

## AVIS D'EXPERT

Selon la loi, une annexe verte doit désormais être mise en place pour tout nouveau bail de plus de 2 000 m<sup>2</sup> à partir de juillet 2013. Mais très peu sont aujourd'hui signées. L'Observatoire de l'immobilier durable tente d'analyser les raisons de ce retard, et met en perspective les opportunités que présente pourtant cette réglementation.



**GÉRARD DÉGLI ESPOSTI**



Secrétaire général de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) et directeur de la planification travaux et du développement durable à La Française REM.

# L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE :

Dans le contexte actuel de transition énergétique impulsé par le Grenelle de l'environnement (2007) et par la loi Grenelle 2 (2010) qui établissent une réduction de 38 % des consommations énergétiques des bâtiments à l'horizon 2020, la mise en place de l'annexe environnementale pour les baux de plus de 2 000 m<sup>2</sup> répond à ce que de nombreuses études ont mis en évidence, à savoir le fort impact sur l'amélioration de la performance énergétique de l'exploitation et de l'utilisation des équipements techniques.

La loi avait fixé au 13 juillet 2013 la mise en place de cette annexe pour tous les baux concernés. L'étude publiée par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en novembre 2013 estimait alors à

25 % le nombre d'annexes régularisées. Comment expliquer ce qui peut apparaître comme une manque d'intérêt de la part des bailleurs et des preneurs, mais qui peut aussi révéler de vrais difficultés de mise en œuvre ?

### CE QUE L'ON OBSERVE

Nombreux sont les professionnels de l'immobilier qui éprouvent aujourd'hui un sentiment de confusion et de méfiance face à cette nouvelle obligation réglementaire.

Ils se demandent : quels bénéfices en retirer et pour qui ? Quels engagements financiers et juridiques ? Quels impacts sur l'organisation interne ? Quelles ressources engager ?



# CONTRAINTE OU OPPORTUNITÉ ?

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 pour les propriétaires de réaliser des travaux (art 3 de loi ENE).

Ce que l'on observe, c'est 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 du preneur est proportionnel à son implication sur les questions environnementales et lorsqu'il y est soumis à ses obligations en matière de RSE. Cette constatation explique en premier lieu la confusion née de la très grande hétérogénéité des offres proposées.

## LES FREINS

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 d'appropriation et de mise en œuvre en adaptant leur mode opératoire en fonction de leur ambition et de leurs moyens. Utilisant le caractère permissif du décret et justifiant

les « passe-droit » par l'absence de sanctions, ils prennent tout leur temps pour trouver le meilleur compromis. Ce qui au final semble bien arranger tout le monde.

### - Le « blocage » juridique

Au-delà de l'analyse juridique du texte qui reste un vrai sujet notamment pour ce qui concerne la superposition des clauses du bail et de l'annexe, force est de constater les réticences des services juridiques du preneur. Profitant de l'imprécision qui caractérise le contenu du décret et

de l'absence de sanctions, leur tendance est plutôt de fixer *a minima* ses engagements vis-à-vis du bailleur.

### - La dissociation du bail et de l'annexe

Elle a pour effet de pousser les opérateurs à privilégier la signature du bail afin de finaliser la transaction. Le contenu de l'annexe est souvent élaboré dans un deuxième temps en tenant compte des options retenues et des clauses du bail.

On constate, d'après les premiers retours d'expérience, qu'il

est plus facile pour le bailleur de contractualiser l'annexe lors de la signature d'un nouveau bail. Le preneur « ouvert » à la négociation est plus disposé à aborder les sujets à portée environnementale et énergétique au contraire de celui soumis à la signature d'un avenant au bail existant qui fait preuve de beaucoup plus de méfiance et de retenue.

### - L'occupation multilocataire

Le bailleur se retrouve dans ce cas dans la situation la plus embarrassante. Comment en effet mettre en œuvre un ➔



**25%**

... des annexes réglementaires ont été signées au 14 Juillet 2013.

**20 À 30 %**

C'est ce que représentent les baux verts (baux supérieurs à 2 000 m<sup>2</sup>) par rapport au patrimoine des investisseurs privés.

« Nombreux sont les professionnels de l'immobilier qui éprouvent aujourd'hui un sentiment de confusion et de méfiance face à cette nouvelle obligation réglementaire »

**WEB +**

Téléchargez l'intégralité de l'étude de l'OID sur l'annexe verte sur leur site Internet.

[www.o-immobilierdurable.fr](http://www.o-immobilierdurable.fr)



→ mode opératoire dont les contraintes incombent à une minorité d'occupants alors que les effets bénéficieront à la majorité ? Ce déséquilibre pose la question de l'équité et complique la mise en place de l'annexe.

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

- **Le coût** Certains bailleurs « investis » proposent des modes opératoires « aboutis » en confiant par exemple la réalisation des bilans et l'élaboration des plans d'actions à un expert en performance énergétique. Ce type de prestation a un coût et la question de sa prise en charge et de sa répartition se pose très vite comme un obstacle à la finalisation de l'accord.

### LES OPPORTUNITÉS

L'annexe environnementale est le premier texte réglementaire qui oblige un bailleur et un preneur à partager la connaissance qu'ils ont du bâtiment pour en améliorer sa performance

Au-delà du caractère vertueux de la démarche, l'annexe environnementale a bien entendu pour objectif une meilleure maîtrise des charges

environnementale à travers son exploitation et son utilisation. Pour bon nombre de bailleurs, l'échange d'informations, la réalisation de bilans et l'élaboration de plans d'actions, conduisent à une « réappropriation » de l'immeuble. Elle se traduit souvent par la constitution d'une base de données consommations d'énergie. Pour beaucoup de ces acteurs, cette réappropriation va se traduire par une meilleure connaissance des bâtiments et par une gestion du parc optimisée par l'étude statistique.

Par ailleurs, au-delà du caractère vertueux de la démarche, l'annexe environnementale a bien entendu pour objectif une meilleure maîtrise des charges. Pour les bailleurs il

s'agit d'un argument de poids pour convaincre les preneurs à s'engager dans la démarche. Enfin, cette nouvelle approche de la problématique environnementale devrait à terme conduire au renforcement d'une valeur verte, que les bailleurs et les preneurs considèrent déjà comme une valeur ajoutée incontournable et structurante du marché.

Il n'en demeure pas moins que malgré toutes les difficultés pour la mettre en œuvre, l'annexe environnementale est aujourd'hui l'unique outil réglementé mis en place pour agir sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires. En favorisant un dialogue souvent compliqué, elle se dote d'une vertu désormais unanimement reconnue. Cependant, le caractère permissif du décret d'application, et l'absence de sanctions, poussent les bailleurs et les preneurs à prendre tout leur temps pour mettre en œuvre la « meilleure formule », et ce 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. ✕

