

ENVIRONNEMENT

2012, une année placée sous le signe de la performance énergétique

L'année 2012 marque le début d'une nouvelle ère pour le secteur de l'immobilier, celle de la performance énergétique. De nombreuses dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2012 : bail vert, rénovation énergétique du parc tertiaire, audit énergétique des grandes copropriétés et équipements de recharge des véhicules électriques ou hybrides. Voici un panorama de ces nouvelles obligations.



Louis Gourret, notaire associé



Florence Müller, consultante

SUR LES AUTEURS

14 Pyramides Notaires est un des offices les plus réputés auprès des institutionnels, promoteurs et acteurs publics.

Louis Gourret, notaire associé, est spécialisé en opérations immobilières complexes.

Florence Müller, consultante environnement et développement durable, intervient dans les domaines de l'environnement industriel et de la réhabilitation des sites et sols pollués.

Annexe environnementale : un état des lieux et une volonté commune d'amélioration continue

Les baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} janvier 2012 doivent comporter une annexe environnementale. Il en sera de même, à compter du 14 juillet 2013, pour tous les baux en cours. Ne sont concernés que les locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux et/ou de commerce.

L'annexe environnementale¹ se présente avant tout comme un état des lieux de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués et comme un engagement commun de mieux faire. Bailleur et preneur doivent fournir la liste détaillée des équipements que chacun exploite, leurs consommations annuelles en eau et en énergie, ainsi que les quantités de déchets produits par le bâtiment ou les locaux loués et celles qui font l'objet d'une valorisation ou d'un traitement spécifique. À partir de bilans périodiques, les parties devront s'engager sur un programme d'actions d'amélioration, dont les modalités de prise en charge sont librement

fixées. L'annexe environnementale est donc bien un outil de mutualisation des bonnes volontés environnementales, et non le moyen pour le bailleur d'imposer de nouvelles obligations au preneur. L'article L125-9 du code de l'environnement stipule toutefois dans son alinéa 3 que « *cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés* ». Il s'agit là d'une simple possibilité offerte aux parties et non au seul bailleur, qui ne pourra, sans l'accord du preneur, lui imposer une quelconque obligation de performance énergétique, en dehors de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait imposée par ailleurs. Bien entendu, rien n'empêche les parties d'aller au-delà du minima prévu par ce décret et d'enrichir le contenu de l'annexe environnementale en prenant, par exemple, en compte la qualité de l'air intérieur, ou de renforcer leurs engagements. Il leur appartient aussi de s'interroger sur la portée à donner à cette annexe et d'anticiper ce point lors de la rédaction du bail en définissant les éventuelles sanc-

tions encourues en cas de manquement à l'un des engagements qu'elle contient. À défaut, aucune sanction spécifique n'étant prévue, c'est le droit commun qui s'appliquera.

Quoique peu contraignante de prime abord, le rôle de l'annexe environnementale n'est pas à minimiser. Elle sera très certainement l'un des outils de la rénovation énergétique du parc tertiaire des prochaines années. À cet égard, le rapport du comité de pilotage du Plan Bâtiment Grenelle préconise d'abaisser le seuil de l'annexe environnementale à 1 000 m², afin de faire du « bail vert » le moyen d'associer propriétaire et locataire dans l'objectif national de réduction des consommations énergétiques.

Rénovation énergétique du parc tertiaire existant d'ici à 2020

38 %, tel est l'objectif global de réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire existant fixé par le Grenelle de l'environnement. Pour l'atteindre, une obligation de travaux de rénovation énergétique s'impose depuis le 1^{er} janvier 2012 aux propriétaires de bâtiments ter-

LES POINTS CLÉS

- L'annexe environnementale des baux est avant tout un état des lieux des performances énergétiques et environnementales d'un bâtiment et une volonté commune de mieux faire.
- Depuis le 1^{er} janvier 2012, les propriétaires de bâtiments tertiaires ont une obligation de rénovation énergétique, dont les modalités ne sont pas encore définies.
- D'ici à 2017, un DPE ou un audit énergétique devra être réalisé dans les immeubles collectifs équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

tiaires, privés ou publics, et devra être remplie d'ici à 2020. Bien que le décret précisant ses modalités de mise en œuvre ne soit pas encore paru, le rapport du comité de pilotage du Plan Bâtiment Grenelle, remis fin novembre 2011, permet cependant de tracer les grandes lignes de ce que sera cette obligation. Ne seraient concernés dans un premier temps que les immeubles d'une surface de 1 000 m² ou plus. Le seuil serait ensuite progressivement abaissé pour atteindre 50 m² en 2018. Par ailleurs, certains immeubles devraient également être exclus, tels que les constructions provisoires, les sites industriels, les bâtiments agricoles, ou encore les entrepôts classés ICPE. La nature exacte et l'étendue des travaux à entreprendre ne sont pas encore définies. L'obligation de rénovation énergétique apparaît comme une obligation de résultat, établie pour chaque immeuble en fonction de la classe énergétique à laquelle il

appartient. Il ne sera donc pas exigé les mêmes efforts d'un bâtiment peu économe classé B et d'un bâtiment très économe classé H. Notons que les propriétaires de patrimoines immobiliers devraient avoir le choix d'établir une stratégie patrimoniale énergétique ou de considérer leurs objectifs bâtiment par bâtiment. Quant au caractère soutenable des dépenses, les travaux, selon leur importance, ne devraient être imposés aux propriétaires que s'ils présentent un temps de retour sur investissement maximal respectivement de 5, 10 ou 20 ans. Enfin, dans les rapports propriétaire-locataire, le propriétaire, confronté à un « mauvais » locataire, devrait pouvoir justifier des efforts réalisés sur la base d'un gain théorique des travaux entrepris.

DPE ou audit énergétique pour les immeubles collectifs

La loi Grenelle II a introduit² l'obligation de réaliser un DPE dans les bâtiments équipés d'une installation

collective de chauffage ou de refroidissement, et ce dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2012. Ce principe connaît une exception pour les grandes copropriétés d'habitation soumises, elles, à la réalisation d'un audit énergétique³. Sont concernées les copropriétés de 50 lots ou plus, dès lors que la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001. Cet audit comportera des propositions de travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Recharge des véhicules électriques ou hybrides

Afin de favoriser le développement des modes de déplacement plus propres, plusieurs dispositions ont été insérées dans le code de la construction et de l'habitation par le décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011. Il fixe les dispositions nécessaires à la mise en place d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation et de bureaux. Sont également concernées les infrastructures dédiées au stationnement sécurisé des vélos. Ces nouvelles dispositions concernent les bâtiments neufs dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1^{er} janvier 2012. Elles concerneront les bâtiments existants à compter du 1^{er} janvier 2015.



¹ Son contenu est défini par le décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011.

² Article L 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation

³ Modalités définies par décret n°2012-111 du 27 janvier 2012