seule l'exploitation semble offrir un réel potentiel d'adaptation. Et ce d'autant plus qu'elle échappe au cadre de l'annexe environnementale en relevant uniquement d'un cadre contractuel.



Ils témoignent

Si l'annexe environnementale peut inquiéter avec ses questions sur les consommations énergétiques et les déchets, il me semble important de comparer avec ce qui est demandé au titre du reporting RSE dans l'article 225 de la loi Grenelle 2 : c'est très proche. Le reporting RSE va concerner les entreprises de plus de 500 collaborateurs et de plus de 100 M€ de CA et non plus les seules entreprises cotées. Le suivi de ces indicateurs va devenir pour tous « normal » dans les années futures.

Philippe Toubin, LFB Biomédicaments

Il est frappant de constater que les actions à mettre en place sont faciles à trouver, souvent avec un retour d'investissement rapide, mais pour autant aucun locataire ne semble enclin à se contenter de la seule économie d'énergie. Les « grandes actions » visant les travaux sur les équipements, la régulation, voire la rénovation sont indissociables d'une négociation de l'engagement du locataire...

Odile Batsere, Société de la Tour Eiffel

ANALYSE DE LA DISPARITÉ DES ENGAGEMENTS



Ils témoignent

Nous avons tout préparé nous-mêmes. Le bailleur ne s'est pas impliqué : il va signer, mais ça s'arrête là. Toutefois, nous pensons qu'il s'impliquera plus par la suite, quand nous ferons évoluer la production d'eau chaude des douches et de la salle de sport vers une production solaire thermique, ou encore pour le projet de production d'électricité par une installation photovoltaïque avec consommation directe. Par contre, nous nous sommes appuyés sur des prestataires techniques, notamment pour la gestion des déchets et les consommations du data center.

Claude Michel, WORLDLINE (groupe Atos)

Cette hétérogénéité est due principalement à nos interlocuteurs et à leur manière d'appréhender le sujet. Sur les immeubles que l'on fait gérer par un Facility Manager, des rapports d'activité sont rédigés. Cette prise en main facilite grandement le suivi des actions. À contrario, nous faisons face à d'autres cas dans lesquels les intervenants n'ont pas les éléments et ne souhaitent pas nous voir interférer dans leur gestion. Dans ce deuxième cas, il n'y a pas de logique d'échange ni de transparence. Résultat : certaines annexes sont très complètes, d'autres presque vides.

Thomas Calu, Covéa Immobilier

Au 1^{er} Octobre 2013, sur une trentaine de baux en gestion concernés par l'annexe, nous avons régularisé une dizaine d'annexes, et 7 sont en cours de rédaction et signature. Nous avons rencontré deux cas de figures :

- Une démarche plus axée sur la mise en conformité réglementaire du bail ; le Bailleur, dans sa démarche de régularisation d'une annexe environnementale, propose de suivre le texte du décret d'application.
- Une démarche plus pro-active ; le Bailleur propose alors des pistes d'amélioration sur certains points.

Isabelle Maillard, AXA France Supports

1. Une implication souvent à sens unique

La gestion du bail est le plus souvent l'affaire du bailleur. On aurait pu s'attendre à ce qu'il soit l'initiateur tout désigné pour la mise en place de l'annexe environnementale. Force est de constater que ce n'est pas toujours le cas et que certains preneurs impliqués dans la démarche environnementale ont dû quelques fois interpellier leur bailleur.

On assiste le plus souvent à une implication unilatérale et on observe que quelques rares cas d'annexe « sur mesure » élaborée conjointement par les opérateurs.

Finalement, on pourra avancer l'idée que si le caractère obligatoire de l'annexe explique pour une grande partie la démarche du bailleur, celle du preneur est beaucoup plus souvent guidée par, son engagement sur les questions environnementales et ses obligations en matière de RSE.

2. Des modèles d'annexes évolutifs et adaptables

Finalement, c'est bien la permissivité qui se dégage du contenu du décret qui permet aux parties d'adapter le mode opératoire en fonction de leur motivation et de leur ambition.

C'est ce qui explique la très grande hétérogénéité des offres proposées par les bailleurs. Entre la version « a minima » qui interprète les points essentiels du texte de manière minimaliste et la version « pré-certification » qui propose la mise en place de modes opératoires proches de systèmes de management environnemental, il y a un écart que certains bailleurs ont comblé en proposant différents modèles d'annexes évolutifs et adaptables pour répondre au mieux aux souhaits de leurs locataires.

Notons enfin que les premiers retours d'expériences (au stade de la signature) mettent en évidence 2 attitudes : l'engagement en matière de performance environnementale va se traduire soit par une adaptation du mode opératoire au cadre existant (ressources et moyens), soit par une adaptation du cadre existant au mode opératoire proposé.



Ils témoignent

Nous proposons 3 modèles d'Annexes correspondant à une sensibilité et à une ambition différente :

- Le modèle de base s'en tient aux obligations réglementaires et prévoit une réunion annuelle.
- Le deuxième modèle prévoit en plus du modèle de base une réunion supplémentaire dite d'étape et la mise à disposition d'un guide d'utilisation.
- Le troisième modèle prévoit 3 réunions d'étape, et la mise à disposition de 2 guides, un d'utilisation et un d'exploitation. Le modèle 3 propose en fait la mise en place d'un mode opératoire proche d'un véritable système de management environnemental. Il intéresse pour l'instant une petite minorité de preneurs.

Nous signons pour l'instant une annexe « modèle 2 » pour 10 annexes « modèle 1 ».

Gérard Degli-Esposti, La Française REM

Il y a clairement deux sortes de modèles : celui qui porte principalement sur les moyens et les actions et celui qui définit des objectifs chiffrés.

Eric Clauss, RTE

Dans 95 % des cas, c'est le strict minimum qui est fait : on fixe une réunion annuelle de manière informelle, au cours de laquelle on élabore une feuille de route. Souvent, les inventaires ne sont pas satisfaisants, les interlocuteurs sont dans l'incapacité de fournir les consommations.

Roger-Marc Gaudiot, Nexity

La sensibilisation des acteurs : un facteur clef de succès

“ Ils témoignent

N'ayant pas de baux supérieurs à 2 000 m², nous ne sommes pas réglementairement parlant soumis à l'Annexe Environnementale. Néanmoins, nous avons compris que l'enjeu énergétique et environnemental est de taille, et il nous tient à cœur d'entrer dans une démarche volontaire de changement. Il s'agit de bureaux : 1 261 m². Tout est parti d'une démarche personnelle à travers laquelle nous avons élaboré un plan d'actions au niveau de l'entreprise (tri sélectif recyclage, changements relatifs à l'électricité, formations d'éco-conduite). Toutes ces actions ont pris de l'ampleur et il existe désormais un Comité Vert (1 représentant par société + prestataires) afin de globaliser ces démarches à l'ensemble du site.

Christelle Poux, Smiths Medical

On peut avoir un immeuble sans qualité intrinsèque avec un occupant responsable, et a contrario de bons immeubles avec des occupants qui ne sont pas sensibilisés aux sujets de l'Annexe Environnementale. L'équation performance intrinsèque et comportement de l'utilisateur est importante. Le bailleur doit assurer un rôle pédagogique auprès du locataire.

Odile Batsere, Société de la Tour Eiffel

L'aspect technique est particulièrement difficile à appréhender. En tant que locataire, nous manquons de compétences techniques sur les différents types de chauffage ou de climatisation, le suivi des compteurs, ou sous-compteurs, d'eau et d'électricité. Si le tri sélectif est entré dans les mœurs, l'évaluation des volumes de nos déchets ne nous est pas familière. Nous devons acquérir de nouveaux réflexes. Il en sera de même pour de nombreux propriétaires.

Témoignage d'un utilisateur

Ce qu'on peut observer, c'est la relation étroite qui existe entre la sensibilisation du preneur et l'ambition qu'il affiche. La « frilosité » perçue dans l'étude traduit souvent une méconnaissance de la problématique environnementale. La tâche du bailleur investi est de sensibiliser le preneur en exposant les enjeux et en développant de la manière la plus didactique possible les moyens mis en œuvre dans le cadre réglementaire de la loi.

On estime désormais que **10 à 30 %** du potentiel d'économie d'énergie peut être réalisé uniquement au travers de l'éducation des locataires aux bonnes pratiques et grâce à la mise en place d'une gouvernance environnementale et énergétique partagée entre preneur, bailleur et exploitant.

1. Un engagement permanent

Les motifs de l'engagement sont multiples : éthique et marketing y ont leur place sur fond d'obligations réglementaires.

Certains preneurs, rares et donc remarquables, développent spontanément des stratégies environnementales vertueuses qui vont au-delà de la mise en œuvre de l'annexe environnementale.

2. Une indifférence chronique

Certains preneurs ne se sentent pas concernés par la question environnementale. Ce sont ceux qui abordent l'annexe environnementale avec réticence et défendent l'option « a minima ». L'effort de sensibilisation développé par le bailleur est malheureusement souvent vain.

L'espoir du bailleur repose sur les retours d'expériences et sur l'impact de plus en plus important de la question environnementale sur la production.

3. Une incompréhension légitime

Certains preneurs, soucieux des enjeux et convaincus par la démarche vertueuse d'amélioration, ont des difficultés à appréhender la problématique. Souvent par manque d'informations et/ou par manque de ressources dédiées.

C'est avec ces preneurs que le bailleur doit faire les efforts nécessaires de sensibilisation et de pédagogie en mettant par exemple à leur disposition des guides d'utilisation et/ou d'exploitation.

L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE PERÇUE COMME UNE CONTRAINTE

1. Les freins liés à la nature des baux

• La dissociation du bail et de l'Annexe

L'absence de sanctions ajoutée à la méfiance dont font preuve de nombreux acteurs, confère à l'annexe environnementale un caractère optionnel qui explique en partie le retard pris pour la signature.

D'une manière générale, les opérateurs privilégient la signature du bail afin de finaliser la transaction. Le contenu de l'annexe est élaboré par la suite en tenant compte des options retenues et des clauses du bail. Cette pratique est possible du fait de la dissociation du bail et de l'annexe. Si on s'en tient au contenu du décret d'application, ce dernier se limite aux modalités de mise en œuvre d'un mode opératoire.

• Le cadre d'un avenant au bail

Rappelons que l'application du décret a été programmée en deux temps :

- Au 1^{er} janvier 2012 pour les baux conclus ou renouvelés à compter de cette date ;
- Au 14 juillet 2013 (dans les 3 ans de la date d'effet de la loi Grenelle II) pour les baux en cours entrant dans le champ d'application.

D'après les premiers retours d'expériences, c'est sans surprise qu'il apparaît plus facile pour le bailleur de contractualiser l'annexe lors de la signature d'un nouveau bail. Le preneur ouvert à la négociation est beaucoup plus disposé à discuter des sujets à portée environnementale et énergétique.

Lors de la signature d'un avenant, le preneur peut faire preuve de méfiance.

Cette situation n'est pas surprenante. La régularisation par avenant au bail existant pose en effet la question de la « superposition des clauses » et notamment pour ce qui concerne la prise en charge financière des actions liées à l'amélioration de la performance énergétique.

“ Ils témoignent

Notre difficulté est dans l'absence de rattachement de l'Annexe environnementale au bail. En effet, il arrive que le bailleur nous propose un bail dans lequel l'annexe environnementale est absente. Devant notre étonnement, on nous répond: ce n'est pas grave, on verra ça plus tard, le plus important est de signer le bail. L'Annexe environnementale n'est absolument pas automatique. Le problème vient du fait qu'elle est dissociée du bail.

Eric Clauss, RTE

Il doit y avoir une cohérence générale entre le corps du bail et cette annexe.

Xavier Pelton, Amundi Immobilier

Lors de la signature d'un nouveau bail, les exigences de l'annexe environnementale sont intégrées à une discussion d'ensemble. Comme tous les termes du bail sont rediscutés, l'acceptation de ces nouvelles exigences est significativement facilitée. Les craintes proviennent davantage lors de la signature d'une annexe sur des baux en cours ou l'on note fréquemment une certaine réticence du locataire, qui craint que tous ces nouveaux échanges et objectifs génèrent des augmentations de charges.

Maxime Lanquetuit, Altarea Cogedim





Ils témoignent

Le bail multi locataires rend complexe l'interprétation du périmètre et des modalités de l'annexe environnementale, notamment le « bilan de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués » :

- Les parties doivent-elles échanger les consommations de l'immeuble entier ?
- Que faire lorsqu'il s'agit d'une copropriété ?
- Que faire si les équipements de chauffage sont communs à l'ensemble de l'immeuble ?

Au-delà des questions pratiques, il est difficilement envisageable d'engager des investissements sur l'immeuble pouvant bénéficier à tous mais dont les effets en termes d'économies sont difficilement lisibles ou équitables pour les locataires. Les clés de répartition – ces règles de calcul des quotes-parts des charges – ne sont pas représentatives d'intensités réelles d'usages des locaux loués. Il est nécessaire d'instaurer un comité de suivi des performances environnementales au niveau de l'immeuble dans sa globalité.

Smaël Bouakaz, Sinteo

La réticence du preneur s'explique d'abord par le blocage juridique. Le juriste voit arriver un ovni qui vient télescoper des éléments du corps du bail. Le second blocage s'explique par la nécessité d'organiser et de maîtriser les flux d'information.

Eric Clauss, RTE

Nous avons fait appel au Cabinet Blatter, Raclet & Associés. Ce fut pour nous l'occasion de bien comprendre les aspects évoqués dans le décret et d'éviter d'éventuels débordements. En effet, le bailleur risque d'utiliser l'annexe pour faire un avenant au bail initial et de remettre en cause des clauses déjà négociés. Une meilleure compréhension de la démarche nous a permis de mettre en œuvre l'Annexe Environnementale sereinement.

Philippe Toubin, LFB Biomédicaments

• Le cadre d'un bail multi locataires

Le bailleur se retrouve ici dans la situation qui l'embarasse le plus. En effet, comment mettre en place un mode opératoire adapté dont les contraintes incomberaient à un seul locataire alors que les effets bénéficieraient à tous les autres ?

Au-delà des difficultés de mise en œuvre, le déséquilibre pose la question de l'équité. Le choix du mode opératoire est souvent déterminé par le rapport métrique. Pour le bailleur la solution la plus raisonnable consiste à adapter le mode opératoire à la situation.

Dans certains cas et sous certaines conditions, ce mode opératoire peut être étendu à l'ensemble des locataires.

On notera que certains bailleurs n'hésitent pas à proposer, voire même à contractualiser, des annexes environnementales pour des occupations de surfaces inférieures à 2000 m².¹

2. Les réticences internes

• Un blocage d'origine juridique

Au-delà de l'analyse juridique du texte qui est un vrai sujet notamment pour ce qui concerne l'impact des clauses du bail sur la mise en œuvre de l'annexe, force est de constater la position pour le moins « réservée » des services juridiques du preneur. Profitant de l'imprécision qui caractérise le contenu du décret, ils ont plutôt tendance à fixer « a minima » les engagements du preneur. Certains preneurs vont même jusqu'à proposer leur propre annexe au bailleur.

Bien entendu la position varie en fonction de l'ambition mais d'une manière générale, le caractère permissif de l'annexe et l'absence de sanctions favorise une tendance à ne pas prendre trop de risques, une attitude somme toute confortable mais justifiée aussi par le manque de retours d'expériences.



¹ - Rappelons que cette mesure faisait partie des propositions formulées dans le rapport GAUCHOT



- **Le casse-tête des ressources**

La gestion et l'exploitation des données rendent compliqué la mise en œuvre de l'Annexe Environnementale

Certains bailleurs ambitieux et investis proposent d'intégrer dans le mode opératoire un expert en performance énergétique en lui déléguant par exemple la réalisation du bilan et du plan d'actions. Mais cette prestation a un coût. La question de sa répartition et de sa prise en charge va alors se poser.

Concernant les échanges d'informations, certains bailleurs travaillent à la mise en place de plateformes collaboratives qui permettront la saisie des données telles que les consommations.

La plupart du temps, la gestion de cette plateforme est dévolue au Property Manager, voire au facility manager dans le cadre de leur mission respective de gestion et d'exploitation.

Les moyens humains ne sont pas toujours au rendez-vous

La question des ressources en moyens humains est un vrai « casse-tête ». Elle interpelle en effet à la fois preneurs et bailleurs sur des sujets de coût et de qualification de personnel. Sur fond de crise économique, d'ambition mesurée, voire de scepticisme, le choix de déléguer de la ressource spécialisée pour la gestion de l'annexe environnementale reste chose rare.

Cette position explique également pour partie les choix « a minima ». Elle est en tous cas une constante même chez les bailleurs « ambitieux » et elle le demeurera tant que l'intérêt financier de la démarche n'aura pas été perçu.

“ Ils témoignent

Pour nous, le Property Manager est un acteur clef dans la dimension technique et dans la réception des données, soit directement ou via un prestataire.

Xavier Pelton, Amundi

Le problème vient aussi en interne des équipes de gestion auxquelles on demande de « vendre » des annexes environnementales. Il faut qu'elles soient convaincues et motivées à la fois. Or bien souvent elles ne le sont pas encore totalement.

Gérard Degli-Esposti, La Française REM

Un des points faibles de cette démarche est la difficulté à recueillir les informations qui sont très nombreuses. Nous travaillons donc en synergie avec les entités du groupement pour solliciter conjointement tous les points de vente, et les assister au recueil d'informations. Pour certaines opérations cela passe par la mise en place d'une plateforme téléphonique et d'un système de relance. Il est difficile de trouver des interlocuteurs intéressés, et nous devons continuer notre action de sensibilisation de nos adhérents.

Christophe Pétreil, Immo Mousquetaires



PERÇUE COMME UNE CONTRAINTE



Ils témoignent

Tout ce qui ne coûte pas, les locataires le font volontiers, à moins que la démarche soit intégrée dans la politique RSE du groupe. Mais quand il s'agit d'actions plus importantes à mettre en place, ils sont très réticents. D'après moi, le premier investissement à faire est le système de comptage. C'est l'outil qui permettra de sensibiliser les utilisateurs et de les motiver à poursuivre leurs efforts. Mais même s'il s'agit d'un investissement de 5 000 euros par an pour mettre en place un compteur, il est parfois difficilement envisageable de le présenter à la direction financière du locataire.

Dans le cas où le bailleur accepterait de financer les actions mises en place, il faudrait alors envisager une aide extérieure, car les bénéficiaires de cette économie future sont les utilisateurs.»

Odile Batsere, Société de la Tour Eiffel

Dans le cadre de notre offre, nous proposons au preneur selon le modèle retenu et suivant un barème établi une répartition des coûts de mise en œuvre. Nous n'avons pas encore enregistré de réticence de la part de nos preneurs dès lors qu'ils ont adhéré à la démarche proposée.

Gérard Degli-Esposti, La Française REM

Le sujet tabou de l'investissement financier fait peur

La question des moyens financiers pose inévitablement le principe de la répartition des coûts. Si le décret reste muet sur ce point, la question se pose dès lors que les obligations réglementaires génèrent un coût de mise en œuvre.

On ne parle pas ici des coûts de fonctionnement interne dont la gestion est laissée à l'initiative de chacune des parties, mais des coûts liés au déploiement du mode opératoire : organisation des réunions, réalisation du bilan et du plan d'action, mesure du résultat...

L'ambition des parties comme dans beaucoup des points qui précèdent interfèrent dans la position qu'elles adoptent. Lorsque l'ambition est partagée et que le mode opératoire a été validé, on assiste généralement après négociation à une répartition équitable des dépenses. Lorsque l'ambition n'est pas partagée par le preneur, il arrive que le bailleur choisisse de prendre en charge les dépenses.



Signatures : des objectifs difficiles « intenable » au 14 Juillet 2013

On observe qu'à de rares exceptions près, les annexes ont été intégrées aux baux conclus ou renouvelés entre le 1^{er} janvier 2012 et le 14 juillet 2013. La difficulté provient de la régularisation des baux en cours.

Sur un périmètre de plus de 15 millions de m² (une dizaine d'acteurs), seulement 25% des annexes réglementaires ont été signées au 14 Juillet 2013. Les baux verts (baux supérieurs à 2000 m²) représentent 20 à 30% du patrimoine des investisseurs privés en surface.

Au 14 Juillet 2013, nous observons trois types de situations :

1. Les annexes signées par anticipation : elles concernent généralement des preneurs et des bailleurs très investis dans le développement durable, pour des raisons qui leurs sont propres.
2. Les annexes signées par obligation réglementaire : elles se caractérisent par la mise en place d'un mode opératoire « a minima ».
3. Les annexes non signées au 14 juillet 2013 : paradoxalement, elles peuvent concerner aussi bien des preneurs et des bailleurs peu investis, mais être également, par leur contenu, l'objet de désaccord entre le preneur et le bailleur.

25 % des annexes réglementaires ont été signées au 14 Juillet 2013

Les baux verts (baux supérieurs à 2000 m²) représentent 20 à 30 % du patrimoine des investisseurs privés.

“ Ils témoignent

Le recul apporté par les démarches initiées sur le périmètre de notre SCPI PF02 nous laissait présager des retombées positives. À travers cette expérience, nous avons déjà pu constater sur nos actifs une meilleure maîtrise des charges ainsi que l'émergence d'un lien privilégié et serein avec le locataire. La plupart de nos locataires sont d'ores et déjà sensibles à ces sujets mais manquent parfois d'informations et de retours d'expériences. Les retours d'expériences constatés ont considérablement facilité le déploiement des Annexes Environnementales.

Cédric Nicard, Perial

À ce jour, nous avons signé une grande partie de nos Annexes Environnementales, et nous avons même élargi l'Annexe Environnementale à des baux non réglementaires de plus de 1 000 m². Si nous avons pu faire cela, c'est parce que nous avons établi un modèle d'annexe adapté en fonction des attentes de notre preneur. Une fois les modalités de fonctionnement définies, le pilotage est light : nous nous engageons seulement sur l'échange d'informations, et surtout pas à se rencontrer ; ce qui serait très contraignant et demanderait beaucoup de ressources. Notre annexe environnementale est un sujet à géométrie variable adapté à chacun de nos preneurs.

Alain Catherine, Covéa Immobilier

Un des objectifs de l'annexe environnementale est de générer un échange entre le bailleur et le preneur. Ce nouveau lien est la cause principale du retard pris dans les signatures. De nombreux acteurs interviennent dans la rédaction des rapports techniques liés à l'annexe : l'asset manager, le property manager, le responsable technique, le facility manager et le locataire. Certaines interactions existent déjà et sont faciles à utiliser, notamment au sein de l'entité bailleur. En revanche, les contacts entre le bailleur et le facility manager ou le locataire sont souvent très ponctuels et demandent un travail initial assez important. La mise en place du processus se révèle ainsi, dans la plupart des cas, lent et complexe.

Hélène Gay, Sinteo

La réussite de cette démarche n'est pas uniquement dans le taux de signature atteint, elle réside dans les projets innovants et les actions qui en découlent.

Benjamin Mercuriali, Perial

L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE PERÇUE COMME UNE OPPORTUNITÉ



Ils témoignent

En tant que locataire, nous avons pris l'initiative de mettre en place l'annexe, mais le bailleur s'est montré très intéressé. Nous n'avons pas rencontré de réticence particulière. Pour nous, la création d'un dialogue est un point fort indéniable, de même que la périodicité des échanges. Nous apprécions également le côté volontaire plutôt que la démarche de contrôle et de sanction.

Philippe Toubin, LFB Biomédicaments

Le vrai sujet, c'est que le coût de l'énergie reste faible aujourd'hui : entre 10 et 15 % des charges seulement pour un centre commercial. Le peu que nous allons gagner sur les factures va dans un premier temps être plus que compensé dans des nouvelles prestations qui vont alourdir la note comme un contrat de tri et de valorisation plus fine des déchets par exemple. Mais sur le long terme, c'est indéniablement le meilleur moyen de se protéger contre la hausse des coûts.

Maxime Lanquetuit, Altarea Cogedim

À l'ARSEG, nous avons constaté que les charges environnementales d'un immeuble tertiaire étaient en moyenne de 26 % des charges totales d'exploitation. Les avantages à la mise en œuvre de l'Annexe Environnementale que nous observons pour le locataire sont les plus souvent :

- Ouvrir un dialogue entre des parties prenantes qui ne se parlent pas forcément ;
- Mieux maîtriser les coûts d'exploitation sur les postes couverts par l'annexe ;
- Faire baisser les charges en pilotant les consommations au plus près des besoins ;
- Approche pragmatique qui favorise l'initiative individuelle plutôt que la sanction.

Nicolas Bertheliet, ARSEG

1. Une meilleure relation preneur bailleur

L'annexe environnementale est le premier texte réglementaire qui oblige un preneur et un bailleur à partager la connaissance qu'ils ont d'un bâtiment pour en améliorer sa performance environnementale. En favorisant le dialogue, elle se dote d'une vertu unanimement reconnue par les parties.

Pour bon nombre de bailleurs, l'échange d'informations, la réalisation de bilans et l'élaboration de plans d'actions, conduisent à la réappropriation de l'immeuble. En réaction à une financiarisation de plus en plus omniprésente, l'annexe environnementale a pour effet de remettre d'une part l'immeuble au centre des problématiques et d'autre part de redonner du sens à la relation preneur - bailleur.

2. Une meilleure maîtrise des charges

Au-delà du caractère vertueux de la démarche, l'annexe environnementale a bien entendu pour objectif une meilleure maîtrise des charges liées à l'énergie. Pour les bailleurs, il s'agit là d'un argument de poids pour convaincre les preneurs à s'engager.

On peut s'avancer désormais sur l'impact de l'économie de charges dans la réussite du projet.

3. Une meilleure connaissance des immeubles

La réappropriation des immeubles s'appuie sur la constitution d'une base de données technique et sur le suivi des consommations d'énergie.

Pour beaucoup de bailleurs, cette réappropriation va se traduire par une meilleure connaissance des bâtiments et par une gestion optimale du parc appuyée sur l'étude statistique.

Cette meilleure connaissance des immeubles devrait ainsi conduire à la création d'une valeur verte, que les bailleurs considèrent déjà comme une valeur locative ajoutée, et que les preneurs considèrent également important.

Annexes

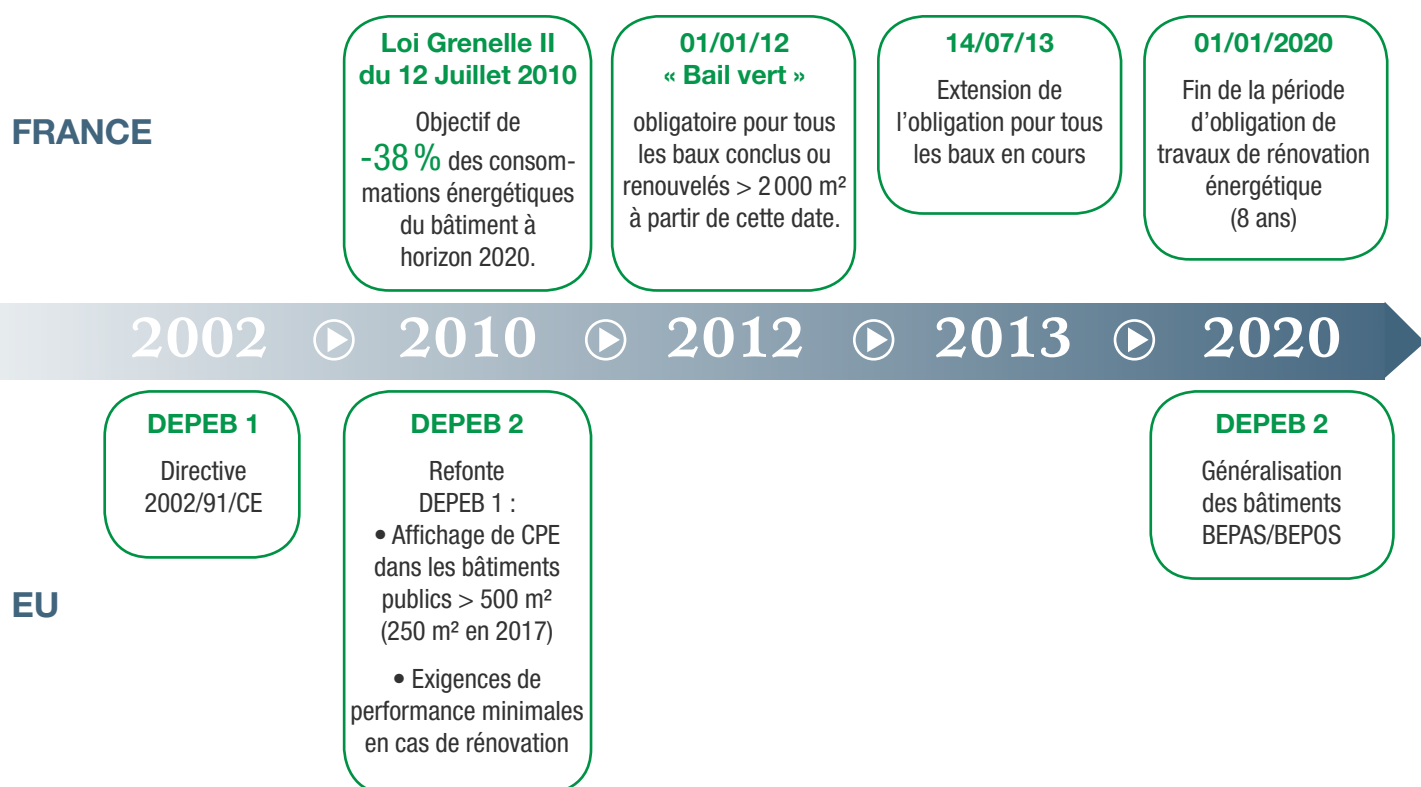
Le contexte de la loi

Dès 2007, les travaux du Grenelle de l'environnement avaient identifié la réduction des consommations énergétiques liés aux bâtiments comme un des principaux leviers de réduction de l'empreinte énergétique française. Totalisant près de 46 % de la consommation énergétique finale et 23 % des émissions de gaz à effet de serre, le bâtiment est sans surprise le secteur le plus énergivore. Un objectif de réduction de -38 % des consommations énergétiques à horizon 2020, porté par le Plan Bâtiment Durable, a donc été défini dans la lignée des recommandations du Grenelle et de la première directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (2002/91/CE).

L'annexe environnementale ou « bail vert » est un des outils phares permettant l'atteinte de cet objectif. La notion n'est pas nouvelle. Elle consiste à créer un cadre d'échange – le plus souvent non contractuel – entre un preneur et un bailleur, relatif à la performance énergétique et environnementale d'un bâtiment.

En France, le terme d'annexe environnementale est officiellement apparu avec la promulgation de la « **loi Grenelle 2** » le **12 Juillet 2010**, dont l'article 8 traduit l'obligation de réaliser une annexe environnementale pour les baux portant sur des **locaux de plus de 2000 m² à usage de bureaux ou de commerces**. Le décret d'application n°2011-2058 du 31 décembre 2011 est ensuite venu en préciser le contenu et indique que cette disposition entre en application pour les **baux conclus ou renouvelés à partir du 1^{er} Janvier 2012** et pour **tous les baux en cours à partir du 14 Juillet 2013**.

Historique de l'annexe environnementale



Annexes

Regard sur les pratiques de nos voisins européens

À l'échelle européenne et mondiale, d'autres pays ont développé des pratiques de « baux verts » plus ou moins avancées, voire une réglementation ad hoc. Les résultats de l'enquête GRESB 2012 montre que **54 % des répondants européens** -foncières ou fonds immobiliers- **ont mis en place une politique commune de management environnemental avec leurs locataires**, contre 86 % pour les répondants Australiens. Néanmoins, seules 26 % de ces pratiques se concrétisent par le déploiement d'annexes environnementales. Un éclairage sur certaines pratiques internationales est proposé ci-après.

ROYAUME-UNI



Les principales étapes de déploiement d'une réglementation énergétique et carbone ambitieuse au Royaume-Uni ont consisté à imposer - via le dispositif du Carbon Reduction Commitment - une taxe de 12 livres par tonne équivalent CO₂ aux grandes entreprises, puis interdire par la biais du « Energy Act » à partir de 2018 la vente ou location d'immeubles dont l'étiquette de performance énergétique est supérieure à E (classés F ou G).

Malgré ces contraintes fortes incitant les propriétaires et locataires s'entendre pour limiter leurs consommations énergétiques, l'annexe environnementale aux baux n'est toujours pas une obligation réglementaire.



Un organisme de place, le « **Better Buildings Partnership** », a néanmoins souhaité anticiper une future obligation en développant un référentiel¹ d'annexe environnementale volontaire pouvant être annexé au bail commercial ou rédigée indépendamment. Un éventail de bonnes pratiques ainsi que deux modèles y sont présentés. Le premier est un **protocole de gouvernance, d'entente et d'échange d'informations** entre les parties liées par un bail. Le second développe des exemples de clauses pouvant être inclus dans les nouveaux baux ou en cas de renouvellement. Classés en dix catégories, ils couvrent des domaines tels que le partage d'informations, la mise en place d'un système de management environnemental ou d'un comité de pilotage réunissant preneurs et bailleurs.

ALLEMAGNE



En marge des « certificats de performance énergétique », équivalents des DPE issus de la réglementation **EnEV**, les baux verts ne sont pas non plus réglementés en Allemagne.

En Mars 2013, le gestionnaire immobilier IVG avait annoncé que 25 % de ses nouveaux baux contiendraient une annexe environnementale, avec l'objectif d'atteindre à terme 50 %. Ces baux verts couvraient déjà une surface de près de 76 000 m² et un projet pilote mené dans la branche Munichoise a démontré une forte attente et un avis positif des locataires². La Deutsche Bank a par ailleurs mis en place plusieurs baux verts avec un niveau de détail très élevé.

SUÈDE



Une convention sur le bail vert a été élaborée par la Fédération Immobilière Suédoise (*Swedish Property Federation*) et certains acteurs locaux. L'objectif de la convention de bail vert est d'encourager les propriétaires et locataires à prendre des mesures environnementales liées à l'usage des bâtiments.



Annexes

Liste des contributeurs du rapport

SOCIÉTÉ / ORGANISME	Intervenants	Fonctions
ALTAREA COGEDIM	Flora Alter	Ingénieure Développement Durable
ALTAREA COGEDIM	Maxime Lanquetuit	Directeur Développement Durable
AMUNDI IMMOBILIER	Sandrine Lafon-Ceyral	Directeur Asset Management
AMUNDI IMMOBILIER	Xavier Pelton	Directeur Asset Management
AMUNDI IMMOBILIER	Léo Templier	Chargé de mission développement durable
ARSEG	Nicolas Berthelier	Chargé de mission pôle prospective
ARSEG	Joël Marias	Trésorier
AXA France Supports	Isabelle Maillard	Responsable Gestion des Baux et Assurances
COVEA IMMOBILIER	Thomas Galu	Responsable Commercialisation
COVEA IMMOBILIER	Alain Catherine	Consultant Développement Durable
GE Asset Management	David Short	Directeur Développement Durable
GESTRIMELEC	Philippe Kevorkian	Responsable Développement
IMMO MOUSQUETAIRES	Christophe Pétrel	Directeur de la Construction
IMMO MOUSQUETAIRES	Didier Pifteau	
LA FRANCAISE REM	Gérard Degli-Esposti	Directeur de la Planification Travaux et du Développement Durable
LFB BIOMEDICAMENTS	Philippe Toubin	Manager Projets Immobiliers
NEXITY	Roger-Marc Gaudiot	Directeur Général Adjoint
NEXITY	Lucie Ribeiro	Chef de projets - Prospective – Direction du développement durable
OID	Laure Sune	Coordinatrice de l'OID
PERIAL	Cédric Nicard	Energy Manager
PERIAL	Benjamin Mercuriali	Responsable du Département Projets et Développement Durable
RTE	Eric Clauss	Directeur Adjoint – Direction de l'Immobilier et de la Logistique
SINTEO	Hélène GAY	Chef de projets
SINTEO	Smaël Bouakaz	Directeur de projets
SINTEO	Lucas Grenier	Chargé d'études
SINTEO	Loïs Moulas	Directeur Général Adjoint
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	Odile Batsere	Directeur Asset Management
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL	Nicolas de Saint Maurice	Directeur Montages et Développements
SMITHS MEDICAL	Christelle Poux	Office Manager
WORLDLINE (groupe ATOS)	Claude Michel	Logistique et Moyens Généraux du centre national de traitement

Animation du groupe de travail :

Laure Sune, Coordinatrice OID

Présidence du groupe de travail :

Gérard Degli-Esposti, La Française REM

Conception graphique :

huitième-jour.com

L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE (OID) EST UNE ASSOCIATION INDÉPENDANTE CONSTITUÉE D'ACTEURS PRIVÉS ET PUBLICS REPRÉSENTATIFS DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE EN FRANCE.

L'OID PUBLIE UN BAROMÈTRE ANNUEL SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS TERTIAIRES EN FRANCE.

L'OID EST UN ESPACE COLLABORATIF FAVORISANT LES ÉCHANGES DE BONNES PRATIQUES ET LES RETOURS D'EXPÉRIENCE.

POUR EN SAVOIR PLUS :

www.o-immobilierdurable.fr

Observatoire de l'Immobilier Durable

16 Place de la République
75010 Paris
Tél. : +33 (0)1 82 83 71 92
contact@o-immobilierdurable.fr

