

IMMOBILIER

LOCATION

Le bail vert prend racine en France

En annexe au bail commercial, cette convention définit des objectifs environnementaux à chacune des parties, afin de réduire les charges.

Bien connu dans les pays anglo-saxons sous le nom de « Green Lease », le concept de bail vert a pris racine depuis moins d'un an dans le paysage immobilier français. « Il s'agit d'un système incitatif qui permet d'améliorer la performance environnementale des immeubles tertiaires », résume Claire

Nobilet, consultante en développement durable chez Sequoia, un cabinet conseil spécialisé en responsabilité sociétale. Présentée sous forme d'annexe ou d'avenant environnemental au bail commercial, ou même sous forme de charte, cette convention responsabilise chacune des parties et définit des objectifs communs au locataire et au bailleur. Voire même au gestionnaire de l'immeuble s'il est partie prenante.

TABLEAUX DE BORD

A l'heure de la crise immobilière, le bail vert constitue pour les propriétaires un moyen attractif pour attirer les locataires soucieux de mieux maîtriser et réduire leurs consom-

Siege social de Bouygues Immobilier, certifié HQE (Haute qualité environnementale), à Issy-les-Moulineaux.



HAMILTON/REA



mations. Sans pour autant altérer les conditions de travail des salariés. Au plan énergétique, les locataires peuvent espérer réduire leurs charges dans une fourchette de 15 à 20 %, selon Fabrice Haiat, PDG de Vizelia, un éditeur spécialisé dans les logiciels de gestion et de maintenance de patrimoine immobilier. Celui-ci fournit aussi des tableaux de bord de pilotage énergétique pour la mise en œuvre du bail vert.

Au-delà des économies potentielles, le bail vert intéresse également les entreprises qui veulent obtenir une certification HQE Exploitation (haute qualité environnementale) et valoriser ainsi leur démarche environnementale et sociétale. Attention toutefois, la mise en œuvre d'un bail vert n'est pas simple. D'abord, elle exige du locataire une analyse de ses besoins et ressources. Et il doit former ses salariés. Pour que cette démarche soit efficace, il faut aussi prévoir de faire réaliser un audit par un cabinet spécialisé. « Cette prestation de suivi de la performance environnementale coûte entre 1.500 et 2.000 euros », précise Claire Nobilet qui estime qu'à terme les entreprises n'auront plus vraiment le choix. Certains États, comme l'Australie, imposent déjà le bail vert, rappelle cette consultante. **ÉLIANE KAN**



« Il est nécessaire de prévoir un audit technique et juridique »

Pourquoi les propriétaires ont-ils intérêt à signer un bail vert ?

Le bail vert s'inscrit dans une démarche liée au développement durable. Il s'agit notamment d'anticiper la réglementation en matière de consommation énergétique des bâtiments. En effet, la loi dite Grenelle 1 indique qu'à partir de 2011 les immeubles existants devront réduire leur consommation énergétique de 38 %. Tandis qu'à partir de 2011, celle des bâtiments neufs devra être inférieure à 50 kW/m²/an. Cependant, ces dispositions ne sont pas encore définitives. Autre argument favorable au bail vert, en période de récession économique, les bailleurs préfèrent diminuer les charges locatives plutôt que de réduire le mon-

tant du loyer. Enfin, la conclusion d'un bail vert permet d'initier une relation de coopération avec le locataire.

A quel moment vaut-il mieux conclure le bail vert et quelles sont les difficultés à prévoir ? Il est préférable de privilégier la mise en place d'une convention dans le cas de bâtiment monocataire et idéalement à l'entrée du locataire dans les lieux plutôt qu'en cours de bail. Il est nécessaire de prévoir au préalable un audit technique et juridique qui peut parfois nécessiter jusqu'à un an d'étude pour mettre en évidence les spécificités techniques et juridiques majeures du site en vue d'une rédaction adaptée du bail vert. **PROPOS RECUEILLIS PAR E. K.**