



Mise en œuvre du Décret tertiaire dans l'immobilier logistique

Principes communs pour la relation propriétaire / locataire

I. Introduction

Le décret tertiaire, promulgué en 2019, impose aux propriétaires et locataires de bâtiments tertiaires d'en améliorer conjointement la performance énergétique. Pour autant, il ne précise pas clairement qui doit faire quoi, se contentant d'indiquer que chacun doit faire « selon les dispositions du bail ».

Cette injonction forte quant au but à atteindre, mais floue quant à la répartition des responsabilités, met « à l'épreuve » une relation propriétaire – locataire déjà souvent structurellement « en tension », et que la crise récente de la Covid a encore complexifiée.

Ce pour les raisons suivantes :

- Les actions permettant de réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments sont, pour une part importante¹, des actions liées au « bâti », ou à des équipements dit « communs »², c'est-à-dire gérés par le propriétaire pour le compte du locataire
- Par rapport à de telles actions, les points de vue du propriétaire et du locataire pourraient être antagonistes :
 - o Le propriétaire pourrait estimer que le coût de l'action doit être payé par le locataire, car celui-ci est le premier bénéficiaire des économies d'énergie (c'est lui qui, in fine, paie les factures d'énergie) ; ce d'autant plus pour une action relevant d'une mise en conformité réglementaire qui, dans de nombreux baux, est à la charge du locataire
 - o Le locataire, de son côté, pourrait estimer qu'un tel coût est démesuré au regard des bénéfices qu'il en tire, en particulier si ce coût n'est pas couvert par les économies qu'il va réaliser pendant la durée restante de son bail ; en outre, le locataire pourrait ne pas admettre de financer des actions dont un des effets importants est de bonifier les actifs du propriétaire...

Il apparaît donc que, si l'on y prend garde, le décret tertiaire pourrait être, pour la relation propriétaire - locataire, une occasion de tensions supplémentaires.

Et d'ailleurs, l'on voit déjà certains propriétaires tenter d'imposer des clauses dans leurs baux, clauses au terme desquelles le financement des actions liées au décret tertiaire reposerait sur les seuls locataires ; tandis que certains locataires affirment haut et fort que le décret tertiaire est la seule affaire des propriétaires, et que eux, locataires, n'en financeront pas un centime !

¹ Ceci ne doit pas conduire à négliger l'impact, également potentiellement important, des actions de « comportementales » sur l'économie ; sur ce sujet, voir l'annexe I ; « quelles sont, en général, les actions permettant d'atteindre efficacement les objectifs du décret tertiaire ? »

² Par exemple, un réseau d'eau chaude alimentant des aérothermes dans un entrepôt logistique ; ou bien une boucle d'eau tempérée dans un centre commercial ou un bâtiment de bureaux, alimentant des usages privatifs

1. Comment faire ?

Le décret tertiaire, pourtant, s'inscrit dans la lignée du « bail vert », c'est-à-dire dans une logique qui veut que propriétaires et locataires se concertent afin de trouver, ensemble, la meilleure solution pour réduire l'empreinte environnementale de l'immeuble.

Alors, comment faire pour donner corps à cette « promesse » ? Et comment, malgré les incertitudes réglementaires que nous avons soulignées plus haut, construire une feuille de route où propriétaires et locataires pourraient trouver matière à collaborer, dans le sens d'une amélioration des bâtiments dont tout le monde sait qu'elle est indispensable.

Une disposition – souvent peu commentée – du décret, peut nous donner une indication sur la voie à suivre. Il existe en effet, dans le décret, une clause dite de « modulation d'objectif », que l'assujetti peut invoquer pour s'exonérer d'une action, dès lors que le coût de l'action n'est pas couvert par l'économie qu'elle engendre sur la durée d'amortissement du matériel sous-jacent.

En clair, le décret est fondé sur un principe simple³ : une action n'est éligible que si elle est financièrement bénéfique (ou au pire, neutre) au regard des économies d'énergie qu'elle engendre.

Cette observation implique simplement ceci : la mise en œuvre des actions pour mettre un actif en conformité avec le décret tertiaire se traduit, pour l'ensemble propriétaire + locataire, par un bénéfice (au pire, par une équation neutre).

Dans le contexte de la relation propriétaire / locataire qui nous intéresse, ceci implique qu'il y a, fondamentalement, un bénéfice à partager – sous réserve, bien sûr, que l'on mette en place le « bon » dispositif. L'enjeu du décret tertiaire, sous cet angle, n'est donc pas celui du partage d'un coût, mais du partage d'un bénéfice.

2. Economie prévue vs économie effectivement réalisée

Il y a, dans les considérations qui précèdent, une subtilité sur laquelle il convient de se pencher. Lorsque l'on parle de bénéfice, en effet, on parle de la différence entre l'économie d'énergie (en €), et le coût de l'action. Or, l'expression « économie d'énergie » peut être comprise de deux manières différentes :

- Elle peut désigner l'économie théorique, telle que prévue initialement, au moment où la décision d'engager l'action est prise
- Elle peut également désigner l'économie effectivement réalisée, telle que résultant de la mise en œuvre de l'action

Or, il peut y avoir une différence entre l'économie théorique, et l'économie effectivement réalisée, et ce pour deux raisons :

- L'action peut induire une économie en kWh différente de l'économie initialement prévue : elle peut notamment être inférieure, par exemple si l'étude énergétique a été imparfaitement réalisée, ou si l'action a été imparfaitement mise en œuvre
- Le prix de l'énergie, en €/kWh, peut avoir changé entre le moment où la décision d'engager l'action est prise, et le moment où l'action produit ses effets sur la consommation d'énergie⁴ :
 - o Le prix peut avoir monté, ce qui se traduira, pour la même économie d'énergie en kWh, par une économie en € supérieure
 - o Mais il peut aussi avoir baissé, ce qui se traduira, toutes choses égales par ailleurs, par une économie en € moindre

- I. On voit donc que l'économie d'énergie en € effectivement réalisée peut, dans certains cas, s'avérer moindre que la prévision théorique, ce qui peut réduire le bénéfice escompté initialement, voire le transformer en déficit. Quelques principes

Les considérations qui précèdent peuvent nous inspirer pour identifier quelques principes permettant d'avancer dans la « bonne direction », et en « bonne intelligence ».

³ Notons au passage que rien ne garantit que ce principe va perdurer éternellement ; on peut en effet craindre qu'à un certain moment, le coût de l'atténuation du changement climatique excède les bénéfices – au moins immédiats – qu'elle apporte ; à ce moment, nos administrations pourraient avoir la tentation de faire supporter ces coûts aux acteurs économiques. Suggérons que cette tentation pourrait être avivée si lesdits acteurs ne manifestent pas un réel empressement dans la mise en œuvre des actions d'adaptation « bénéficiaires »

⁴ On relèvera que les hypothèses concernant les prix de l'énergie futurs pour le calcul des économies théoriques sont à la fois critiques, et délicates à arbitrer...

3. Principe 1 : « Il faut agir »

Les atermoiements du décret ne changent rien à une réalité simple : nous devons réduire nos émissions de gaz à effet de serre (GES) – et donc, notre consommation d'énergie. Cette obligation s'imposera à nous, inévitablement, même si nous ne savons pas précisément sous quelle forme. Cette obligation concerne l'ensemble de nos activités, et le bâtiment n'y échappe donc pas.

Conséquence : décret ou pas décret, nous – propriétaires comme locataires – devons réduire l'empreinte GES des bâtiments. Avec des ordres de grandeur qui sont ceux du décret⁵ : diviser par 2, dans les décennies à venir, nos émissions de GES.

Cette « obligation » d'agir est d'autant plus « ardente » (ou, plus précisément, l'inaction est d'autant plus inexcusable) que l'action est, vue de haut, économiquement viable : il est (généralement) possible de réduire sensiblement la consommation d'énergie des bâtiments, pour un coût (en général) couvert par l'économie – plus encore aujourd'hui qu'hier, du fait des tensions croissantes autour des prix de l'énergie.

Et le décret, malgré ses imprécisions, nous donne plusieurs indications sur la manière de faire :

- L'obligation concerne conjointement propriétaire et locataire
- L'obligation se traduit - pour le moment⁶ - par une obligation de réduire la consommation d'énergie

In fine, le « message » du décret est simple : il faut agir maintenant, dans le sens d'une réduction, et de la consommation d'énergie, et des émissions de GES. Et plus nous agissons « par nous-mêmes » selon ce que nous estimons être le plus efficace, moins notre législateur aura la tentation de nous imposer des manières de faire qui pourraient l'être moins...

4. Principe 2 : « Le propriétaire pilote l'action »

Le décret tertiaire concerne le bâtiment. Or, le bâtiment, sa gestion, son évolution, c'est d'abord l'affaire du propriétaire. Cette gestion et cette évolution peuvent, pour un temps, être, en partie – mais jamais totalement –, déléguées, mais in fine, lorsque le locataire rend les clés, c'est bien le propriétaire qui récupère le bien et qui en est comptable.

L'amélioration de la performance du bâtiment - qui est une affaire au long cours - est donc, d'abord, l'affaire du propriétaire. Certes, une partie des équipements appartient au locataire, ou est gérée par lui ; certes, les usages du bâtiment sont ceux du locataire ; certes, le locataire peut avoir des projets ambitieux en matière d'amélioration de la performance (et c'est une bonne chose) ; le propriétaire doit donc se coordonner avec le locataire pour mener à bien les actions d'amélioration de la performance, ce d'autant plus que certaines de ces actions sont sous la responsabilité directe du locataire.

Mais, face à des locataires qui, dans bien des actifs, sont multiples, le propriétaire est naturellement le pilote global de l'amélioration du bâtiment. C'est à lui qu'il revient de s'assurer de la cohérence globale des actions, et de coordonner leur mise en œuvre, notamment pour celles impliquant le bâtiment dans son ensemble : isolation thermique, mise en place de systèmes CVC globaux, etc....

5. Principe 3 : « L'action est financée par l'économie »

Si le propriétaire est le pilote global de l'amélioration de la performance, cela ne signifie pas pour autant qu'il doit la financer.

Regardons ce point, évidemment sensible : la question qui se pose est celle de la prise en charge du coût des actions nécessaires⁸ pour améliorer la performance de l'actif.

⁵ Lequel décret reprend, d'une certaine manière, les engagements souscrits par notre pays dans le cadre des accords de Paris

⁶ Sur ce point, on peut anticiper que, avec le renforcement de l'urgence climatique, le dispositif va d'une manière ou d'une autre évoluer vers une pondération accrue des actions se traduisant par une réduction des émissions de GES ; il convient donc, dans le choix des actions d'économie d'énergie, de donner une forme de priorité à celles d'entre elles qui ont le plus d'impact sur les émissions de GES.

⁸ Point essentiel : on ne vise ici que les actions nécessaires à l'amélioration de la performance de l'actif, c'est-à-dire à la réduction de la consommation d'énergie, à l'exclusion de toute autre action (visant par exemple à embellir le bien, ou à remédier à un problème d'obsolescence...)

Cette question se pose uniquement quand l'action est mise en œuvre (et payée) par le propriétaire⁹ ; dans ce cas, comme nous l'avons souligné plus haut, la question qui se pose est d'abord celle du partage du bénéfice, c'est-à-dire de la différence entre

- L'économie d'énergie
- Et le coût de l'action, réparti sur la durée d'amortissement¹⁰

En réponse à cette question, et en ligne avec « l'esprit » du décret, on pourrait considérer que la proposition suivante est ajustée :

« Le propriétaire est fondé à s'attendre à ce que l'action soit financée par l'économie d'énergie ; et donc que le locataire lui reverse un montant compris dans la fourchette suivante :

- **Fourchette haute : l'économie effectivement réalisée du fait des actions**
- **Fourchette basse : le coût de l'action nécessaire à l'obtention de l'économie, réparti sur la durée d'amortissement »**

Le point essentiel, dans cette proposition, est que ce n'est pas le locataire qui finance l'action, mais bien l'économie d'énergie effectivement réalisée ; économie d'énergie qui, rappelons-le, est la conséquence directe de l'action que le propriétaire a mise en œuvre.

Pour cette raison, cette proposition est, fondamentalement, équitable et juste

- sous la condition expresse – nous étudions ce point ci-dessous – que l'on parvienne à mesurer de manière fiable l'économie d'énergie effectivement induite par les actions mises en œuvre par le propriétaire.

Point important N°1 : dans la définition de la fourchette basse ci-dessus, et dans l'éventualité où une action concourt à la fois à l'économie d'énergie, et à un objectif autre du propriétaire (par exemple, embellir le bien, ou remédier à un problème d'obsolescence), alors par « coût de l'action » dans la proposition ci-dessus, on entend la part du coût¹¹ de l'action servant spécifiquement à améliorer la performance énergétique, à l'exclusion de la part du coût de l'action servant l'objectif autre du propriétaire.

Point important N°2 : la proposition ci-dessus n'a de sens que si le bénéfice est positif, c'est-à-dire si l'économie effectivement réalisée est supérieure à l'amortissement des actions. Or, comme nous l'avons relevé plus haut (voir : « Economie prévue vs économie effectivement réalisée »), le bénéfice effectivement réalisé peut être négatif, par exemple si l'étude énergétique a été imparfaitement réalisée, ou si l'action a été imparfaitement mise en œuvre ; dans cette éventualité, c'est celui sous l'égide de qui l'action a été mise en œuvre, donc le propriétaire, qui est en défaut, et donc qui, logiquement doit subir les conséquences de l'état de fait qui en résulte : il ne pourra pas demander au locataire un versement supérieur au montant de l'économie réalisée, et donc ne pourra pas couvrir son coût^{12 13}.

La proposition ci-dessus laisse ouverte une seconde question : « à quel endroit est-il approprié de positionner le reversement de l'économie réalisée par le locataire à l'intérieur de la fourchette ? ». Cette seconde question est abordée en annexe II ci-dessous.

6. Principe 4 : « Il faut un dispositif de pilotage adapté »

Le pilotage de l'action, de la part du propriétaire, couvre en réalité plusieurs phases, avant, pendant, et après la mise en œuvre de l'action :

⁹ Si l'action est mise en œuvre par le locataire (par exemple, une rénovation de l'éclairage intérieur d'une surface de vente), en effet, il n'y a pas de question à se poser : le locataire bénéficie de l'économie d'énergie, et garde pour lui cette économie pour financer le coût de l'action.

¹⁰ Durée d'amortissement des équipements sous-jacents à l'action : par exemple, 15 ans pour une chaudière

¹¹ Le coût doit être raisonnablement vérifiable ou comparable à des étalons métier

¹² Le cas où le bénéfice effectivement réalisé est négatif du fait de la baisse du prix unitaire de l'énergie (en €/kWh) devra faire l'objet d'une clause spécifique dans les conventions entre propriétaire et locataire. Dans cette clause, on pourra tenir compte du fait que, si le prix unitaire de l'énergie baisse, la facture du locataire baisse d'autant, ce qui, par effet d'aubaine, ménage de facto un espace économique...

¹³ Les « risques » relevés dans ce paragraphe peuvent, au moins en théorie, être « couverts » par des prestataires tiers spécialisés, par exemple via des montages de type « contrat de performance énergétique » (CPE) ; ce type de montage est à envisager dans le cadre du dispositif de pilotage (voir : « Principe 4 : « Il faut un dispositif de pilotage adapté » »). (Il en va de même pour les risques liés à la variation du prix de l'énergie.)

- En préalable : Définition des objectifs : économie d'énergie ; de CO2 ; ACV...
- Avant
 - o Audit technique / énergétique, élaboration d'une feuille de route de l'actif
 - o Mise en place d'un dispositif contractuel avec les locataires
- Pendant : mise en œuvre des actions proprement dites, avec suivi de réalisation
- Après : mesure de l'économie d'énergie attribuable aux actions

Ce pilotage nécessite la mise en place d'un dispositif opérationnel adapté, couvrant l'ensemble des phases, et l'ensemble du périmètre (technique, et contractuel) :

- Une organisation interne - avec éventuellement un appui externe.
- Des prestataires externes (auditeurs énergétiques ; prestataire CPE éventuel)
- Un environnement contractuel, et une coordination propriétaire - locataire
- Des systèmes techniques (notamment de mesure des données d'usage et de consommation)

Le contrat avec les locataires devra notamment cadrer les points suivants :

- la description et le coût des actions d'économie d'énergie mises en œuvre tant par le propriétaire que le locataire
- la méthode de calcul de l'économie d'énergie (en particulier en fonction du climat, des variations de prix de l'énergie, et des usages du locataires), avec un impératif de « vérifiabilité »¹⁴
- les modalités de mesure des usages du locataire
- les règles de réversion financière du locataire vers le propriétaire (notamment si l'économie n'est pas telle que attendue)
- les clauses de rencontre et de partage de données

Le dispositif de pilotage n'est pas nécessairement complexe ou coûteux, mais il est critique, et doit être suffisamment bien pensé¹⁵ pour conduire les projets, arbitrer les décisions, et « environner » et « accompagner » à la fois la réalisation des actions, et la relation avec les locataires.

Nota : ce qui précède suppose que l'économie d'énergie effectivement attribuable aux actions est « raisonnablement » calculable et fiable. Si tel n'est pas le cas, un accord spécifique devra être trouvé entre le propriétaire et le locataire.

II. Clause de révision

Le présent document de principes fera l'objet, dans les deux années suivant son adoption, d'une révision, afin de tenir compte les retours d'expérience.

¹⁴ Noter que cette méthode de calcul de l'économie d'énergie (et les données d'usage qu'elle prend en compte), ne sera pas nécessairement la même que la méthode (et que les données d'usage) définie par la réglementation décret tertiaire. La méthode de calcul de l'économie « décret tertiaire » risque fort, en effet – c'est en tous cas ce que nous enseignent le cas des bureaux –, d'être trop « rustique », et donc trop imprécise, pour être adoptée par les parties (propriétaire et locataire) comme moyen de détermination robuste de la contribution de l'économie d'énergie au financement des actions.

¹⁵ Notamment en termes de rattachement hiérarchique et d'organisation

Annexe I : quelles sont, en général, les actions permettant d'atteindre efficacement les objectifs du décret tertiaire ?

Les discussions qui entourent la mise en œuvre du décret tertiaire sont souvent rendues plus complexes du fait que les protagonistes n'identifient pas clairement quelles sont les actions nécessaires pour atteindre les objectifs du décret ; ils se représentent souvent, en particulier, que l'atteinte des objectifs nécessite une réfection complète du bâtiment, de son isolation, de ses huisseries, etc... (donc des travaux « lourds » et « chers »).

Or les études réalisées sur de nombreux actifs logistiques (et corroborées par l'expérience), nous indiquent que les actions les plus efficaces pour atteindre les objectifs, sont en général les suivantes :

- Les actions « comportementales »
- Les actions liées à la régulation : optimisation des réglages des équipements ; mise en place d'automatismes ou de GTB
- Les actions sur les systèmes consommateurs d'énergie : systèmes de production, distribution et émissions de chauffage ; systèmes d'éclairage

Dans le cas des plates-formes logistiques, la réfection des huisseries ou de l'isolation n'apparaît en général pas comme une solution efficace (au sens du décret tertiaire, c'est à dire économie d'énergie ramenée au coût amorti de l'action) ; sauf lorsque l'on prévoit la réfection de l'étanchéité de la toiture, situation où il peut être opportun d'envisager un renforcement de l'isolation de la toiture.

On le voit, le « panier d'actions décret tertiaire » « typique » consiste principalement en des actions touchant au comportement, et aux équipements, et marginalement (voire pas du tout) en des actions touchant à la structure même du bâtiment.

Annexe II - à quel endroit est-il approprié de positionner le reversement de l'économie réalisée par le locataire ?

Selon le principe présenté ci-dessus, le propriétaire est fondé à s'attendre à ce que l'action soit financée par l'économie d'énergie ; et donc que le locataire lui reverse un montant compris dans la fourchette suivante :

- Fourchette haute : l'économie effectivement réalisée du fait des actions
- Fourchette basse : le coût de l'action nécessaire à l'obtention de l'économie, réparti sur la durée d'amortissement »

Ce principe ouvre la question suivante : « à quel endroit est-il approprié de positionner le reversement de l'économie réalisée par le locataire à l'intérieur de la fourchette ? ».

Quelques considérations, discutées ci-après, peuvent orienter les discussions dans un sens, ou dans un autre.

1. Considérations pouvant justifier de se positionner plus vers le haut de la fourchette

- a.** Considération 1.1 : « C'est au locataire de supporter le coût de mise en conformité du bâtiment »

Un certain nombre de propriétaires pourraient avoir la tentation de se prévaloir d'un tel argument (d'autant plus que ce point figure dans de nombreux baux) pour imposer au locataire le paiement de l'intégralité des travaux, sans considération de l'économie effectivement réalisée.

Noter cependant que l'invocation de la mise en conformité au décret n'est recevable que si (i) l'action vise exclusivement à la mise en conformité, à l'exclusion de toute autre fin (par exemple, porter remède à l'obsolescence d'un équipement), et (ii) l'action met effectivement en conformité avec le décret, c'est-à-dire que l'économie d'énergie est conforme à l'exigence du décret.

Sur ce dernier point, on peut observer que les exigences du décret (i) ne s'appliquant qu'à la consommation de 2030 (ou 2040, et 2050) que, bien évidemment, on ne connaît pas à l'avance, et (ii) étant floues, il est très difficile de démontrer qu'une action particulière, ou qu'un ensemble particulier d'actions, est à la fois nécessaire et suffisante pour mettre l'actif en conformité avec le décret. Ce qui ouvrirait le champ des contestations sans fin si le propriétaire succombait à la tentation de se prévaloir de l'argument ci-dessus...

Il en résulte que cette considération 1.1 ne peut être invoquée que de manière très « prudente » par le propriétaire.

- b.** Considération 1.2 : « Le propriétaire prend tous les risques »

Le propriétaire pourrait, à bon droit, estimer qu'il prend plus de risques que le locataire, qui, en l'espèce, n'en prend pas :

- Risque sur la réalité de l'économie : selon la proposition ci-dessus, si l'économie est inférieure au coût, le propriétaire ne couvre pas son coût
- Risque sur le coût des actions : si l'action ne permet pas d'obtenir toute l'économie escomptée initialement, il peut être nécessaire de la compléter, et donc le coût pour le propriétaire peut a posteriori s'avérer supérieur à ce qui était prévu a priori
- Risque sur la vacance : le locataire peut dénoncer le bail avant la fin de la durée d'amortissement, ce qui peut, en cas de vacance prolongée, laisser le reliquat du financement de l'action à la charge du propriétaire

Cet argument, autour du risque, pourrait justifier que le propriétaire demande à être rémunéré au-dessus de la fourchette basse ; par exemple, pour rémunérer un prestataire tiers qui couvrirait une partie des risques (e.g., via un CPE).

2. Considérations pouvant justifier de se positionner plus vers le bas de la fourchette

- a.** Considération 2.1 : « Il n'est pas juste que le locataire paie l'intégralité des actions, car le propriétaire en bénéficie indirectement, du fait que son actif est mieux valorisé »

Le locataire pourrait avoir la tentation de mettre en avant cet argument pour justifier qu'il devrait « payer moins », c'est-à-dire au niveau – voire en dessous – de la fourchette basse.

Et il est vrai que l'amélioration de la « notation environnementale » d'un bien se traduit, pour le propriétaire de ce bien, par une plus-value potentielle, à la fois à la vente, et au niveau des loyers perçus.

Cette considération doit cependant être tempérée pour les raisons suivantes :

- En premier lieu, ce n'est pas le locataire qui paie les travaux, mais bien l'économie d'énergie induite par les actions ; donc de l'argent que le locataire n'aurait pas perçu si les actions n'avaient pas été réalisées
- En second lieu, si effectivement la mise en œuvre des actions se traduit par une plus-value, le propriétaire se trouve *de facto* en droit de s'attendre à ce que le locataire lui verse un supplément de loyer, précisément au titre de cette plus-value. Le fait qu'il s'abstienne de réclamer cette plus-value justifie qu'il demande, en contrepartie, à ce que l'économie d'énergie couvre le coût de l'action

b. Considération 2.2 : « Le locataire doit avoir une incitation à collaborer avec le propriétaire »

Tous les acteurs de l'immobilier le savent : une action d'économie d'énergie n'est vraiment efficace que si l'occupant, en l'espèce, le locataire, « joue le jeu ». Il est donc dans l'intérêt du propriétaire que le locataire ait une incitation financière à réduire sa consommation.

Ceci pourrait justifier que le propriétaire ne demande pas à récupérer l'intégralité de l'économie obtenue, mais en laisse au moins une partie au locataire, afin de lui fournir cette incitation.

c. Considération 2.3 : « L'économie d'énergie n'est pas toujours facile à mesurer avec précision »

Même avec un dispositif de comptage fiable et adapté, même avec une méthodologie éprouvée (comme l'IPMVP), il n'est pas toujours facile de déterminer de manière incontestable l'économie d'énergie effectivement obtenue, et effectivement attribuable à la seule action du propriétaire.

Ce point est discuté dans d'autres documents, et des pistes existent pour fiabiliser, autant que possible, la mesure de l'économie. Il n'en reste pas moins que, même avec le meilleur dispositif du monde, des incertitudes peuvent demeurer, qui risquent de complexifier le montage contractuel entre propriétaire locataire.

Un dispositif contractuel plus simple consiste à définir un seuil, situé en deçà de la fourchette haute attendue, et à s'accorder sur le fait que, tant que l'économie est supérieure à ce seuil (ce qui, souvent, est le cas sans contestation possible), le locataire doit au propriétaire un montant égal à ce seuil.

Ce point milite en faveur d'un positionnement en deçà de la fourchette haute.

3. Conclusion

On le voit, les réflexions qui précèdent montrent qu'il n'y a pas de raison « dure » de placer le curseur à tel ou tel endroit à l'intérieur de la fourchette que nous avons définie ; l'analyse des considérations 1.2, 2.2 et 2.3 suggérant cependant qu'un « bon compromis » devrait se situer à mi-chemin entre les deux fourchettes.

In fine, il appartient à la négociation nécessaire entre propriétaire et locataire de soupeser les éléments ci-dessus, et bien sûr le contexte général de la relation (renégociation de bail ; réalisation de travaux pour remédier à l'obsolescence de tel ou tel équipement...), pour trouver le meilleur compromis pour les deux parties.

En gardant à l'esprit que, comme nous l'avons souligné plus haut, on parle d'un bénéfice à partager, et non pas d'un coût.

Table des matières

Décret tertiaire – référentiel propriétaire / locataire - principes.....	1
I. Introduction.....	1
1. Comment faire ?.....	2
2. Economie prévue vs économie effectivement réalisée.....	2
II. Quelques principes.....	2
1. Principe 1 : « Il faut agir »	3
2. Principe 2 : « Le propriétaire pilote l'action »	3
3. Principe 3 : « L'action est financée par l'économie »	3
4. Principe 4 : « Il faut un dispositif de pilotage adapté »	4
III. Clause de révision	5
Annexe I : quelles sont, en général, les actions permettant d'atteindre efficacement les objectifs du décret tertiaire ?	6
Annexe II - à quel endroit est-il approprié de positionner le reversement de l'économie réalisée par le locataire ?	7
1. Considérations pouvant justifier de se positionner plus vers le haut de la fourchette 7	
a. Considération 1.1 : « C'est au locataire de supporter le coût de mise en conformité du bâtiment »	7
b. Considération 1.2 : « Le propriétaire prend tous les risques ».....	7
2. Considérations pouvant justifier de se positionner plus vers le bas de la fourchette 7	
a. Considération 2.1 : « Il n'est pas juste que le locataire paie l'intégralité des actions, car le propriétaire en bénéficie indirectement, du fait que son actif est mieux valorisé »	7
b. Considération 2.2 : « Le locataire doit avoir une incitation à collaborer avec le propriétaire »	8
c. Considération 2.3 : « L'économie d'énergie n'est pas toujours facile à mesurer avec précision ».....	8
3. Conclusion.....	8