

Bail vert et CPE en renfort du décret tertiaire

Les acteurs de l'immobilier peuvent mobiliser deux instruments pour atteindre les objectifs fixés en matière d'économies d'énergie.

L'obligation de réduire les consommations énergétiques du parc tertiaire, fixée par les lois Grenelle, la loi de transition énergétique de 2015 et la loi Elan en 2018 dispose enfin, depuis le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, de son texte d'application. La publication prochaine des arrêtés nécessaires au décret va donner sa pleine portée juridique au dispositif. Ces trois étages de normes (lois, décret, arrêtés) supposeront pour les « assujettis » de se donner les moyens de mettre en œuvre l'obligation qui pèse sur eux. Alors que le décret reste – logiquement – assez évasif sur les rôles du bailleur et du preneur, des outils contractuels pourront utilement être sollicités pour préciser la répartition des rôles et des responsabilités.

Deux outils paraissent à même de remplir cette fonction : l'annexe environnementale au bail, ou « bail vert », comme instrument de structuration partagée de la démarche ; et le contrat de performance énergétique (CPE), comme vecteur de rénovation énergétique avec garantie de résultat.

Le bail vert

L'annexe environnementale a été créée par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 (art. 8). Ce nouveau document, qui complète le bail par un volet énergétique, était alors conçu comme l'outil de mise en œuvre de l'obligation de réduction des consommations énergétiques du parc tertiaire fixée par la loi de 2010. Les difficultés de rédaction et d'adoption de son décret d'application (n° 2011-2058 du 30 décembre 2011) ont eu pour effet de

priver l'outil de l'objet même auquel il était destiné, si bien que l'annexe est parfois apparue sans portée pratique suffisante. Tel n'est plus le cas depuis l'adoption du décret tertiaire du 23 juillet 2019.

Champ d'application

L'annexe verte est codifiée à l'article L. 125-9 du Code de l'environnement. Elle est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2012 pour les baux nouveaux ou renouvelés et depuis le 14 juillet 2013 pour les baux alors en cours, portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces. Son champ d'application diffère donc de celui du décret tertiaire (qui s'impose à partir de 1 000 m²) : elle n'est obligatoire qu'au-delà de 2 000 m² et facultative en dessous nonobstant l'application du décret tertiaire. Mais dès lors que cette annexe est conçue comme un outil pertinent pour les propriétaires et les preneurs, cette asymétrie ne devrait pas soulever de difficulté. Le bail vert poursuit en effet explicitement une double ambition : d'une part, organiser un échange d'informations relatives aux consommations énergétiques des locaux loués et, d'autre part, contractualiser des obligations de réduction des consommations par les preneurs.

Contenu

Les articles D. 137-1 à D. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fixent le contenu de l'annexe environnementale, laquelle doit comporter :

- « la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment

et 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 ;

- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes [exploités] ;
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes [exploités] ;
- la quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique ».

La liste des informations à déposer sur la plate-forme Operat en application du décret tertiaire (art. R. 131-41 du CCH) diffère ainsi un peu de celle de l'annexe verte, puisque celle-ci est centrée sur l'objectif de réduction des consommations d'énergie.

S'agissant des informations requises par le décret tertiaire et non prévues par l'annexe verte, il n'y a pas d'obstacle juridique à compléter cette annexe, en y ajoutant par exemple la mention de l'année de référence, les indicateurs d'intensité d'usage et, le cas échéant, les modulations pratiquées ou la comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. A l'inverse, s'agissant des informations non requises par le décret tertiaire (notamment celles relatives aux déchets et à l'eau consommée dans le bâtiment), il faudra veiller à bien les faire figurer dans l'annexe verte lorsque celle-ci est obligatoire.

Fonctions

L'annexe environnementale peut servir d'instrument pour atteindre les objectifs du décret tertiaire à deux niveaux. D'une part, elle peut définir les rôles des parties lors du dépôt des informations requises sur la plate-forme Operat : qui fait quoi, entre le propriétaire, le preneur ou leurs prestataires ; la date de dépôt ; la validation du contenu par l'autre partie, etc.

D'autre part, l'annexe verte peut constituer un excellent véhicule pour organiser en commun une démarche de réduction des consommations énergétiques dans les locaux loués, y compris en déterminant les rôles de chaque partie dans cette démarche. A ce titre, elle pourrait fixer la répartition des rôles de chacun dans le cadre d'un projet de rénovation, idéalement formalisé dans un contrat de performance énergétique.

Le contrat de performance énergétique

Parce que le parc immobilier est le premier consommateur d'énergie et le second émetteur de carbone en France, le Grenelle de l'environnement a très tôt identifié le contrat de performance énergétique (CPE) comme le véhicule contractuel privilégié pour accompagner l'objectif de réduction des consommations énergétiques des bâtiments. Déployé essentiellement dans le parc tertiaire public et chez les bailleurs sociaux depuis dix ans, le CPE dispose aujourd'hui de retours d'expérience utiles et positifs.

Un périmètre libre

Le périmètre géographique d'un CPE peut être déterminé librement par

les parties, et porter ainsi sur un bâtiment ou un parc de bâtiments. Cette décision permet d'inclure ou non dans le projet une ou plusieurs passoires thermiques au milieu d'un parc à bonnes performances, ou encore de rénover des bâtiments homogènes au plan de leurs fonctionnalités (bureaux ou commerces par exemple) ou de leurs techniques constructives. La constitution de l'échantillon des bâtiments inclus dans le CPE procède donc, dès le départ, d'une vision immobilière et d'une stratégie de rénovation.

Le CPE permet ensuite de choisir les actions de rénovation de chaque projet : dominante de services, d'équipements ou de travaux, dans des combinaisons modulables, aptes à s'adapter à la situation particulière de chaque bâtiment. La pratique fait au demeurant apparaître que chaque famille de CPE dispose d'une visibilité satisfaisante sur les ambitions énergétiques et les temps moyens de retour de chacune d'entre elles : de -5% à -10% environ pour un amortissement de l'ordre de trois ans pour les CPE services ; de -15% à -20% environ pour un amortissement de l'ordre de dix à douze ans pour les CPE équipements ; et au-delà de -25% pour les CPE globaux avec travaux sur l'enveloppe.

Une durée adaptable

L'outil autorise également à dimensionner le projet en fonction de la durée souhaitée. Les parties feront ainsi le choix d'un CPE tenant compte de leur horizon de détention du bâtiment (bail 3-6-9 par exemple), et des perspectives réalistes

d'amortissement économique du projet. De même, le CPE peut être conçu en fonction des ressources qui lui sont allouées : montant de l'investissement, porteur de l'investissement, temps de retour souhaité, etc.

Le carbone en ligne de mire

Au-delà de la baisse des consommations énergétiques, le CPE permet d'engager la trajectoire de baisse des émissions de gaz à effet de serre (GES). D'abord, la réduction des consommations énergétiques qui en est le cœur entraîne une réduction mécanique des émissions de GES et contribue ainsi à décarboner l'empreinte du bâtiment rénové.

Surtout, le CPE rend possible un pas de plus. En premier lieu, il permet de mesurer, de constater les émissions réelles, d'en expliquer les écarts avec les objectifs prévus, voire à terme d'indemniser le préjudice causé. Il permet ensuite de définir, sur mesure, le périmètre de l'approche carbone : à minima les émissions du bâtiment en phase d'exploitation, puis la mesure du carbone pendant le cycle de vie du bâtiment, en choisissant ou non d'inclure dans la situation de référence les émissions liées à la construction du bâtiment, au choix des matériaux de construction ou à sa démolition future.

Le CPE peut ainsi très facilement devenir un contrat de performance énergie carbone (CPEC) dans la droite ligne de l'expérimentation E + C- en miroir, pour le parc existant, de la démarche devant conduire à la future réglementation environnementale 2020.

● Olivier Ortega, avocat, LexCity avocats

Ce qu'il faut retenir

- Avec le décret du 23 juillet 2019 et, très prochainement, ses arrêtés d'application, l'obligation de réduction des consommations énergétiques du parc tertiaire prend enfin corps. Les acteurs de l'immobilier pourront mobiliser deux outils contractuels pour parvenir aux objectifs fixés.

- Ainsi, l'annexe environnementale au bail peut notamment être utilisée pour définir la répartition des rôles entre bailleurs et preneurs dans les actions à entreprendre et la remontée d'informations vers les pouvoirs publics.

- Le contrat de performance énergétique, associé ou non

à une annexe environnementale, permet d'accompagner l'objectif de réduction des consommations avec une grande souplesse quant au périmètre géographique, aux types d'actions entreprises, à la durée du projet, etc. Il peut même, au-delà de la question énergétique, être le vecteur d'une baisse des émissions de carbone.