

Université Panthéon-Assas

École doctorale de droit privé

Thèse de doctorat en droit
soutenue le 12 novembre 2015

L'évolution de la norme environnementale dans le secteur immobilier : l'exemple du bail vert



Université Panthéon-Assas

Jean-Michel Branchut

Sous la direction de Jérôme Huet

Membres du jury :

- Président : Philippe Richard, Professeur des Universités associé à Paris Ouest Nanterre la Défense
- Rapporteur : Andrée de Serres, Professeure à l'Université du Québec à Montréal - UQAM
- Rapporteur : Georges Decocq, Professeur agrégé à l'Université Paris Dauphine
- Suffragant : Christophe Bouillon, Directeur des Opérations, Allianz Real Estate France
- Suffragant : Christian Huglo, Avocat, Cabinet Huglo Lepage & Associés
- Suffragant : Philippe Pelletier, Avocat, Président du Plan Bâtiment Durable

Thèse de Doctorat / 12 novembre 2015

Avertissement :

La faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

RESUME

Issu de la pratique contractuelle anglo-saxonne et codifié en France à l'issue des lois "Grenelle de l'Environnement", le contrat de bail vert vise l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des immeubles tertiaires. A l'échelle internationale, ce dispositif contractuel constitue un élément de la politique de lutte contre les émissions anthropiques de gaz à effet de serre plébiscitée à la fin des années 1990 par l'ONU et par l'Union Européenne.

Par-delà sa légitimité, l'application du bail vert illustre des intérêts divergents, des conceptions variées de durabilité, des droits d'usages multiples de la propriété, révélateurs du dualisme sujet/objet entre l'homme et l'idée de nature au sein du phénomène d'urbanisation. En tant qu'il procède du libéralisme économique actuel, le bail vert met en lumière les contradictions du projet de développement durable au sein du secteur immobilier. Il est le fruit d'une anthropisation exacerbée et s'avère être une norme molle, difficile à mettre en œuvre dans l'hexagone.

Réactiver l'utilité juridique du bail vert implique un désenchantement des présupposés médiatiques du développement durable pour accéder à la connaissance de son "devoir-être" contractuel. Cette *catharsis* du principe est indispensable pour établir l'efficacité de "l'être" contractuel que doit former le consentement entre bailleurs, locataires et exploitants techniques autour d'un même projet d'amélioration environnementale.

Néanmoins, ce modèle contractuel ne saurait retrouver sa finalité sans l'intervention autoritaire d'une superstructure institutionnelle dévolue à établir l'obligatorieté de la norme environnementale. Cette thèse s'emploie à susciter un intérêt doctrinal pour cette nouvelle ramification du droit - l'immobilier environnemental - mais également à proposer au législateur un processus original d'admission du statut juridique de l'annexe environnementale. Cette thèse invite ainsi les producteurs de normes à repenser l'application du développement durable dans la cité par la mise en place de leviers, sources d'un nouveau paradigme juridique.

REMERCIEMENTS

- Au Professeur Jérôme Huet, Directeur de la présente thèse,
- À Christophe Bouillon, Directeur des Opérations chez Allianz Real Estate France,
- À Patrick Stekelorom, Responsable du Service Développement Durable chez Allianz Real Estate France,
- À Olivier Morel, Responsable du Service des Ressources Humaines d'Allianz Real Estate France, et sa collaboratrice Françoise Gueguen,
- À l'Agence Nationale pour la Recherche et la Technologie, et tout particulièrement Fabienne Roussie,
- À mes estimés collègues du Service Juridique d'Allianz Real Estate France : Mireille Alessandri, Hélène Aucuit, Paul Bellaïche, Claudine Boirot, Véronique Drouen, Béatrice Durande-Ayme, Jeannine Galland, Laurène Goin, Nathalie Lubeigt, Franck Maillat-Contoz,
- Au Professeur Philippe Richard, Directeur du Master II des Sciences de l'Immobilier de l'Université Paris Ouest Nanterre la Défense,
- À la Fondation Palladio, et plus particulièrement Mathieu Garro,
- À l'Association Cercle 30 et à mon parrain professionnel, Jérôme Durand, Directeur Délégué de Sogelym Dixence,
- À Olivier Gerarduzzi, Directeur immobilier de Deloitte Finance,
- À Maître Philippe Pelletier, avocat, Président du Plan Bâtiment Durable,
- À mon père, Maître Jacques Branchut, avocat retraité,
- À Maître Julien Mallet, avocat,
- Au cabinet d'avocats Herbert Smith Freehills, et plus particulièrement Maître Pierre Popesco, Maître Jean-Marc Peyron et Maître Ileana Serbanescu, du département Immobilier,
- À Sandrine Hadidou,
- À Julia Dmitrieva.

Je remercie vivement ces personnes pour les précieuses contributions qu'elles ont, chacune à leur manière, apportées à ma recherche.

TABLE DES MATIERES

ABREVIATIONS.....	7
INTRODUCTION.....	10
PREMIERE PARTIE. INSTITUTION DU BAIL VERT : ORIGINES INTERNATIONALES ET INTEGRATION FRANCAISE.....	19
Titre I. Le contexte d'émergence du bail vert	20
Chapitre I. Les fondements.....	20
Préambule : Les objectifs.....	20
Section 1. Les sources du droit immobilier environnemental.....	21
Section 2. L'entérinement des fondements immobiliers environnementaux.....	124
Section 3. Le détournement des principes au profit de la quantification	154
Chapitre II. Le bail vert à l'étranger	180
Section 1. Le <i>green lease</i> australien	180
Section 2. Le <i>green lease</i> britannique.....	194
Section 3. Le <i>green lease</i> canadien.....	204
Section 4. Le <i>green lease</i> américain	214
Titre II. L'annexe verte au bail en France.....	228
Chapitre I. L'annexe verte prévue à l'article L.125-9 du Code de l'environnement	228
Section 1. La transposition française des principes Onusiens et européens.....	228
Section 2. Les lois " Grenelle " : création de l'annexe verte	235
Chapitre II. L'étendue et la portée de l'annexe verte	255
Section 1. L'étendue de l'annexe verte.....	255
Section 2. La portée de l'annexe verte.....	261
DEUXIEME PARTIE. CRITIQUES DE L'APPLICATION FRANÇAISE ET PROPOSITIONS D'AMELIORATION	290
Titre I. Une application incertaine résultant de son absence de force obligatoire	291
Chapitre I. L'imperfection du décret d'application inséré aux articles R.137-1 à 3 du Code de la construction et de l'habitation.....	296
Section 1. Contenu du décret et incidences	296
Section 2. Une obligation de droit souple pour absence de sanctions	312
Chapitre II. Une mise en œuvre difficile du fait du contexte de marché	320
Section 1. Rigidités juridiques et fiscales	320
Section 2. Rigidités techniques.....	384
Section 3. Rigidités financières	410
Titre II. Une proposition d'amélioration de l'annexe verte	423
Chapitre I. Les leviers d'efficience de l'annexe verte.....	423
Section 1. Rétablir la finalité environnementale dans les bâtiments existants.....	423
Section 2. Améliorer les outils d'aides à la décision	426
Chapitre II. Les leviers d'efficacité de l'annexe verte	444
Section 1. Solutions légales, réglementaires et contractuelles : recherche d'efficacité du consentement	446
Section 2. Les leviers éthiques : recherche de pérennité du consentement.....	489
Chapitre III. Les acteurs efficaces de l'annexe verte	509
Section 1. L'éducation des intervenants : verdissement "par la base".....	512
Section 2. La gouvernance environnementale : verdissement "par le haut".....	518
CONCLUSION.....	531
ANNEXES.....	543
GLOSSAIRE	645
INDEX DES NOMS D'AUTEURS.....	715

TABLE DES ANNEXES

ANNEXE N°1 : GREEN LEASE australien (Modèle "A1", Commonwealth & Investa, 2007).....	544
ANNEXE N°2 : GREEN LEASE BRITANNIQUE (BBP London, 2009)	559
ANNEXE N°3 : GREEN LEASE CANADIEN (RealPac, 2010).....	565
ANNEXE N°4 : GREEN LEASE AMERICAIN (Energy Aligned Clause, New York, 2011)	603
ANNEXE N°5 : SYNTHESE DU DISPOSITIF GRENELLE IMPACTANT LE SECTEUR IMMOBILIER .	605
ANNEXE N°6 : BAIL VERT FRANÇAIS (Herbert Smith, 2011)	610
ANNEXE N°7 : BAIL VERT FRANÇAIS (Allianz Real Estate France, 2014)	629
ANNEXE N°8 : "CHARTRE PELLETIER", 2013.....	634

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Fig.1 : <i>Le bon et le mauvais gouvernement</i> , A. Lorenzetti , 1338-1340	37
Fig.2 : <i>Plan d'architecture anthropomorphique</i> , F. di Giorgio Martini, vers 1470	54
Fig.3 : <i>Château</i> , F. di Giorgio Martini, vers 1470.....	55
Fig.4 : L'École d'Athènes, Fresque et détail de fresque, Raphaël , 1510-1511	56
Fig.5 : <i>La Tétraktys</i> , d'après Pythagore	56
Fig.6 : <i>Le mariage de la Vierge</i> , Raphaël, 1504.....	60
Fig.7 : <i>Polyèdres</i> , Leonard de Vinci.....	61
Fig.8 : <i>Polyèdres</i> , Manuscrit de Leonard de Vinci	61
Fig.9 : <i>L'homme de Vitruve</i> , Léonard de Vinci, vers 1492	61
Fig.10 : <i>Mélencholia I</i> , Albrecht Dürer, 1514	63
Fig.11 : <i>Le Sick Building Syndrom</i> - SBS, Exterior metals.net, 2011	101
Fig.12 : La régulation de l'air intérieur des immeubles bâtis en France, OQAI-Légifrance, 2013.....	102
Fig.13 : Poids du transport routier dans les émissions de chaque polluant, CITEPA-SECTEN, 2013	108
Fig.14 : Poids du résidentiel et du tertiaire dans les émissions de chaque polluant, CITEPA-SECTEN, 2013	109
Fig.15 : Poids de l'industrie manufacturière dans les émissions de chaque polluant, CITEPA-SECTEN, 2013.....	109
Fig.16 : Poids de l'agriculture dans les émissions de chaque polluant, CITEPA-SECTEN, 2013	109
Fig.17 : Répartitions par secteurs des émissions en particules et oxydes d'azote, MEDDE, 2010.....	112
Fig.18 : Emissions de particules PM ₁₀ , Sciences et Avenir, 2014	114
Fig.19 : <i>Les bienfaits du smog</i> , Direct Matin, 2013.....	117
Fig.20 : Principes et impacts du phénomène de <i>smog</i> , J-M. Branchut, 2012.....	118
Fig.21 : Principes et impacts de l'effet de serre, J-M. Branchut, 2012.....	121
Fig.22 : Le Dossier de Diagnostic Technique, J-M. Branchut, 2013-2014.....	131
Fig.23 : Synthèse des principes environnementaux, J-M. Branchut, 2014	141
Fig.24 : Panorama des catastrophes technologiques majeures, J-M. Branchut, 2014.....	144
Fig.25 : Privatisation des montages contractuels, J-M. Branchut, 2014	148
Fig.26 : <i>Les villes en équation</i> , Direct Matin, 2013.....	155
Fig.27 : <i>Le monde est mathématique</i> , C. Villani, 2012.....	156
Fig.28 : <i>Des maths contre le feu</i> , Direct Matin, 2014.....	157
Fig.29 : La valeur verte, Y. Kamelgarn, Novethic, 2013.....	166
Fig.30 : L'objectif <i>Facteur 4</i> chez un bailleur institutionnel, J-M. Branchut, 2012	176
Fig.31 : <i>Le 60L Green Building</i> , ACF, 2004.....	185
Fig.32 : Niveaux de performance environnementale selon la certification <i>Green Star</i> , GBCA, 2007	193
Fig.33 : Niveaux de performance environnementale selon la certification NABERS, Investa, 2011	194
Fig.34 : Critères de notation BREEAM et pondérations, guide technique BREEAM, BRE, 2011	201
Fig.35 : Prérequis de BREEAM construction-rénovation, guide technique BREEAM, BRE, 2011	201
Fig.36 : Notation et rating de BREEAM construction-rénovation, guide technique BREEAM, BRE, 2011	202
Fig.37 : Exemple de calcul de certification BREEAM construction-rénovation, guide technique BREEAM, BRE, 2011	202
Fig.38 : Notation et rating de BREEAM Exploitation, guide technique BREEAM, BRE, 2011.....	203
Fig.39 : Critères de pondération BREEAM Exploitation, guide technique BREEAM, BRE, 2011	203
Fig.40 : Principes de la certification <i>Living Building Challenge</i> SM 3.0, ILFI & J-M. Branchut, 2014	213
Fig.41 : Processus de verdissement des baux publics aux USA, <i>California Sustainability Alliance</i> , 2009	218
Fig.42 : Synthèse du référentiel LEED <i>for New Construction</i> , LEED, 2009.....	223
Fig.43 : Synthèse du référentiel LEED <i>for Existing Building Operations and Maintenance</i> , LEED, 2009	224
Fig.44 : Niveaux de performance environnementale selon la certification LEED 2009-2014, USGBC, 2014.....	224
Fig.45 : Consommations énergétiques et émissions de Co ₂ selon l'usage immobilier, 2008-2011, J-M Branchut, 2012.....	239
Fig.46 : Détermination des objectifs de réductions énergétiques dans le secteur immobilier, J-M Branchut, 2014.....	242
Fig.47 : Rappels chronologiques de la régulation environnementale contemporaine en immobilier, J-M. Branchut, 2012	252
Fig.48 : Mécanisme de création de l'annexe environnementale, J-M. Branchut, 2012.....	253
Fig.49 : Les trois dimensions épistémologiques de la norme environnementale, J-M. Branchut, 2014	276
Fig.50 : Contextualisation de la norme environnementale, J-M. Branchut, 2010-2015.....	279
Fig.51 : L'annexe environnementale, une fonction régulatrice, J-M. Branchut, 2012.....	284
Fig.52 : L'annexe environnementale, une fonction processuelle, J-M. Branchut, 2013	288

Fig.53 : Structure hiérarchique des leviers contractuels, J-M. Branchut, 2014.....	322
Fig.54 : <i>The French poodle and the English pug</i> , Marc-André Jacques Fortier, 2013	323
Fig.55 : Architecture du bail commercial, J-M Branchut, 2014	356
Fig.56 : Schéma des préjudices environnementaux en droit français, Neyret et Martin, 2012	379
Fig.57 : Les équipements à recenser, J-M. Branchut, 2014.....	386
Fig.58 : Le processus de recensement des équipements, J-M Branchut, 2014	389
Fig.59 : Liste des équipements de la Tour Cristal, AREF et J-M. Branchut, 2014.....	391
Fig.60 : Liste des équipements du 38 avenue de l’Opéra, AREF et J-M. Branchut, 2014.....	392
Fig.61 : Le recensement des consommations, J-M Branchut, 2013.....	397
Fig.62 : Le <i>reporting</i> des consommations d’Allianz Real Estate, <i>ARE Sustainability</i> , 2010.....	398
Fig.63 : Consommations et coûts moyens annuels d’exploitations d’un immeuble de bureaux en France, IPD, 2012	399
Fig.64 : Feuillet de gestion CPCU d’un immeuble de bureaux à Paris <i>intra-muros</i> , AREF, 2013	400
Fig.65 : Synoptique de comptage d’un ensemble immobilier de bureaux à la Défense, AREF, 2014.....	401
Fig.66 : Le Bâtiment 2226, Dietmar Eberle & Be Baumschlager Eberle, 2013	409
Fig.67 : Le couple investissement - économie de charges, Rapport GT Valeur Verte sur le Parc Tertiaire, Sintéo, 2010	411
Fig.68 : Le cycle de valorisation d’un actif immobilier, J-M. Branchut, 2014	417
Fig.69 : Verdier : l’aléa du jeu de dés, JLL et Baker & McKenzie, 2011	419
Fig.70 : Verdier : le verre à moitié plein ou à moitié vide, J-M. Branchut, 2013	420
Fig.71 : Le <i>green rating</i> , GR Alliance, 2012.....	438
Fig.72 : Audit énergétique d’un immeuble haussmannien à Paris, Secotherm-AREF, 2013.....	439
Fig.73 : Les <i>ratings</i> environnementaux, J-M. Branchut, 2013	441
Fig.74 : Phasage de l’IPMVP, Exenco, 2015	455
Fig.75 : Evolutions des exigences de consommation énergétique depuis 1975, Lamy Axe Droit, 2011	460
Fig.76 : Signes de conformité et de qualité liés à la RT, DGALN, 2012.....	462
Fig.77 : Le Cep de la RT Globale, JORF, 2008.....	464
Fig.78 : L’Ubat de la RT Globale, JORF, 2008.....	465
Fig.79 : Le Tic de la RT Globale, JORF, 2008.....	465
Fig.80 : La Réglementation thermique actuelle, J-M. Branchut, 2012-2015	467
Fig.81 : Solutions de travaux conformes à la RT 2005, Lamy Axe Droit, 2011	468
Fig.82 : Les labels énergétiques dans la construction en France, J-M. Branchut, 2012.....	475
Fig.83 : Les 14 cibles HQE®, Certivéa, 2012	477
Fig.84 : Les 4 thèmes HQE®, Certivéa, 2012	478
Fig.85 : Niveaux de performance HQE® Exploitation, Certivéa, 2013	478
Fig.86 : Le <i>commissioning</i> de la HQE®Exploitation, Certivéa, 2013	479
Fig.87 : Les certifications environnementales du bâtiment dans le monde, J-M. Branchut, 2012	486
Fig.88 : Obligations de l’employeur sur les règles d’hygiène, de santé et de sécurité au travail, J-M. Branchut, 2015	495
Fig.89 : La question “sociétale”, Le Point, 2014	500
Fig.90 : La métaphore marxienne de l’édifice, J-M. Branchut, 2014	511
Fig.91 : Quel relais au protocole de Kyoto ?, AIE & J-M. Branchut, 2012.....	530
Fig.92 : La norme environnementale dans le secteur immobilier, J-M. Branchut, 2015	538
Fig.93 : Les normes environnementales dans l’épistémologie du droit, J-M. Branchut, 2015	542

ABREVIATIONS

Administrer	Revue Administrer
aff.	Affaire
AJDI	Actualité juridique de droit immobilier (après 1998 - Dalloz)
al.	Alinéa
Arr.	Arrêté
Art.	Article(s)
Ass.	Association
BDEI	Bulletin du droit de l'environnement industriel (Wolters Kluwer)
BRDA	Bulletin Rapide de Droit des Affaires (Francis Lefebvre)
Bull. civ.	Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)
c./	contre
CA	Cour d'appel
CAA	Cour administrative d'appel
Cass.	Cour de cassation
C. ass.	Code des assurances
CCH	Code de la construction et de l'habitation
C. civ.	Code civil
C. com.	Code de commerce
CE	Conseil d'État
CE	Conseil de l'Union Européenne
CEDH	Cour européenne des droits de l'Homme
C. env.	Code de l'environnement
C. for.	Code forestier
CGI	Code général des impôts
Ch.	Chambre
Chap.	Chapitre
Circ.	Circulaire
Civ.	Chambre civile
CJCE	Cour de justice des Communautés européennes
CJUE	Cour de justice de l'Union européenne
Coll.	Collection
Cons. Const.	Conseil constitutionnel
C. pén.	Code pénal
C. rur.	Code rural
CSP	Code de la santé publique
C. trav.	Code du travail
C. urb.	Code de l'urbanisme
D.	Décret
Def.	Répertoire Defrénois (Lextenso)

dir.	Direction
Dr. Env.	Droit de l'Environnement (Victoires Editions)
éd.	édition
<i>et alii</i>	et autres personnes
Gaz. Pal.	La Gazette du Palais (Lextenso)
GIP Reclus	Groupement d'intérêt général Reclus
<i>ibid.</i>	<i>Ibidem</i> , "au même endroit", même référence que précédemment
In	dans
<i>infra</i>	ci-dessous
JOAN	Journal Officiel de l'Assemblée Nationale
JORF	Journal Officiel de la République Française
JOUE	Journal Officiel de l'Union européenne
LGDJ	Librairie générale de droit et de jurisprudence
Loyers et copr.	Revue Loyers et copropriété (LexisNexis)
n°	numéro
n°S.	numéro spécial
NDLA	note de l'auteur
obs.	observations
<i>op.cit.</i>	<i>opere citato</i> , référence déjà citée
p.	page
pp.	pages
§	paragraphe(s)
Part.	Partie
préf.	Préface
prés.	Présidence
RDC	Revue des contrats (Lextenso)
RDI	Revue de droit immobilier (Daloz)
RDSS	Revue de droit sanitaire et social (Daloz)
Rec.	Recueil
Rec. Lebon	Recueil des arrêts du Conseil d'Etat (Daloz)
REDE	Revue européenne de droit de l'environnement
Rép. min.	Réponse ministérielle
Rev. loyers	Revue des loyers (Lamy)
RFDA	Revue française de droit administratif (Daloz)
RJE	Revue juridique de l'environnement (Société Française pour le Droit de l'Environnement - SFDE)
RLDA	Revue Lamy Droit des Affaires (Wolters Kluwer)
RTD civ.	Revue trimestrielle de droit civil (Daloz)
Sect.	section
sqq.	<i>sequunturque</i> , et (pages) suivantes
<i>supra</i>	ci-dessus
t.	tome
TI	Tribunal d'instance
Tit.	Titre

trad.	Traduction
trad. aut.	Traduction de l’auteur de cette thèse
vs.	<i>versus</i>
v.	voir

Les abréviations juridiques ci-avant sont usuelles et ne nécessitent pas de plus amples explications, ce qui n’est pas le cas de la terminologie immobilière et environnementale employée dans la présente thèse. Les acronymes, organismes et concepts ont donc été regroupés en fin de thèse au sein d’un [“Glossaire immobilier environnemental”](#).

Les termes “immobiliers environnementaux” abordés dans le corps de la thèse sont éventuellement définis en note de bas de page et renvoient nécessairement audit Glossaire de la façon suivante: *Terme* : [éventuelle définition]. *V. en détail Glossaire* : “*Terme*”.

* * *

INTRODUCTION

Le bail vert... Le sujet évoque peu de choses au profane comme à l'initié de la profession immobilière. En France, ce document se présente sous la forme d'une annexe aux baux commerciaux et tertiaires¹ ; mais il est loin d'être superflu, puisqu'il oblige le bailleur et le preneur à mettre en place un programme commun d'amélioration énergétique et environnementale des locaux loués à usage de bureau ou de commerce de plus de 2.000 m². Au-delà des maladroites françaises de son appellation, l'"annexe environnementale" - ou "bail vert" comme certains l'ont plus généreusement nommé - constitue la première convention environnementale à établir obligatoirement² entre un bailleur et un locataire. Cette nouveauté juridique confère une dimension d'importance à l'écologie urbaine et marque une évolution originale de la norme environnementale.

Codifié en 2010 à l'article L.125-9 du Code de l'environnement à l'issue du processus dit "Grenelle de l'Environnement"³, ce document contractuel réunit deux problématiques juridiques distinctes : il s'inscrit dans le droit positif⁴ de l'immobilier d'entreprise et introduit expressément la thématique environnementale dans les relations entre le bailleur et le preneur. Il invite par ailleurs à réfléchir sur l'idée de nature, et à s'interroger sur le rôle que cette idée doit jouer dans l'appréhension de l'actif immobilier, et de la ville par extension. Deux axiomes juridiques en un ; voilà de quoi réconcilier positivistes et *jusnaturalistes* de la matière, dans ce présent travail de définition juridique. Car il s'agit bien ici d'expliquer les raisons ayant conduit à la création récente d'un acte *sui generis* afin d'en légitimer le statut.

Mais pourquoi chercher à définir ce qui l'est déjà dans un code ayant force de loi ? D'autant qu'il paraît toujours aisé de saisir l'intérêt d'une disposition légale - ici un élément de contrat - en relisant l'exposé des motifs l'ayant institué...

* * *

¹ L'immobilier dit "tertiaire" recouvre l'essentiel du secteur immobilier non-résidentiel et non agricole, autrement dit les usages de bureaux, d'activités commerciales, de logistiques et de services. In, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), *Rapport au Ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable (MEDAD) relatif à l'amélioration des performances énergétiques du parc immobilier tertiaire et commercial*, avril 2007, pp.2-5. V. en détail Glossaire : "Tertiaire".

² Nous verrons toutefois que la force obligatoire de l'annexe environnementale est contestable. V. Part. II, Tit. I, Chap.I.

³ V. en détail Glossaire : "Grenelle de l'Environnement".

⁴ Le droit positif s'entend comme "*l'ensemble des règles juridiques en vigueur dans un Etat ou dans la Communauté internationale, à un moment donné, quelles que soient leur source. C'est le droit "posé" tel qu'il existe réellement*". Raymond Guillien, Jean-Vincent (dir.), Serge Guinchard *et alii*, *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 13^{ème} éd., 2001, pp.220-221.

Méthode

En réalité, toute définition juridique est vaine sans identification préalable du principe de droit dans lequel l'acte s'inscrit, et de l'idéal sociopolitique auquel il se réfère. Définir est essentiel chez un juriste, et ceci doit présider aux travaux d'interprétation selon une méthode dite de "qualification". En droit civil, la qualification est une opération consistant à préciser la nature juridique d'un fait – d'une disposition légale ou d'un acte - en le faisant entrer dans une catégorie préétablie. Il s'agit donc de subsumer⁵ des lois ou des faits contractuels sous des normes, afin de leur donner une force juridique incontestable et de leur conférer un plein effet⁶. Sans cette subsumption préalable sous l'esprit de la norme, une règle s'en trouve exemptée de repères, sans identité, condamnée à l'ineffectivité⁷. Ce dysfonctionnement est justement apparu à l'occasion de l'entrée en application de l'annexe environnementale en France en 2012 : malgré un caractère obligatoire, on a relevé son absence d'intégration aux baux entre les parties prenantes, comme si son bien-fondé était implicitement remis en question⁸.

Cette complication liminaire est aisément remédiable par une meilleure catégorisation de l'acte juridique de la part du législateur. Mais quand bien même il parviendrait à recouvrer son effectivité, l'inefficience⁹ voire l'inefficacité¹⁰ dudit acte pourrait subsister en cas d'erreur d'appréciation de sa finalité par les praticiens. A ce titre, l'écrivain Roger Verceel soulevait l'injustice par laquelle "*un visage brusquement inexorable*" pouvait signifier votre crime, et vous passer alors "*au tourniquet, sans que vous ayez pu nier le fait, discuter sa qualification, son châtement étiqueté d'avance*"¹¹. L'erreur judiciaire ne saurait être ici comparée au

⁵ Subsumer : Action d'englober le particulier sous le général ; ou considérer un fait comme compris sous une loi. Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales [Consulté en novembre 2013 : <http://www.cnrtl.fr/definition/subsumer>].

⁶ Denis Alland, Stéphane Rials *et alii*, *Dictionnaire de la culture juridique*, Lamy-PUF, 2012. V. "Qualification".

⁷ Ineffectivité, au sens où l'acte juridique ne serait pas appliqué. Son appréciation relève du constat de fait.

⁸ "*Annexe environnementale : seulement un bail sur quatre a été régularisé*", Business Immo, 29 octobre 2013, en ligne : <http://www.businessimmo.com/contents/36881>

⁹ Inefficience, au sens où l'acte juridique ne pourrait pas produire le maximum de résultats avec le minimum de moyens. L'analyse de l'efficience induit une critique de la conception normative de l'acte juridique.

¹⁰ Inefficacité, au sens où l'acte juridique ne serait pas adapté aux fins poursuivies. L'étude de l'efficacité d'un acte juridique est intrinsèquement subjective.

¹¹ Roger Verceel, *Capitaine Conan*, [1934], Albin Michel, 1996, p.64.

manquement dans la conception d'une disposition juridique, mais ce rapprochement permet de comprendre le véritable enjeu d'admission d'un objet de pensée dans toute société.

L'admission juridique du bail vert participe donc de ce double mouvement, consistant d'une part à garantir sa validité par la qualification, et d'autre part à lui procurer un avenir certain par une juste interprétation de sa norme sous-jacente.

Pour résoudre cette équation à deux inconnues, il paraît nécessaire de conjuguer droit et fait, c'est-à-dire d'assurer la circulation et l'équilibre entre ce que Hans Kelsen¹² nomme le *Sein*, l'univers concret où se déploient les comportements humains - soit l'"état de ce qui est"¹³ - et le *Sollein*, l'univers symbolique des textes juridiques, fruit de l'imaginaire des hommes - soit le "devoir-être".

Mais encore faut-il distinguer ce qui relève de l'un et de l'autre des deux univers pour mieux les réunir ; le juriste se trouve alors confronté à deux difficultés :

- Premièrement, celle de **valider le devoir-être de la norme** (*Sollein*) dont procède l'acte juridique, alors même qu'il est un concept insaisissable. La recherche du devoir-être d'une norme tendra en effet soit vers une quête de la norme fondamentale (*Grundnorm* kelsénienne¹⁴) provoquant une régression infinie dans le temps - *regressus ad-infinitum*¹⁵,

¹² Hans Kelsen, *Théorie pure du droit*, [1962], LGDJ, La pensée juridique, 1999, p.13.

¹³ C'est toutefois à David Hume que revient la paternité de cette distinction lorsqu'il remettait en cause l'objectivité de la morale, que lui reconnaissait alors l'école du droit naturel au XVIII^{ème} siècle : "Dans tous les systèmes de morale que j'ai rencontrés jusqu' alors, j'ai toujours remarqué que les auteurs, pendant un certain temps, procèdent selon la façon habituelle de raisonner et établissent l'existence de Dieu ou font des observations sur les affaires humaines ; puis, soudain, je suis surpris de voir qu'au lieu des habituelles copules est et n'est pas, je ne rencontre que des propositions reliées par un doit ou un ne doit pas. Ce changement est imperceptible mais néanmoins de la première importance. En effet, comme ce doit ou ne doit pas exprime une nouvelle relation ou affirmation, il est nécessaire qu'on la remarque et qu'on l'explique. En même temps, il faut bien expliquer comment cette nouvelle relation peut être déduite des autres qui en sont entièrement différentes car cela semble totalement inconcevable. Mais, comme les auteurs n'usent pas habituellement de cette précaution, je me permettrai de la recommander aux lecteurs et je suis persuadé que cette petite attention renversera tous les systèmes courants de morale et nous fera voir que la distinction du vice et de la vertu ne se fonde pas simplement sur les relations des objets et qu'elle n'est pas perçue par la raison". David Hume, *Traité sur la nature humaine*, [1739], trad. P. Folliot 2004, Livre III - *De la morale*, I, 1, p.16. En ligne sur : <http://classiques.uqac.ca/classiques/Hume>

¹⁴ Hans Kelsen, *op.cit.*, p.17.

¹⁵ La recherche de la *Grundnorm* est une tentative pour restaurer l'unité logique d'un ordre juridique en intégrant la pluralité des normes qui la composent au sein d'une seule. Cette recherche est une occurrence du paradigme constant de la métaphysique : celle d'une régression vers le fondement de toute connaissance possible du droit. Elle constitue également un enjeu important de la théorie des sources, en ce qu'elle vise à ordonnancer les règles de droit en un système logique et cohérent. C'est par cette méthode, appelée chez certains "enquête généalogique", que le romaniste Aldo Schiavone a souhaité "remettre en lumière [...] la filière complexe de la provenance" du droit en Occident. Aldo Schiavone, *Ius. L'invenzione del diritto in Occidente*, Turin, 2005, trad. G. et J. Bouffartigue, *Ius. L'invention du droit en Occident*, Paris, Belin, 2008, Préface, p.7.

soit vers l'aveu que cette norme contient une part de fait politique et d'expérience pour exister (déterminisme sociopolitique d'Olivier Cayla¹⁶).

Ramenée à notre sujet, l'adoption de la posture sociopolitique engendre un raisonnement positiviste, consistant à présumer que le bail vert devrait être la manifestation d'une révolution écologique en marche depuis le processus "Grenelle de l'Environnement". Dans cet esprit, l'annexe environnementale devrait être un **"acte de volonté"**. *A contrario*, ne pas croire en ce postulat "révolutionnaire" renverrait vers une lecture historiciste kelsénienne. Dans cette hypothèse, la vision du temps se présenterait de façon linéaire, sans révolution juridique profonde. Le bail vert devrait dès lors parachever une trajectoire millénaire, ayant pour effet de rendre les civilisations conscientes de l'existence d'une Norme Environnementale absolue et intemporelle sous laquelle il faudrait contracter. Dans cette quête fondamentale, l'annexe environnementale devrait être un **"acte de connaissance"**.

- Deuxième difficulté, celle d'**interpréter l'état d'être de la norme** (*Sein*) dont résulte l'acte juridique, décrire le fait conjoncturel et positif. Deux trajectoires d'interprétation se présentent alors. D'une part le présupposé écologique, qui développe une argumentation en faveur de la défense de l'environnement à des degrés divers. Etant en filiation officielle avec ce présupposé, le bail vert serait un **"acte engagé"**. D'autre part, le présupposé climatosceptique et progressiste pose, à l'inverse, que la défense de la nature est une utopie nuisant au réel développement humain et au progrès technique. Le bail vert serait alors superflu, car seule compterait la manière dont le droit organise les bons rapports entre les hommes au sein du contrat. Dans la même veine de cette argumentation, vient se greffer la réflexion sur l'éco-blanchiment, ou le *greenwashing*¹⁷, énonçant que la défense de l'environnement serait un prétexte *marketing* visant à améliorer l'image et le rendement boursier des entreprises. Le bail vert reflèterait, selon cette hypothèse, l'éco-blanchiment contractuel entre les deux parties au bail : soit un **"acte désenchanté"**.

En somme, le travail que recouvre l'admission du statut juridique de l'annexe environnementale peut s'avérer vain s'il ne prend pas la pleine mesure de ces présupposés. L'erreur réside dans l'acquiescement tacite de l'un ou de l'autre ; tel est le plus grand danger

¹⁶ Olivier Cayla, *La qualification ou la vérité du droit*, Droits. Revue française de théorie juridique, vol. 18, 1993, pp.3-18.

¹⁷ V. Glossaire : "*Greenwashing*".

pour qui veut analyser la composante environnementale en toute scientificité. Il est donc important pour le juriste de ne pas sous-estimer ces idées reçues que Bacon et Kant désignaient respectivement comme des “prénotions” ou des “intuitions”. Cela ne signifie pas pour autant qu'il s'agit d'en faire table rase pour prétendre construire une analyse supra-objective. Toute méthode juridique s'avérant subjective, notre réflexion en sera bien évidemment nourrie et devra nécessairement exposer un parti pris qui ait observé le “*complexe réel sous le simple apparent*”¹⁸.

* * *

Terminologie

Le terme *bail vert* est issu de l'anglicisme *green lease*, employé initialement par le gouvernement australien pour ses bâtiments administratifs en 2004. Par la suite, le *green lease* a été mis en place au Royaume-Uni, puis au Canada et aux Etats-Unis sur les baux d'immobilier d'entreprise. En France, l'idée du bail vert a été reprise en 2009 lors des premières réunions du groupe de travail “*Tertiaire privé*” du “*Plan Bâtiment Grenelle*”¹⁹ :

*“Le groupe [Tertiaire Privé] a voulu créer les conditions d'un changement de culture environnementale auquel le secteur est prêt. D'où le bail vert avec l'obligation nouvelle d'un dialogue de performance énergétique. D'où la suggestion de mesurer les consommations réelles de chaque bâtiment pour que chaque usager et propriétaire se sente en responsabilité d'un pilotage énergétique”*²⁰.

La locution française *bail vert* est contestable puisqu'elle n'est à aucun moment expressément citée dans la loi qui l'institue. Par ailleurs, et c'est là toute l'originalité, ce terme ne fait explicitement référence à aucun contrat *sui generis* et juridiquement autonome. La notion apparaît cependant dans la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite “*Grenelle 2 de l'Environnement*”, sous l'appellation d’“*annexe environnementale*” aux baux à usage de

¹⁸ Michel Miaille, *Une introduction critique au droit*, éd. F. Maspero, 1976, p.48.

¹⁹ Le Plan Bâtiment Grenelle (aujourd'hui “Plan Bâtiment Durable”) est un Comité stratégique créé en janvier 2009 pour mettre en œuvre le processus Grenelle de l'environnement sur l'ensemble du secteur du bâtiment, et a pour mission de piloter le déploiement des mesures du programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments. Le Plan Bâtiment Durable est présidé par Maître Philippe Pelletier et est regroupé autour de 19 groupes de travail thématiques appelés “Chantiers”. V. Glossaire : “Plan Bâtiment Durable”.

²⁰ *Chantier “parc tertiaire privé”*, 31 août 2009, Serge Grzybowski, Président du Groupe de Travail “Tertiaire Privé”, en ligne sur : <http://www.planbatimentdurable.fr/le-chantier-parc-tertiaire-privé-a690.html>

commerces et de bureaux de plus de 2.000 m². La terminologie française “*annexe environnementale*” implique que ce n’est pas, contrairement aux pays anglophones, le caractère environnemental (*green*) qui conditionne le contrat de bail (*lease*), mais qu’il s’agit plutôt d’un bail verdi par des clauses environnementales insérées sous forme d’annexe au contrat de louage.

Ce particularisme lexical expose une place *a priori* restreinte que le législateur français accorde à la notion d’environnement dans le droit des baux. Il conviendra dès lors de garder en mémoire que la version française du *green lease*, de par son caractère accessoire au régime des contrats de louages d’immeubles tertiaires, semble plus édulcorée que celle de son homologue anglo-saxon.

Nous nous efforcerons quoi qu’il en soit d’utiliser le terme spécifique d’“annexe environnementale” ou d’“annexe verte” lorsque les dispositions françaises seront abordées. Le *green lease* sera usité pour aborder les baux verts anglo-saxons.

Le terme de “*bail vert*” sera quant à lui employé pour désigner le concept juridique en général.

Si le “*green lease*” attribue une place semble-t-il importante à la thématique environnementale, le degré de verdissement du contrat anglo-saxon varie notablement selon les pratiques de marché et selon les droits nationaux. Et malgré un contexte d’émergence synchrone des principes internationaux de protection environnementale dont le bail vert semble issu, il conviendra de ne pas trop se fier à la sémantique.

* * *

Plan

Le parti pris originel de cette thèse a été le suivant : celui de considérer le bail vert comme la pièce d’un puzzle inachevé et en mouvement, pièce constitutive du vaste écheveau de la norme environnementale dans le secteur immobilier. Par cette représentation, il nous est dès lors impossible de faire abstraction de l’histoire du droit, de ses théories et expériences, lorsqu’on recherche le bien-fondé juridique d’un “élément” normatif et (ici) contractuel. Ceci arrache le bail vert de son contexte conjoncturel de création et le positionne dans une

dimension intellectuellement plus passionnante que de savoir par exemple qui du bailleur ou du preneur subira le poids financier de la mise aux normes “Grenelle” du bâtiment... Il sera rappelé à cet égard que l’analyse juridique ne consiste pas seulement à décrire “comment” la règle fonctionne, mais “pourquoi” elle régit une société donnée à un moment déterminé ; telle est la portée cruciale de la discipline historique, qu’il est nécessaire d’étudier en termes de tiraillement des “*prétentions scientifiques*”²¹. En outre, l’annexe verte constituant en France le premier contrat de bail environnemental, l’admission de son statut justifie une approche ambitieuse, à commencer par plusieurs remises en perspective : établir les rapports “homme-nature” et “ville-nature” dans l’histoire du droit, c’est-à-dire remettre le texte de loi positive dans sa logique de progression historique. Tel est l’objectif de la première partie qui mettra l’accent sur les sources du “droit immobilier environnemental”. Cette mise en situation permettra de mieux préparer l’analyse contemporaine des textes légaux et réglementaires relatifs à l’annexe environnementale, objets de la deuxième partie.

Ce n’est ainsi qu’à la lumière d’une contextualisation préalable de la norme environnementale dans le secteur immobilier (**Première Partie**) qu’une interprétation du contrat de bail vert, ensuivie de propositions d’améliorations, seront possibles (**Deuxième Partie**). Nous tenterons de savoir en dernier lieu en quoi le bail vert semble significatif d’une évolution, factuelle ou idéalisée, de la norme environnementale au sein du secteur immobilier.

Cette thèse explorera dès lors deux pistes de recherche distinctes :

- En **Première Partie**, nous tenterons de comprendre **dans quel “état d’esprit juridique” s’inscrit le bail vert dans le monde occidental, et particulièrement en France (Titre I)**. Nous procéderons ainsi à un état des lieux des connaissances en matière de régulation environnementale en milieu urbain, afin de déterminer les préconditionnements philosophiques et socio-politiques de ce document contractuel (**Chapitre I**). Puis nous quitterons l’histoire urbaine générale de la norme environnementale pour aborder le fait contemporain de la norme “bail vert” : nous étudierons les premières applications de *green leases* en Australie à partir de 2004, au Royaume-Uni en 2007, au Canada en 2008 et aux Etats-Unis en 2009 (**Chapitre II**).

²¹ “Pour ne prendre qu’un exemple, Copernic n’améliore pas le système de Ptolémée : il le transforme radicalement, c’est-à-dire le détruit en tant que prétention scientifique et lui substitue un tout autre univers. [...] En d’autres termes, la connaissance scientifique est toujours arrachée contre une autre connaissance qui s’affirme science [...]”. M. Miaille, *Une introduction critique au droit*, 1976, op.cit., pp.21-22.

Nous comparerons ensuite ces *green leases* anglo-saxons avec l'annexe environnementale instituée en France en 2010, afin de dégager les spécificités légales de cette dernière (**Titre II**). A ce titre, le contexte d'élaboration de l'annexe verte sera abordé (**Chapitre I**) ; puis plus particulièrement, l'étendue et la portée de cet élément de contrat seront observées au regard de l'analyse de l'article L.125-9 du Code de l'environnement conférant une existence légale au bail vert français (**Chapitre II**).

Il sera néanmoins constaté que l'émergence du bail vert est moins le fait du législateur que du financier qui instrumentalise la loi pour maintenir son capital de gouvernance dans l'«*écologie*»²² mondiale. **Forts de ce désenchantement, nous affirmerons que la norme environnementale se devra d'être un acte de connaissance préalable pour rétablir une effectivité du dispositif, c'est-à-dire une adhésion au principe.**

- En **Deuxième Partie**, nous quitterons le champ théorique pour aborder concrètement le devenir statutaire de l'annexe environnementale en France. L'expérience démontrera qu'un contrat-type ne survit à son propre concept que s'il est souple²³ et utile, c'est-à-dire perçu comme une norme adaptée et adaptable à l'évolution de la société. Afin de sécuriser concrètement son devenir statutaire, il sera nécessaire de répondre à la question de savoir **dans quelles conditions le bail vert français pourrait constituer un outil juridique efficient et efficace dans la démarche d'amélioration environnementale d'un actif immobilier.**

Pour ce faire, nous nous appuierons sur le décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011 fixant le contenu de l'annexe environnementale (**Titre I**) pour en souligner les carences et manquements rédactionnels (**Chapitre I**). Nous étudierons par la suite les pratiques du

²² Néologisme qui entend rassembler en une même science l'économie et l'écologie pour désigner un ensemble d'activités non seulement rentables économiquement mais également soucieuses de l'environnement. Le concept est né à la fin du XX^{ème} siècle et vise à limiter la consommation d'énergies non renouvelables tout en excluant la dématérialisation de l'économie. V. Glossaire : «Econologie».

²³ La souplesse est étroitement liée à la notion de «standard» que le bail vert se doit de constituer pour survivre. Le standard désigne en effet «*une norme souple fondée sur un critère intentionnellement indéterminé et destinée à une adaptation de la règle à la diversité des situations et à l'évolution de la société, afin de la pérenniser*». Gérard Cornu, *Vocabulaire juridique*, Ass. H. Capitant, 8^{ème} éd., PUF, 2000. V. également Jean Carbonnier : «*Le droit est trop humain pour prétendre à l'absolu de la ligne droite. [...] Flexible droit ! Il faut, pour bien l'aimer, commencer par le mettre à nu. Sa rigueur, il ne l'avait que par affectation ou imposture. [...] Les codifications, au moins en ce qui concerne le droit des contrats, y sont d'importation européenne, assez peu adaptées aux traditions, aux mœurs du pays. Ces règles de droit importées sont mal appliquées dans la masse, surtout dans la masse rurale, parfois même elles restent inappliquées. [...] Soyez réalistes, le droit doit suivre le fait*». Jean Carbonnier, *Flexible droit. Textes pour une sociologie du droit sans rigueur*, LGDJ, 1969, p.2 et pp.189-190.

marché immobilier tertiaire pour mieux relever les rigidités, tant juridiques que techniques et financières, qui en découlent entre bailleurs et preneurs (**Chapitre II**).

La présente thèse a été réalisée entre 2011 et 2015 dans le cadre d'une Convention Industrielle de Formation par la REcherche (CIFRE) entre l'Université Paris II Panthéon Assas (laboratoire académique) et la Société Allianz Real Estate France²⁴ (laboratoire professionnel) où j'ai eu la chance d'occuper la fonction de juriste chargé de mettre en place les annexes environnementales. Plus précisément, ma fonction consistait à former et à conseiller en interne les gestionnaires d'immeubles tertiaires dans la mise en œuvre de ce nouveau dispositif "Grenelle".

Les exemples de négociations vécues au sein de la société Allianz Real Estate France (AREF), bailleur institutionnel, révéleront une application non sécurisée de l'annexe environnementale, du fait d'une régulation incertaine, conduisant à formuler des préconisations d'améliorations (**Titre II**) permettant de recouvrer son efficacité juridique - sa performance - (**Chapitre I**) et son efficacité contractuelle - son adaptabilité - (**Chapitre II**). A la lumière du bail vert, il s'agira d'expurger les positions dogmatiques dont souffre actuellement la norme environnementale pour mieux réformer cette dernière en **acte d'engagement concordant** entre les parties prenantes, et réaffirmer le primat de préservation des conditions de vie urbaine sur tout autre fondement juridique.

* * *

²⁴ Allianz Real Estate France SAS est la filiale française de gestion immobilière du groupe d'assurance allemand Allianz. En 2014, elle dénombre 150 salariés mandatés par Allianz Investment Management, investisseur du groupe Allianz, aux fins d'acquérir, de gérer et de vendre des actifs immobiliers français. Allianz Real Estate France (AREF) gère un patrimoine de 230 immeubles dans les grands centres-villes français, répartis pour 25% dans l'habitation et pour 75% en bureaux et commerces. Le portefeuille d'AREF représentait 7,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion en 2014, soit 20% du portefeuille immobilier du groupe Allianz, et 0,4% de l'ensemble de ses actifs sous gestion.

PREMIERE PARTIE. INSTITUTION DU BAIL VERT : ORIGINES INTERNATIONALES ET INTEGRATION FRANCAISE

“Le chef d'œuvre de la nature est incompréhensible en essence”.

Jean Bodin, *Les Six Livres de la République*, IV, 2, 1583.

“Entre l'action et la pensée, il n'est pas de cloison. Il n'est pas de barrière. Il faut que l'histoire cesse de vous apparaître comme une nécropole endormie, où passent seules des ombres dépouillées de substance. Il faut que, dans le vieux palais silencieux où elle sommeille, vous pénétriez, tout animés de la lutte, tout couverts de la poussière du combat, du sang coagulé du monstre vaincu - et qu'ouvrant les fenêtres toutes grandes, ranimant les lumières et rappelant le bruit, vous réveilliez de votre vie à vous, de votre vie chaude et jeune, la vie glacée de la Princesse endormie...”.
Lucien Febvre, *Combats pour l'Histoire*, 1952.

“C'est donc bien sur deux fronts à la fois qu'il nous faut nous porter : lutter contre le vitalisme envahissant des écologistes profonds, cette sorte de raz de marée biotique qui nous emporte du fond de l'univers jusqu'au plus intime de nos cellules sans laisser beaucoup de place à la liberté de l'esprit, et ne pas retomber pour autant dans le mécanisme froid des montages horlogers chers à Descartes, cette combinaison de leviers et de ressorts qui fonctionne à la manière d'automates, l'initiative étant réservée à la seule étincelle d'un cogito désincarné, désocialisé et acosmique”.

François Ost, *La nature hors la loi*, 1995.

Titre I. Le contexte d'émergence du bail vert

Nous n'aurons pas la prétention de dresser à titre liminaire une chronologie juridique exhaustive de l'histoire de la pensée urbaine environnementale, mais simplement d'en brosser les grands traits pour en faire apparaître les logiques. L'objet d'un propos introductif consistant à dévoiler l'itinéraire à emprunter²⁵, le chapitre qui va suivre énonce que le droit urbain de l'environnement ne peut être soustrait de l'évolution de l'idée de nature, et qu'il en a nécessairement subi les influences philosophiques.

Après avoir étudié les éléments fondateurs de la régulation environnementale dans l'espace urbain (**Chapitre I**), nous présenterons les contrats de bail vert à l'étranger (**Chapitre II**).

Chapitre I. Les fondements

Préambule : Les objectifs

Il n'existe pas de définition légale du bail vert. Si chaque pays y va de sa propre définition, une constante demeure cependant : le bail vert vise à prendre en considération les enjeux environnementaux d'un immeuble dans le cadre de sa délivrance et de son utilisation, entre le bailleur et le preneur. Ainsi, un bail vert se veut le reflet contractuel des orientations et des actions à caractère environnemental et définit les moyens et conditions de les faire appliquer entre les deux parties prenantes au bail : réduction des consommations d'énergie, diminution des consommations d'eau, limitation de la production de déchets, amélioration de la qualité de l'air intérieur, de la qualité des matériaux, utilisation de produits écologiques, aménagement durable et insertion écologique du bâti dans son environnement immédiat, utilisation des modes de transports doux, etc.

Le bail vert, quel que soit le pays où il s'applique, vise ainsi à améliorer la performance énergétique et environnementale des locaux ou des immeubles tertiaires loués.

De plus, le bail vert paraît attrayant pour les deux parties contractantes, puisqu'il est supposé :

²⁵ M. Miaille, *Une introduction critique au droit*, 1976, *op.cit.*, p.17.

- Apporter aux propriétaires-bailleurs une meilleure rentabilité de leur actif immobilier²⁶. L'adoption d'un bail vert contribuerait à une meilleure attractivité des locaux, un faible taux de vacance, une plus faible rotation des locataires et donc une optimisation des flux de trésorerie ;
- Apporter aux locataires-utilisateurs une diminution des charges, de meilleures conditions de travail pour les employés et une image vertueuse de l'entreprise.

La formulation de tels objectifs au sein du contrat de bail est avant tout née du constat que l'immeuble, du fait de son fonctionnement, génère un certain nombre de pathologies ayant une incidence directe ou indirecte sur la santé et le bien-être humains. Ces pathologies, plus ou moins reconnues selon leur exposition médiatique à travers les âges urbains, ont parachevé le concept de bail vert, conçu comme un outil contractuel de prévention et de diminution des aléas environnementaux inhérents à l'immeuble. L'appréhension du risque est ici consubstantielle de la construction du droit de l'urbanisme et de l'immobilier. Elle exprime une trajectoire ternaire : une fondation (**Section 1**), un entérinement (**Section 2**) et un détournement (**Section 3**).

Section 1. Les sources du droit immobilier environnemental

Aborder le bail vert et ses origines ne peut se limiter à une étude positiviste qui prétendrait faire émerger d'Océanie ce contrat-type, à partir de 2004. Ce serait en effet négliger la longue histoire de la régulation de la ville et renier, comme le font aujourd'hui les manuels de droit, tout un pan proto-environnemental ayant contribué à la construction du droit immobilier, et dont résulte le bail vert. De même, le terme de bail vert réunit des considérants normatifs multiples qu'il conviendra d'aborder en termes d'interrelations par les couples "homme-nature" et "ville-nature".

²⁶ Nous évoquons brièvement ici le concept anglo-saxon de *Green Value* qui fonde son argumentation sur le fait que la performance énergétique est un critère de performance financière. La *Green Value* permet une "amélioration de la performance financière d'un actif immobilier et une diminution du risque d'obsolescence relié à cet actif, grâce à la relation qui le lie à des facteurs de développement durable", In *Comprendre et chiffrer la Green Value*, Aurélien Chazel, Mémoire de fin d'études, Université Paris I Panthéon Sorbonne, Sept. 2009. V. également Glossaire : "Valeur verte".

C'est donc à travers le prisme de l'histoire du "droit immobilier environnemental", inhérent à l'évolution de l'"idée de nature"²⁷ et à ses adaptations juridiques vis-à-vis du développement urbain, que quatre grandes phases peuvent être distinguées pour esquisser les déterminismes normatifs du bail vert : une phase archaïque (§1), une période hygiéniste (§2), une période productiviste (§3) et une phase environmentaliste (§4)²⁸.

§1. La purification des maux de la cité archaïque (Antiquité-XVIII^{ème} s.)

La période archaïque de régulation environnementale appliquée à la cité²⁹ ne saurait ici être abordée sans qualifier la notion de nature³⁰. L'idée de nature, qui précède toute forme d'urbanisation, tire ses origines du Paléolithique. Ses antécédents primitifs s'expriment sous la forme magico-religieuse du culte voué à la "Déesse-Mère", initialement pratiqué par les homo-sapiens d'Asie occidentale afin de préserver leurs conditions d'existence. Des statuettes grossières, appelées "Vénus" et servant à des fins cultuelles ont été retrouvées en Russie centrale, témoignant des toutes premières représentations conventionnelles de la nature. Celles-ci prenaient la forme d'une femme, détentrice du don de la vie, "*aux seins*

²⁷ Robert Lenoble, *Histoire de l'idée de nature*, Albin Michel, 1969, p.337.

²⁸ Il convient ici de faire référence à la chronologie de Paul Bairoch qui fait autorité en histoire de l'urbanisme depuis les années 1970. Il distingue quatre étapes dans l'évolution urbaine de l'humanité : la proto-urbanisation ou l'apparition du phénomène urbain (de -5000 à -2700), l'urbanisme préindustriel (de -2700 à 1700), la ville industrielle (de 1700 à 1950) et l'inflation urbaine du Tiers-Monde (de 1950 à nos jours). Mais cette classification est effectuée à la lumière du développement économique, alors que notre sujet d'étude intéresse la pathologie des villes, dont le phasage diffère sensiblement. Bairoch admet à ce sujet que la première et la deuxième période pourraient être traitées en une, comme nous nous employons à le faire par le concept d'"urbanisme archaïque" : "[...] *les problèmes des villes commerciales de l'Antiquité ont de fortes ressemblances avec les problèmes des villes commerciales du Moyen-âge*". P. Bairoch, In *Villes et Croissance, Théories, modèles, perspectives*, A. Bailly et J-M. Huriot (dir.), éd. Anthropos, 1999, p.10.

²⁹ Nous nous efforcerons d'employer le terme de "cité" dans les passages qui suivent pour signifier un projet de civilisation (*civitas*) et pour restituer l'atmosphère (encore) sacralisée de cette période archaïque du fait urbain. Certains historiens et linguistes considèrent en effet que le terme de "ville", au sens d'une agglomération importante présentant une diversité économique et sociale, n'est à utiliser qu'à partir du IV^{ème} millénaire Av. J-C. P. Bordreuil, F. Briquel-Chatonnet et C. Michel, *Les débuts de l'histoire*, Première Partie, Chap. 4 "La naissance des villes", éd. de la Martinière, 2008. Le terme de "ville" apparaît sous la plume de l'écrivain Marcus Terentius Varron (116-27 Av. J-C) dans son *De lingua latina*, qu'il définit comme étant tracée au sol (*urvo*) par une enceinte (*orbis*). La contraction de ces deux mots a formé l'*urbs*, en latin "ville" pour désigner avant tout la ville de Rome (on pense ici à la locution latine "*urbi et orbi*" : à Rome et partout ailleurs). Citons enfin le célèbre passage de Cicéron qui emploie le mot *urbem* dans son *De Republica* pour établir que toute société se regroupe au sein d'un même endroit appelé ville : "*Les diverses sociétés, formées en vertu de la loi naturelle que j'ai exposée, fixèrent d'abord leur séjour en un lieu déterminé et y établirent leurs demeures ; ce lieu fortifié à la fois par la nature et par la main des hommes, et renfermant toutes ces demeures, entre lesquelles s'étendaient les places publiques et s'élevaient les temples, fut appelé forteresse ou ville*".

³⁰ Symétriquement, le terme de "cité" est à ville ce que la notion de "nature" est à l'environnement. Le mot "environnement", dont la première utilisation remonte au XIII^{ème} siècle, recouvre une part d'humanité : il est l'"ensemble des éléments naturels ou artificiels qui conditionnent la vie de l'homme", selon le grand Larousse encyclopédique de 1972, et il possède donc un caractère profane qu'ignore le concept de "nature".

pendants, aux larges hanches, aux cuisses rebondies, et dont la corpulence excessive donnait l'impression d'une maternité prochaine"³¹.

Les chercheurs ont pu recenser trois rituels tribaux en son honneur, traduisant une même "émotion primordiale" du désir de vivre : i) une danse de la fertilité, sollicitant la prolifération des espèces (rite de génération), ii) une célébration de la fécondité, accomplie par la procréation (rite de naissance), iii) une charité ou obole, remerciant ou implorant les bienfaits présents et à venir dans le royaume des vivants ou des morts (rite de passage ou de purification). Ces pratiques cultuelles, qui ont perduré au Néolithique dans toute l'Eurasie, ont donné lieu à la personnification d'êtres divins féminins dès les premiers développements de l'agriculture et de l'élevage³². Ainsi, aux trois processus rituels énoncés ci-avant, correspondit trois personnifications féminines distinctes, certes en raison de leur fonction régulatrice (de vierge, de mère ou de reine) vis-à-vis du dieu masculin³³, mais toutes garantes de l'existence humaine :

- 1) Une déesse de la fertilité, représentée par une vierge fertile : Inanna (Mésopotamie), Tefnet ou Hator (Egypte), Anahita (Iran), Uma, Parvati, Lakshimi, Sarasvati (Inde), Aphrodite, Déméter (Grèce) ;
- 2) Une déesse de la fécondité, symbolisée par la mère-enfanteresse des dieux : Ishtar (Mésopotamie), Isis, Nout ou Hator (Egypte), Hannahanna, Ashérat (Anatolie), Prithivi, Sita, Durga, Sarasvati-Gayatri (Inde), Ma (Syrie), Cybèle (Phrygie), Eileithya, Gaia, Rhéa, Britomartis, Artémis, Hécate, Dictynna, Aphaia, Héra, Déméter (Crète et Grèce) ;
- 3) Une déesse-reine, figurée par une femme préservatrice, guerrière et défenderesse du royaume : Inanna-Ishtar (Mésopotamie), Isis ou Neit (Egypte), Anat, Arinna et Hébat (Anatolie), Uma (Inde), Hécate et Athéna (Crète et Grèce).

³¹ Edwin. O. James, *The Cult of the Mother-Goddess*, Londres, Thames and Hudson, 1959, trad. S.M. Guillemin, *Le culte de la Déesse-Mère dans l'histoire des religions*, éd. Le Mail, 1989, p.12.

³² En Mésopotamie, l'élément féminin précède toute religion. Le panthéon des religions mésopotamiennes fait prédominer l'élément masculin ; mais il ne procède que de l'élément féminin auquel il est soumis.

³³ Qu'il soit dissocié de la déesse (Baal / Anat) ou confondu avec elle (syncrétisme iranien d'Ahura-Mithra et d'Anahita), le Dieu masculin remplit ses fonctions de Roi grâce au soutien de la Déesse-Mère. Elle apparaît tour à tour dans les cycles tribaux comme la fille du Roi apportant l'espérance d'une régénération, mais aussi comme une mère procréatrice et féconde, et enfin comme la Reine, conseillère du Roi et préservatrice des intérêts du royaume.

Nous ne saurions assez insister sur le fait que le concept de ville s'entend, dans l'Antiquité gréco-romaine, d'une tribu ou d'une civilisation, c'est-à-dire d'un groupement humain. Chacune des Déesse-Mère se voulait ainsi la gardienne de la cité en tant qu'elle préservait les conditions d'existence d'un peuple la vénérant par le rite. Par exemple, et malgré leur fonction distincte, Athéna était, dans les poèmes homériques, la "*patronne de la cité*"³⁴ et Artémis une "*divinité urbaine*"³⁵.

A partir du IV^{ème} siècle avant l'ère chrétienne, la fonction fécondante prévalut sur les caractères minoens (vierge) et chthoniens (reine) de ces Déesse primordiales, et celles-ci furent bientôt absorbées et synthétisées à travers la figure mycénienne de la Mère génitrice des dieux (v. 2^o *supra*), appelée "*Magna Mater*". Cette fusion ou hyper-synchrétisme des fonctionnalités divines permet d'universaliser la Déesse-Mère et de rationaliser les cultes. C'est la raison pour laquelle on ne retrouve pour l'essentiel que la pratique des cultes de Cybèle, d'Isis et de Déméter sous l'Empire romain. Au demeurant, la *Magna Mater* fut reléguée au second plan, dominée par ses propres enfants-dieux du panthéon gréco-romain, majoritairement de sexe masculin et appelés à régir la vie courante de la cité.

La Déesse-Mère fut donc "*éclipsée par son illustre progéniture*"³⁶, mais son enracinement durable dans les pratiques cultuelles d'Asie Mineure eut une influence déterminante dans la conception chrétienne et apostolique de la nature. Cette dernière fut double :

- 1) D'une part, la nature porte en elle l'Incarnation³⁷ et la Rédemption³⁸ divines. Elle est représentée par la figure allégorique de la Madone, autrement désignée sous le nom de Vierge Marie. Mais étant faite de chair, la Madone ne pouvait être assimilée à sa figure païenne, la *Magna Mater*. Au IV^{ème} siècle ap. J-C., prévenant la survivance de ce culte païen, Saint Epiphane mettait en garde les fidèles contre l'hérésie consistant à traiter la Vierge Marie en véritable déesse : "*Que Marie soit honorée, mais que le Père, le Fils et*

³⁴ E. O. James, *The Cult of the Mother-Goddess*, 1959, *op. cit.*, p.161.

³⁵ *Ibid.*, p.165.

³⁶ *Ibid.*, p.182.

³⁷ Le Créateur prend la forme humaine au sein d'une mortelle, Il s'incarne par Jésus-Christ en la Vierge Marie.

³⁸ C'est par la douleur de l'enfantement et par sa dévotion envers Dieu que la Vierge Marie répare la désobéissance d'Eve.

*le Saint-Esprit soient adorés*³⁹. La nature, incarnée et pourvoyeuse de rédemption, perdait alors son caractère divin.

- 2) D'autre part, la nature est à la fois vierge et mère, figurée en la personne de la *Mater Ecclesia*, c'est-à-dire l'Eglise elle-même. Celle-ci se présente comme impolluée par les fausses doctrines, toujours accueillante envers ceux qui se réfugient en elle (fonction virginale), et elle fait des hommes les enfants de Dieu en les préparant à la cité céleste (fonction matriarcale). C'est ainsi que Clément d'Alexandrie affirmait : "*Il n'y a qu'une Vierge-Mère et j'attribue ce nom à l'Eglise*"⁴⁰.

Curieuse évolution de la nature en Occident : après des siècles de déification rituelle, la voici désacralisée et déféminisée, résumée dans un message institutionnel porté par le "Père"⁴¹ de l'Eglise. Plus surprenante est la réaction de certains médias et réseaux sociaux s'insurgeant à l'idée que l'Eglise se saisisse aujourd'hui du développement durable⁴² par l'actualisation de sa doctrine sociale⁴³, alors même que cette manifestation reflète sa raison d'être...

La genèse de l'idée de nature permet de comprendre la charge moralisatrice qui réside en la norme environnementale dans tous ses domaines d'application. Mais étant conçue par l'homme, elle ne pouvait par ailleurs demeurer en ligne avec la doctrine de l'Eglise. François Ost⁴⁴ nous décrit ainsi un lent processus de désacralisation de la nature, d'abord "sujet", puis "objet" et enfin "projet" de l'homme. Ce phénomène d'anthropisation peut se résumer sous le célèbre aphorisme de Protagoras⁴⁵ : "l'homme est la mesure de toute chose". Cette maxime,

³⁹ Saint Epiphane, *Panarion*, LXXIX, 7. In E.O. James, *op. cit.*, p.224.

⁴⁰ Saint Clément d'Alexandrie, *Paedagogus*, I, 6, 40. In E.O. James, *op. cit.*, p.215.

⁴¹ "Pape", vient du grec *πάππας* (pappas) et du latin ecclésiastique *papa*. Ce terme n'était originellement qu'une appellation d'affection respectueuse de l'enfant à son père. Il est devenu un titre d'honneur des évêques lors du Concile de Nicée en 325, et a fini par être employé pour qualifier l'évêque de Rome (à partir de Grégoire VII) et le chef de l'Eglise copte orthodoxe.

⁴² Radio Notre Dame, *Laudato si : Fox News dérape et s'attaque au pape François*, 22 juin 2015. En ligne sur : <http://radionotredame.net/2015/international/fox-news-pape-francois-laudatosi-37884/>

⁴³ Pape François, *Lettre Encyclique "Laudato Si" du Saint-Père François sur la sauvegarde de la maison commune*, 24 mai 2015, 246§.

⁴⁴ François Ost, *La nature hors la loi. L'écologie à l'épreuve du droit*, éd. La Découverte, 1995, 346p.

⁴⁵ Penseur présocratique du V^{ème} siècle av. JC, Protagoras énonce que "*l'homme est la mesure de toute chose: de celles qui sont, du fait qu'elles sont ; de celles qui ne sont pas, du fait qu'elles ne sont pas*". Ne disposant pas d'écrits de Protagoras lui-même, cette citation est rapportée par Platon dans le *Théétète*, mais également par Aristote dans son ouvrage *Métaphysique* et par Sextus Empiricus dans son ouvrage *Contre les savants*.

admise par la philosophie de l'Antiquité, sous-tendait que l'homme était autonome et possédait une capacité à inventer des normes, à mettre en place des arrangements indépendamment de l'ordre naturel des choses. C'est suivant cet axiome hérétique, impliquant la prééminence et l'omnipotence de l'homme, que toute la philosophie occidentale de l'idée de nature s'est construite et propagée ; d'abord par une mauvaise interprétation de la Genèse judéo-chrétienne⁴⁶, puis au travers du courant humaniste de la Renaissance. L'homme s'est placé pendant dix-huit siècles, avec des intensités variables, au "centre du monde", réduisant la nature à une fonction d'instrument au service de la culture et du bien-être humain⁴⁷. Ainsi, la nature a constitué l'outil des lois et des normes humaines. La philosophie classique est d'ailleurs allée jusqu'à la détourner en un élément normatif du droit, par la notion légitimante de "droit naturel". Reléguée à une fonction d'artifice, réduite au rang de prétexte juridique, la "nature-objet" a été asservie au politique.

Il en est ainsi de la thématique environnementale appliquée au droit immobilier. Même si la sémantique semble récente et son expression restreinte au droit contemporain⁴⁸, le sujet est prégnant depuis la nuit des temps et tire sa source d'une identification des faits de souillure et de pollution se manifestant dans les villes de l'Antiquité (§1.1) et du Moyen-âge (§1.2), ces dernières constituant la "Cité du diable", s'opposant à la "Cité de Dieu"⁴⁹ où s'intègre parfaitement la conception ecclésiastique d'une Nature sacralisée et théocentrique⁵⁰.

⁴⁶ "Puis Dieu dit : Faisons l'homme à notre image, selon notre ressemblance, et qu'il domine sur les poissons de la mer, sur les oiseaux du ciel, sur le bétail, sur toute la terre, et sur tous les reptiles qui rampent sur la terre..." Genèse 1:26-28. Dans le récent *Laudato Si* du pape François, il est rappelé que ce passage a donné lieu à une erreur d'interprétation, de type anthropocentriste, tout à fait contraire au message biblique de responsabilité et de respect de l'homme envers la nature : "...nous devons rejeter aujourd'hui avec force que, du fait d'avoir été créé à l'image de Dieu et de la mission de dominer la terre, découle pour nous une domination absolue sur les autres créatures. Il est important de lire les textes bibliques dans leur contexte, avec une herméneutique adéquate, et de se souvenir qu'ils nous invitent à "cultiver et garder" le jardin du monde (cf. Gn 2, 15). [...] Cette responsabilité vis-à-vis d'une terre qui est à Dieu implique que l'être humain, doué d'intelligence, respecte les lois de la nature et les délicats équilibres [...]. C'est pourquoi la législation biblique s'attarde à proposer à l'être humain diverses normes [...]". Pape François, *Lettre Encyclique "Laudato Si" du Saint-Père François sur la sauvegarde de la maison commune*, 24 mai 2015, *op. cit.*, §67-68.

⁴⁷ Fidèle à la pensée des Lumières, chez Descartes, la connaissance "de la force et des actions du feu, de l'eau, de l'air, des astres, des cieus et de tous les autres corps qui nous environnent" doit apporter aux hommes la possibilité de se rendre "comme maîtres et possesseurs de la nature". René Descartes, *Discours de la méthode*, [1637], Librairie Philosophique J. Vrin, 1964, 6^{ème} partie, p.128. Cette orientation anthropocentrée, est également présente chez Bacon dans son *Novum Organum* (1620), de même plus tard qu'au sein des divisions de la doctrine kantienne de la vertu : les "devoirs envers soi-même" y précèdent les "devoirs envers les autres hommes" et la nature n'apparaît comme chose respectable qu'en tant qu'elle constitue la partie animale de l'homme.

⁴⁸ "S'il est [...] possible d'isoler dans l'histoire des idées et du droit les racines de l'environnement, celui-ci n'a véritablement pris son essor que très récemment, à la fin des années 1960". Agathe Van Lang, *Droit de l'environnement*, Paris, PUF, Thémis, 2002, p.2.

⁴⁹ Dany-Robert Dufour, *La Cité perverse. Libéralisme et pornographie*, Paris, Denoël, 2009, p.51.

⁵⁰ Selon Saint Augustin, Père de l'Eglise latine, cette opposition se manifeste au travers de deux mouvements passionnels distincts : "l'amour de Dieu poussé jusqu'au mépris de soi" (*Amor Dei usque ad contemptum sui*), et "l'amour de soi poussé

§1.1. Régulation des pollutions dans les cités de l'Antiquité

Le droit tient une fonction centrale vis-à-vis de l'idée archaïque de nature, puisqu'il est traditionnellement conçu pour corriger, rectifier⁵¹ les actions polluantes de l'homme et rétablir l'équilibre premier. Boris Bernabé⁵² emploie le terme de “filtre purificateur” pour évoquer l'action du droit sur un grief généré par l'homme, lui-même défini comme un “homme-tache”⁵³ par essence. L'idée que le droit lave la faute par son action, répare la souillure de l'homme, est à rapprocher du péché originel. Ici, la justice divine intervient dès l'origine pour rétablir l'équilibre naturel :

“Dieu dit à la femme : J'augmenterai la souffrance de tes grossesses, tu enfanteras avec douleur, et tes désirs se porteront vers ton mari, mais il dominera sur toi. Il dit à l'homme : Puisque tu as écouté la voix de ta femme, et que tu as mangé de l'arbre au sujet duquel je t'avais donné cet ordre : Tu n'en mangeras point ! Le sol sera maudit à cause de toi. C'est à force de peine que tu en tireras ta nourriture tous les jours de ta vie, il te produira des épines et des ronces, et tu mangeras de l'herbe des champs. C'est à la sueur de ton visage que tu mangeras du pain, jusqu'à ce que tu retournes dans la terre, d'où tu as été pris ; car tu es poussière, et tu retourneras dans la poussière”. Genèse, III : 16-19.

Cet extrait fonde le principe de rétablissement, par la sanction, de l'ordre divin dénaturé. Il est une consolidation chrétienne du mythe fondateur de Prométhée⁵⁴. La Nature s'y présente

jusqu'au mépris de Dieu” (Amor sui usque ad contemptum Dei). Saint Augustin, La Cité de Dieu, XV, 28, vers l'an 400, in Dany-Robert Dufour, La Cité perverse. Libéralisme et pornographie, 2009, op. cit., p.51.

⁵¹ Le terme “rectifier” rappelle ici la célèbre formule alchimique et ésotérique V.I.T.R.I.O.L. : *Visita Interiora Terrae Rectificandoque Invenies Occultum Lapidem*, “Visite l'intérieur de la Terre et en (te) rectifiant tu trouveras la pierre cachée”. La rectification est une action essentielle du droit qui correspond à la démarche personnelle et initiatique de l'homme aspirant à la Vérité et à la Justice.

⁵² Boris Bernabé, *En introduction... A propos de la représentation du monde : Les miroirs de l'environnement*, In *Image(s) & Environnement*, Marie-Pierre Blin-Franchomme (dir.) et alii, LGDJ, IFR, Mutation des Normes Juridiques, Presses de l'Université Toulouse 1 Capitole, Institut Fédératif de Recherche, Actes de colloques n°12 des 21 et 22 janvier 2010, 2012, 314p.

⁵³ “Ne dit-on pas à ce propos qu'un acte impropre dans ses formes est entaché de nullité” ? *Ibid.*, p.19.

⁵⁴ Prométhée, le “Prévoyant”, était un Titan, fils de Japet (ou de Zeus) et de Clyméné (ou de Thémis). Il est considéré comme le bienfaiteur de la race humaine, s'efforçant de contrebalancer la suprématie de Zeus sur les hommes, et s'évertuant à compenser les bêtises de son frère Epiméthée (“Celui qui réfléchit après coup”) qui avait doté les animaux de toutes les qualités au détriment des humains. Prométhée avait offert le feu aux hommes afin qu'ils l'utilisent dans la technique et dans

comme l'ordre des choses, la volonté de Dieu que Sa Justice vient défendre et maintenir contre les assauts polluants des sociétés humaines. Ainsi, droit et Nature se confondent, l'un étant le miroir objectivé de l'Autre. Cette relation d'ubiquité est prégnante dans le Code Justinien (533) où il est question de "droit sacré" des citoyens, en référence au maintien de l'ordre naturel divin dans la cité :

*"Les empereurs arcade, Honorius et Théodose, à Sénator, préfet de la ville.
Poursuivons avec toute la sévérité qu'ils méritent, les manichéens, les manichéennes et les donatistes ; qu'il n'y ait rien de commun entre eux et les autres hommes, tant sous le rapport des mœurs que sous celui des lois. Nous voulons d'abord que leur crime soit rangé au nombre des crimes publics, parce que l'attentat qui est dirigé contre la divine religion, est dirigé contre tous". Code Justinien, 1.5.4.1*

L'ordre naturel, qui relève nécessairement du sacré, consiste aussi à bannir de la cité les défunts pour que soient séparés les vivants des morts :

*"Les mêmes empereurs et Césars, à Victorinus.
Il a été déjà défendu d'ensevelir dans l'enceinte de la ville les restes des morts, de peur que le droit sacré des citoyens ne soit souillé". Code Justinien, 3.44.12*

Les premières occurrences de souillures de l'équilibre naturel au sein de la cité se retrouvent dans la Bible et le Coran, au travers du célèbre récit de Sodome et Gomorrhe, avec cette idée de transgression par l'homme de la loi divine, matérialisée par un cri de douleur :

les arts. Ce feu fut retiré par Zeus à l'occasion d'un affront qu'il avait subi de Prométhée : ce dernier devait arbitrer la répartition des morceaux d'un taureau entre les dieux et les hommes ; à son issue, l'arbitrage devait servir de règle que tous, hommes et dieux, auraient par la suite à respecter. Or, Prométhée dépeça le taureau et fit deux sacs distincts, l'un contenant les os et la graisse par-dessus, l'autre enfermant, sous la peau de l'animal, la bonne chair. Il demanda alors à Zeus de choisir et celui-ci, aisément dupé, choisit le sac d'os recouvert de graisse, part désormais réservée aux dieux. Furieux, Zeus retira le feu aux hommes. Mais Prométhée se rendit ensuite secrètement dans l'Olympe et subtilisa le feu sacré de l'Olympe pour le redonner aux hommes. Quand Zeus l'apprit, il fit subir un supplice à Prométhée qui fut enchaîné à un rocher où un aigle venait chaque jour lui dévorer le foie. Sa souffrance était éternelle, son foie repoussant chaque nuit. Le mythe de Prométhée est une métaphore de l'apport de la connaissance aux hommes, symbolisée par le feu. Il met en scène l'*hybris* de l'humanité à vouloir se hisser au niveau des dieux, à s'élever par le savoir à l'écart de la nature, au-dessus de sa propre condition. Le mythe est souvent mis en parallèle avec le récit biblique d'Adam et Ève chassés du Jardin d'Éden pour avoir goûté le fruit de l'arbre de la connaissance. Certains voient en outre une correspondance étroite entre Prométhée et Lucifer, étymologiquement *lux ferre*, le "porteur de lumière", descendu du ciel pour instruire l'humanité au mépris du commandement divin. En ligne sur : <http://mythologica.fr/grec/promethee.htm>. V. également : <http://www.philolog.fr/le-mythe-de-promethee/>.

“Et l'Éternel dit : Le cri contre Sodome et Gomorrhe s'est accru, et leur péché est énorme. C'est pourquoi je vais descendre, et je verrai s'ils ont agi entièrement selon le bruit venu jusqu'à moi ; et si cela n'est pas, je le saurai. [...]

Les deux anges arrivèrent à Sodome sur le soir. [...] [Ils] dirent à Lot : Qui as-tu encore ici ? Gendres, fils et filles, et tout ce qui t'appartient dans la ville, fais-les sortir de ce lieu. Car nous allons détruire ce lieu, parce que le cri contre ses habitants est grand devant l'Éternel. L'Éternel nous a envoyés pour le détruire. [...] Alors l'Éternel fit pleuvoir du ciel sur Sodome et sur Gomorrhe du soufre et du feu, de par l'Éternel. Il détruisit ces villes, toute la plaine et tous les habitants des villes, et les plantes de la terre”. Genèse, 18:18-19:25

De nombreux débats se sont tenus sur la qualification du crime des habitants de Sodome. La tradition chrétienne lui a attribué les maux de l'homosexualité, condamnée pendant plusieurs siècles par la morale religieuse⁵⁵. Mais certains textes prophétiques, comme dans le Livre d'Ézéchiel, expliquent que la ville *avait de l'orgueil, [...] vivait dans l'abondance et dans une insouciance sécuritaire, [...] et elle ne soutenait pas la main du malheureux et de l'indigent*⁵⁶. Nous préférons ici cette interprétation plus complète⁵⁷ des traditions juive et musulmane⁵⁸ qui

⁵⁵ Des allusions y sont faites dans la tradition juive, notamment dans le *Livre des jubilés*, les *Testaments des douze patriarches*, le *Testament de Nephtali* ou dans le *Testament de Lévi*. Plus encore dans la tradition chrétienne, et comme l'affirme Thomas Römer, les traités d'éthique se fondent sur le passage Genèse 19 pour inspirer la condamnation criminelle de l'homosexualité, et ce jusqu'au XVIII^{ème} siècle. Thomas Römer, Loyse Bonjour, *L'homosexualité dans le Proche-Orient ancien et la Bible*, éd. Labor et Fides, 2005, p.50.

⁵⁶ Ezéchiel, 16:49.

⁵⁷ Dans *Sade et la loi*, François Ost livre une analyse juridique de ce cataclysme fondateur en précisant que les actes des Sodomites *“ne se ramènent pas à un catalogue de crimes et de méfaits ; la force de la perversion est de s'ériger en système, un système redoutablement cohérent dont il importe de saisir les caractéristiques et de démonter les mécanismes”*. Quatre mécanismes caractérisant la perversion de la Cité, principalement en référence au *Talmud*, y sont ainsi relevés : 1) la méconnaissance des lois sacrées de l'hospitalité, 2) l'inversion des mesures, la corruption des règles, le faussage des proportions, 3) le déni de justice érigé en système de gouvernement, 4) la perte de socialité par l'attribution de monnaies de singe aux mendicants et aux étrangers. François Ost, *Sade et la loi*, éd. O. Jacob, 2005, pp.26-31. V. également Dany-Robert Dufour, *La Cité perverse. Libéralisme et pornographie*, 2009, *op. cit.*, p.87. Le pape Benoît XVI a délaissé l'orientation charnelle donnée par l'interprétation chrétienne du récit de Sodome, préférant également la transgression des lois de l'hospitalité et son impact sur la nature : *“Toute atteinte à la solidarité et à l'amitié civique provoque des dommages à l'environnement”*. Pape Benoît XVI, *Lettre Encyclique “Caritas in veritate”*, 29 juin 2009, in Pape François, *Lettre Encyclique “Laudato Si”*, 2015, *op.cit.*, §142.

⁵⁸ Le Coran ne mentionne pas expressément la ville de Sodome mais relate des faits similaires concernant la “cité de Lût” et des “villes renversées” avoisinantes de Gomorrhe, Adma, Seboim et Ségor. Le récit présente une scène d'émeute provoquée par le fait que Lût avait accueilli des “hommes” chez lui alors que l'hospitalité est proscrite dans la ville. Les habitants massés autour de la maison le sommaient de leur livrer ses hôtes tandis que Lût tente de les raisonner allant jusqu'à leur proposer, en vain, ses propres filles (Coran, 11,79). Dans la tradition juive, l'accent est également mis sur le caractère égoïste des Sodomites et leur rejet de l'hospitalité : selon un midrash aggadique sur le sujet, la “clameur” est dirigée contre une jeune fille condamnée à être dévorée par les corbeaux pour avoir offert l'hospitalité à un étranger de passage (Bereshit Rabba, 49:6). C'est en ce sens aussi qu'il faut comprendre l'aphorisme du *Traité des Pères* : *“Ce qui est à moi est à moi, ce qui est à toi est à toi. C'est la voie de l'homme moyen, et certains disent : c'est la voie de Sodome”* (Mishna, 5:13).

condamnent la transgression des vertus de charité et d'hospitalité⁵⁹. Cette transgression est confortée par le récit biblique, tout aussi célèbre, de la chute de Jéricho dans le livre de Josué :

“Jéricho était fermée et barricadée devant les enfants d'Israël. Personne ne sortait, et personne n'entrait. L'Éternel dit à Josué : Vois, je livre entre tes mains Jéricho et son roi, ses vaillants soldats. [...] A la septième fois, comme les sacrificateurs sonnaient des trompettes, Josué dit au peuple : Poussez des cris, car l'Éternel vous a livré la ville ! La ville sera dévouée à l'Éternel par interdit, elle et tout ce qui s'y trouve ; mais on laissera la vie à Rahab la prostituée et à tous ceux qui seront avec elle dans la maison, parce qu'elle a caché les messagers que nous avons envoyés. [...] Ils [les Israélites] brûlèrent la ville et tout ce qui s'y trouvait [...]”. Josué, 6:1-27.

On évoquera également d'autres cités bibliques condamnées par Dieu pour cause de profanation divine : la tour de Babel à Babylone, symbole de l'orgueil humain défiant Dieu et la création⁶⁰ ; Hénok, première ville que Caïn a construite par le sang d'Abel, son semblable. Ces profanations ont connu leurs prémices dans la mythologie profane. L'idée de punition de toute une ville par un déluge, du fait d'une déviation dans le projet de civilisation, est un thème récurrent. On pourra se référer aux cités englouties de l'Atlantide⁶¹, d'Ys⁶², de Mu⁶³, de

⁵⁹ On retrouve un épisode semblable dans le *Livre des Juges* (19-20), à la différence que ce sont les hommes d'Israël, inspirés du jugement divin qui punissent l'inhospitalité par le meurtre et par la destruction de ville de Guibea de Benjamin. Il est aussi question de transgression des lois de l'hospitalité lorsque Jésus compare Sodome dans l'Évangile selon Luc, aux villes réputées corrompues (Luc, 10:11-13).

⁶⁰ Le récit de Babel ou Babylone est rapporté dans la Genèse (10:10) comme projet de cité qui visait à se hisser à l'égal de Dieu par la technique. Babel est en effet représentée par une tour en construction visant à atteindre les cieux. Dieu empêche la réussite de ce projet en démultipliant et en brouillant le langage des hommes afin qu'ils se dispersent sur la terre. Dans l'*Apocalypse* de Jean, la “Grande prostituée” porte le nom de “Babylone la grande, la mère des impudiques et des abominations de la terre” (17:5), et cette cité y est à plusieurs reprises citée comme symbole du Mal et de la tromperie.

⁶¹ Rapportée dans deux dialogues de Platon, le *Timée* et le *Critias*, vers 357 av. J.-C., l'Atlantide est une île mythique de la protohistoire grecque, située en pleine mer Atlantique. L'île était composée de dix royaumes gouvernés par Atlas et ses neuf frères puis par leurs descendants. Chaque royaume possédait sa propre capitale, copiée sur la cité-mère, capitale du royaume d'Atlas. Les Atlantes sont devenus corrompus au fil du temps : ils fondèrent par les armes des colonies des deux côtés de leur île, conquérant une partie de l'Afrique et de l'Europe. Athènes était alors la seule cité capable de s'opposer à leur expansion. L'Atlantide ainsi que l'armée athénienne ont été englouties en un jour et une nuit, juste après la bataille lors d'un immense raz-de-marée associé à des tremblements de terre. Platon ne donne pas d'explication géologique à cette catastrophe. Qu'il s'agisse d'une fiction politique de Platon pour décrire une Cité idéale (thèse centrale de Giuseppe Bartoli en 1779 reprise par Pierre Vidal-Naquet dans les années 1980), ou d'une réalité scientifiquement prouvée par l'éruption minoenne de l'île de Santorin (théorie des archéologues grecs Angelos Galanopoulos et Spyridon Marinatos en 1969), le chaos n'en est pas moins prégnant.

⁶² Ys est une ville légendaire de Bretagne construite dans la baie de Douarnenez, puis engloutie par l'océan pour punir Ahès, fille du roi d'Ys, de ses pêchés et de son refus d'accueillir l'Eglise dans l'enceinte de la ville. Ys est alors victime de la colère du Dieu chrétien, punisseur des pêcheurs. In, Charles Guyot, *La légende de la ville d'Ys d'après les textes anciens*, 1926. Un proverbe breton affirme que “Quand Paris sera noyée, renaîtra la ville d'Ys” (*Pa va beuzet Paris Ec'h adsavo Ker Is*). In, Yann Brekilien, *Contes et légendes du Pays breton* [1973], Quimper, éd. Nature et Bretagne, 1996, 326p.

Lémurie⁶⁴. Citons également le récit mythologique d'Ovide sur Philémon et Baucis⁶⁵, faisant étrangement écho à Sodome et Gomorrhe. Dans ce récit, Zeus et Hermès, déguisés en mortels, frappent aux portes d'une ville de Phrygie pour y trouver du repos. Les citoyens leur refusent l'hospitalité. La ville est alors punie, submergée par les eaux, à l'exception de Philémon et Baucis qui les avaient accueillis :

“Nous sommes des dieux, et l'impiété de vos voisins recevra un châtement mérité. À vous, il sera donné d'échapper à ce malheur. À l'instant, quittez votre maison, accompagnez notre marche et gravissez avec nous le sommet de la montagne ! [...]. Ils étaient éloignés du sommet à la distance que peut parcourir une flèche une fois lancée ; tournant les yeux, ils voient qu'un lac a submergé toutes les maisons, que seule la leur reste debout”. Ovide, *Métamorphoses*, Livre VIII, 689-697.

Qu'elles aient ou non existé, ces villes aux destinées tragiques n'ont cessé de nourrir la hantise d'une civilisation devant assister, impuissante, à sa propre fin. Notre civilisation occidentale est encore imprégnée de cette crainte et de la vision moralisatrice qui en découle, consistant à voir la nature, immuable expression d'une volonté divine, souillée par le comportement humain⁶⁶. Le chaos intervient dans les récits mythologiques et bibliques, nécessairement au sein de la cité dans la mesure où elle est objet, soit en tant que reflet, soit en tant que lieu

⁶³ Mu, à l'instar de l'Atlantide, est un continent perdu du Pacifique, englouti par les dieux il y a 12 000 ans pour punir une civilisation décadente. Son existence fut rapportée la première fois à la fin du XIX^{ème} siècle par le mayaniste Augustus Le Plongeon dans son livre *Queen Mōo & The Egyptian Sphinx* (1896), lequel pensait que les peuplades de Mu dont sont issus les Mayas, auraient propagé leur technologie pour édifier les grandes pyramides. Mu fut ensuite popularisé par le colonel James Churchward qui situe cette civilisation perdue dans le Pacifique. James Churchward, *The Lost Continent of Mu: Motherland of Man*, 1926.

⁶⁴ La Lémurie est un continent imaginaire situé dans l'océan Indien, équivalent du continent Mu situé dans le Pacifique. La théorie de l'existence de la Lémurie est apparue vers 1850 quand les scientifiques ont cherché à expliquer la théorie de Darwin sur l'évolution d'espèces issues d'un commun ancêtre. Un zoologiste anglais, Philip Sclater, suggéra qu'une langue de terre avait existé durant la période éocène, s'étendant de l'archipel malais à la côte sud de Madagascar, reliant ainsi l'Inde à l'Afrique. La théorie expliquait pourquoi les lémuriens s'étaient établis à la fois à Madagascar et en Inde. Sclater inventa ainsi le terme de “Lémurie” en référence à ces animaux. La Lémurie fut, d'après Sclater, détruite par l'activité volcanique. La disparition d'un continent entier dans l'océan indien n'a pas été validée géologiquement et cette hypothèse a été largement infirmée par la communauté scientifique. Des doutes subsistent toutefois, liés au fait que la montée des océans depuis la fin du paléolithique ait pu recouvrir une telle portion de territoire, comme le montre la découverte des ruines d'une cité dans l'ancien estuaire du fleuve Sarasvatī (désert du Thar entre le Rajasthan et le nord-ouest de l'Inde).

⁶⁵ Ovide, *Métamorphoses*, Livre VIII, 611-724.

⁶⁶ Les événements récents confirment ce rapport de la ville à une composante sacrée que la nature vient légitimer contre le pouvoir politique. A Istanbul par exemple, le projet d'aménagement municipal de la place Taksim, prévoyant l'édification d'un centre commercial et le déracinement des 600 arbres du parc Gezi limitrophe, a déclenché de violentes manifestations début juin 2013 et déstabilisé le gouvernement. En ligne sur : <http://www.franceinfo.fr/societe/un-projet-d-amenagement-urbain-enflamme-istanbul-1009061-2013-06-01>.

d'exil ou de rémission, du mouvement décadent qui anime inéluctablement tout projet de civilisation au crépuscule de son existence. La parabole de Sodome et Gomorrhe a en ce sens été déterminante, et fut maintes fois reprise à titre d'exemple pour justifier la peur collective et donner un substrat de légitimité au projet d'harmonisation de la civilisation par le droit naturel divin. En 543, une épidémie de peste ravage Constantinople. Justinien réitère alors la condamnation dans une *Novella*, tirant explicitement les leçons du récit de Sodome :

“Car, instruits par les Saintes Écritures, nous savons que Dieu a prononcé un jugement mérité contre les hommes de Sodome à cause de la folie de leurs rapports, si bien qu'à ce jour leur terre brûle d'un feu interminable. Par ces choses, Dieu nous a instruits pour que, le sachant, nous puissions éviter un tel sort [...]. Par conséquent, il appartient à tous ceux qui désirent craindre Dieu de s'abstenir d'une conduite si vile et si criminelle qu'on ne la rencontre même pas chez les bêtes sauvages”. Code Justinien, *Novella*, 141.

Cette *novella* aura une influence durable sur les législations civiles médiévales. De manière moins explicite, d'autres passages bibliques illustrent cette propension de l'homme à transgresser en profanant par sa simple présence, des lieux urbains sacrés : le *Livre des Psaumes* dénonce la profanation du temple (74:3 et 79:1) ; le *Livre des Rois* relate la pollution de lieux sacrés par des ossements humains (II, 23, 14-19).

Le *Livre de Jérémie* également (23:14 et 23:15), toujours en référence à Sodome et Gomorrhe, prophétise l'empoisonnement des eaux de Jérusalem par le péché humain :

“Mais dans les prophètes de Jérusalem j'ai vu des choses horribles ; Ils sont adultères, ils marchent dans le mensonge ; Ils fortifient les mains des méchants, afin qu'aucun ne revienne de sa méchanceté ; Ils sont tous à mes yeux comme Sodome, et les habitants de Jérusalem comme Gomorrhe. C'est pourquoi ainsi parle l'Eternel des armées sur les prophètes : Voici, je vais les nourrir d'absinthe, et je leur ferai boire des eaux empoisonnées ; Car c'est par les prophètes de Jérusalem que l'impiété s'est répandue dans tout le pays”.

Certains événements de violation de l'intégrité physique de la nature sont rapportés dans les textes de l'Antiquité grecque et romaine, notamment chez Salluste (86-35 av. J.-C) :

“A quoi bon rappeler ce que ne croiront jamais ceux qui ne l'ont pas vu, de simples particuliers aplanissant les montagnes et élevant sur la mer des constructions ? L'argent me semble avoir été pour eux un moyen de se divertir : ils pouvaient le posséder honorablement, ils avaient hâte d'en abuser pour des turpitudes”. Salluste, *Catilina*, XIII, 1.

“Peut-on, si l'on a du cœur, peut-on tolérer ces énormes fortunes, qu'ils gaspillent à bâtir sur la mer, à niveler les montagnes, pendant que nous n'avons pas d'argent même pour le nécessaire ? Peut-on leur laisser édifier deux ou trois maisons à côté l'une de l'autre, tandis que nous n'avons nulle part un foyer bien à nous ?” Salluste, *Catilina*, XX, 11.

La destruction des montagnes est ici moralement condamnée puisqu'elle est voulue par une poignée de fortunés qui sacrifient les ressources naturelles à leur goût immodéré du luxe. Pline l'Ancien (30-79 ap. J.-C.) se posait aussi en moraliste dans sa diatribe contre ceux qui saccageaient les montagnes pour se procurer des marbres précieux. L'acte de bâtir est perçu comme anti-naturel puisqu'il éradique les éléments les plus sauvages de la nature (arbres et montagnes), que Pline l'Ancien qualifie de “Temple des divinités” :

“C'est à s'étonner de plus en plus que de tels commencements l'homme en soit venu à percer les montagnes pour en arracher le marbre [...]”. Pline l'Ancien, *Histoire naturelle*, XII, 2.

Pline l'Ancien condamne l'irrespect des mœurs visant à protéger la Nature, et conclut à leur inefficacité du fait d'une certaine “indulgence” (que l'on traduirait par “indifférence”) vis-à-vis de l'enrichissement des personnages publics et privés⁶⁷. Pline l'Ancien pose en outre

⁶⁷ *“Il reste à parler des pierres, la plus grande folie de notre temps [...]. Tout ce dont nous avons traité jusqu'au présent livre peut paraître créé pour l'homme ; mais les montagnes, la nature les avait faites pour elle-même, afin de protéger par une sorte de construction les entrailles de la terre, afin de dompter la violence des fleuves, de briser les flots de la mer, et de contenir par ce qu'elle avait de plus dur les éléments les plus turbulents. Et nous, nous coupons en masses, nous les transportons sans autre intérêt que celui de nos plaisirs ; ces masses que jadis c'était une merveille d'avoir franchies. Nos aïeux regardaient presque comme un prodige le passage des Alpes par Hannibal et puis par les Cimbres. Maintenant ces monts sont taillés pour nous livrer mille espaces de marbre. On ouvre les promontoires à la mer ; on travaille à niveler le globe. [...] Pour quelle utilité ou pour quel plaisir les mortels se font-ils les agents ou plutôt les victimes de tant de travaux, si ce n'est afin de reposer entre des pierres tachetées ? En faisant ces réflexions, on est pris d'une grande honte même pour l'antiquité. Il existe des lois censoriales, défendant de servir sur les tables des glandes de porc, des loirs, et autres délicatesses inutiles à mentionner ; et aucune n'a été rendue qui défendit d'importer des marbres et de traverser les mers pour cet objet. [...] Du temps de l'édilité de M. Scaurus on vit porter trois cent soixante colonnes pour décorer un théâtre temporaire, destiné à servir un mois tout au plus ; et les lois se sont tues. C'était sans doute indulgence pour les plaisirs*

implicitement la question doctrinale, pas si éloignée de celle des contrats environnementaux⁶⁸, de savoir s'il n'est pas préférable de vivre comme nos ancêtres, sans lois, sans obligations, dès lors que celles-ci sont susceptibles d'être inappliquées et alors inefficaces, faute de sacralité :

“Cependant les lois se turent quand ces masses énormes, amenées dans une maison particulière, passèrent devant le faite en argile des temples des dieux. [...] Sans doute nos pères ont passé par là-dessus, les mœurs étant vaincues ; et voyant que ce qui était défendu l'était vainement, à des lois inutiles, ils préférèrent l'absence de lois”. Pline l'Ancien, *Histoire naturelle*, XXXVI, 3.

“Est-il rien qu'on ait réservé pour les dieux?”, s'exclame-t-il d'ailleurs. Cette critique marque l'émergence d'une “Antiquité écologique”⁶⁹ au cours de laquelle deux camps se seraient opposés, formés d'un côté par les superstitieux regrettant les déforestations, les extractions de marbres, et craignant le châtement divin (Pline l'Ancien) ; de l'autre, les rationalistes exprimant leur satisfaction devant le confort d'aménagement et l'utilité guerrière que procuraient en ces temps les tailles et les déboisements (Virgile⁷⁰ et Strabon⁷¹).

Toujours est-il que de ces témoignages de pollution de la Nature par la cité, s'ensuivent le plus souvent des actes de purification par le droit. L'acte d'assainissement juridique est exécuté, soit par jugement divin, soit par des émissaires terrestres en vertu d'une Loi sacrée.

publics. Mais, justement, pourquoi cette indulgence ? Par quel chemin les vices s'introduisent-ils plus que par le chemin public ? Par quelle autre voie en effet les ivoires, l'or, les pierreries, ont-ils passé dans l'usage particulier ? Est-il rien qu'on ait réservé pour les dieux ? Mais soit, accordons qu'on ait eu de l'indulgence pour les plaisirs publics : pourquoi a-t-on gardé le silence lorsque d'énormes colonnes de marbre Luculléen, hautes de trente-huit pieds, furent placées dans l'atrium de Scaurus ? Et cela ne s'est fait ni en secret, ni à la dérobée ; [...]. A la vue d'un si mauvais exemple, n'était-ce pas le cas de veiller à la conservation des mœurs ?”. Pline l'Ancien, *Histoire naturelle*, XXXVI, 1-2.

⁶⁸ V. *infra*, Part.I-Tit.I-Chap.I-Sect.2-§4.

⁶⁹ Paolo Fedeli, *Ecologie antique, milieux et modes de vie dans le monde romain*, éd. Infolio, 2005, 254p. In, *Une Antiquité écologique ? L'écologiste*, n°16, vol.6, n°2, sept-oct-nov. 2005, pp.45-47.

⁷⁰ Dans les *Laudes Italiae*, au livre II des *Géorgiques*, Virgile approuve et exalte la transformation du Lac Lucrin et de l'Averne en base navale en 37 Av. J.-C., qui avait nécessité l'abattage de nombreux arbres pour la construction d'un arsenal en prévision de l'affrontement de la flotte de Sextus Pompée (vers 161 à 164).

⁷¹ Strabon s'était lui aussi satisfait de voir la forêt abattue aux abords du Lac Lucrin et de l'Averne, car elle était selon lui impénétrable, sauvage et ténébreuse : “*Les flancs de ces montagnes, que nous voyons aujourd'hui défrichés et cultivés, étaient couverts anciennement d'une végétation sauvage, gigantesque, impénétrable, qui répandait sur les eaux du golfe une ombre épaisse, rendue plus ténébreuse encore par les terreurs de la superstition. Les gens du pays ajoutaient d'ailleurs ce détail fabuleux qu'aucun oiseau ne pouvait passer au-dessus du golfe sans y tomber aussitôt asphyxié par les vapeurs méphitiques qui s'en exhalent, comme il arrive dans les lieux connus sous le nom de Plutonium.*” In *Géographie*, V, 4, 5.

L'épisode de la mort de Romulus racontée par Tite-Live est un exemple marquant de l'empreinte néfaste de l'homme sur la nature des choses, que l'action du droit vient ici purifier :

“[...] *Un jour qu'il assistait à une assemblée, dans un lieu voisin du marais de la Chèvre, pour procéder au recensement de l'armée, survint tout à coup un orage, accompagné d'éclats de tonnerre, et le roi, enveloppé d'une vapeur épaisse, fut soustrait à tous les regards. Depuis, il ne reparut plus sur la terre. [...] Je suppose qu'il ne manqua pas alors de gens qui accusèrent tout bas les sénateurs d'avoir déchiré Romulus de leurs propres mains ; le bruit même s'en répandit, mais n'acquiesça jamais beaucoup de consistance. Cependant l'admiration qu'il inspirait, et la terreur du moment, ont consacré le merveilleux de la première tradition*”⁷².

Faute d'avoir pu satisfaire ses créanciers, Romulus fut coupé en morceaux, soit par acte divin, ce *merveilleux de la première tradition*, soit par les sénateurs-mandataires. Quoiqu'il en soit, la dette-faute de Romulus, rachetée par sa propre mort *partes secanto*, révèle une apothéose : roi débiteur de son sénat, meurtrier de son frère, Romulus, une fois débité, est lavé de ses souillures et peut alors accéder au rang de divinité. Ajoutons à cela que Romulus étant la figure allégorique de Rome, l'analogie à la perversion d'une cité perpétuellement réhabilitée est évidente. Par ailleurs, cet acte de purification se réfère à la *Loi des Douze Tables* qui définit une procédure archaïque de règlement d'une dette en cas de pluralité de créanciers : “*Au troisième jour du marché, qu'on coupe le débiteur en morceaux. Si les créanciers en prennent plus qu'il leur en est dû, que cela se fasse en toute impunité*”⁷³. La purification procède ici d'un désir spontané et violent de rétablir l'ordre et l'équilibre que le crime a compromis. C'est ce que la Grèce antique appelait l'*agos*, l'“état résultant d'une transgression ou d'un sacrilège et entraînant le châtement des dieux”⁷⁴. Délégué à l'homme, l'exécution du châtement relève à la fois de l'ordre rituel et de l'ordre juridique, ainsi que l'affirme Festus à

⁷² Tite-Live, *Ab urbe condita*, In M. Nisard (dir.), *OEuvres de Tite-Live (Histoire romaine)*, Paris, éd. Firmin Didot, 1864, Livre I, XVI.

⁷³ “*Tertiis nudinis partes secanto. Si plus minusve secuerunt, se fraude esto*”. Aulu-Gelle, *Nuits Attiques*, Livre XX, Chapitre I, 48-52.

⁷⁴ Robert Parker, *Miasma : Pollution and Purification in Early Greek Religion*, Oxford, Clarendon Press, 1983, In *Revue de l'histoire des religions*, Ch. Jacob, t.203, n°3, 1986, pp.295-299. V. également Louis Gernet : “*Ici, la peine de mort fonctionne comme moyen d'élimination d'une souillure*”, In *Droit et institutions en Grèce antique*, Paris, Flammarion, 1982, pp.206-207.

propos du rite romain: “*Le rite est la coutume partagée par tous dans l’accomplissement des sacrifices*”⁷⁵.

La doctrine confirme en outre que le droit de l’environnement est construit sur une dichotomie entre d’une part les actions humaines polluantes non rectifiées et celles neutralisées par le droit d’autre part⁷⁶.

L’Allégorie du bon et du mauvais gouvernement (1338-1340), fresque d’Ambrogio Lorenzetti exposée dans la salle des Neuf du Palazzo Pubblico de Sienne, illustre cette dichotomie (v. *infra*, Fig. 1)⁷⁷. On y voit en effet deux groupes distincts, le premier mettant en scène le *bon gouvernement* et les effets positifs qu’il produit tant à la ville qu’à la campagne, et le second représentant le *mauvais gouvernement* et ses conséquences.

Le bon gouvernement est allégoriquement représenté en vieillard sage, dénommé *Bien Commun*, entouré des vertus cardinales *Justice, Force, Prudence, Tempérance* et théologiques *Foi, Charité, Espérance*. Ses effets sont positifs et vertueux : à la ville, le commerce y paraît enrichissant, les constructions y sont flamboyantes, les relations sont vives et concordantes ; à la campagne, l’agriculture y est florissante, la chasse et la cueillette abondantes. Dans ce gouvernement, la culture maîtrise et domine la nature car elle est juste, saine et propre.

A l’inverse, le mauvais gouvernement, nécessairement injuste, excité par l’orgueil, la vanité et l’avarice, produit des effets dévastateurs : à la ville, destruction, ruine et saleté dominant ; à la campagne, les champs ne sont plus cultivés, la nature, désolée, n’est plus maîtrisée.

⁷⁵ “*Ritus est mos comprobatus in administrandis sacrificiis*”. Aldo Schiavone, *Ius. L’invention du droit en Occident*, Paris, Belin, 2008, p.85.

⁷⁶ Jérôme Fromageau, *La police de la pollution à Paris de 1666 à 1789*, thèse, Université Paris II, 1990. Plus récemment : B. Bernabé, *Les miroirs de l’environnement*, p.21, In *Image(s) & Environnement*, Marie-Pierre Blin-Franchomme (dir.) *et alii*, LGDJ, IFR, Mutation des Normes Juridiques, Presses de l’Université Toulouse 1 Capitole, Institut Fédératif de Recherche, Actes de colloques n°12 des 21 et 22 janvier 2010, 2012, 314p.

⁷⁷ Pour un commentaire détaillé de cette allégorie, v. Philippe Cardinali, *L’Invention de la Ville Moderne. Variations italiennes 1297-1580*, Paris, éd. De la Différence, coll. Les Essais, vol.30, 2002, 889p.

C'est en fait l'environnement idéal du Moyen-âge toscan⁷⁸ que nous donne à voir Lorenzetti, une nature domestiquée par la justice d'un bon gouvernement, et prenant la forme d'un jardin clos, mystique et paradisiaque : *l'hortus conclusus*⁷⁹.

La cité est donc imprégnée de cette vision métonymique du jardin idéal au sein duquel l'homme évolue dans le voisinage de Dieu. A l'inverse, le mauvais gouvernement met en scène une nature en déshérence, car elle est privée de justice. *Justitia* y est d'ailleurs représentée ligotée aux pieds de Tyrannia et de ses six conseillers maléfiques *Crudelitas* (Cruauté), *Proditio* (Trahison), *Fraus* (Fraude), *Furor* (Colère), *Divisio* (Division) et *Guerra* (Guerre). *Justitia* a les cheveux dénoués en signe de deuil, pleurant au milieu des pièces éparses de sa balance disloquée. A gauche, un homme finit d'en détacher les plateaux dont les cordes dénouées se tortillent tels des serpents.

Fig.1 : *Le bon et le mauvais gouvernement*, A. Lorenzetti , 1338-1340⁸⁰



Extrait de fresque ci-dessus : Le "bon gouvernement"



Extrait de fresque ci-dessus : Les "effets du bon gouvernement en ville"

⁷⁸ Par extension, cette représentation constitue l'environnement idéal de toute l'Europe occidentale, à l'instar des réflexions de Fernand Braudel dans *La dynamique du capitalisme* (1985), sur l'évolution des centres de gravités des économies-mondes (v. *infra*, Part.I-Tit.I-Chap.I- Sect.1-§1.3).

⁷⁹ Expression employée par Salomon dans la Vulgate, au *Cantique des cantiques*, 4, 12. *L'hortus conclusus* est la représentation médiévale idéale du jardin d'Eden. Mais elle constitue aussi pour la plupart des théologiens l'allégorie de la Vierge Marie, l'épouse du Christ, une sœur, ou encore une source intarissable de vie : *Hortus conclusus soror mea, sponsa, hortus conclusus, fons signatus*.

⁸⁰ Extraits de fresque, Palais public de Sienne. En ligne sur : <http://www.encyclopedie.bsditions.fr>



Extrait de fresque ci-dessus : Le “mauvais gouvernement”



Extrait de fresque ci-dessus : Les “effets du mauvais gouvernement en ville”

On peut dès lors saisir le caractère prédominant de ce droit embryonnaire de la protection de l'environnement dans la cité : il est fondé sur la vision idéale d'une nature d'essence divine, défendue par une justice d'inspiration divine. Dans la partie gauche de la fresque du “bon gouvernement”, *Justitia* maintient en équilibre avec ses deux pouces les plateaux de sa balance, en même temps qu'elle lève les yeux vers la *Sagesse* divine qui, installée au ciel, tient ferme dans sa main droite le fléau de la balance, tandis que de son bras gauche replié, elle expose ostensiblement la Bible. “*Que la justice même soit dans son essence un don divin ne se peut mettre en doute*”, écrira un siècle plus tard Leone Battista Alberti⁸¹, lequel expliquait alors en son temps le recours paléochrétien au plan basilical dans toutes les églises⁸².

Dans cette idée archaïque de nature, la justice est un guide de conduite morale au sein de la cité, qui vise à (r)établir une nature théocentrique, à recouvrer un paradis terrestre perdu. Ce

⁸¹ Leone Battista Alberti, *De re aedificatoria, libri decem* [1465], 1, VII, Chap. I.

⁸² Les liens entre Dieu et la justice sont étroits au regard de l'histoire de l'architecture des églises. En effet, le parti architectural adopté depuis l'édit de Milan en 313 (qui a rendu licite la religion chrétienne dans l'Empire romain) consistait à reprendre le plan des basiliques civiles romaines où s'administrait la justice pour la transformer en basilique religieuse. Plusieurs basiliques civiles furent ainsi offertes à l'Église pour la célébration du culte chrétien. Dans son *De re aedificatoria*, Alberti fut le premier à constater cette correspondance. In Gérard Monnier, *Histoire de l'architecture*, PUF, Que sais-je?, 2007, 127p.

droit naissant montre aussi que ce n'est pas la ville elle-même qui est responsable de la souillure, contrairement à ce que cherchent à démontrer aujourd'hui les détracteurs de la densité urbaine, mais l'homme-tache lui-même ; car la ville ne constitue que la projection des déséquilibres humains dans l'espace naturel et divin : inhospitalité, vanité, orgueil, luxure, avarice...

Le dualisme contemporain dominant, de type nature contre culture, laisse penser que le péché commun à toutes les civilisations urbaines serait, malgré les bienfaits apparents de l'émancipation, la vanité du progrès humain. Il paraît en outre approprié de considérer que l'acte de s'extraire d'une caverne vers un habitat construit pour soi, constituerait un acte vaniteux et contre-nature⁸³. Partant, les avancées techniques, notamment agraires et conduisant à une sédentarisation accrue et au déploiement de la cité préindustrielle, seraient par essence contre-nature. Or, le droit de l'Antiquité n'a aucunement interféré dans leur propagation puisque ces techniques ne s'opposaient pas à la justice naturelle et n'infligeaient aucun dommage direct aux hommes. Le droit romain n'a d'ailleurs jamais fermement combattu l'idéologie du progrès pour lui opposer le projet d'une nature à conserver intacte. En fait, l'idée originelle d'un droit de l'environnement procède d'un déterminisme naturel suivant lequel le milieu physique et ses conditions climatiques façonneraient le caractère de l'homme. Cette doctrine romaine est héritée d'Aristote qui distinguait, dans le Livre III de sa *Politique*, le courage des hommes vivant dans un climat froid, de ceux qui en étaient totalement dépourvus au sein d'un climat chaud⁸⁴. Dans son *Opus agriculturae*, l'auteur Palladius établira une corrélation similaire, entre l'air respiré et la santé des hommes⁸⁵. Ce lien intime explique sans doute pourquoi, jusqu'à Pline l'Ancien, aucune voix ne s'éleva contre les assauts physiques de l'être humain subis par la nature : elle faisait corps avec lui.

Bien que moralisateur, le droit romain de l'"environnement" ne fut nullement opposé au progrès technique. Au contraire, l'Empire romain fut le grand pourvoyeur de progrès

⁸³ "Chauffage entièrement géothermique, éclairage à partir de combustibles renouvelables, recours très économe à l'eau chaude sanitaire, l'homme des cavernes était un modèle de sobriété énergétique. A l'inverse, un homo sapiens sapiens d'aujourd'hui qui entreprendrait une température intérieure de 25°C, et prendrait trois bains par jour, dévierait la performance énergétique de tout bâtiment construit à la norme de la basse consommation". Office Parlementaire d'Evaluation des Choix Scientifiques et Techniques - OPECST, *La performance énergétique des bâtiments : comment moduler la règle pour mieux atteindre les objectifs ?*, Christian Bataille et Claude Birraux, Rapport Assemblée Nationale n°2141 et Sénat n°135, déc. 2009, pp.16-17.

⁸⁴ Cité par Adélie Pomade, *La Société civile et le droit de l'environnement, Contribution à la réflexion sur les théories des sources du droit et de la validité*, thèse, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, éd. LGDJ, t.523, 2010, p.17.

⁸⁵ *Ibid.*

techniques, notamment en matière de construction. La réputation des grands bâtisseurs romains a reposé sur la capacité à reproduire les grandes inventions des peuples conquis. Les Romains ont en effet réutilisé la grue⁸⁶ des Egyptiens, emprunté la technique de l'aqueduc⁸⁷ aux Phéniciens, repris des Etrusques l'emploi architectural de l'arc⁸⁸, des réseaux d'égouts⁸⁹ et des édifices en amphithéâtre⁹⁰, amélioré le moulin à eau d'origine turque⁹¹, mis en œuvre l'idée grecque des thermes publics⁹², et redéployé l'ordre architectural hellénique avec beaucoup de pragmatisme. Bref, les Romains surent faire la synthèse de ces innovations tout en les perfectionnant.

⁸⁶ Au I^{er} siècle, les romains faisaient usage du *tympanum*, une grue égyptienne formée d'une grande roue, que faisaient tourner les esclaves et les chevaux, et qui entraînait un système de crocs et de poulies. Employée dans la construction de pyramides, elle servait à soulever de lourdes charges pour la construction d'édifices.

⁸⁷ Il s'agit de l'objet urbain de l'Empire romain par excellence. L'aqueduc permettait d'acheminer l'eau vers les villes par le biais d'un conduit incliné, souterrain ou aérien. Grâce à la force de la gravitation, l'eau s'écoulait jusqu'à sa destination. Le pont du Gard, l'aqueduc de Mons dans le Var ou celui de Jouy-aux-Arches près de Metz sont des exemples de vestiges romains qui façonnent le paysage français.

⁸⁸ Les Romains ont usé de toutes les ressources que leur offrait la forme de l'arc pour leurs outils et matériaux. L'arc leur a permis de donner à la construction un développement et une solidité inconnus avant eux. De l'arc est née la coupole. A l'origine, les Romains élevèrent sur le passage des généraux vainqueurs des arcs de triomphe qui ne présentaient qu'un caractère provisoire. Ces grands arcs en charpente étaient recouverts d'arbustes verts et de fleurs, et ornés le plus souvent de trophées composés d'aunes et du butin pris sur l'ennemi. Les premiers arcs de triomphe de construction permanente semblent avoir été érigés à l'imitation de la *porta triumphalis*, porte de l'ancienne enceinte de Rome située dans le voisinage du Champ de Mars. Peu à peu, les matériaux employés dans la construction des arcs de triomphe, leur riche décoration et les faits importants que rappelaient les bas-reliefs et les inscriptions qui les ornaient, firent de ces monuments, non seulement de durables témoins de l'état de l'architecture et de la sculpture à l'époque de leur érection, mais encore de précieuses pages lapidaires, consultées pour l'histoire de cette civilisation. On doit attribuer à l'emploi de l'arc les vastes dimensions des édifices romains : mais ce moyen nouveau exigeait des points d'appui dont la masse fût assez solide, assez homogène pour résister au poids et à la poussée des voûtes ; il fallait des matériaux d'une parfaite cohésion, et dont toutes les parties, dépourvues d'élasticité, se maintinssent par leur parfaite adhérence. A la différence des Grecs, qui obtenaient la solidité par la seule observation des lois de la pesanteur et sans usage des mortiers, les Romains composèrent leurs maçonneries avec des pierrailles à bain de mortier, et enfermèrent ces blocages dans un encaissement de brique, de moellon ou de pierre de taille. Ils formèrent leurs voûtes sur cintres au moyen d'arcs de brique ou de pierre en tête et de béton battu sur couchis de bois.

⁸⁹ L'égout vient en complément du réseau d'aqueduc. La première trace de réseau d'égout figure dans les ruines de la ville de Mohenjo-daro (Pakistan) bâtie au III^{ème} millénaire Av.J-C. Des conduits souterrains y servaient à collecter et à évacuer l'eau de provenance naturelle comme les eaux de ruissellement ou de pluie, mais aussi issue de l'activité humaine, telles les eaux de lavage, de drainage ou les eaux usées. Ce mécanisme, également repris par les Romains au I^{er} siècle Ap. J-C, permettait à la plupart des habitations d'une ville de disposer d'une salle de bain privée. Quand les barbares devinrent possesseurs des cités gallo-romaines, ils ne songèrent pas à entretenir ces égouts antiques qui bientôt s'engorgèrent ou furent perdus.

⁹⁰ Les Étrusques ont appris aux Romains à construire des amphithéâtres ; ils les creusaient dans le sol, afin d'éviter les substructions pour porter les gradins, ou bien ils choisissaient une gorge étroite, un ancien cratère de volcan dont le sol en pente formait des places naturelles pour les spectateurs. On a retrouvé deux amphithéâtres de ce genre, l'un à Paestum (Campanie), dont l'arène a été établie 3 mètres plus bas que le sol extérieur ; l'autre à Sutri (Latium), taillé dans un rocher qui domine le sol.

⁹¹ Le moulin à eau est décrit dans le *De architectura* de Vitruve qui distingue les moulins à roues horizontales des verticales. La plus ancienne machine à eau utilisant un système de bielles et de manivelles est représentée sur un bas-relief du III^{ème} siècle après J.-C. à Hiéropolis en Turquie.

⁹² Les thermes sont apparus en 25 Av. J-C sur l'ordre de Marcus Vispanius Agrippa, un ami de l'empereur Auguste. De nombreux empereurs construisirent par la suite des thermes immenses pour accroître leur popularité comme Néron, Titus, Trajan, Caracalla, Dioclétien. Les coûts de fonctionnement des thermes étaient assurés par les finances publiques. Au IV^{ème} siècle, la destruction par les Ostrogoths des aqueducs alimentant Rome marqua la fin des thermes. Les nouveaux maîtres de la cité se contentèrent, comme les romains de la République, d'une bassine d'eau. Les thermes étaient le reflet de la richesse d'une ville ; on portait donc beaucoup de soin à leur construction. Les murs étaient en briques, liées par un ciment Pouzzolane qui assurait leur solidité.

Mais cette synthèse n'aurait pas été possible sans la maîtrise - singulièrement romaine - de deux techniques de construction : le ciment pouzzolane⁹³ et la voie romaine⁹⁴. Dès la période républicaine, les Romains avaient découvert que le mélange de chaux et de sable pouzzolane avec de l'eau avait la propriété de se solidifier, du fait de la présence d'une grande quantité de silicate d'alumine. Ceci permettait au mortier de résister à l'eau et de faire prise en milieu très humide. En ajoutant à la chaux aérienne de la pouzzolane, on la transformait donc artificiellement en chaux hydraulique⁹⁵. Mêlé à du gravier ou à des blocs de roches concassées, ce béton pouvait ainsi être utilisé pour le coffrage ou habiller des briques, du marbre ou du stuc. Cette maçonnerie, appelée l'*opus caementicium* est l'une des clés de la réussite architecturale du bâtiment romain ; c'est elle qui permet, à travers tout l'Empire, des constructions solides, monumentales et à très bas coûts.

Ajoutons enfin la voie romaine, considérée comme un vecteur de progrès technique puisqu'elle associa un pavement multicouche innovant⁹⁶ à des tracés rectilignes⁹⁷ favorables

⁹³ Le terme Pouzzolane se réfère à la substance sableuse se trouvant dans la région volcanique de Pouzzoles, proche du Vésuve. Le pouzzolane est décrit par Vitruve dans son *De architectura* (Livre II, Chapitre 6) : “*Il existe une espèce de poudre à laquelle la nature a donné une propriété admirable. Elle se trouve au pays de Baïes et dans les terres des municipes qui entourent le mont Vésuve. Mêlée avec la chaux et le moellon, non seulement elle donne de la solidité aux édifices ordinaires, mais encore les môles qu'elle sert à construire dans la mer acquièrent sous l'eau une grande consistance. Voici comment j'en explique la cause. Sous ces montagnes et dans tout ce territoire, il y a un grand nombre de fontaines bouillantes ; elles n'existeraient pas s'il ne se trouvait au fond de la terre de grands feux produits par des masses de soufre, ou d'alun, ou de bitume en incandescence. La vapeur qui s'exhale de ces profonds réservoirs de feu et de flamme, se répandant brûlante par les veines de la terre, la rend légère, et le tuf qui en est produit est aride et spongieux. Ainsi, lorsque ces trois choses que produit de la même manière la violence du feu, viennent par le moyen de l'eau à se mêler et à ne plus faire qu'un seul corps, elles se durcissent promptement ; et prennent une solidité telle, que ni les flots de la mer ni la poussée des eaux ne peuvent les désunir*”.

⁹⁴ Jusqu'en -400, les Romains utilisaient des pistes pour se déplacer de Rome vers les cités environnantes. Le raid des Gaulois de Brennus, qui s'avérera désastreux pour les Romains en -390, sera le premier révélateur de l'inefficacité du système défensif de Rome, dû principalement à la lenteur de progression des troupes. La nécessité d'une meilleure défense alliée à une volonté d'expansion et d'hégémonie sur l'Italie a conduit la République romaine, encore menacée de l'extérieur, à mettre en place un réseau de routes empierrées et de relais. Ces axes permirent une circulation plus rapide et aisée des biens marchands, mais aussi des transferts prompts des troupes. La première voie fut créée en -312 par *Appius Claudius Caecus* pour relier Rome à Capoue : la *via Appia*. À la fin de la République romaine, l'ensemble du territoire de la péninsule italienne était pourvu de ces grands axes, chaque route portant le nom du Consul qui l'avait créée. Ces voies n'étaient pavées qu'exceptionnellement à l'intérieur des villes et à leurs abords (excepté la *via Appia*, qui fut progressivement pavée sur tout son parcours). À partir du III^{ème} siècle, l'Empire romain, à l'abri derrière son *limès*, sa frontière fortifiée, est peu à peu débordé par les peuples venus de l'est : Ostrogoths, Huns, Wisigoths vont ainsi se succéder sur un réseau routier d'une qualité exceptionnelle. La voie romaine, “pavée” de bonnes intentions, fut l'une des clefs de l'expansion de l'Empire mais aussi celle de sa chute.

⁹⁵ Les principes de cette réaction seront expliqués plus tard par Louis Vicat, inventeur du ciment artificiel en 1818, dans sa théorie de l'hydraulicité.

⁹⁶ La voie pavée était généralement composée de cinq couches : une première couche naturelle correspondant au sol tassé ; une deuxième couche formée d'amas de cailloux, appelée *statumen* ; une troisième couche de moellons agrégés par du ciment, les *audits* ; une quatrième couche, le *nucleus*, constitué de débris de poterie agrégés par du ciment fin ; et enfin le *dorsum*, surface pavée visible de blocs polygonaux de silex ou rectangulaires de tuf volcanique ou d'autres pierres des environs immédiats. Cette dernière couche est plus haute en son centre pour former une ellipse permettant d'éviter à la pluie de stagner au centre de la voie. Le dessous des blocs était parfois volontairement entaillé leur donnant une meilleure tenue sur le *nucleus*.

⁹⁷ Le tracé d'arpentage était confié aux *agrimenseurs* ou *mensores*, lesquels utilisaient la *groma*, ancêtre de l'équerre d'arpentage utilisée pour faciliter le tracé des angles droits. La *groma* est composée de quatre branches et de cinq fils à plomb permettant de tracer des lignes perpendiculaires à partir d'un point central. Les *agrimenseurs* utilisaient également le

aux déplacements militaires et commerciaux, et donc à l'expansion de l'Empire. Mais contrairement à ce que l'on pourrait croire, le maillage des villes gallo-romaines ne s'est pas constitué grâce aux voies romaines, qui l'ont seulement complété et finalisé. Il s'est constitué par le développement de la métallurgie et de l'outillage qui accrurent la productivité agricole. Le moulin à eau a ensuite substitué à la force musculaire l'énergie hydraulique, mais aussi la presse à huile ou le soc de charrue métallique. Ce n'est donc paradoxalement que par les progrès de l'agriculture que la croissance des villes fut rendue possible, avec une spécialisation forte des activités de commerce et d'artisanat, générant une probabilité d'innovation encore plus favorable en leur sein.

Parallèlement à un **droit sacralisé**, les innovations techniques ont généré le développement d'un **droit de l'assainissement public**, véritable ancêtre du droit immobilier de l'environnement. Il s'exprimait soit à l'occasion de servitudes d'intérêt général, soit au travers de faits de nuisances entre voisins.

Pour ce qui concerne la servitude, l'exemple du Sénateur Frontin, curateur des eaux (*curator aquarum*) sous le règne de Trajan (98-117), est caractéristique de l'émergence d'une technique, l'adduction, qui n'aurait pu être pérenne sans la mise en place par ses soins d'un "régime de responsabilité fondé sur un usage illicite de l'eau par l'Etat ou les individus"⁹⁸. C'est en réaction contre l'usage privé et informel du réseau que ce *nobilitas* avait ainsi créé un intérêt général pour fonder une servitude publique. Dès lors, un propriétaire ne pouvait empêcher le passage d'ouvriers sur son fonds de même que le prélèvement de matériaux sur sa propriété dans le cadre de la réparation d'aqueducs.

S'agissant des nuisances entre voisins, elles sont essentiellement répertoriées dans le Digeste. Le jurisconsulte Ariston (I^{er} siècle Ap. J-C) y énonce notamment que le droit de propriété est limité par l'interdiction d'envoyer de la fumée sur le fonds voisin, notamment si cette fumée émane d'un atelier où l'on enfume des fromages, ou si elle provient d'un tuyau d'échappement

chorobate, grande règle rigide de 6 m de long sur pied et creusée dans sa partie supérieure d'une rainure contenant de l'eau. Elle était utilisée pour le calcul de niveau, permettant de donner une pente régulière dans les zones en relief. La *dioptra*, instrument composé d'un triangle muni d'un fil à plomb servait également au nivellement de la route. La maîtrise de ces instruments permit aux romains de pourvoir leur réseau d'une grande rectitude tout en évitant au maximum les zones marécageuses et les cours d'eau.

⁹⁸ Witold Wolodkiewicz, *Protection de l'environnement naturel et gestion de l'eau d'hier et d'aujourd'hui*, In *Concepts, pratiques et enjeux environnementaux dans l'empire romain*, Colloque à l'Université Laval de Québec, 2004, éd. R. Bedon et E. Hermon, Pulim, 2005, p.60, cité par A. Pomade, *La Société civile et le droit de l'environnement*, thèse, 2010, *op.cit.*, p.18.

des bains de la maison voisine⁹⁹. Curieuse correspondance avec le débat actuel sur les feux de cheminée franciliens...

Ariston précise qu'il n'y a pas que la fumée qui pose problème : sans servitude qui l'autorise, on ne peut pas faire couler des eaux de son fonds vers le fonds inférieur, ni tailler des pierres sur ses terres si cela revient à envoyer des éclats sur le fonds voisin. Ariston résume le principe : chacun peut faire sur son fonds ce qu'il veut, pourvu qu'il ne fasse rien passer sur le terrain d'autrui ("*In suo enim alii hactenus facere licet, quatenus nihil in alienum immittat*"). A ce titre, la doctrine perçoit une coïncidence avec l'article 544 du Code civil aux termes duquel la propriété est un droit absolu pourvu que l'usage n'en soit pas prohibé par la loi¹⁰⁰.

Ce droit antique de l'assainissement et des nuisances résulte ainsi de dysfonctionnements vécus et circonstanciés, dans un contexte sociopolitique globalement stabilisé. L'intégration de ce droit ne peut en effet s'expliquer que par des siècles de stabilité politique, spatiale et multiculturelle, au cours desquels les innovations techniques ont été entérinées par l'intervention des juristes romains. Il faut ici insister sur leur rôle syncrétique dans la formation du *ius*¹⁰¹ du VIII^{ème} au I^{er} siècle av. J-C. L'innovation technique y fut légitimée par une doctrine *jusnaturaliste* selon laquelle toutes les méthodes et les règles de droit procédaient de la révélation divine¹⁰². Cette révélation demeurait toutefois l'apanage des juristes, faisant de cet ordre archaïque un droit construit et légitimé par la révélation et par le rite, et non un droit simplement énoncé aux citoyens¹⁰³. Malgré l'émergence, à partir du I^{er} siècle Av. J-C, d'un *ius* davantage rationalisé sous l'effet de l'apparition du livre-parchemin permettant de regrouper les règles entre elles (reliance) et de les ordonner en ensemble de concepts

⁹⁹ Digeste, VIII, V, 8, 5-6.

¹⁰⁰ "Malgré la faiblesse des sources juridiques avant la loi des XII tables (450 avant J.-C.) de nombreux historiens du droit, au XIX^{ème} siècle considéraient que la propriété collective (commune/ familiale) avait précédé la propriété individuelle". Cécile de Cet Bertin, *Les conceptions de la propriété de l'Antiquité romaine aux temps modernes*, Contribution, 11 juillet 2012.

¹⁰¹ Le *ius* définit le savoir-faire et le savoir-penser juridique romain de l'Antiquité. Il ne s'agit pas d'un corpus de règles, mais d'un ensemble de connaissances possédées et pratiquées par des élites institutionnelles : les juristes pontifes (prêtres), la *nobilitas* (aristocrates et sénateurs), les *jurisconsultes* (conseillers) et les magistrats (fonctionnaires). "La nature particulière du *ius* est d'être un droit détenu et élaboré par des élites [...] Nature savante du *ius* d'une part, et position dominante des savants dans les sources du *ius* d'autre part, rendent possibles le caractère construit du droit romain [...]". Cyril Sintez, *Le constructivisme juridique, Essai sur l'épistémologie des juristes, t.1. Les origines romaines*, éd. mare & martin, 2014, pp.65-66.

¹⁰² Jacques Ellul, *Le fondement théologique du droit*, Dalloz, 2008, pp.11-13, In Cyril Sintez, *Le constructivisme juridique, ibid.*, 2014, pp.104-105.

¹⁰³ "Le *ius* n'est pas un droit imposé par le roi, l'empereur ou le magistrat, il n'est pas davantage un droit délibéré par les assemblées représentatives des citoyens, il est encore moins un droit secrété par une coutume populaire. C'est un savoir qui se construit au cœur mais aussi en amont des institutions. Ainsi, depuis les remarquables analyses de Fritz Schulz, de Max Kaser, de Mario Bretonne et d'Aldo Schiavone, l'affaire est entendue : le *ius* est une construction savante. *Ibid.*, p.66.

juridiques (induction)¹⁰⁴, le droit de l'environnement naissant ne subit pas d'évolution majeure et poursuit sa lente maturation, soit par une rhétorique moralisatrice et civiliste du *jusnaturalisme* antique, soit dans des circonstances publicistes moins répandues, relatives au contrôle et au maintien de l'assainissement de la cité.

Après la chute de l'Empire romain (476), les villes du Haut Moyen-âge s'étiolent en Occident. Robert Fossier parle d'une "*pause dans l'histoire urbaine*" durant laquelle "*le marchand est un homme seul qui agit en colporteur... un errant*"¹⁰⁵. Les cités gallo-romaines voient en effet leur population décliner de façon substantielle. La nature y reprend ses droits ; les animaux domestiques et de basse cour errent en liberté, donnant un aspect semi-rural à la ville. D'après ce qu'en décrit Luce Pietri : "*Dans les villes dépeuplées, la population en est venue à produire elle-même, dans les champs voisins, de quoi subvenir à ses besoins ; l'économie de subsistance gagne les cités*"¹⁰⁶.

Deux phénomènes successifs expliquent la désertion des villes : d'abord la conquête arabe a coupé la Méditerranée d'est en ouest, mettant fin aux échanges commerciaux avec Rome. Ceci a entraîné un déplacement du centre de gravité de l'Occident vers le nord, donnant naissance à l'Empire franc, à l'Europe médiévale de Charlemagne¹⁰⁷. Certaines thèses¹⁰⁸ affirment que les rois francs se sentaient à l'étroit dans ces villes gallo-romaines, et ils préféraient l'air et l'eau non viciés de la campagne. Ainsi, les villes des "Etats Rustiques" n'étaient dévolues qu'à des fonctions de chefs-lieux d'administration et aux cérémonies. Il faudra attendre le X^{ème} siècle pour percevoir un véritable renouveau des villes et identifier de nouveaux mécanismes de régulation environnementale.

¹⁰⁴ *Ibid.*, p.177.

¹⁰⁵ Robert Fossier, *Histoire sociale de l'Occident médiéval*, Armand Colin, 1970.

¹⁰⁶ Luce Pietri, Maurice Meuleau, *Le Monde et son histoire, le Monde antique et les débuts du Moyen âge*, t.1, Robert Laffont, 1984.

¹⁰⁷ Henri Pirenne, *Les villes du Moyen Âge*, 1971, p.20.

¹⁰⁸ Robert Fossier, *Histoire sociale de l'Occident médiéval*, 1970, *op.cit.*

§1.2. Régulation des pollutions dans la ville médiévale

La ville du Moyen-âge classique et tardif n'a pas constitué de césure importante vis-à-vis de la tradition *jusnaturaliste* gréco-romaine, poursuivant son rééquilibrage divin par l'instrument du droit. Elle l'a au contraire amplifié par l'intermédiaire de l'Eglise qui a pris le relais de l'autorité centrale durablement¹⁰⁹ morcelée depuis l'effondrement de l'Empire romain. Lewis Mumford relève cet aspect qui caractérisait l'Europe du XI^{ème} au XV^{ème} siècle, où la seule allégeance des populations revenait à l'Eglise, ciment unique de la diversité des langues, des coutumes, des monnaies et des pouvoirs : “*C’était le marché qui était occasionnel, et l’église dont les services étaient constants et réguliers*”¹¹⁰. L'Europe occidentale médiévale a ainsi été confrontée à l'éclatement de territoires concurrents, devenus juridiquement autonomes : législations royale, impériale, princière, canonique, régionale, urbaine, villageoise... Paradoxalement, cet éclatement est propice à la stabilité politique, et selon la formule de Cosandey, il s'agissait d'une “*division politique stable*” qui se formalisait par une “*dynamique européenne entre des Etats forts à l’intérieur d’une civilisation unique*”¹¹¹.

Il est important de souligner que l'âge d'or du droit urbain se situe à cette période, qui s'étend du XI^{ème} au XV^{ème} siècle ; non pas en raison du morcellement politique qui explique d'abord l'émergence du pouvoir religieux dans la cité, mais de nouveau grâce à l'essor des campagnes résultant de la hausse de la productivité des nouvelles techniques de cultures. Le surplus de production du monde agricole est vendu et exporté en ville¹¹², laquelle s'étend à partir des deux formes traditionnelles du pouvoir, l'église et le château, formant alors un bourg, c'est-à-dire une ville nouvelle établie en dehors des fortifications paroissiales ou seigneuriales. Il est d'ailleurs intéressant de constater que l'émergence spatiale de la ville préindustrielle soit due aux relations d'échanges avec un espace agricole que l'industrialisation urbaine du XIX^{ème} siècle a totalement renié.

¹⁰⁹ “*L’empire unifié de Charlemagne, qui ne dure de toute façon que de 800 à 843, n’est qu’une fiction qui cache un chaos politique*”. J. Brasseul, *Les villes et l’apparition du capitalisme*, In *Villes et Croissance, Théories, modèles, perspectives*, A. Bailly et J-M Huriot (dir.), 1999, *op.cit.*, p.52.

¹¹⁰ Lewis Mumford, *The City in History, Its Origins, Its Transformations and Its Prospects*, New York, Harcourt, Brace & World, 1961.

¹¹¹ David Cosandey, *Le Secret de l’Occident, du miracle passé au marasme présent*, Paris, Arléa, 1997, p.138.

¹¹² “*Au milieu du XIIème siècle, la réussite agricole s’était avancée assez loin pour susciter la floraison des villes*”. Georges Duby, *Histoire de la France urbaine*, Paris, Seuil, 1998.

Parallèlement à cette excroissance urbaine, représentée par la figure du *bourgeois* médiéval qui lutte contre la “*tyrannie de la distance ville-campagne*”¹¹³, l’émergence politique de la ville médiévale est celle d’une émancipation dès le XII^{ème} siècle vis-à-vis de l’autorité centrale. Cette émancipation urbaine émane cependant des nobles et des évêques eux-mêmes¹¹⁴, qui renoncent à une partie de leur pouvoir, accordant la liberté citadine aux bourgeois (liberté d’aller et venir, de choisir sa résidence, de commercer, etc.), en contrepartie d’une assurance de revenus. Comme le souligne Robert Heilbroner, ces villes existaient pour la première fois comme des “*entités indépendantes en dehors de la structure du pouvoir politique. Ainsi elles durent définir pour elles-mêmes un code juridique, des comportements sociaux et des institutions pour se gouverner, qui finiraient par remplacer ceux du monde féodal des campagnes*”¹¹⁵. Aux relations féodales-seigneuriales, se succédèrent les libertés citadines, passant ainsi, selon l’expression de Jacques Brasseul, “*du statut au contrat*”. C’est ici qu’intervient l’instrument juridique fondamental pour lequel la ville médiévale doit majoritairement son émancipation : l’écrit.

La mise par écrit de la coutume, procédé normatif nécessaire pour permettre aux autorités de garantir l’unité et la paix sociale¹¹⁶, était tout à fait adaptée à l’échelon local, dont l’aura populaire était plus significative qu’au regard des autres échelles de gouvernance¹¹⁷. L’essor des communautés urbaines fut donc sanctionné par des actes juridiques tels que des chartes et des franchises, reconnaissant à la ville une liberté d’administration et/ou de commerce. Les seigneurs octroyèrent ainsi aux bourgeois des chartes d’affranchissement qui bouleversèrent le droit de propriété : la tenure urbaine devint tenure libre, donnant la possibilité aux

¹¹³ P. Bairoch, *op.cit.*, p.12.

¹¹⁴ Pierre Charbonnier, *Les chartes urbaines dans la France centrale : un mouvement seigneurial ?*, 1985, pp.265-280. En ligne sur : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/shmes_1261-9078_1990_act_16_1_1474

¹¹⁵ Robert Heilbroner, *The Making of Economic Society*, 1989, p.46.

¹¹⁶ Dans une ordonnance promulguée à Montils-les-Tours en 1454, Charles VII ordonna la systématisation de la rédaction des coutumes du royaume de France. “*Cette législation exprime la volonté du roi d’asseoir son autorité à travers une prérogative royale établie depuis longtemps, et dont l’efficacité pour propager les vertus et le pouvoir de royauté s’était déjà avérée : le devoir incombant au roi d’assurer une bonne administration de la justice à ses sujets*”. Alain Wijffels, *Introduction historique au droit. France, Allemagne, Angleterre*, PUF, 2010, p.101.

¹¹⁷ En France, l’incorporation du droit coutumier dans les chartes urbaines a été largement appliquée dans le Midi (à Arles en 1162, à Béziers entre 1185 et 1194, à Montpellier entre 1190 et 1204, à Carcassonne en 1209). En Allemagne, l’hégémonie du système juridique urbain s’est surtout manifestée à l’Est, avec les villes de Magdebourg, Mühlhausen, et la cité hanséatique de Lübeck. Certaines villes impériales disposaient d’un pouvoir de représentation propre aux Diètes de l’Empire. Dans les villes d’Angleterre, les chartes et franchises consacraient l’autonomie juridictionnelle coutumières par rapport au pouvoir royal mais à l’instar du *Liber Albus* de Londres (1419), elles constituaient en réalité un échelon pertinent de synthèse pour préparer la recentralisation du contentieux dans les cours de *Common Law* aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles. A. Wijffels, *ibid.*, pp.107-144.

bourgeois affranchis de vendre ou de louer leur propriété, c'est-à-dire de se constituer un “*capital immobilier échangeable sur un marché*”¹¹⁸.

L'autonomie des villes fut enfin garantie par une sécurité accrue dans les échanges commerciaux et par une justice de plus en plus démocratique, marquée par la fin des jugements archaïques du féodalisme qu'étaient les ordalies ou les duels judiciaires. Un signe évident en est l'application de la règle citadine : “*Quod omnes tangit ab omnibus tractari et approbari debet*”¹¹⁹.

En cette période de division politique, le principe juridique du particulier l'emportait aisément sur le général¹²⁰, légitimant la supériorité des coutumes urbaines locales. Mais il faut souligner que cette liberté s'exprimait de façon relative : le pouvoir était réduit à une poignée de notables¹²¹, et il ne pouvait s'exercer que sous le contrôle du pouvoir seigneurial local, lui-même soumis à celui d'une plus haute autorité territoriale. Il serait enfin réducteur de croire que toutes les villes d'Europe occidentale bénéficièrent de franchises et de chartes pacifiques auprès des grands seigneurs. Pour certaines villes, il leur fallut en effet s'arracher de leur autorité de tutelle en s'autoproclamant “communes”¹²², comme par exemple à Cambrai (1076), Laon (1116), Gand (1127), Reims (1139), La Rochelle (1174), Toulouse (1176), Londres (1215), Besançon (1290), ou Genève (1309). La plupart de ces villes obtinrent leur autonomie (d'autres comme le Mans ne connurent pas cette chance, l'autorité seigneuriale ayant durement écrasé une révolte armée de communards) pour se voir finalement octroyer des franchises inscrites dans une charte, aux termes de laquelle le seigneur jurait fidélité. C'est autour de cette forme contractuelle de la charte écrite, synthétisant les coutumes locales, que se créeront les institutions pour gérer la cité, mais aussi des structures corporatives de type guildes.

¹¹⁸ J. Brasseul, *Les villes et l'apparition du capitalisme*, In A. Bailly et J-M Huriot (dir.), *Villes et Croissance, Théories, modèles, perspectives*, 1999, *op.cit.*, p.66.

¹¹⁹ “*Ce qui concerne tout le monde doit être discuté et approuvé par tous*”. Simone Roux, *Le monde des villes au Moyen-âge*, Paris, Hachette, 1994, p.132.

¹²⁰ Selon le célèbre adage hérité du droit romain : *specialia generalibus derogant*.

¹²¹ “*Reflétant les tendances oligarchiques qui caractérisent la vie sociale et politique (non seulement en France), [les assemblées générales d'habitants] se réduiront à des assemblées de notables où les petits artisans et commerçants céderont la place à un patriciat. La direction des affaires était entre les mains d'un corps de ville (collège d'échevins, consuls, jurats...) et d'un magistrat (maire), assistés d'une administration municipale*”. A. Wijffels, *Introduction historique au droit*, *op.cit.*, p.118.

¹²² Les communes étaient à l'origine des associations de bourgeois liés par un serment d'aide mutuelle “*conjuratio*” pour s'affranchir du pouvoir ecclésiastique ou féodal. En cas de danger, un membre pouvait ainsi demander l'aide d'un autre membre en criant “*Commune ! Commune !*”. Robert Fossier, *L'Occident médiéval : Vème-XIIIème siècle*, Hachette, 1995, p.22.

Qu'en est-il dès lors de la régulation des nuisances au sein de cette émancipation urbaine ? Ici encore, deux clés de lectures du droit de l' "environnement" peuvent être fournies pour la représenter, l'une idéologique, l'autre pratique :

- Sur le plan pratique, la ville médiévale a poursuivi l'élaboration d'un droit des nuisances, initié sous l'Empire romain, par une restriction publique de plus en plus manifeste du droit à la propriété foncière individuelle. En outre, l'autonomisation urbaine, favorisée par la coutume écrite, a entraîné la saisine par la justice urbaine du règlement des affaires courantes, notamment celles traitant des nuisances et des faits de pollutions. Le droit des nuisances se constitue ainsi en réaction à des faits de pollution dommageables pour l'homme au sein de l'espace urbain médiéval, parmi lesquels les épidémies. Relevons pour n'en citer qu'une, la "Grande Peste Noire" qui aura décimé plus d'un tiers de la population européenne en 1348-1349¹²³. Les médecins étaient totalement désemparés devant ces maladies dont ils ignoraient l'origine microbienne. La pratique rejoignait ici l'idéologie courante, ces épidémies étant, faute d'explications rationnelles, considérées par la croyance populaire comme l'expression du châtement divin. L'origine est en réalité liée à la surpopulation, conjuguée aux guerres incessantes où les soldats véhiculaient les maladies de ville en ville.

L'instabilité politique qui y régnait contribuait aussi à affaiblir les mœurs d'auto-défense : en période de guerre de cent ans, les frais de pavage ou d'aménagements étaient considérés comme secondaires. La faute revenait également à l'absence de régulation des comportements, devenus totalement anarchiques. En France, les citadins vidaient par les fenêtres les eaux sales, les pots de chambre, les détritiques, et ce malgré un édit royal qui en interdisait la pratique en 1342¹²⁴. La crasse individuelle et collective créait un air infectieux issu des corps mal lavés et des habits sales. Les odeurs venaient aussi des logements insalubres et mal isolés.

Entre le XII^{ème} et le XIV^{ème} siècle, souverains et notables dénonçaient ces conditions d'hygiène qui nuisaient à la circulation urbaine, et qui surtout offensaient leurs regards et

¹²³ "En ce temps, par tout le monde généralement une maladie qu'on clame épidémie courait, dont bien la tierce partie du monde mourut". Jehan Froissart, *Chroniques* (1408), cité dans *La peste noire de 1348*, Yves Renouard, p.461. En ligne sur : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/pop_0032-4663_1948_num_3_3_1952

¹²⁴ Jean-Pierre Leguay, *La Pollution au Moyen-âge*, Coll. Gisserot-Histoire, 1999.

leurs sens¹²⁵. Mais les mesures prises n'étaient que spontanées et sans réelle application généralisée, du fait de l'autonomie administrative des villes. Ce n'est qu'à partir du XV^{ème} siècle que les autorités recentralisées en vinrent à associer les infections et les maladies urbaines récurrentes aux détritiques et à la mauvaise hygiène. A Paris, il est alors prescrit d'«*oster et esloingner tout ce qui peut estre cause et occasion de corruption ou infection d'air nuisible à corps humain*»¹²⁶, en visant tout particulièrement les activités artisanales polluantes. Ces prescriptions aboutissent à la publication d'ordonnances et aux premières grandes mesures d'assainissement :

- Refoulement des activités à l'extérieur de la ville ; ordonnances visant les tanneurs, les foulons, les parcheminiers, les teinturiers, les gantiers boursiers, les rouisseurs de chanvre, les brasseurs utilisateurs d'orge grillée, les fondeurs de suif¹²⁷ ;
- Règlementation de l'élevage des porcs en ville; limitation à trois porcs par famille avec interdiction de les laisser divaguer¹²⁸ ;
- Règlementation d'hygiène imposée aux professionnels de l'alimentation. En 1450, les boulangers sont tenus d'entretenir leurs barbes et leurs cheveux, de porter des chemises propres et de ne pas pétrir la pâte avec des mains «infectez d'ulcères»¹²⁹ ;
- Retour aux méthodes de l'antiquité avec le tout-à-l'égout, aménagement de réseaux de collecteurs visant à débarrasser l'espace urbain de ses eaux sales, canalisations en

¹²⁵ Les exemples de régulation par le «Prince» sont nombreux. Philippe Auguste et Louis IX ont été les premiers à assainir Paris, plus pour des raisons de convenance personnelle et de prestige que par conviction sanitaire. Dans les *Chroniques de l'Abbaye de Saint-Denis*, il est rapporté que Philippe Auguste ordonna le pavage des rues de Paris en 1186 à la suite des odeurs de boues pestilentielle qu'il avait ressenties. En 1243, les édiles d'Avignon décrètent «*que nul ne doit gecter par les fenestres ni par ailleurs de haut en bas de liquides sales, paille détritiques excréments humains, orines et autres ordures*». En 1374, Marguerite de Bourgogne demande que soit nettoyée sa bonne ville de Dijon, justifiant les futurs règlements municipaux. Avant l'entrée en 1487 du roi Charles VIII dans la ville de Pont-Audemer en Normandie, soixante jours de manœuvres sont nécessaires pour porter «*hors les boues et autres immunditez des rues et marchés*». Une intervention de l'archevêque de Reims défend aux passants «d'uriner» dans la halle au pain, et une amende de soixante solz est donnée à ceux qui font leurs besoins dans les lieux privés. Enfin, les consuls de Millau interdisent l'étalement de pièces de draps et de peaux sur les murs des enceintes. In *La Pollution au Moyen-âge*, J.-P. Leguay, *Ibid.*

¹²⁶ N. de La Mare, *Traité de la Police*, t.2, livre V, titre XX, 1710, p.1210.

¹²⁷ Ordonnance du 21 novembre 1567 d'Henri III demandant «*de faire mettre hors des villes et près des cours d'eau les tueries et écorcheries des bêtes ainsi que les tanneries, mégisseries et teintureries pour éviter aux inconvénients qui pourraient advenir*».

¹²⁸ Acte signé par les consuls lyonnais de 1474 à 1482 : «*En l'an mil quatre cens octante deux, fut fait défense de ne tenir porceaux en la ville excepté deux ou trois de ceux qu'on nomme porceaux de Sainct-Antoine*». In, J.-P. Leguay, *La rue au Moyen-âge*, Ouest France, 1984, 252p.

¹²⁹ J.-P. Leguay, *La Pollution au Moyen-âge*, *op.cit.*, p.56.

pierres ou en moellons recouvertes d'ardoise, dégagement des quais des ports et des fleuves encombrés¹³⁰.

Les résultats de ces premières mesures d'assainissement sont toutefois insuffisants et fort inégaux, non seulement entre les villes¹³¹, mais aussi entre les différents pays d'Europe occidentale¹³².

- Sur le plan idéologique, la purification de la ville par le droit s'est maintenue autour de la notion de "bonne gouvernance"¹³³ fondée sur l'hospitalité et sur la concorde aristotélicienne¹³⁴. Mais cette permanence idéologique est précaire, les villes du Moyen-âge ayant vécu une évolution conceptuelle du gouvernement : la réforme grégorienne¹³⁵ a initié la séparation entre le pouvoir spirituel (*plenitudo potestatis*) et le pouvoir temporel (*plenitudo temporis*), ce dernier excluant tout caractère sacré dans l'exercice de sa puissance. La formation du concept d'Etat moderne, autonome et profane¹³⁶, s'est opérée

¹³⁰ *Ibid*, pp.65-66.

¹³¹ Cela s'explique par le positionnement géographique des villes, pour certaines imprégnées de droit germanique, et donc de tradition coutumière, nécessairement moins bienveillante dans l'application des ordonnances royales ; pour d'autres, les cités du Midi, davantage baignées de droit romain écrit, étaient naturellement mieux préparées à la centralisation monarchique, et donc à la régulation par le Prince.

¹³² Parce qu'ils étaient moins peuplés, d'autres pays tels que la Belgique, l'Italie et les pays nordiques étaient moins touchés par la pollution et par le manque d'hygiène. In, J.-P. Leguay, *La Pollution au Moyen-âge*, *op.cit.*

¹³³ Thomas d'Aquin, continuateur de la pensée d'Aristote, insiste sur l'unité comme marque d'une bonne gouvernance "pour une cité ou une province" et conclue en écho à la fresque d'Ambrogio Lorenzetti que "dans le régime juste, le régissant est d'autant plus utile qu'il est davantage un, de sorte que la royauté est plus utile que l'aristocratie, mais l'aristocratie plus que la politique, de même, en va-t-il en sens contraire dans le régime injuste, de sorte que visiblement le régissant est d'autant plus nuisible qu'il est davantage un [...]. D'autant s'éloigne-t-on davantage du bien commun, d'autant le régime est donc davantage injuste". Thomas d'Aquin [1224(5?)-1274], *De regno*, 2. I, Chap. I, 5.

¹³⁴ La concorde est un thème fondamental étudié par Aristote : "La concorde prévaut dans les cités quand les citoyens sont unanimes sur leurs intérêts, choisissent la même ligne de conduite et exécutent les décisions prises en commun. C'est donc aux fins d'ordre pratique que la concorde se rapporte, mais à des fins pratiques d'importance et susceptibles d'intéresser les deux partis à la fois ou même tous les partis en cause [...]. Quand au contraire chacun des deux partis rivaux souhaite pour lui-même la chose débattue, [...] c'est le règne des factions : car la concorde ne consiste pas pour chacun des deux compétiteurs à penser la même chose [...], mais à penser la même chose réalisée par les mêmes mains. [...] La concorde prise en ce sens n'existe qu'entre gens de bien, puisqu'ils sont en accord à la fois avec eux-mêmes et les uns avec les autres, se tenant pour ainsi dire sur le même terrain ; et ils souhaitent à la fois ce qui est juste et ce qui est avantageux, toutes choses pour lesquelles leurs aspirations aussi sont communes". Aristote, *Ethique à Nicomaque*, Livre IX, Chap.VI, 1167a-1167b. V. également Philippe Cardinali, *L'Invention de la Ville Moderne. Variations italiennes 1297-1580*, 2002, *op. cit.* Cette description de la concorde aristotélicienne fait curieusement penser à la ligne de conduite qu'a voulu fixer le législateur entre Bailleur et Preneur pour la signature de l'annexe environnementale !

¹³⁵ Bien que tirée du nom du pape Grégoire VII, cette réforme s'étend du X^{ème} au XII^{ème} siècle et vise notamment à affirmer l'indépendance du clergé, projet qui se heurte aux volontés de contrôle des empereurs germaniques dans le cadre de la "querelle des investitures" des évêques.

¹³⁶ Jean Bodin démontre que le pouvoir souverain a pris le pas en Occident sur la politique sacerdotale, fondant l'Etat moderne, profane et autonome que nous connaissons aujourd'hui. Cette désacralisation se matérialise à travers le pouvoir du Prince, qui, même s'il se réfère à la loi divine et naturelle pour légitimer son autorité, ne s'y soumet jamais en dernière

à travers la prérogative laissée à l'administration civile dans la gestion urbaine, notamment pour connaître des nuisances. Comme un jeu de vases clos, s'ensuit l'essor du système de régulation sanitaire administratif, parallèlement à la mise au rebut du *jusnaturalisme civiliste* traditionnel.

En réalité, la désacralisation de la cité¹³⁷ s'explique par une volonté recentralisatrice du pouvoir souverain, qui au travers des chartes et des franchises, conféra à la population citadine une autonomie politique et une responsabilité militaire. En devenant la gardienne de son propre pôle urbain, en lui accordant un rôle et une légitimité politiques, l'administration urbaine "libre" se faisait paradoxalement le meilleur relais et défenseur de la volonté monarchale¹³⁸. Selon Bodin, cette concordance des intérêts marque l'"*unité de la puissance publique*" et fonde le concept d'Etat¹³⁹.

Après le XII^{ème} siècle, la ville européenne affranchie reflète une organisation politique autonome, la *comune civitatis* ("commune de la cité"), acceptée par le Prince pour maintenir la paix et le pouvoir sur son royaume¹⁴⁰, la distinguant en cela des campagnes¹⁴¹. L'archétype

instance : "la loi naturelle et divine freine le souverain, non la souveraineté. Et, freinant le souverain, elle ne le censure aucunement et jamais : il faut que le souverain soit vertueux, c'est-à-dire respectueux de la loi de Dieu. Mais s'il ne l'est pas, qui le jugera et le punira ? Rien ni personne", In, Jean Bodin, *Les Six Livres de la République*, 1583, éd. 1993, préf. Gérard Mairet, p.18-19.

¹³⁷ Selon Danielle Champigny, cette désacralisation de l'espace urbain s'opère sur le temps plus long de l'histoire, et non exclusivement sur la période médiévale : "En Occident comme en Asie, l'inscription des relations ville-nature dans un rapport au sacré s'efface au profit du pouvoir politico-religieux et économique de la ville. Cela se vérifie dès l'Antiquité et plus encore à partir de la fin du Moyen-âge, à la Renaissance et plus encore au XIX^{ème} siècle." D. Champigny, *La ville et la nature, un accord difficile, un désaccord impossible*. In, Actes du colloque "Eduquer à l'environnement, vers un développement durable", Paris, 17-19 décembre 2003.

¹³⁸ Harold Berman l'explique : "L'avènement de la ville européenne, pendant la moitié du XI^e siècle et le XII^e, a été due au moins autant à la transformation contemporaine de la conscience religieuse et juridique associée à la révolution papale, qu'à la transformation commerciale-industrielle et politico-militaire (également connexes à la révolution papale). Ce qui rendit l'urbanisation possible alors et non avant, et en Occident européen mais non ailleurs, c'étaient des concepts, des institutions et des pratiques renouvelés en matière religieuse et juridique, avec des passions et des comportements nouveaux, concernant les communes et les autres associations fraternelles, les serments collectifs, la personnalité civile, les chartes de libertés, les procédures judiciaires rationnelles et objectives, l'égalité de droits, la participation au pouvoir législatif, le gouvernement représentatif, la nature propre de l'Etat. Toutes ces préoccupations de finalités, à leur tour, se rattachaient aux caractéristiques de la tradition juridique occidentale, qui furent partagées non seulement par le droit urbain mais aussi par les autres systèmes légaux élaborés pendant la même période. A défaut de la nature consciente de la communauté urbaine et d'un droit urbain systématisé, il est presque impossible d'imaginer que les villes et cités européennes aient seulement pu venir à l'existence". H. Berman, *Droit et Révolution, La formation de la tradition juridique occidentale*, Chap. 12 "Le droit urbain", p.379. En ligne sur : <http://www.institutcoppet.org/wp-content/uploads/2012/06/Droit-et-r%C3%A9volution.pdf>

¹³⁹ Robert Descimon, In *Dictionnaire des grandes œuvres juridiques*, O. Cayla, J-L Halperin (dir.), Dalloz, 2010, V. "Bodin", p.69.

¹⁴⁰ "Les empereurs, les rois et les ducs, et les seigneurs de moindre noblesse, de même que les papes et les évêques, eurent souvent la possibilité d'augmenter à la fois leurs ressources militaires et leur richesse, en accordant des chartes à des villes qui seraient ouvertes aux immigrants de la campagne, principalement des paysans et des gens de petite noblesse. Des villes à charte étaient fréquemment plus efficaces militairement que les châteaux, du fait que leurs bourgeois se voyaient généralement conférer le droit et le devoir de porter les armes". H. Berman, *Droit et Révolution, La formation de la tradition juridique occidentale*, op.cit., p.376

de ce phénomène s'observe en Italie : les villes du "royaume d'Italie" situées au nord des états pontificaux, conquises par les princes allemands depuis le X^{ème} siècle, s'étaient émancipées en exploitant l'affaiblissement du pouvoir politique né du conflit entre le Saint Empire germanique et le pape. Deux types de villes s'opposaient, celles ralliées au pape, formées par les guelfes autour de la ligue lombarde, et celles ralliées à l'empereur composées des gibelins. Malgré cette opposition, le dénominateur commun fut marqué par l'autogouvernementalité de la cité, avec ses propres textes de lois et une fiscalité autonome¹⁴². Telle était la force des "cités-Etat" d'Italie, objets institutionnels propices à la réception des idéaux de la Renaissance¹⁴³.

§1.3. Régulation des pollutions dans la ville de la Renaissance

Les contextes de réforme grégorienne et d'autonomisation urbaine furent favorables à l'émergence des villes modernes. Cet avènement urbain fut rapidement relayé par le développement de l'activité marchande et artisanale. Songeons aux écrits de Fernand Braudel, lequel soulignait l'activité florissante des cités italiennes qui, parce qu'elles assuraient le contrôle des routes commerciales d'Orient, étaient prédisposées à insuffler leur propre Renaissance, fortes de contacts et d'échanges commerciaux néohelléniques¹⁴⁴.

¹⁴¹ "Sous l'angle socio-économique, les villes d'avant l'an mille contenaient essentiellement des gens vivant d'activités agricoles [...]. Sous l'angle politique et légal, la ville ne formait pas non plus une unité indépendante, et ses habitants n'avaient pas de statut ou de privilège qui les distinguât de leurs congénères de la campagne voisine." *Ibid.*, p.374

¹⁴² Toynbee et Hicks insistent sur la situation d'indépendance et de souveraineté beaucoup plus affirmée en Italie du Nord - à la différence des autres villes médiévales occidentales restées intégrées à un duché, à un évêché ou à une monarchie - expliquant en grande partie le renouveau intellectuel, artistique, politique et économique qui s'opéra dans cette macro-région. Arnold Joseph Toynbee, *A Study of History*, Oxford University Press, 1934 ; John Richard Hicks, *A Theory of Economic History*, Oxford, Clarendon Press, 1971.

¹⁴³ "La prééminence italienne est indéniable, même si quantité d'inventions proviennent d'autres contrées (l'imprimerie et le haut fourneau venant d'Allemagne, la peinture à l'huile des Flandres) et si d'autres villes (Paris, Bruges, Amsterdam, Londres, Bâle, Séville, Lisbonne) brillent de mille feux. Pour reprendre la métaphore de Fernand Braudel, les lièvres (cités-Etats) ont fini par être dépassés par les tortues (Etats territoriaux modernes)". Sophie Larmoyer, *Le Tour du Monde en 100 idées reçues*, éd. Le Cavalier Bleu, 2009, Idée n°83 : "L'Italie a été le berceau de la Renaissance", pp.461-466. En ligne sur : http://www.lecavalierbleu.com/images/30/extrait_341.pdf

¹⁴⁴ Braudel explique que chaque "économie-monde" au centre de laquelle se trouve la "ville-empire" a été constituée non pas grâce à sa puissance intrinsèque, mais grâce à la vigueur de ses relations économiques avec d'autres économies-mondes : "[...] ces échanges resserrés et soi-disant superficiels sont ceux que se réserve, de chaque côté, le grand capital et cela ne peut pas être un hasard. J'en arrive même à penser que toute économie-monde se manipule souvent du dehors. La grande histoire de l'Europe le dit avec insistance et personne ne pense qu'elle a tort de mettre en exergue l'arrivée de Vasco de Gama à Calicut en 1498, la relâche du Hollandais Cornelius Houtman à Bantam, la grande ville de Java, en 1595, la victoire de Robert Clive à Plassey, en 1757, qui livre le Bengale à l'Angleterre. Le destin a des bottes de sept lieues. Il frappe de loin". Fernand Braudel, *La dynamique du capitalisme*, Arthaud-Flammarion, 1985, p.98.

Le développement des réseaux commerciaux, mais aussi l'invention de la banque, de la comptabilité en partie double et de la lettre de change produisirent un renversement des structures aristocratiques traditionnelles au profit de la bourgeoisie marchande¹⁴⁵. À mesure que la papauté s'alliait aux riches familles commerçantes, telles les Sforza du duché de Milan, les Médicis à Florence, les Ferrare à Modène, les Doria à Gênes, les Montefeltro à Urbino et les Borgia à Rome, elle se laissait pénétrer par l'esprit de la Renaissance, au point d'en être dominée.

En termes de régulation urbaine, il s'agissait de lutter contre le développement anarchique hérité du Moyen-âge. À l'exubérance médiévale multiforme se substituait un idéal d'ordre et d'harmonie en toutes choses. Ce retour aux aspirations gréco-romaines d'harmonie, formulées pendant les Renaissances des XIV^{ème}, XV^{ème} et XVI^{ème} s., s'exprime en politique et dans l'art, mais fait débat dans la pratique juridique. Deux camps s'opposent : chez les Modernes, on trouve les humanistes juridiques qui font prévaloir le *mos italicus*, le témoignage, l'expérience et la raison dans les délibérations de justice¹⁴⁶. Les Anciens sont quant à eux des romanistes glossateurs qui prônent le *mos gallicus*, une application stricte du droit romain de l'Antiquité qu'ils considèrent comme l'expression d'une justice romaine intemporelle et universelle¹⁴⁷. Ce débat qui a fait rage, avec toutes les subtilités qu'il comprenait¹⁴⁸, paraissait limité au débat de droit, mais était en fait symptomatique de l'esprit relativiste¹⁴⁹ que proposait moins abstraitement le renouveau architectural des villes européennes. Pour autant, il ne s'agissait pas moins que d'un renouveau intellectuel, artistique et esthétique qui, bien qu'il contribua à révolutionner la technique constructive, n'aboutira pas à une rupture immédiate des formes de l'urbanisme médiéval¹⁵⁰.

¹⁴⁵ Pour démontrer l'émergence de l'économie de marché, Braudel distingue à l'intérieur même de la classe marchande le marchand classique du riche *negoziante* ou *katari* professant l'art mercantile et usant du grand crédit pour le lointain import-export. *Ibid.*, p.60.

¹⁴⁶ Budé, Alciat, Cujas, sont les porte-paroles de cette nouvelle doctrine qui visait surtout à remettre les lois romaines dans leur contexte historique au lieu d'y voir l'expression de l'"équité naturelle". Warembourg, *Introduction historique au droit*, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Faculté de Droit, Licence 1, Groupe 3, Transcription du cours, p.42. En ligne sur : http://aseedsorbonne.files.wordpress.com/2010/10/cours_complet11-droit-historique.pdf

¹⁴⁷ Disciples regroupés autour des juristes Bartole et de Balde. Le droit romain est considéré comme "l'oracle de Dieu par la bouche des princes". *Ibid.*, p.40.

¹⁴⁸ Chez les Modernes, l'humanisme juridique est scindé en quatre courants distincts : l'humanisme conciliateur avec Alciat, de Chasseneuz, Tiraqueau et Dumoulin, l'humanisme historiciste avec Cujas, l'humanisme systématique avec Connan, de Corras et Doneau, et l'humanisme romaniste de Pasquier et Coquille. In, Jean-Louis Thireau, *Dictionnaire de la culture juridique*, v. "Humaniste (Jurisprudence)", Paris, Lamy-PUF, D. Alland et S. Rials (dir.), 2003, 4^{ème} éd. 2012, pp.795-796.

¹⁴⁹ "L'humanisme juridique s'est surtout occupée des sources romaines dans leur vérité et la conséquence un peu paradoxale de cette recontextualisation est de présenter le droit romain comme le produit d'une société, d'un terroir, d'une époque". Warembourg, *Introduction historique au droit*, *op.cit.*, p.42.

¹⁵⁰ "En tant que courant culturel, la Renaissance italienne n'affecte qu'une petite partie de la population. Le nord et le centre de l'Italie sont les régions les plus urbaines d'Europe, et pourtant la population est encore constituée aux trois-quarts de

Quoi qu'il en soit, la nature, chez les humanistes de la Renaissance, est encore plus instrumentalisée qu'auparavant. La ville s'y trouve imprégnée de perspectives et de symétries, car elle se veut une reproduction fidèle de la nature. La régulation urbaine environnementale est ici guidée par une technique architecturale, en substitution apparente à la volonté totalitaire du Prince. La cité idéale de l'Europe renaissante est caractérisée par le respect spontané et inconscient de l'élément naturel, au moyen de formes architecturales présentant une harmonie fondée sur des proportions géométriques et des éléments de symétrie. Citons en exemple la Basilique San Lorenzo de Florence édifée par Filippo Brunelleschi qui combine les proportions en plan avec celles des façades, mais également Saint-André de Mantoue par Alberti où le parti-pris de la symétrie est calculé selon un module¹⁵¹, généralement constitué par la largeur d'une aile. Les édifices civils de la Renaissance sont quant à eux généralement à plan carré, témoignant d'une parfaite proportion qui verra son apogée au XVI^{ème} siècle, notamment avec l'architecture d'Andréa Palladio¹⁵². La ville de la Renaissance est avant tout une construction sur plan, une projection de l'esprit, à l'instar de Vitruve, de Francesco di Giorgio Martini et de Leonard de Vinci, lesquels voient en l'homme une proportion idéale à introduire dans toutes les réalisations architecturales (v. *infra*, Fig.2 et 3) :

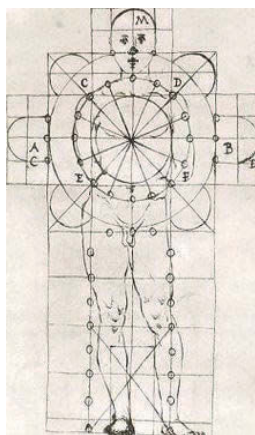


Fig.2 : Plan d'architecture anthropomorphe, F. di Giorgio Martini, vers 1470¹⁵³

paysans vivant dans les campagnes. Pour ces gens-là, la vie ne diffère que très peu de celle du Moyen Âge. Mais les conditions de vie en Italie s'améliorent en général". In, Paulette Taieb et Giulio Romero Passerin d'Entrèves, Atelhis, l'Atelier de l'Histoire, 2006. En ligne sur : <http://www.quartierportarossa.fr/histoire1.html>

¹⁵¹ Ce terme évoque le "Module" d'Albrecht Dürer (1471-1528) et a inspiré le "Modulor" conçu par le Corbusier en 1945 comme unité architecturale normée de sa Cité Radieuse, et fondée sur des proportions humaines-type.

¹⁵² Gérard Monnier, *Histoire de l'architecture*, PUF, Que sais-je?, *op. cit.*, 2007.

¹⁵³ En ligne sur : <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:FGMartini2.jpg>

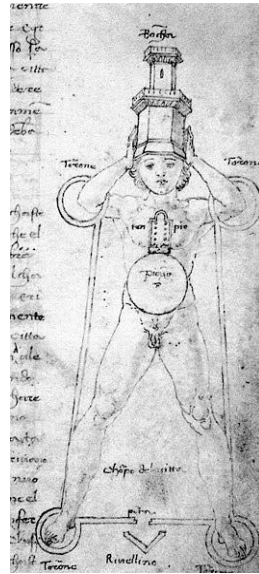


Fig.3 : *Château*, F. di Giorgio Martini, vers 1470¹⁵⁴

Parce qu'elle est fondamentale pour appréhender notre système institutionnel actuel, il convient de s'arrêter quelques instants sur cette fascination de la symétrie, qui reprend en fait un idéal platonicien, et vise à reproduire par les formes, les perspectives, les correspondances anthropomorphiques et les symboles, une harmonie sur terre à l'image du *Cosmos*. Cette harmonie serait l'expression de ce qu'Alain Supiot¹⁵⁵ nomme la "gouvernance par les nombres", laquelle a opéré chez les philosophes et les artistes de la Renaissance, une véritable subjugation de par sa puissance, tant évocatrice que positive, d'ordonnement de la Cité.

On identifie notamment dans le nombre d'or, au travers de la réappropriation d'éléments architecturaux de l'Antiquité comme le Parthénon ou la pyramide de Kheops, un système d'ordonnement technique universel¹⁵⁶. Il en est de même s'agissant de la "divine proportion" de Leonard de Vinci¹⁵⁷ qui inspira à Raphael¹⁵⁸ et Michel Ange les tracés en perspective et la symétrie évocatrice d'harmonie.

¹⁵⁴ F. di Giorgio Martini, In *Trattato d'Architettura*, vers 1470. En ligne sur Web Gallery of Art : <http://www.wga.hu/frames-e.html?/html/f/francesco/5other/3tratta3.html>

¹⁵⁵ Alain Supiot, "Du gouvernement par les lois à la gouvernance par les nombres", Chaire Etat social et mondialisation : analyse juridique des solidarités, Cours du Collège de France de janvier à mai 2013.

¹⁵⁶ En ligne sur : http://trucsmaths.free.fr/nombre_d_or.htm.

¹⁵⁷ V. *supra* Fig.4.

¹⁵⁸ V. *infra* Fig.9.

La vision occidentale de l'harmonie par le nombre est surtout à rapprocher de la citation de Pythagore, qui considérait que “*tout est arrangé selon le nombre*”, et qui renvoyait plus concrètement à l’image de la *Tétraktys* représentée dans le célèbre tableau de *l'École d'Athènes* de Raphaël ornant la salle des signatures du Vatican (v. *infra*, Fig.4). Pythagore y est assis en bas à gauche du tableau, occupé à écrire sous le regard attentif d'Averroès. A ses pieds, un jeune homme lui tient une ardoise sur laquelle est représentée la *Tétraktys* surmontée d'un diagramme en forme de lyre, et dont les cordes sont reliées selon les proportions de l'octave, de la quinte et de la quarte.



Fig.4 : L'École d'Athènes, Fresque et détail de fresque, Raphaël , 1510-1511¹⁵⁹

Ce symbole de la *Tétraktys* se retrouve chez les maîtres maçons, dans la Kabbale, mais également dans le Christianisme, qui après l'avoir rejeté comme figure païenne, l'a recyclé en figure de la Trinité (v. *infra*, Fig.5).

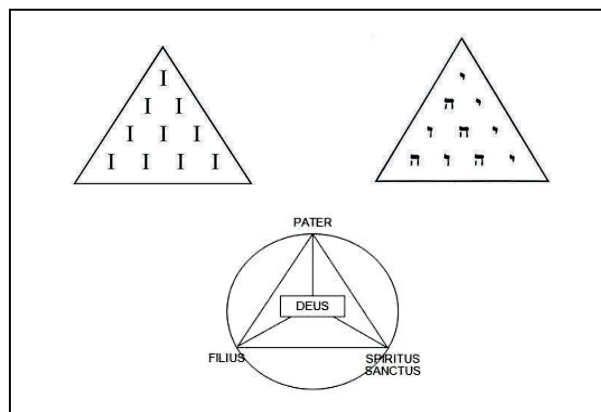


Fig.5 : La *Tétraktys*, d'après Pythagore¹⁶⁰

¹⁵⁹ Palais du Vatican. En ligne sur : http://www.larousse.fr/encyclopedie/images/Raphaël_l'École_dAthènes/1012378

La *Tétraktys* est un système arithmétique et géométrique universel proposant un idéal harmonieux de la Cité par la loi des nombres. Bodin lui-même ne peut résister à cette tentation de l'idéal politique ordonnancé par l'harmonie géométrique, dans le tout dernier chapitre de son œuvre monumentale¹⁶¹ :

“Reste à voir s'il est vrai ce que disait Platon, que Dieu gouverne ce monde par proportion Géométrique, parce qu'il a pris ce fondement, pour montrer que la République bien ordonnée à l'image de ce monde doit être gouvernée par Justice Géométrique. J'ai montré tout le contraire par la nature de l'unité rapportée aux trois premiers nombres harmoniquement ; et de l'intellect, aux trois parties de l'âme ; et du point, à la ligne, à la superficie et au corps. Mais il faut passer plus outre, car si Platon eût regardé de plus près, il eût remarqué ce qu'il a oublié en son Timée, que ce grand Dieu de nature a composé harmoniquement le monde de la matière et de la forme, par égalité et similitude”.

L'essor de la quantification à valeur d'harmonie est de tout temps perceptible, mais surtout dans les villes de la Renaissance, où elle fut tripartite :

1) D'abord par l'économie marchande, grâce à la comptabilité. Certes, la Rome antique recourait à des techniques d'enregistrement comptable. Mais c'est durant la Renaissance qu'ont été posées les bases de la comptabilité moderne avec la tenue de comptes de personnes, puis avec l'invention de la *partita doppia*, de la comptabilité en partie double, par les marchands des grandes villes italiennes. Selon l'historien et sociologue allemand Werner Sombart¹⁶², le capitalisme et la comptabilité en partie double ne peuvent être dissociées ; ils se comportent l'un l'autre comme la forme et le contenu. L'invention de la partie double est allée de pair avec d'autres techniques juridiques destinées elles aussi à un grand essor, tels la lettre de change, l'escompte, l'endossement ou encore le *trust*¹⁶³. La partie double était utilisée dans

¹⁶⁰ Détail 1 (ht. gauche) : décade pythagoricienne, en ligne sur : <http://www.buchholz-komponist.de> ; détail 2 (ht. droite) : tétragramme de la Kabbale signifiant “Yahvé” (YHVH), en ligne sur : <http://www.kabbalah.no> ; détail 3 (bas) : figure de la Trinité, en ligne sur : <http://www.onnouscachetout.com>

¹⁶¹ Jean Bodin, *Les Six Livres de la République*, op.cit., Chap.VI, pp.321-332, “De la justice distributive, commutative, et harmonique, et quelle proportion il y a [de celles-ci] à l'état Royal, Aristocratique et Populaire”. Extrait cité p.330.

¹⁶² Werner Sombart, *Der moderne Kapitalismus* [1928], 2t., Adamant Media Corporation, 2001, 706p., trad. Marc Nikitin, In, Cahiers de l'histoire de la comptabilité, n°2, 1992, pp.19-28.

¹⁶³ Joseph H. Vlaemminck, *Histoire et doctrines de la comptabilité*, Bruxelles, 1956, rééd. Vésoul, éd. Pragnos, 1979, 235p.

toute technique impliquant de référer les opérations de crédit à un tiers garant, créant ainsi la base institutionnelle sur laquelle repose l'économie de marché¹⁶⁴.

Cette invention de la comptabilité en partie double est étroitement liée à l'introduction de l'algèbre en Europe¹⁶⁵. Ce sont ces ressources algébriques nouvelles que la comptabilité en partie double a mis en œuvre. D'une part, la comptabilité a étendu l'empire du calcul à des entités qui lui étaient entièrement étrangères, non seulement l'argent à disposition, mais aussi les ressources mobilisées pour les besoins du commerce, qu'il s'agisse de biens actuels mais aussi des biens futurs. D'autre part, la comptabilité a conféré au principe d'égalité une puissance ordonnatrice nouvelle : elle est la première à avoir donné à un système juridique la forme d'un tableau chiffré soumis à un rigoureux principe d'équilibre de droits et d'obligations. Ainsi que l'a noté Stoichita¹⁶⁶, le tableau doit être pensé à la façon d'une carte ou d'un miroir ; de ce fait, une métaphore souvent utilisée pour décrire la comptabilité est celle du *miroir du marchand*¹⁶⁷. Cette métaphore annonçait déjà le concept juridique d'"image fidèle" scandée par notre Code de commerce à l'article L.123-14.

2) Par la vie politique ensuite, grâce au recensement. La fonction première des censeurs romains était de permettre au souverain de connaître les ressources humaines et matérielles du pays. L'institution des censeurs s'inscrivait donc dans le projet d'une économie politique qui conduisait à envisager l'administration de l'Etat à l'image de celle d'une entreprise ou d'une famille. Le Prince, en bon père de famille, devait tenir ses comptes. Les censeurs lui permettaient de connaître la distribution des richesses entre les hommes. Cette connaissance

¹⁶⁴ La comptabilité en partie double répondit au problème du développement du crédit entre marchands. C'est au sein des livres de comptes qu'étaient notées les entrées et les sorties de biens et de numéraires. Mais ces livres ne se prêtaient pas à des opérations de crédits passées avec des fournisseurs ou des clients. Si un marchand faisait crédit à un client, il ne pouvait jamais être absolument sûr de recouvrer la somme prêtée et il ne pouvait donc l'enregistrer comme un avoir en caisse. De même, si un marchand était endetté vis-à-vis d'un fournisseur, il devait en tenir compte alors même que la somme empruntée était encore dans sa caisse. Pour enregistrer fidèlement ces opérations, les marchands ont donc ouvert des comptes spécifiques : des comptes clients et des comptes fournisseurs pour enregistrer leurs crédits, et des comptes ventes et achats pour enregistrer leurs transferts de biens. Puis, ils ont ouvert sur le même modèle des comptes spécifiques pour certains éléments de leur patrimoine, dès lors qu'ils pouvaient être isolés comme une source de coûts et de revenus ("unités de profits"). Au moment d'une vente à crédit, le même montant était ainsi inscrit sur le compte vente et sur le compte client. Au moment du règlement de cette créance, l'opération était enregistrée en même temps dans le compte client et dans le compte caisse. Toute opération économique donnait ainsi lieu à au moins deux inscriptions comptables, dont sont issus les comptes de Bilans de sociétés.

¹⁶⁵ Le premier exposé d'algèbre se trouve dans l'ouvrage d'un moine mathématicien de Venise, Luca Pacioli, qui était intitulé *Summa de arithmetica geometria proportioni e proportionalita*. Cet ouvrage a permis d'introduire l'algèbre arabe en Occident, et ainsi le système de comptabilité. Aristote illustrait, quand il le pouvait, sa théorie de la justice par des exemples venus des mathématiques de son temps. Mais les figures arithmétiques et géométriques de l'égalité auxquelles il se référait ne permettaient de comparer que des grandeurs déjà connues. Avec l'équation algébrique, l'égalité est posée comme une question qui permet de découvrir la valeur numérique d'un certain nombre d'inconnus.

¹⁶⁶ Victor I. Stoichita, *L'instauration du tableau*, Droz, 1999.

¹⁶⁷ Victor Bâerard, Yannick Lemarchand, *Le Miroir Du Marchand*, Bibliothèque municipale de Lyon, 1994.

était dès le Moyen-âge conçue comme un miroir du prince, l'équivalent pour ce dernier du miroir du marchand pour la comptabilité. Elle lui permettait de s'instruire de sa grandeur et de celle de son royaume. Là où le miroir des lois renvoyait au roi et à ses sujets l'image d'un ordre idéal, celui des censeurs visait à montrer le royaume tel qu'il était. C'est à la Renaissance que le recensement évolue en outil statistique pour mieux définir la répartition de l'impôt. Son utilité fut réelle, si bien qu'il tendit à suppléer les lois et les ordonnances du Prince, jugées inefficaces puisque conçues à l'abri de la corruption. Jean Bodin¹⁶⁸ énonce en effet que la censure tient un rôle moral allant au-delà de la simple connaissance des richesses. Elle permettait selon lui une information essentielle des mœurs de chacun, et favorisait un contrôle de la société par elle-même, grâce à l'opinion publique. Le miroir des princes, marque antique de la souveraineté, se transformait ainsi progressivement en miroir de la nation, marque moderne de la gouvernementalité¹⁶⁹, et que des institutions telles l'Insee ou Eurostat au niveau européen auraient pour mission de polir et d'entretenir quelques siècles plus tard.

3) Par l'activité artistique en dernier lieu, au travers de la proportion. On sait que les grecs usaient de la longueur des cordes pour mesurer les fréquences musicales. Ces derniers avaient en effet identifié que fréquence et longueur étaient inversement proportionnelles : plus la corde était courte, plus la fréquence était élevée. La *Tétraktys* contient les principaux rapports de la gamme diatonique : le rapport 2/1 correspond à l'octave, 3/2 correspond à la quinte, 4/3 à la quarte. Toutefois pour relier l'ordre idéal des nombres avec les lois présidant à l'harmonie musicale, il fallait recourir au chiffre 12, divisible par toutes les composantes de la *Tétraktys* (1, 2, 3 et 4). D'où cette représentation universelle de la proportion : les sons correspondent à des proportions harmoniques et arithmétiques ayant valeur de loi logique et légitime de la nature.

Cette attraction pour les lois mathématiques avait été mise en suspens durant tout le Moyen-âge, l'art médiéval ayant récusé les formes d'expressions géométriques exprimant un point de vue trop individuel, et constituant de ce fait une menace pour le pouvoir religieux. La perspective était d'ailleurs l'exemple même de ce danger de dédivinisation introduisant une

¹⁶⁸ Jean Bodin, *Les Six Livres de la République*, op. cit., Livre VI, Chap. I.

¹⁶⁹ Thomas Berns, *Le regard du censeur et la naissance de la statistique à la fin de la Renaissance*, pp.317-326, in *Bibliothèque d'Humanisme et Renaissance*, Travaux et documents, LXIV-2, Genève, Librairie Droz, 2002, 423p.

focal subjectiviste, niant toute référence métaphysique¹⁷⁰. La Renaissance permit de ré-initier, par la perspective, la soumission du monde divin à la subjectivité, pour y substituer les lois de la science¹⁷¹. Un autre tableau de Raphaël, *Le mariage de la Vierge*, est représentatif de cet ordonnancement de la cité autour du point de vue d'un sujet unique (v. *infra*, Fig.6).

Il n'est donc pas étonnant de retrouver la proportion universelle de la *Tétraktys* chez les artistes du *Quattrocento*, notamment sous l'aspect d'une loi, dite "de phyllotaxie"¹⁷², dont émanent le *nombre d'or*, la *divine proportion* et la construction de polyèdres géométriques réguliers (v. *infra*, Fig.7 et 8). Le travail du moine dominicain Luca Pacioli (1445-1517) est représentatif de cette époque de fascination pour l'univers des nombres. Celui-ci demandera à son élève Léonard de Vinci de lui faire des dessins de polyèdres réguliers qu'il fera correspondre avec les quatre éléments et le Cosmos, et qui lui inspireront les illustrations de son œuvre majeure, *De divina proportione* (v. *infra*, Fig.9).



Fig.6 : *Le mariage de la Vierge*, Raphaël, 1504¹⁷³

¹⁷⁰ Panofsky énonce à ce propos que la perspective est "un triomphe du sens du réel, [...] de ce désir de puissance qui habite l'homme et qui nie toute distance, comme une systématisation et une stabilisation du monde extérieur autant que comme un élargissement de la sphère du Moi". Erwin Panofsky, *Die Perspektive als symbolische Form*, Leipzig, 1927, *La Perspective comme forme symbolique*, Les Editions de Minuit, 1975, p.160.

¹⁷¹ Alain Supiot, *Homo juridicus, Essai sur la fonction anthropologique du Droit*, Seuil, 2005, pp.99-102.

¹⁷² Il s'agit de la suite de Fibonacci, du nom d'un mathématicien italien du XII^{ème} siècle, suite que l'on construit en ajoutant chaque terme au précédent pour obtenir le terme suivant : 1, 1, 2, 3, 5, 8, 13, 21, 34, 55, 89, 144... C'est ainsi que les rapports entre deux termes successifs : 3/2, 5/3, 8/5, 13/8... tendent à l'infini vers une valeur remarquable $(1/2) \times (1 + \sqrt{5})$, un nombre célèbre sous le nom de "section d'or" ou "nombre d'or" (approximativement 1,618) qui formule la *divine proportion*.

¹⁷³ Pinacothèque de Brera (Milan), In, J. Philibert, *La symétrie dans la nature...*, *op.cit.*, 2010.

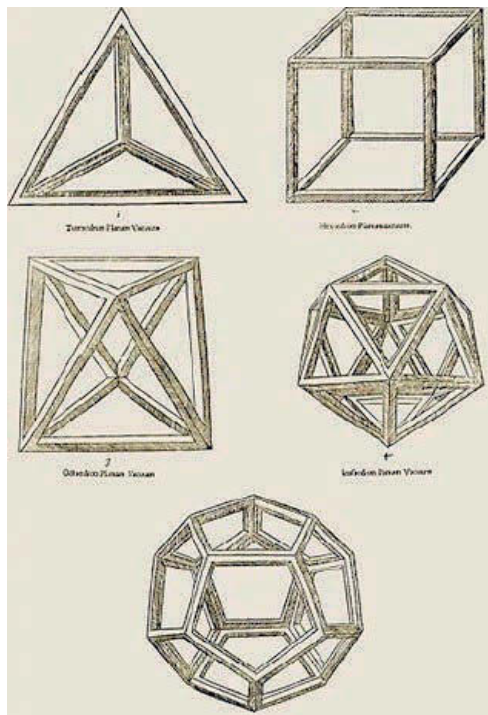


Fig. 7 : Polyèdres, Leonard de Vinci¹⁷⁴



Fig. 8 : Polyèdres, Manuscrit de Leonard de Vinci¹⁷⁵

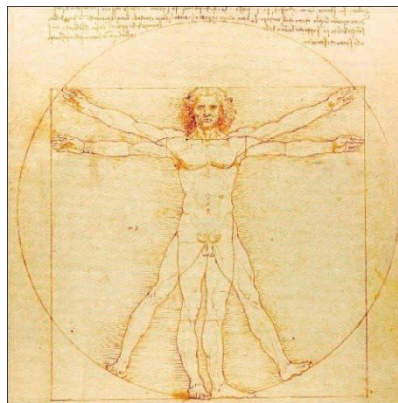


Fig. 9 : L'homme de Vitruve, Léonard de Vinci, vers 1492¹⁷⁶

¹⁷⁴ Par L. Pacioli, *De divina proportione*, 1509. In, Jean Philibert, *La symétrie dans la nature, dans la science et dans l'art*, 2010.

¹⁷⁵ In, J. Philibert, *La symétrie dans la nature...*, *op.cit.*, 2010.

¹⁷⁶ In, *Traité d'Architecture* de Vitruve, Venise, Galleria dell'Academia. En ligne sur : http://enseignement-latin.hypotheses.org/6488#footnote_1_6488

Une correspondance a pu dès lors s'établir, plus à la Renaissance qu'en tout autre temps, entre une cité administrativement autonome dont le pouvoir reposait sur le recensement (le nombre), une même cité économique développant son pouvoir sur des techniques de comptabilité moderne (encore le nombre), et une cité artistique ordonnancée par la géométrie, la perspective et la symétrie (toujours le nombre). Cette intensification de la quantification s'est clairement effectuée au détriment du pouvoir normatif de la loi sacralisée.

La découverte des lois de la science par l'homme a permis à ce dernier de s'émanciper des lois divines sur lesquelles l'Etat souverain était fondé. Cette sécularisation, aidée par la quantification, instaura l'idée que les lois de la nature s'appréhendent désormais par la découverte scientifique plutôt que par la révélation divine. Là où, du XII^{ème} au XVI^{ème} siècle, préexistait une sorte de confusion des points de vue religieux, humains et naturels autour d'une Loi unique, la révélation de la Science a dissout l'institution de droit divin en plusieurs lois et ordres juridiques¹⁷⁷ pour former l'Etat moderne tel que nous le connaissons aujourd'hui. Reprenant la notion de “*disembeddedness*” employée par Harold Berman¹⁷⁸, Alain Supiot parle de “désempolement des lois” qui “à l'image des statues de la Renaissance, s'arrachent aux cathédrales pour venir peupler les places et les jardins”¹⁷⁹.

Par suite, la démultiplication des systèmes de lois tendit à exprimer par la raison une réalité non dogmatique, de ce fait difficile à expliquer : à peine érigée, la raison scientifique engendra la complexité du monde, avec ses incertitudes et ses doutes. C'est ce qu'exprime la *Mélencholia I* de Dürer, célèbre allégorie (v. *infra*, Fig.10) figurant l'impuissance de la raison humaine et la nostalgie d'un ordre juridique révolu, naguère cristallisé autour du bon gouvernement par la Loi divine¹⁸⁰. Un sentiment de déception se fit jour, résultat d'un

¹⁷⁷ “La concurrence entre les tribunaux ecclésiastiques et laïcs eut des effets durables sur la tradition juridique de l'Occident. La coexistence de juridictions et de systèmes de lois différents devint la marque distinctive de la légalité occidentale. Lorsque Blackstone écrivait qu'au XVIII^e siècle le droit anglais consistait en lois naturelle, divine, internationale, ecclésiastique, romaine, marchande, locales, commune, législative et d'équité, il existait encore plusieurs réseaux de tribunaux administrant ces diverses sortes de lois: tribunaux ecclésiastiques, universitaires, d'amirauté, de common law, et d'équité, bien que le parlement et la common law aient établi leur suprématie”. H. J. Berman, *Droit et Révolution, La formation de la tradition juridique occidentale*, op.cit., p.283.

¹⁷⁸ *Ibid.*, p.121.

¹⁷⁹ A. Supiot, *Homo juridicus, Essai sur la fonction anthropologique du Droit*, p.98.

¹⁸⁰ Sur cette gravure, le personnage principal, un ange, porte un regard dubitatif et assoupi face aux instruments de la raison scientifique de la Renaissance : polyèdres, sphères, compas, balance, clous, encrier, scie, rabot, pince, marteau, etc. Ces instruments sont laissés à l'abandon pour signifier qu'il s'agit de mêmes croyances vaines et illusoire à saisir le monde. Selon Dürer en effet, “il n'appartient qu'à Dieu de soumettre à la mesure la beauté absolue”. Dans le coin supérieur droit de

mouvement de l'esprit tendant à voir en une loi une solution supposée résoudre un problème de société, puis à constater son efficacité. Tout juriste praticien se retrouve un jour face à ses propres vanités, confronté à vivre ce désenchantement ; l'évolution des déterminismes politiques, sociaux, économiques et culturels de la norme environnementale permettent d'expliquer et de révéler cette désillusion universelle (v. *infra*, [Fig.50](#) : Contextualisation de la norme environnementale).

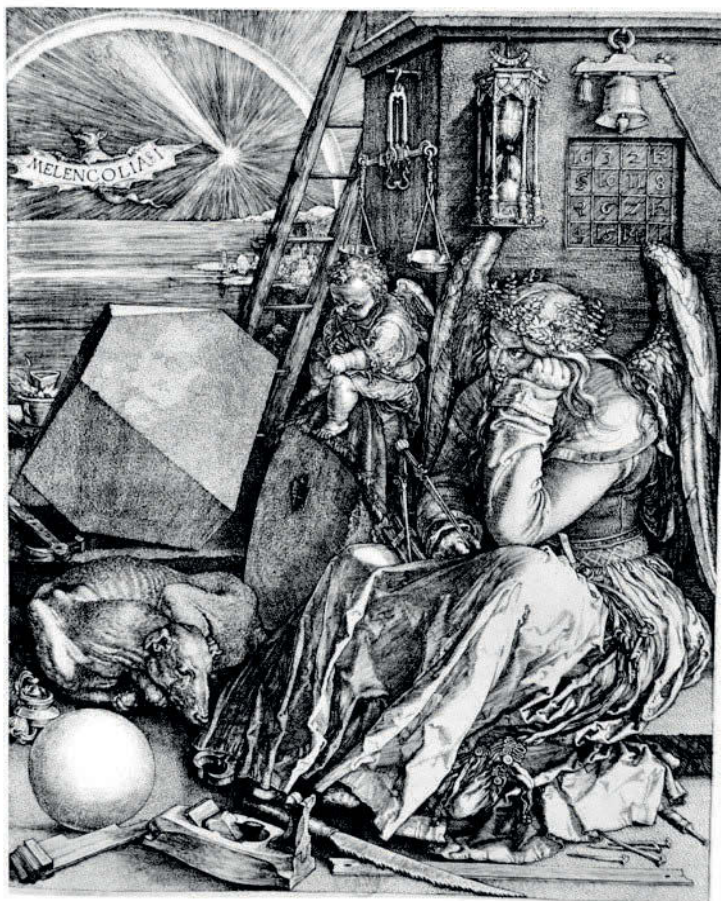


Fig.10 : *Mélencholia I*, Albrecht Dürer, 1514¹⁸¹

Si le déclin des cités italiennes, marqué par la prise de Constantinople en 1453 puis par la découverte de l'Amérique en 1492, permet d'amorcer de nouveaux équilibres géopolitiques et commerciaux, le rétablissement de gouvernements par les lois, sur fond d'absolutisme et de

la gravure, se trouve un carré magique de Jupiter : l'addition des nombres de chaque ligne, de chaque colonne et de chaque diagonale donne un même résultat, de 34. Les chiffres 3 et 4 ont une importance particulière pour Dürer dont on sait, en bon alchimiste qu'il était, qu'ils signifient la métamorphose. Le 3 représente la vie finie et limitée du monde physique, et le 4 symbolise le royaume infini de l'esprit et du cosmos. Leur produit forme le chiffre 12, qui à son tour symbolise l'union de la vie physique et de la vie spirituelle. Pris séparément, les chiffres 1, 2, 3 et 4 renvoient invariablement à la *Tétraktys*. Mais le carré magique renvoie également à l'image de l'ange divisé entre vie terrestre et vie mystique.

¹⁸¹ Jean-Pierre Velly. En ligne sur : http://www.velly.org/Melencolia_I.html

Réforme ne fut qu'apparent, la raison mathématique présidant désormais sur tout autre facteur de décision.

C'est justement l'inventeur de la science et de la technique moderne, Blaise Pascal, qui, par ses expiations jansénistes, entérinera le renversement de la métaphysique occidentale. Sa thèse contient en germe l'ingrédient principal de la pensée libérale actuelle, une loi de compromis pour la cité résumée de la façon suivante : du désir personnel lié à l'amour de soi (la concupiscence) naît un ordre pérenne et charitable, tourné vers l'amour de Dieu. Ce tour subversif, qui trouve un écho chez Machiavel (l'ordre naît du chaos) et chez Adam Smith (l'intérêt personnel contribue au bien commun), n'aurait pu être réalisé sans une démonstration perverse, tirée d'une maîtrise parfaite des lois de probabilités ; dans un fragment célèbre (397), Pascal met en balance l'existence-même de Dieu :

“Pesons le gain et la perte en prenant choix que Dieu est. Estimons ces deux cas : si vous gagnez, vous gagnez tout, et si vous perdez, vous ne perdez rien. Gagez donc qu'il est sans hésiter”.

C'est ainsi par une modélisation anticipatrice qu'un appât du gain, ici la promesse d'une béatitude individuelle, rend légitime l'existence de Dieu¹⁸².

§1.4. Régulation des pollutions dans la ville moderne

Les XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles se caractérisent par une amélioration générale des conditions de vie sociale en Europe et voient l'“*individualisme démocratique*” se développer en philosophie politique, pour créer les balbutiements d'une remise en cause de “*l'esprit de caste nobiliaire*”¹⁸³ de l'Ancien Régime. C'est surtout durant ces deux siècles que se structura un droit immobilier environnemental éminemment technique, excluant ce que le physicien de Napoléon 1^{er}, Pierre-Simon Laplace, appellera dès la fin des Lumières, l'“*hypothèse divine*”.

¹⁸² Dany-Robert Dufour, *La Cité perverse. Libéralisme et pornographie*, 2009, *op. cit.*, pp.78-79.

¹⁸³ François Furet, cité par J-L Harouel, J. Barbey, E. Bournazel, *et alii*, In *Histoire des institutions de l'époque franque à la Révolution*, p.519.

Au XVII^{ème} siècle, sous l'impulsion des progrès de la médecine, les monarchies et les régimes impériaux d'Europe prennent conscience de la nécessité de préserver l'hygiène et la santé publique¹⁸⁴. En France, cette prise de conscience va se matérialiser par la création de la Lieutenance de police (notamment à Paris en 1667) chargée d'assurer le maintien de la salubrité. La police joue alors un rôle de régulateur et veille à la conservation de l'hygiène, lutte contre la pollution et les nuisances selon les prescriptions du pouvoir absolutiste.

Parallèlement, les immenses vides juridiques de cette nouvelle matière poussent les citoyens, la plupart aisés, à saisir les tribunaux pour juger des nuisances de l'artisanat, et ce au cas par cas¹⁸⁵. Le préjudice subi y est en général reconnu à la faveur du métier le plus représenté au sein du quartier¹⁸⁶. Sur ce point, les répertoires de jurisprudence citent souvent les avocats dont il était régulièrement fait droit à leurs demandes en cessation de nuisance d'une activité isolée et gênant la quiétude que requérait celle de ces "hommes de lettres"¹⁸⁷. Même si les juges respectaient officiellement le principe de l'ancien droit de propriété¹⁸⁸, celui-ci était faussement égalitaire, et les courants de pensée de la Renaissance et des Lumières ont grandement influencé cette pratique judiciaire, la primauté y étant accordée aux lettrés et à l'aristocratie foncière plutôt qu'aux métiers artisanaux et aux fortunes mobilières¹⁸⁹.

¹⁸⁴ J.-P. Baud, *Le voisin protecteur de l'environnement*, RJE, 1978/1, p.16.

¹⁸⁵ "De telles affaires, en plus d'être très peu nombreuses, ne permettent en rien de penser que les juges ont voulu ouvrir un droit systématique à réparation au profit du voisin qui souffre de pollutions ou nuisances, car les arrêts ont tous été rendus en tenant compte de circonstances particulières." Carine Jallamion, *Contribution à une histoire du droit privé de l'environnement : La lutte du juge judiciaire contre les pollutions et nuisances*, Conférence "Perspectives d'un droit privé de l'environnement", Université Montpellier I, BDEI, 2009, p.5.

¹⁸⁶ Les juges refusent le déménagement d'artisans bruyant à la demande d'un procureur du Parlement de Toulouse qui venait d'acheter une maison dans la rue des couteliers et des chaudronniers de la ville. Le procureur doit au contraire "déloger lui-même de la dite rue et vendre sa maison pour la haine qu'à cause dudit procès il [s'est] acquise de tous les voisins". A-F. Prost de Royer, J-F.A. Riolz, *Dictionnaire de jurisprudence et des arrêts*, Lyon, 1787, t.VII, V. Artisan, §.14.

¹⁸⁷ En 1570, un avocat de Toulouse travaillant à côté d'une boucherie se prévalait d'une gêne provenant des mugissements macabres des animaux. Le Parlement de Toulouse avait ordonné au boucher de déménager vers un lieu assigné par la ville (In, Brillon, *Dictionnaire de jurisprudence et des arrêts*, op.cit. t.I, v. Avocat ; In, Merlin de Douai, *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence*, v. Voisinage, vol. XVI, p.673-674). En 1577, un avocat installé à côté d'un cardeur de laine saisissait le Parlement d'Aix en raison des troubles occasionnés par les chants des ouvrières. De même, le Parlement de Dijon ordonnait en 1605 à un coutelier de sortir du voisinage d'un conseiller à la Cour, disant "n'y ayant rien de plus contraire aux gens de lettre que le tumulte". Prost de Royer, Riolz, *Dictionnaire de jurisprudence et des arrêts*, op.cit. Menochius précisait enfin que "les arts mécaniques doivent céder aux arts libéraux" car "il est impossible qu'un homme d'étude puisse être attentif, ni faire des raisonnements pendant les bruits et tintamarres continuels de pareils artisans". Prost de Royer, Riolz, *Dictionnaire de jurisprudence et des arrêts*, op.cit.

¹⁸⁸ Le droit de propriété est traditionnellement défini comme un droit inviolable et sacré : "Chacun est libre de faire dans sa maison tout ce qui peut lui convenir, sans que ses voisins puissent le rechercher". Prost de Royer, Riolz, *Dictionnaire de jurisprudence et des arrêts*, *ibid*.

¹⁸⁹ Jean Carbonnier pointe cette tendance de l'Ancien Droit, qui dit-il, "s'étend grossièrement" de la période gallo-romaine à la Révolution, et reflète l'expression d'une "monarchie catholique, appuyée sur une aristocratie foncière : il est confessionnel (compétence reconnue au droit canonique [...]), inégalitaire (privilèges dans la condition des personnes [...]), communautaire (l'individu est pris dans des communautés naturelles : corporation, famille) et terrien (les immeubles

Ceci explique la persistance de l'aristocratie urbaine, qui, lorsqu'elle n'était pas admise judiciairement¹⁹⁰, s'établissait tout naturellement en centre-ville¹⁹¹.

Le XVIII^{ème} siècle prolonge la démocratisation des idées, amorcée au XVII^{ème} siècle, et connaît la montée de la bourgeoisie de tiers état qui parvient à trouver les faveurs de l'aristocratie classique¹⁹². Pour être socialement reconnue, cette bourgeoisie naissante se porte fort de principes autonomes issus d'une idée empirique de la nature, contraire à la nature divine du clergé. Condorcet et Locke illustrent cette pensée émancipatrice à laquelle d'ailleurs certains auteurs attribuent les origines de la crise environnementale¹⁹³. Chez les philosophes des Lumières, certes, il s'agissait de concevoir la nature par l'expérience personnelle, mais c'était surtout pour mieux s'affranchir de son interprétation morale, tirée des lois bibliques. Condorcet et Locke militaient ainsi pour ôter à la nature l'emprise cléricale des textes révélés, qu'ils estimaient dogmatiques et subjectifs, pour y substituer un commun universel, un véritable droit naturel qui s'appuierait sur le progrès¹⁹⁴ et sur la propriété¹⁹⁵ de l'individu. Cet engouement pour l'individualisme trouve son essor dans la société bourgeoise naissante et

constituent la propriété par excellence, à garantir et à conserver dans les familles, tandis que la fortune mobilière n'obtient qu'une protection inférieure). Jean Carbonnier, *Droit Civil, Introduction*, 26^{ème} éd., 1999, p.125.

¹⁹⁰ Plutôt que d'accorder des dommages et intérêts, les juridictions exigeaient la correction, le déménagement ou la suppression des ateliers isolés mis en cause.

¹⁹¹ Pour des raisons pratiques, jusqu'au XVIII^{ème} siècle, les industries les plus polluantes qui fonctionnent grâce à la force motrice de l'eau et grâce au bois, sont plutôt installées à la campagne. In, J. Fromageau, *La police de la pollution...*, *op.cit.*, p.94.

¹⁹² "D'ailleurs, les deux aristocraties coexistent au sein de la société des Lumières, cette société de l'élite cultivée que rassemblent la vie mondaine et les sociétés de pensée. Dans les salons, les grands écrivains roturiers sont adulés par la plus haute noblesse, et dans les académies de province ou dans les loges maçonniques, nobles et membres de l'élite bourgeoise se côtoient sur un pied d'égalité". J-L Harouel, J. Barbey, E. Bournazel et alii, *Histoire des institutions de l'époque franque à la Révolution*, p.514.

¹⁹³ Fabrice Flipo, *Contribution à une pensée des origines de la crise environnementale*, *Revue d'Éthique et de Théologie Morale*, n°224, 2003, pp.56-65.

¹⁹⁴ L'idée de progrès est surtout présente chez Condorcet. L'un des effets bénéfiques du progrès humain réside selon lui dans le renforcement de la protection du patrimoine naturel, et non dans l'amplification de l'emprise humaine sur celui-ci : "Alors un espace de terrain de plus en plus resserré pourra produire une masse de denrées d'une plus grande utilité ou d'une valeur plus haute ; des jouissances plus étendues pourront être obtenues avec une moindre consommation ; le même produit de l'industrie répondra à une moindre destruction de matières premières, ou deviendra d'un usage plus durable". M-J-A de Condorcet, *Esquisse d'un tableau historique des progrès de l'esprit humain* [1793-1794], Paris, Librairie philosophique J. Vrin, Coll. Bibliothèques des textes philosophiques, 1970, p.206.

En ligne sur : http://classiques.uqac.ca/classiques/condorcet/esquisse_tableau_progres_hum/esquisse.html

¹⁹⁵ Chez Locke, la propriété privée est la manifestation, par le travail, de l'exercice de sa dignité humaine. Il a donc un droit naturel de posséder tout ce qui est nécessaire à sa subsistance, afin de réaliser ses devoirs qui consistent à obéir aux prescriptions divines découvertes par la raison (respect de la vie et du genre humain, respect de la parole donnée, respect de la liberté). Ce droit inviolable de la propriété reflète la conception d'une nature inépuisable que l'industrie humaine ne peut menacer : "D'ailleurs, en s'appropriant un certain coin de terre, par son travail et par son adresse, on ne fait tort à personne, puisqu'il en reste toujours assez et d'aussi bonne, et même plus qu'il n'en faut à un homme qui ne se trouve pas pourvu. Un homme a beau en prendre pour son usage et sa subsistance, il n'en reste pas moins pour tous les autres". J. Locke, *Traité du gouvernement civil*, [1690], Londres, 5^{ème} éd., 1728, trad. D. Mazel (1795), Chap. V. "De la propriété des choses", p.37, §.33. En ligne sur : http://classiques.uqac.ca/classiques/locke_john/traité_du_gouvernement/traité_du_gouver_civil.html

dans les cercles philosophiques comme ceux de la *Royal Society*. La devise de ce cercle, créé en 1660 à Londres, *Nullius in verba*¹⁹⁶, traduit bien ce mouvement d'émancipation scientifique, mais aussi artistique¹⁹⁷, de l'individu qui ne doit suivre que sa propre pensée et chercher à établir ses propres vérités en se fondant sur l'expérience, par opposition à la scolastique et à la logique déductive aristotélicienne qui prévalaient alors dans l'argumentation scientifique. La ville des Lumières prit part, elle aussi, à cette réflexion bourgeoise d'hommes enclins à se libérer du carcan clérical et féodal grâce au progrès scientifique et à la raison. Un maître mot est caractéristique de cette ville classique : l'embellissement.

Au XVIII^{ème} siècle, la notion d'embellissement n'est pas qu'une simple amélioration visible de l'espace urbain. Elle englobe les transformations physiques et morales de la société¹⁹⁸ mais traduit surtout une volonté d'ordonner les villes selon la raison naturelle. Chez l'abbé Marc-Antoine Laugier, célèbre théoricien jésuite de la ville des Lumières, la nature occupe une place primordiale dans les projets d'embellissement. Il ne s'agit pas d'une nature à l'état sauvage mais d'une nature dont l'humanité s'est inspirée, d'une nature domptée par la raison humaine. Ainsi, l'abbé Laugier déclarait :

“Il fait regarder une ville comme une forêt. Les rues de celle-là sont les routes de celle-ci ; et doivent être percées de même. Ce qui fait l'essentielle beauté d'un parc, c'est la multitude de routes, leur largeur, leur alignement ; mais cela ne suffit pas : il faut qu'un Le Nôtre en dessine le plan, qu'il y mette du goût et de la pensée, qu'on y trouve tout à la fois de l'ordre et de la bizarrerie, de la symétrie et de la variété ; qu'ici on aperçoive une étoile, là une patte d'oie ; de ce côté des routes en épi ; de l'autre, des routes en éventail ; plus loin des parallèles ; partout des carrefours de dessin et de figure différente. Plus il y aura de choix, d'abondance,

¹⁹⁶ “Ne crois personne sur parole”. En ligne sur : <https://royalsociety.org/about-us/history/>

¹⁹⁷ En référence aux arts, Paul Valéry dénoncera deux siècles plus tard le progrès scientifique, devenu selon lui une vérité collectivement idolâtrée et dénuée de toute source et de tout sens artistique : “Enfin presque tous les songes qu'avait fait l'humanité et qui figurent dans nos fables de divers ordres [...] sont à présent sortis de l'impossible et de l'esprit. Le fabuleux est dans le commerce. [...] Mais l'artiste n'a pris nulle part à cette production de prodiges. Elle procède de la science et des capitaux. Le bourgeois a placé ses fonds dans les phantasmes et spéculé sur la ruine du sens commun”. Paul Valéry, *Regards sur le monde actuel et autres essais*, éd. Gallimard, 1945, “Propos sur le progrès”, p.142.

¹⁹⁸ “L'embellissement n'est pas que la part de beauté supplémentaire ajoutée aux opérations pragmatiques d'urbanisme : il s'agit d'un principe initial, attaché au cahier des charges de l'aménagement urbain, qui fait que la beauté de l'architecture, des plantations, des perspectives, etc. participe à la formation civique des citoyens et à la morale publique”. Daniel Rabreau, *La nature citadine au siècle des Lumières, Promenades urbaines et villégiature*, Colloque de Nancy, 24 et 25 juin 2005, éd. William Blake & Co, 2005, Introduction.

*de contraste, de désordre même dans cette composition, plus le parc aura de beautés piquantes et délicieuses*¹⁹⁹.

Mais ce vœu d'ordonnement naturel est très vite rattrapé par la réalité urbanistique. Alors que les faubourgs de Paris s'étendent rationnellement au-delà des remparts défensifs, son cœur, supposé constituer la vitrine de l'Europe des Lumières, demeure totalement anarchique. L'architecte Pierre Patte s'était à juste titre ému de cette situation :

*“Il n’y a personne qui ne convienne que Paris, avec une infinité de bâtiments admirables, n’offre dans son ensemble qu’un aspect peu satisfaisant : son extérieur ne répond point à l’idée que les étrangers doivent se former dans la capitale du plus beau royaume de l’Europe. C’est un amas de maisons entassées pêle-mêle, où il semble que le hasard seul ait présidé. Il y a des quartiers entiers qui n’ont presque pas de communication avec les autres ; on ne voit que des rues étroites, tortueuses, qui respirent partout la malpropreté, où la rencontre des voitures met continuellement la vie des citoyens en danger, et cause à tout instant des embarras. La Cité surtout n’a presque point changé depuis trois siècles ; elle est restée dans l’état de confusion où l’ignorance de nos pères l’a laissée. Depuis environ cinquante ans, près de la moitié de Paris a été rebâtie, sans qu’il soit venu dans la pensée de l’assujettir à aucun plan général, et sans avoir encore cherché à changer les mauvaises distributions de ses rues. Lorsqu’il s’est trouvé des maisons à y reconstruire, on a cru avoir beaucoup fait en élargissant la voie publique de quelques pieds : on a laissé échapper les occasions favorables de faire différentes percées avantageuses qu’il eût été facile de pratiquer, pour former soit des débouchés, soit des communications utiles*²⁰⁰.

Nous avons ici souligné dans cette critique la nécessité d'un "plan général" qui annonce l'haussmannisme, mais aussi la planification de l'urbanisme contemporain. Mais il est surtout pertinent de constater que l'embellissement de la ville des Lumières relève plus d'une utopie qui se heurte à la réalité économique du moment. Pour Pierre Patte en effet, il fallait créer un fond de quatre à cinq millions de livres tournois pour commencer l'embellissement de Paris

¹⁹⁹ Marc-Antoine Laugier, *Essai sur l'architecture*, V, 2, p.222, In, Baldine Saint Girons, *Esthétiques du XVIIIème siècle. Le modèle français*, éd. Philippe Sers, 1990.

²⁰⁰ Pierre Patte, *Monuments érigés en France à la gloire de Louis XV*, éd. Desaint et Saillant, 1765.

dont le chantier consistait à raser les quartiers médiévaux selon un système d'expropriation-lotissement-revente exercé par l'Etat. Un tel projet, malgré sa conformité à l'esprit des Lumières, aurait comme de nos jours subi les foudres populaires s'il eût été adopté par le Roi. Il ne restait plus beaucoup de leviers aux architectes-urbanistes, si ce n'est d'éveiller la conscience publique, l'exhorter à rêver le potentiel d'une cité idéale, embellie par les voies de la raison naturelle :

*“Donnons carrière à notre imagination. Représentons-nous s'il se peut, dans un beau rêve, l'effet prodigieux que produirait l'embellissement total du quartier de la cité. L'illusion ne dût-elle durer qu'un instant, essayons de faire regretter à nos compatriotes de n'en pas voir la réalité”*²⁰¹.

La régulation urbaine du XVIII^{ème} siècle se voulait surtout dictée par des considérations pré-hygiénistes issues des théories d'Hippocrate²⁰², et faisant de la salubrité l'une des conditions du développement citadin. Dès lors, les villes françaises d'Ancien Régime constituant des lieux corrompus et malsains pour l'équilibre humoral de l'homme, la police des nuisances s'employait à assainir ces espaces avec le concours des médecins et des ingénieurs²⁰³. Le pouvoir de cette police sanitaire y était prépondérant et consistait à repousser l'activité polluante hors de la ville. Considérés comme nuisibles pour la santé publique, la police

²⁰¹ Pierre Patte, *ibid.* V. également Voltaire exhortant le public à l'embellissement : *“Ce n'est donc pas au roi, c'est à nous de contribuer à présent aux embellissements de notre ville. [...] Y a-t-il un homme aisé qui ait le front de dire, 'je ne veux pas qu'il m'en coûte cent francs par an pour l'avantage du public et pour le mien ? [...] Nous possédons dans Paris de quoi acheter des royaumes ; nous voyons tous les jours ce qui manque à notre ville et nous nous contentons de murmurer. On passe devant le Louvre, et on gémit de voir cette façade, monument de grandeur de Louis XIV, du zèle de Colbert, et du génie de Perrault, cachée par des bâtiments de Goths et de Vandales. Nous courons aux spectacles, et nous sommes indignés d'y entrer d'une manière si incommode et si dégoûtante, d'y être placés si mal à notre aise, de voir des salles si grossièrement construites, des théâtres si mal entendus, et d'en sortir avec plus d'embarras de peine qu'on n'y est entré. Nous rougissons, avec raison, de voir les marchés publics établis dans des rues étroites, étaler la malpropreté, répandre l'infection, et causer des désordres continuels. Nous n'avons que deux fontaines dans le grand goût, et il s'en faut bien qu'elles soient avantageusement placées ; toutes les autres sont dignes d'un village. Des quartiers immenses demandent des places publiques ; et tandis que l'arc de triomphe de la porte Saint-Denis, et la statue équestre de Henri le Grand, ces deux ponts, ces deux quais superbes, ce Louvre, ces Tuileries, ces Champs-Élysées égalent ou surpassent les beautés de l'ancienne Rome, le centre de la ville, obscur, resserré, hideux, représente le temps de la plus honteuse barbarie. Nous le disons sans cesse ; mais jusqu'à quand le dirons-nous sans y remédier ?”*. Voltaire, *Esthétiques du XVIII^{ème} siècle*, “Des embellissements de Paris”, 1749, pp.592-593.

²⁰² Hippocrate, né vers 460 av. J.-C. dans l'île de Cos et mort vers 370 av. J.-C. à Larissa, est un médecin grec du siècle de Périclès. En étant le premier à rejeter les superstitions et les croyances attribuant la cause des maladies à des forces surnaturelles ou divines, il érigea la médecine en véritable discipline. Selon sa “théorie des humeurs” en effet, le corps humain lui semblait constitué des quatre éléments fondamentaux (air, feu, eau et terre) et de quatre qualités (chaud, froid, sec ou humide). Ces éléments antagoniques devaient coexister pour que la personne soit en bonne santé. Tout déséquilibre entraînait des “sautes d'humeur” et menaçait ainsi la santé de la personne. Hippocrate faisait ainsi valoir que la maladie était la conséquence de facteurs environnementaux, de l'alimentation et des habitudes de vie. L'hygiénisme du XIX^{ème} siècle découle directement de cette thérapeutique hippocratique, en ce qu'il tendit à soigner et nourrir l'homme en harmonie avec les lois de la nature.

²⁰³ Sabine Barles, *La ville délétère. Médecins et ingénieurs dans l'espace urbain*, 1999.

ordonnait la destruction des ateliers et des manufactures pour les refouler en périphérie urbaine. Tripiers, fabricants de colle, brasseurs, tanneurs etc. devenaient les grands parias des villes, à mesure que les plaintes et les rapports de forces entre corporations et citoyens se succédaient. Pour les industriels et les artisans les moins pollueurs, la régulation policière s'effectuait par une surveillance continue de l'activité productive en ville. A Paris, quarante-huit commissaires répartis dans vingt quartiers quadrillaient l'espace urbain. Leurs comptes-rendus montrent qu'une grande partie de leur travail concernait la propreté et le respect des règlements urbains²⁰⁴.

* * *

De l'Antiquité au XVIII^{ème} siècle, la cité est le théâtre de la souillure humaine, où se tisse une relation étroite entre droit et religion. Elle consacre le cycle de la grandeur et de la décadence des civilisations qui se sont détournées du projet divin en saccageant une nature immuable, vertueuse et sacrée. Cette cité, qu'elle soit mythique, biblique, idéale, conceptuelle ou réelle, symbolise la transgression issue du mythe prométhéen et du péché originel, constituant l'expression la plus aboutie du rejet de la nature divine par l'homme. Jacques Ellul en a fait le point central de sa théorie, dans *Sans feu ni lieu: signification biblique de la Grande Ville*²⁰⁵. Dans cette exégèse de la Bible, la ville est le lieu créé par l'homme, le symbole de l'affirmation de son autonomie par rapport à Dieu. La ville constitue la représentation de sa révolte contre Dieu, qui lui avait originellement destiné une vie paisible, à dépendre béatement de la nature. C'est la raison pour laquelle toutes les villes, dans la Bible, sont maudites :

*“Jamais une parole d'espérance, jamais une parole de pardon pour la ville en tant que ville, parce qu'elle est cette terrible manifestation de l'astre brillant du matin, qui a détourné les hommes”*²⁰⁶.

²⁰⁴ J. Fromageau, *La police de la pollution à Paris de 1666 à 1789, op.cit.*

²⁰⁵ Jacques Ellul, *Sans feu ni lieu : signification biblique de la Grande Ville*, Paris, Gallimard, Coll. Voies ouvertes, 1975, 312p.

²⁰⁶ *Ibid.*, p.82.

Par ses visions, Saint Jean tentera de présager la rédemption des hommes face à cette difficile coexistence ville-Nature, en décrivant une cité idéale exemptée de tous les maux, la “Jérusalem Céleste” :

“L'Esprit se saisit de moi et l'ange me transporta au sommet d'une très haute montagne. Il me montra la ville sainte, Jérusalem, qui descendait du ciel, envoyée par Dieu, resplendissante de la gloire de Dieu”²⁰⁷.

La Jérusalem Céleste, ou “Nouvelle Jérusalem”, constitue le palliatif idéal à la ville maudite, la manifestation du pardon de Dieu, la rédemption des hommes. La conception d'une cité idéale se retrouve par ailleurs dans les mythes fondateurs pour décrire cet espoir de réhabilitation des hommes, qui ne peut avoir lieu qu'en dehors de la civilisation, dans un contexte établi d'harmonie perpétuelle, comme dans la légende d'Avalon²⁰⁸ ou sur le continent de l'Hyperborée²⁰⁹.

Cette représentation archaïque de la cité ne saurait prospérer aujourd'hui dans la mesure où la notion de nature a notablement évolué : de “Nature” à “environnement” en passant par la “nature”. Hormis quelques militants écologistes, le terme de “nature” est d'autant plus

²⁰⁷ Saint Jean, *Livre de l'Apocalypse*, 21, 10-11.

²⁰⁸ Avalon, *insula Avallonis*, est une île de la mythologie arthurienne dont l'existence nous est révélée dans l'*Historia Regum Britanniae* (vers 1135 : IX, 4213-4234) et dans la *Vita Merlini* (1149) par l'historien médiéval Geoffroy de Monmouth. L'île y est décrite comme une cité où ses habitants connaissent la rémission et la rédemption au terme de leur épopée. C'est dans ce lieu de refuge des héros celtes que le roi Arthur lui-même y aurait été conduit après avoir été mortellement blessé lors de la bataille de Camlan. Les habitants sont régis par une “douce loi”, celle de l’“éternelle jeunesse” et de l’“éternelle santé”, où l'on “ignore la mort et où les fruits sont toujours mûrs”. Avalon, *Afallach*, renvoie à la racine celte “aval”, la pomme, d'où son surnom de “l'Île des Pommes”, *Insula Pomorum* ; et traduit donc l'idée d'un verger sacré et florissant, une sorte de jardin paradisiaque où règne l'harmonie. Mais il s'agirait plutôt ici d'un quasi-paradis dans la mesure où Avalon est constituée de neuf sœurs prêtresses et guérisseuses (presque dix, le chiffre parfait de la *Tétraktys*), constituant l'oracle : “*Neuf sœurs y soumettent à la loi du plaisir ceux qui vont de nos parages dans leur demeure ; la première excelle dans l'art de guérir et surpasse les autres en beauté ; Morgen, comme on l'appelle, enseigne ce que chaque plante a de vertus pour la guérison des maladies ; elle sait aussi changer de forme et, comme un nouveau Dédale, fendre l'air avec ses ailes et se transporter à Brest, à Chartres, à Paris, ou bien redescendre sur nos côtes. On dit qu'elle a enseigné les mathématiques à ses sœurs Moronæ, Mazæ, Gliten, Glitona, Gliton, Tyronæ, Thiton et Tith, la célèbre musicienne*” (G. de Monmouth, *Vita Merlini*, In, Goulven Péron, *Les légendes thébaines aux sources du roman arthurien, Arthur l'Herculéen*, Kaier Ar Poher, n°30, oct. 2010, pp.14-21). La fée Morgane règne avec ses huit sœurs sur Avalon qui projette l'image d'une cité quasiment parfaite, un lieu de purgation en partance vers l'Autre Monde.

²⁰⁹ Les premières mentions de l'Hyperborée se trouvent dans l'épopée des *Épignes* racontée par Hésiode dans ses *Fragments*, au VIII^{ème} s. av. J-C (fragment 150.21). Il s'agit d'une terre où vivent les Hyperboréens, située comme son étymologie l'indique, aux confins septentrionaux du monde habité. Au même titre qu'Avallon dans la mythologie arthurienne, Hyperborée est une cité idéale où se pratique la magie et le chamanisme, et qui guide la pensée des philosophes de l'Antiquité grecque. Selon René Guénon, elle aurait inspiré l'école présocratique et la pensée pythagoricienne. En effet, dans ses réflexions sur la Tradition Primordiale, il localise dans l'Hyperborée l'existence d'une communauté appelée les “Sages du Nord”, qui vivait au-delà de la souffrance et de la mort. Dans la mythologie grecque, Apollon s'y affirme comme le maître spirituel de cette communauté, laquelle aurait transmis une partie de son enseignement à l'Égypte ancienne et au monde gréco-romain. In Christian Jacq, *Trois voyages initiatiques*, livre 1, *La Confrérie des sages du Nord*, éd. XO, 2003, pp.21-203.

rarement employé, même sans majuscule, qu'il dénote une certaine ingénuité dans le regard porté au monde.

Cette évolution nous enseigne que l'idée de nature et ses phénomènes de désacralisation (anthropisation, quantification) conditionnent le système de régulation. La conception normative de cette branche du droit relève de la crainte d'un échec au projet de civilisation, dont la ville est l'expression permanente et directe²¹⁰. La dialectique *jusnaturaliste* a alimenté cette crainte d'inadéquation avec le projet divin ; la science et la technique ont formulé un palliatif à ce discours, sous la forme profane du "progrès" et de la maîtrise du "risque urbain". Sur le plan institutionnel, la désacralisation s'est amorcée dès le Moyen-âge en Europe avec l'émergence de l'Etat souverain détenteur du pouvoir temporel, mais elle tient surtout sa zone de démarcation à la Renaissance et culmine à l'époque des Lumières, au travers les changements de perception philosophique de l'homme et son émancipation totale vis-à-vis de l'ordre naturel divin. La religion puis la science furent au cœur des bouleversements juridiques, accomplis au gré des courants naturalistes dominants²¹¹ :

- Chez les philosophes de l'Antiquité, notamment avec Aristote, la Nature est le prolongement laïcisé de l'intervention divine d'où émerge un droit objectif fondé sur l'idée de justice (naturelle) ;
- Au Moyen-âge, les thomistes, continuateurs des apports d'Aristote dans la pensée chrétienne, subdivisent le droit naturel en deux catégories sous les effets de la sécularisation : le droit naturel divin, accessible par la grâce et laissé à la prérogative de l'Eglise ; et le droit naturel humain, issu du pouvoir temporel d'où émanent les lois positives ;
- De la fin du XVI^{ème} siècle à la Révolution française de 1789, notamment sous l'influence de Grotius, Pufendorf, Condorcet, Locke, Leibniz et Rousseau, la référence divine n'est plus nécessaire au sein de la science juridique. Seule la nature humaine est mère du droit puisqu'il ne doit son existence que d'un accord, d'un pacte social entre les hommes.

²¹⁰ "L'histoire urbaine est intimement liée à celle de civilisation". P. Bairoch, In *Villes et Croissance, Théories, modèles, perspectives*, 1999, *op.cit.*, p.9.

²¹¹ Il convient d'avertir ici le lecteur que cette présentation ne doit pas s'entendre comme une véritable chronologie mais comme des repères ayant marqué la construction de la science juridique. En effet : "ces courants naturalistes coexistent plus qu'ils ne s'engendrent les uns les autres". M. Miaille, *Une introduction critique au droit*, 1976, *op.cit.*, p.295.

Autrement dit, c'est la nature des hommes et non la nature des choses qui devient source du droit.

* * *

Il est souvent dit de la période révolutionnaire qu'elle apporta peu de transformations majeures en termes d'instruments juridiques de lutte contre la pollution dans l'espace urbain. C'est vrai et faux tout à la fois, cette période ayant préparé la régulation environnementale suivante.

Dans la pratique en effet, le législateur révolutionnaire s'est surtout contenté de reprendre les réglementations locales anciennes. Le décret du 21 septembre 1791 décide en effet le maintien des "*anciens règlements de police relatifs à l'établissement ou l'interdiction dans les villes, des usines, ateliers ou fabriques qui peuvent nuire à la sûreté ou à la salubrité de la ville*". Or, de tels règlements étaient rares, et chaque département et commune tendaient à disposer de sa propre réglementation, expliquant ainsi les contradictions et désordres territoriaux entre industries de même nature, ici autorisées, et là interdites²¹². De plus, la Révolution associant étroitement la propriété à la liberté, toutes deux étaient présentées comme des droits "*naturels et imprescriptibles*" de l'homme²¹³, qualifiés comme "*inviolables et sacrés*"²¹⁴. Jean-Pascal Chazal précise à ce propos que la propriété a été "*conçue comme l'extension de la personnalité et l'incarnation de la liberté des êtres humains, créant un lien privé et sacré entre le propriétaire et sa chose. De cet "individualisme possessif", est née la figure du propriétaire-souverain, dans les années 1830, qui va devenir un modèle doctrinal, un idéal-type [...]*"²¹⁵.

Magnifique paradoxe, soulevé par cet auteur, que celui d'un peuple érigeant le propriétaire en souverain "*omnipotent et irresponsable*", "*à l'image du Roi-Soleil*", après s'être non sans mal débarrassé de la monarchie absolue²¹⁶...

²¹² Bernard Thibault, *Le droit des nuisances au XIX^{ème} siècle*, Thèse, Université Paris II, 1975, p.23.

²¹³ *Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*, 26 août 1789, Art. 2, relevé par Jehan de Malafosse, *La propriété gardienne de la nature*, In *Etudes offertes à Jacques Flour*, Paris, Def., 1979, p.336 sqq.

²¹⁴ *Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*, 26 août 1789, Art.17.

²¹⁵ Jean-Pascal Chazal, *La propriété : dogme ou instrument politique ? Ou comment la doctrine s'interdit de penser le réel*, RTD Civ., 2014, p.763.

²¹⁶ *Ibid.*

En revanche, sur le plan structurel, les changements sont profonds, le droit révolutionnaire (ou “intermédiaire”) ayant proclamé :

- L'égalité des personnes (fin des privilèges) ;
- L'égalité des terres (fin des droits féodaux) ;
- La liberté de commercer (suppression des corporations) ;
- La liberté industrielle (loi du 2-17 mars 1791) ;
- La séparation entre l'ordre administratif et l'ordre judiciaire (loi du 16-24 août 1790)²¹⁷.

Vu sous le prisme de la régulation environnementale, le droit révolutionnaire apparaît paradoxalement comme une transition vers la constitution d'un droit à l'environnement pour tous, très vite rendu inégalitaire par une autre révolution... industrielle. Le décret impérial du 15 octobre 1810 sur les installations classées est la parfaite illustration de l'iniquité qui s'y est établie²¹⁸.

* * *

Entre la Renaissance et le XVIII^{ème} siècle, une mutation s'est amorcée ayant substitué à Dieu, comme centre, l'homme lui-même. Grâce à la découverte de Galilée suggérant que le soleil et la terre avaient une centralité relative, on passait de l'*ecce homo*, un homme christique doté d'objectivité et emprunt d'altruisme à l'égard du divin, à l'*homo oeconomicus*, un éco-homme doué d'intentions, de subjectivité, d'expériences propres et en proie à son développement individuel. Cette mutation a pu s'exprimer sous diverses formes : dans les Arts²¹⁹, chez

²¹⁷ En raison de ces modifications, la question s'était posée de savoir si les juges de l'ordre judiciaire demeureraient compétents pour recevoir les demandes en réparation de voisins incommodés par une activité générant des pollutions ou nuisances, surtout lorsque celle-ci avait été autorisée par l'administration. Il est apparu que ni la proclamation de la liberté industrielle, ni la séparation des ordres judiciaire et administratif n'empêcheraient le contentieux de la responsabilité de se poursuivre devant les magistrats de l'ordre judiciaire. La Cour de cassation le précise dès 1804 dans un Arrêt du 30 frimaire an XIII : un voisin qui faisait face à la maison d'un maréchal-ferrant se plaignait au tribunal de police que ce dernier ferrait, saignait, et médicamentait tous les jours des chevaux devant chez lui, alors que la rue était très étroite, ce qui encombrait la voie publique, risquait de provoquer des accidents pour les passants, et incommodait les voisins du fait des mauvaises odeurs que produisait le sang séché sur le pavé. L'article 605 du Code des délits et des peines punissait d'une peine de simple police ceux qui embarrassaient la voie publique. Le tribunal de police s'était déclaré incompétent et renvoyait les parties devant l'administration municipale. Mais la Cour de cassation saisie dans cette affaire se déclarait finalement compétente, renvoyant les parties devant un autre tribunal de police. In, Merlin de Douai, *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence, op.cit.*, v. Voisinage, vol. XVI, p.675-676.

²¹⁸ “L'ancien droit et la Révolution française ont ainsi posé les bases d'un contentieux qui va exploser au siècle suivant et entraîner [...] une nouvelle réglementation, le décret de 1810 [...]”. Carine Jallamion, *Contribution à une histoire du droit privé de l'environnement.*, op.cit., p.9.

²¹⁹ La prévalence de l'Art sur la nature évoque la célèbre strophe de Boileau : “Il n'est point de serpents ni monstres odieux Qui par l'art imité ne puisse plaire aux yeux. D'un pinceau délicat, l'artifice agréable, Du plus affreux objet fait un objet aimable”. Boileau, *L'Art Poétique*, Chant III (1674).

Descartes, puis par le positivisme d'Auguste Comte²²⁰ et enfin par la phénoménologie husserlienne²²¹. Ce bouleversement a ceci de particulier qu'il rejette expressément la métaphysique, éradiquant les derniers éléments de sacralité de la ville.

§2. Le risque urbain hygiéniste (1810-1939)

Au XIX^{ème} siècle, la nature est davantage envisagée comme un objet, sans capacité intentionnelle. Certes, elle aura pu, grâce à certains auteurs, bénéficier de projections anthropomorphiques exaltées²²², mais cette admiration reste limitée au discours romantique. Le glissement de l'appréciation de la nature, du sujet vers l'objet, s'explique aisément par le succès des écrits d'un Buffon, d'un Diderot ou d'un Darwin²²³, mais aussi plus concrètement par les révolutions industrielles successives et l'explosion démographique en Europe. Désacralisation de la ville et objectivation de la nature sont le fruit d'un même processus où les hommes s'emploient à rationaliser le monde, où les "hommes-taches" se prennent en charge et décident de "*se rendre maîtres et possesseurs de la nature*"²²⁴ par des outils juridiques marqués du culte de la personne : la poubelle naît du préfet éponyme²²⁵ ; l'haussmannisme, autre préfet substantivé, procède de la même volonté individualiste d'assainir la ville.

Ce changement de paradigme n'est pas sans conséquences sur la notion de propriété. Au Moyen-âge, elle se définissait essentiellement par son caractère communautaire et trouvait

²²⁰ Système fondé en 1848 par le philosophe français Auguste Comte, qui considère que l'homme ne peut atteindre l'essence même des choses directement, et que seuls les faits expérimentés ont une valeur universelle. Ce système entend hiérarchiser et organiser les connaissances "positives", celles qui découlent directement de l'observation et de l'expérience et d'éliminer tout ce qui subit l'influence de la métaphysique.

²²¹ La phénoménologie d'Edmund Husserl est une science transcendantale (science des essences) visant à connaître les structures universelles de l'objectivité par l'expérience vécue. Elle propose une appréhension nouvelle du monde, complètement dépourvue des conceptions naturalistes et contemplatives où les choses semblaient évidentes en elles-mêmes.

²²² Nombreux sont les poèmes romantiques évoquant la "Mère Nature", "Dame Nature", ou qualifiant la nature de "généreuse" ou "nourricière". Le poème *Correspondances* de Baudelaire illustre ce contre-courant de pensée attaché à réconcilier l'homme avec la nature en personnifiant cette dernière. L'homme communique avec la forêt et y atteint l'extase par le "transport de l'esprit et des sens". Chez Victor Hugo également, la nature aurait une "*intensité de vie humaine*". In L. Aguetant, *Victor Hugo, poète de la nature*, introduction J. Lonchamps, p.8.

²²³ Darwin, dans *L'Origine des espèces* (1859), a repositionné l'espèce humaine dans le simple mouvement évolutif de la vie, remettant ainsi en cause sa prévalence par rapport aux autres espèces. Il développe une idée de nature non plus mue par l'action divine, mais par des mécanismes biologiques.

²²⁴ René Descartes, *Discours de la méthode*, 6^{ème} Partie, *op.cit.*, p.128.

²²⁵ L'arrêté du 7 mars 1884 obligeant les propriétaires d'immeubles à fournir des réceptacles à déchets ménagers à leurs locataires a été pris par René-Eugène Poubelle, préfet de la Seine de 1883 à 1896.

son origine dans le droit franc où le chef de famille n'était que le dépositaire d'une terre, celle de l'exploitation familiale dont la propriété appartenait aux générations qui s'y succédaient (*dominium*). Cette conception semblait en cohérence avec l'idée chrétienne selon laquelle Dieu seul était le véritable propriétaire de la terre ; l'individu se retrouvait ainsi enserré dans un groupe familial, immergé dans un ordre naturel immuable. Notons que dans le cadre d'une économie communautariste de subsistance telle que constituée au Moyen-âge, la propriété était formée de tenures nobles et de tenures roturières ; leur exercice était rattaché au *ius fruendi*, l'usage en vue de la survie, et non au *ius abutendi*, le libre droit de disposer de la chose. Ainsi, dans ce système "il n'y avait pas véritablement partage des choses, mais bien plutôt ordonnancement et hiérarchisation des fins"²²⁶. Il n'est donc pas étonnant qu'au moment de la glorification cartésienne de l'individu, les formes de solidarités coutumières qui avaient prévalu aient disparu pour laisser place à la propriété privée (*proprietas*), consacrée par l'article 544 du Code civil. D'ailleurs, entre la *Fabula Mundi* de Descartes²²⁷ et l'article 544 du Code civil, la correspondance des deux argumentations en faveur de l'individualisme possessif est troublante :

- La première dénonçait les illusions de la scolastique et prône une réinterprétation abstraite et théâtrale des signes de la nature, à des fins de connaissance. La démarche cartésienne ambitionnait de saisir par l'artifice, par l'imaginaire ou par la géométrie, les choses du monde, lesquelles n'existent que par la pensée humaine. La chose commune n'existait donc pas en soi chez Descartes et n'était qu'appropriation de la pensée ;
- La seconde consolidait l'argumentation cartésienne, mais non plus à la manière d'une fable. Dans son discours de présentation du Code civil²²⁸, Portalis niait également l'existence par eux-mêmes de biens communs, en précisant qu'il s'agissait de biens vacants avant leur occupation. De ce fait, un renversement radical de la doctrine communautariste des biens s'opérait : certes, la terre était commune aux hommes, mais au sens de "vacante", et elle se présentait en cela comme un théâtre public divisé en

²²⁶ J. Fromageau, *L'évolution des concepts juridiques qui servent de fondement au droit de l'environnement*, In, A. Kiss, *L'Ecologie et la loi, le statut juridique de l'environnement*, Paris, l'Harmattan, 1989, p.40.

²²⁷ La *Fabula Mundi* fait référence à un texte de Descartes datant de 1633 intitulé *Le Monde*, qui constitue un morceau de bravoure du scepticisme baroque par le biais d'une fable. Le peintre Jean-Baptiste Weenix (1621-1661), portraitiste contemporain de Descartes, résumera son œuvre par la devise "*Mundus est fabula*". In, Jean-Pierre Cavaillé, *Descartes. La fable du monde*, Paris, Vrin-Editions, Ecole des hautes études en sciences sociales, 1991, p.10.

²²⁸ "Les biens se divisent en meubles et immeubles. C'est la division la plus générale et la plus naturelle. Les immeubles de chaque pays sont communément possédés par ses habitants", J-E-M. Portalis, *Discours préliminaire du premier projet de Code civil* [1801], Bordeaux, Confluences, Coll. Voix de la Cité, 2004, p.55.

plusieurs places attendant d'être occupées. Telle fut la logique du procédé d'appropriation du Code civil français qui, à des fins de recomposition sociale, tendit à patrimonialiser toute chose, y compris la *res nullius*, en démembrant leur exercice par l'attribution de divers droits (*usus, fructus, abusus*).

Par effet d'entraînement, le droit des nuisances se patrimonialisa dès son émergence officielle, selon la "*loi du premier occupant*"²²⁹. Les premiers textes relatifs au droit des nuisances sont en effet contemporains du Code civil. C'est le décret napoléonien du 15 octobre 1810 qui produisit ce renversement en réglementant pour la première fois les bâtiments identifiés comme des "*établissements dangereux, incommodes et insalubres*".

Contrairement aux idées reçues, le décret de 1810 sur les établissements classés ne constitua pas la naissance d'une normalisation immobilière environnementale à proprement parler. Ce décret permit au contraire de légitimer l'accélération de l'industrialisation ; à commencer par la faculté donnée à l'industriel de compenser financièrement les dommages générés par son activité, témoignant ainsi d'une première marchandisation de la nature²³⁰.

Ce décret s'inscrit en rupture avec les considérations pré-hygiénistes du XVIII^{ème} siècle et qui avaient légitimé le refoulement de la nuisance à l'extérieur de la ville²³¹. A l'inverse, en subjectivant pour partie le système de classement des installations industrielles²³², en créant une compensation des dommages environnementaux, en dépénalisant la grande industrie polluante²³³, et en faisant progressivement glisser les étiologies d'ordre environnemental vers

²²⁹ François Ost, *La nature hors la loi*, *op.cit.*, p.56.

²³⁰ "*Connaître la nature financière de la régulation environnementale inaugurée par le décret de 1810 est fondamental car elle interroge le mode actuel dominant d'appréhension des problèmes environnementaux, c'est-à-dire un mode d'appréhension structuré par l'idée que la nature a un prix, ou qu'il faut lui en donner un pour aboutir à un point économique idéal de pollution, c'est-à-dire une juste allocation des ressources entre la recherche de l'efficacité économique et la protection de l'environnement*". Jean-Baptiste Fressoz, *Le décret de 1810 et la libéralisation des "choses environnantes"*, in Christian Leyrit, Jérôme Goellner, Geneviève Massard-Guilbaud *et alii*, *1810-2010 : 200 ans d'inspection des installations classées*, Actes de la journée d'études du 10 novembre 2010, Revue du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, août 2011, p.25.

²³¹ V. *supra*, §1.4.

²³² Dans le décret de 1810, les première et troisième classes d'installations sont catégorisées selon des critères objectifs où l'administration et ses experts hygiénistes sont les seuls habilités à attribuer une mention de salubrité (dangereuse pour la première classe et compatible avec l'habitation pour la troisième). Entre les deux se trouve la deuxième classe d'installations fondées sur des critères subjectifs : le voisinage est habilité à reprocher le caractère incommode des dites installations. "*L'incommodité se rapporte au plaignant, l'insalubrité est une propriété objective des espaces étudiés par la science hygiénique*". J-B. Fressoz, *op.cit.*, p.24.

²³³ Concomitamment à la parution du décret de 1810, l'article 11 du code pénal de 1810 déroge à l'article 471 du même code qui portait sur la pénalité environnementale de la police d'Ancien Régime vis-à-vis des contrevenants jetant ou exposant "au devant de leurs édifices des choses de nature à nuire par leur chute ou par des exhalaisons insalubres". L'article 11 vient en effet préciser que les dommages causés par les manufactures seront arbitrés par les tribunaux civils. Ainsi, "*dans l'opération de recodage de l'illicite des années 1800-1810, les industriels se sont créés un droit dérogatoire*". J-B. Fressoz, *op.cit.*, p.23.

celles de l'hygiénisme social²³⁴, le décret de 1810 finit par laisser les coudées franches aux industriels dans l'espace urbain. Historiens du droit et chercheurs s'accordent d'ailleurs à qualifier ce décret d' "industrialiste".

Quoi qu'il en soit, le principe de réparation-sanction s'exprimant au niveau judiciaire pour traiter les dommages urbains fut substitué au principe de l'autorisation-compensation à l'échelon administratif ; ceci au nom du libéralisme où la prévalence n'était accordée qu'à l'accroissement du capital. Parallèlement à cet infléchissement de l'autorité de contrôle, le décret de 1810 ne chercha pas l'harmonisation des pratiques législatives dans toutes les branches industrielles et sur l'ensemble du territoire, comme cela avait pu être présenté officiellement, mais il se voulut régulateur des revendications antagonistes entre industriels et propriétaires fonciers. Au lendemain de la révolution industrielle, la conciliation des formes de propriétés éclatées était naturellement prioritaire pour le régime impérial :

“Juste une remarque, d'abord, sur le décret de 1810 comme uniformisation de pratiques qui auraient été disparates selon les régions ou les branches. C'est la version que les hauts fonctionnaires de l'Empire ont donné pour justifier leur action, c'est la version officielle. Notre version avec mes collègues historiens, est tout autre. C'est la nécessité de procéder à de nouvelles formes de régulation entre des formes de propriétés différentes apparues à l'occasion de la révolution industrielle et de la révolution chimique : la propriété industrielle d'un côté, la propriété foncière et immobilière de l'autre. [...] Le concept d'environnement n'est pas pensé au XIX^{ème} siècle. Donc, comment pourrait-il y avoir des gens pour le défendre? On défend des propriétés de natures diverses, des droits liés aux propriétés”²³⁵.

²³⁴ “Le fameux article de Villermé de 1830 (*De la mortalité dans les divers quartiers de la ville de Paris*, AHPML, t.3) qui corrèle la mortalité des quartiers de Paris non pas à l'environnement (étroitesse des rues, proximité de la Seine, présence d'ateliers etc.) mais aux revenus des habitants s'inscrit directement dans le programme du Conseil de salubrité de Paris de désimputation, par la statistique de l'environnement comme cause pathologique. Le passage de la topographie médicale [néo-hippocratique] à l'enquête hygiénique [...] permettait de lier industrie et progrès sanitaire. Contre les bourgeoisies urbaines offusquées par les nuisances de l'industrialisation, les hygiénistes avaient administré les preuves répétées que l'usine, malgré ses inconvénients, non seulement n'était pas insalubre mais qu'elle ferait advenir une société prospère et donc une population en meilleure santé.” J-B. Fressoz, *op.cit.*, p.24.

²³⁵ Geneviève Massard-Guilbaud, *La fabrication de la nomenclature des établissements classés au XIX^{ème} siècle ou la pollution définie par l'État*, in Christian Leyrit, Jérôme Goellner, Geneviève Massard-Guilbaud et alii, *1810-2010 : 200 ans d'inspection des installations classées*, août 2011, *op.cit.*, p.63 sqq.

Le décret impérial de 1810 fut fondateur en ce sens qu'il mit en œuvre l'autonomisation du régime juridique de la propriété industrielle. La doctrine s'emploie à expliciter ses particularismes et évolutions majeures aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles : principe de conciliation des instances de contrôle, professionnalisation et polarisation des métiers de contrôle, procéduralisation technico-juridique²³⁶.

Cette partition des revendications de la propriété explique aujourd'hui l'autonomie du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) vis-à-vis du droit immobilier environnemental²³⁷. Là où existe un risque industriel certain de nuisance, le régime des ICPE s'applique ; ailleurs c'est l'idéologie juridique de l'époque, dans son rapport "homme-ville-nature", qui prévaut. Il n'y a donc pas de lien direct, *a priori*, entre le régime administratif des ICPE et le régime civil urbanistique, sauf à relever le parallélisme de leurs évolutions : le risque industriel préfigure le fléchissement de la loi générale au profit de procédures d'exceptions s'évertuant à concilier bien commun et intérêts privés. Vu sous cet angle, les lois Grenelle illustreront deux siècles plus tard ce jeu d'équilibre subtil auquel doit se livrer le législateur, entre la nécessité de formuler une incitation douce de la règle "environnementale"²³⁸ peu restrictive du droit de propriété et l'impératif d'exercer une pression normative constante par le flux des décrets et des arrêtés, pour conserver son autorité. Tel pourrait être le "fardeau vert" du législateur contemporain : faire acte d'omniprésence pour le bien commun sans omnipotence sur le bien privé.

La loi du 19 décembre 1917 est venue compléter le dispositif du décret de 1810, avec pour objet premier celui de protéger non pas la nature mais la santé des populations. Ce redéploiement anthropocentriste de la régulation marque une véritable (re)naissance de la notion d'"environnement"²³⁹ et se traduit concrètement par des actions rectificatives

²³⁶ In, Laure Bonnaud, *1810-2010 : 200 ans d'inspection des installations classées, De Feyzin (1966) à AZF (2001) : La naissance du métier d'inspecteur des installations classées ?*, op.cit, pp.55-62.

²³⁷ Le Code de l'environnement fait peser sur le dernier exploitant l'obligation de remise en état du terrain (C. env. R.512-74) en cas de mise à l'arrêt de l'installation classée, alors même qu'une telle obligation n'est pas intégrée au champ contractuel en cas de cession d'entreprise, de fonds de commerce ou de location-gérance. In, Arnaud Reygrebollet, *La problématique environnementale en droit des baux commerciaux*, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°42, 21 octobre 2011.

²³⁸ L'environnement, pris en son sens extensif, c'est-à-dire "intégrant tout ce que peut comporter en nature et en culture des espaces appropriés par des populations, des partisans et des opposants qui s'en disputent les fonctions et le statut. Il concerne autant de milieux biophysiques, des ressources naturelles, des paysages, des situations sanitaires, des espaces et des territoires, des écosystèmes avec leurs dynamiques propres, que des structures humaines faites de nature et d'organisation politique et sociale." In, Michel Letté, *1810-2010 : 200 ans d'inspection des installations classées, Débordements industriels au risque du conflit environnemental. Histoire et territoire*, op.cit, p.71.

²³⁹ Le terme "environemenz" apparaît en 1265 sous la plume de Brunetto Latini dans son ouvrage intitulé *Trésor*, pour signifier ce qui est autour de soi et qui agit plus ou moins sur nous. Il réapparaît sept siècles plus tard sous l'égide de la

d'assainissement urbain : éclaircissement des espaces intérieurs par les règlements de hauteur des bâtiments et de largeur des voies. Ce droit de la nature du début du XX^{ème} siècle se veut par et pour l'homme, et recherche la purification rationnelle de la ville à travers l'air et la lumière tout en se gardant d'inaction²⁴⁰.

La réglementation environnementale de l'espace urbain n'a donc plus vocation à protéger ou à rectifier comme jadis, en référence à une cité idéale, mais elle doit désormais garantir l'utilisation productive. L'immeuble, parce qu'il constitue par essence le refuge de l'homme²⁴¹, doit assurer par son système juridique les conditions de l'existence de la société industrielle naissante. Une telle rationalisation ne pouvait être exemptée de dommages collatéraux : ainsi l'approche juridique a-t-elle été nourrie du constat que la ville industrielle était porteuse de pathologies, qualifiées de cancers²⁴² ou d'expressions de l'anti-nature où règne le chaos²⁴³.

Sur le plan urbanistique, la transformation des moyens de production et de transport, ainsi que l'émergence de nouvelles fonctions urbaines dans les anciennes cités d'Europe firent éclater les cadres archaïques de la ville médiévale. Un nouvel ordre urbain s'est créé selon un processus d'adaptation de la ville à la société. La solution choisie par le baron Haussmann fut symptomatique : rationalisation des voies de communication avec la percée de grandes

géographie sociale dans les années 1920 pour désigner un milieu environnant de plus en plus intrinsèque à l'être humain : "Mais, si l'on réfléchit à tout ce qu'implique ce mot de milieu ou "d'environnement" suivant l'expression anglaise, à tous les fils insoupçonnés dont est tissée la trame qui nous enlance, quel organisme vivant pourrait s'y soustraire?". In, Vidal de La Blache, *Principes de géographie humaine*, 1922. V. également Glossaire : "Environnement".

²⁴⁰ "Messieurs, parmi les causes de maladie, de misère et de mort qui nous entourent, il faut en compter une à laquelle je crois rationnel d'attacher une grande importance: ce sont les conditions hygiéniques déplorable dans lesquelles la plupart des hommes sont placés. Ils s'entassent dans des villes, dans des demeures souvent privées d'air et de lumière, ces deux agents indispensables de la vie. [...] Pourquoi ne réunirions pas toutes les forces de notre imagination pour tracer le plan d'une cité-modèle sur des données rigoureusement scientifiques ?". Jules Verne, *La journée d'un journaliste américain en 2889*, *Discours du docteur Sarrasin* (1899), cité par Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, 1965, pp.145-146.

²⁴¹ Michel Serres insiste même sur le fait qu'il procède de l'essence même de l'homme de chercher refuge depuis qu'il est sorti de son habitat premier : l'utérus de sa mère. "Lieu" vient du latin *locus*, dont la première signification est l'appareil génital et sexuel de la femme. Le *locus* est l'utérus, la vulve et le vagin. C'est le premier habitat, dans lequel chacun a passé neuf mois. Il est parfaitement naturel de dire que le lieu premier est l'utérus. Il arrive d'ailleurs souvent que l'on évoque ce lieu lorsqu'on parle du paradis perdu. C'est le lieu vers lequel la nostalgie nous pousse à revenir, en souvenir du bonheur que nous y avons ressenti de manière inconsciente. Mais dès lors que nous sommes nés et que nous avons quitté ce paradis perdu, nous sommes délocalisés. Nous errons dans l'espace, privés de lieu. Pour nous relocaliser, nous avons besoin d'un arsenal de pratiques et de théories fondamentales qui visent à nous recréer un lieu. Le *templum*, le *hortus*, la ville, le *pagus* sont le retour à une localisation que nous avons perdue. Michel Serres, *Quel espace allons-nous construire demain ?*, In "L'industrie immobilière 2010-2030, la cité en perspective", Actes du colloque au Palais du Luxembourg, Fondation Palladio, 2010, p.32.

²⁴² "La ville radioconcentrique est un cancer qui se porte bien". Le Corbusier, *Manière de penser l'urbanisme*, Urbanisme des CIAM, éd. Architecture d'aujourd'hui, 1^{er} vol., 1946, 184p.

²⁴³ Bien avant Le Corbusier, Baudelaire reconnaît que la ville est un espace incongru, chaotique, capricieux et embrumé ; un espace anti-naturel. Paradoxalement, le poète préfère cet environnement à la nature elle-même, car en bon romantique, la ville sordide accentue la mélancolie et constitue un artifice prêtant à la rêverie et au sublime : "Dans les plis sinueux des vieilles capitales, Où tout, même l'horreur, tourne aux enchantements, Je guette, obéissant à mes humeurs fatales, Des êtres singuliers, décrépits et charmants". Charles Baudelaire, *Les Fleurs du Mal*, Poème XCI, *Les Petites Vieilles*, p.123.

artères, spécialisation par secteurs urbains, nouveaux organes transformant l'aspect de la ville (grands magasins, grands hôtels, etc.). Le travail entrepris accéléra cependant la rupture du lien social dans les cités européennes²⁴⁴. Si les réglementations du XIX^{ème} siècle furent favorables aux capitaines d'industrie, l'haussmannisme précipita indéniablement le déplacement des classes moyennes et ouvrières vers les banlieues et les faubourgs. La dimension sociale finit par prendre le pas sur le caractère sacré et environnemental du risque sous-jacent de la ville pathogène. C'est sous l'influence de cette étiologie sociale qu'officiers municipaux, hommes d'églises, médecins et hygiénistes condamnèrent l'état de délabrement physique et moral du peuple citadin. Son emprise fut telle qu'elle impulsera en Angleterre la création des commissions royales d'enquête sur l'hygiène, commissions dont les travaux contribuèrent à l'élaboration de la législation anglaise de l'habitat²⁴⁵.

Face à la critique du chaos de la ville industrielle post-haussmannienne, des propositions d'ordonnement urbain vont émerger en Europe pour former la discipline de l'urbanisme. Deux trajectoires fondamentales, en apparence antithétiques, sont proposées : l'une "progressiste", orientée vers le futur ; l'autre "culturaliste", fondée sur le passé ; chacune d'entre elles formulant une réappropriation de la nature en ville.

D'une part, la ville dite "progressiste" est le lieu d'une justice standardisée où s'exprime la loi naturelle. La ville est ici dominée par l'idée de progrès, avec comme chefs de file des penseurs comme Owen, Fournier, Richardson, Cabet, Proudhon et Le Corbusier. Tous initièrent une critique de la grande ville industrielle, créant un citadin aliéné et oublié de la révolution technique. Afin de réparer cet oubli, il leur sembla nécessaire de redéfinir la ville à partir des propriétés de l'homme-type, indépendamment de toutes contingences, de différences de lieux, de temps, et envisageables en besoins-types scientifiquement déductibles. Victor Considérant résume cette idéologie :

“Etant donné l'homme, avec ses besoins, ses goûts et ses penchants natifs, on peut déterminer les conditions du système de construction le mieux approprié à sa nature. On aboutit ainsi à la solution de la belle et grande question de

²⁴⁴ Toutes les grandes villes d'Europe sont concernées par le mouvement haussmannien : Barcelone avec l'urbanisme haussmannien de Cerdà, Berlin avec l'urbaniste James Hobrecht, Gênes, Naples, Turin et Rome dont les fortifications sont percées par des boulevards rectilignes, Vienne avec la création d'un Ring (ceinture périphérique), etc.

²⁴⁵ Geneviève Massard-Guilbaud, *1810-2010 : 200 ans d'inspection des installations classées*, 2010, *La fabrication de la nomenclature des établissements classés au XIX^{ème} siècle ou la pollution définie par l'État*, op.cit, p.63.

l'architectonique humaine, calculée sur les exigences de l'organisation de l'homme, répondant à l'intégralité des besoins et des désirs de l'homme, déduite de ses besoins propres, de ses désirs personnels et mathématiquement ajustée aux grandes convenances primordiales de sa constitution physique".²⁴⁶

En d'autres termes, l'analyse rationnelle permettait la détermination d'un ordre-type, susceptible de s'appliquer à n'importe quel groupement humain. De ce constat selon lequel les hommes avaient des besoins similaires, naquirent des constructions et des formes urbaines aux caractères reproductibles et standardisés. De nouveaux éléments de l'espace urbain furent symptomatiques de l'organisation rationnelle qui prévaudra jusqu'à la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, à commencer par les grands ensembles. Mais relevons surtout que l'idée de nature est ici traitée comme un objet au service des besoins humains. Celle-ci se retrouve en effet asservie à une fonction d'espace libre s'intercalant avec des unités de construction ; elle se dote d'une abondance de verdure et de vides contrastant avec la densité du bâti. Le concept traditionnel de ville se désagrège pour laisser place à celui de *ville-campagne*, sans pour autant resacraliser la nature et en faire le sujet de toutes les attentions. Si l'obsession de l'hygiène qui marqua cette période se polarisa autour des notions naturelles du soleil ou de la verdure, la finalité fut éminemment sociale ; les éléments naturels furent instrumentalisés pour lutter contre l'entassement et l'attraction néfaste des villes²⁴⁷. Le Corbusier anticipait l'évolution de son modèle en déclarant : "*la ville se transformera petit-à-petit en un parc*"²⁴⁸. Mais ce parc se présentait comme un système rigide, un cadre spatial contraignant, laissant en fin de compte peu de place à l'expansion aléatoire de la nature, à cause de l'expression trop rationnelle de cette idéologie et de l'hyper-standardisation de ses modèles-type²⁴⁹. C'est d'ailleurs la critique majeure qui en sera faite, près d'un demi-siècle plus (et trop) tard :

²⁴⁶ V. Considérant, *Description du phalanstère*, 1848 ; In, Françoise Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, op.cit., p.17.

²⁴⁷ "*L'urbanisme fonctionnel de l'ère industrielle avait été conçu contre "les méfaits de la ville, l'attraction néfaste que celle-ci exerçait sur la population qui venait s'y concentrer, séduite par ses lumières et ses emplois, mais que la cherté conséquente des loyers conduisait à l'entassement, à la démoralisation et rendait prompte à l'émeute. Les droits sociaux fournissent alors un pouvoir aux salariés contre les méfaits de la domination industrielle que la seule citoyenneté politique ne permettait pas de régler"*. Jacques Donzelot, *Repenser la politique de la ville*, Le Monde, février 2010.

²⁴⁸ Le Corbusier, *Manière de penser l'urbanisme*, 1965, op.cit., p.86

²⁴⁹ Le Phalanstère et la Cité Radieuse sont les modèles-type de l'urbanisme progressiste. V. Glossaire : "Phalanstère" et "Cité radieuse".

“Un urbanisme progressiste visant certes la réalisation du bien-être social grâce à l’hygiénisme, mais par une sémantique tellement directive, contraignante et standardisée qu’elle en a méconnu la parole de l’habitant”²⁵⁰.

En écho à Pierre Lavedan²⁵¹, Françoise Choay parle de “logotechnique” pour dénoncer la parole démiurgique des urbanistes d’alors, par opposition à l’expression de la démocratie présente depuis l’Antiquité grecque :

“Non seulement l’habitant n’a pas participé à son élaboration : telle est, dans notre société, la situation des usagers devant la plupart des systèmes sémiologiques constitués. Mais davantage, il est privé de la liberté de réponse. L’urbaniste monologue ou harangue ; l’habitant est forcé d’écouter, sans toujours comprendre. [...] On estimera à juste titre révolue l’époque où l’aménagement urbain était un langage auquel l’habitant pouvait participer par la parole. Ce temps idéal fut théoriquement, et pendant plusieurs décades, celui de la polis grecque, de la démocratie”²⁵².

Tristement, cette critique rejoint la réalité de la ville progressiste, a en juger par les formes de l’urbanisme soviétique, mais aussi en France à travers l’exemple de Bataville, ensemble industriel urbain dédié à la fabrication de chaussures et créé par Thomas Bata en Moselle en 1931, sur un modèle moderniste et paternaliste apparenté au Bauhaus et au Phalanstère. En 2002, la multinationale Bata décida la cessation d’activité du site, soulevant un important conflit social et engendrant une remise en cause du modèle. La ville fit même l’objet d’un long-métrage documentaire en 2008, intitulé *Bienvenue à Bataville*, et réalisé par François Caillat. Ce film fut salué par la critique, l’une d’elle commentant :

*“Les décors sont saturés d’un trop-plein conformiste et démesuré : gazon vert-fluo et rambardes de buissons coupés à ras. On a alors l’impression de se plonger dans une banlieue lénifiante de *Weeds* ou d’*American Beauty*, quelque part entre *AB Productions* et *Jacques Tati* : un long travelling latéral suit deux quinquas*

²⁵⁰ Françoise Choay, *L’urbanisme, utopies et réalités*, 1965, *op.cit.*, p.81.

²⁵¹ “Le courant de dirigisme est tel que la géographie urbaine deviendra bientôt un chapitre de l’Administration”. P. Lavedan, *La géographie des villes*, 1959. In Françoise Choay, *L’urbanisme, utopies et réalités*, *op.cit.*, NDLA n°2, p.80.

²⁵² Françoise Choay, *L’urbanisme, utopies et réalités*, *op.cit.*, p.80.

*dynamiques déambulant sur le trottoir et longeant quelques jardins : “ah c’est beau la nature” revient en leitmotiv et en réponse à la vue d’arbres taillés en sucette”*²⁵³.

Dans ce modèle urbain expérimenté où la démocratie est ébranlée, l’ouvrier-habitant se trouve mécanisé dans son existence, mais également oppressé par une architecture et une nature insaisissables.

D’autre part, le deuxième modèle, culturaliste, est le prolongement réflexif du premier, et pose que l’individu dans la cité n’est pas une unité interchangeable ; il a son originalité et ses particularismes propres. La critique de l’industrialisation est alors fondée sur la nostalgie des cités de l’Antiquité et (même) du Moyen-âge, lesquelles ont été désintégrées par le mécanisme, le quantitativisme et l’absence de différenciation. La ville culturaliste fut donc un manifeste contre la banalité et pour un retour aux villes du passé. Dans ce modèle, la nature devait être réhabilitée au sein des conceptions d’urbanisme, en respectant son ordonnancement aléatoire préexistant :

*“Pourquoi supprimer à tout prix des inégalités de terrain, détruire des chemins existants et même, détourner des cours d’eau afin d’obtenir une banale symétrie ? Mieux vaudrait, au contraire, les conserver avec joie, pour motiver des brisures dans les artères et d’autres irrégularités. Sans elles, les créations les plus belles gardent toujours une certaine raideur et une affectation d’un fâcheux effet ; puis, elles permettent de s’orienter facilement à travers le dédale des rues et, même au point de vue hygiénique, elles ne sont pas sans avantage. C’est grâce à la courbure et à la brisure de leurs artères que la violence du vent est moins sensible dans les villes anciennes. Il ne souffle avec force que par-dessus les toits, tandis que, dans les quartiers modernes, il s’engouffre à travers les rues droites d’une façon fort désagréable, voire même préjudiciable à la santé. [...] De quelque côté que l’on envisage le problème de la construction des villes, on conclut qu’il a été étudié, de nos jours, avec une trop grande légèreté. [...] il ne s’agit rien moins que d’abolir complètement les principes régnants et de les remplacer par les méthodes précisément contraires”*²⁵⁴.

²⁵³ Emmanuel Didier, *Des chances que rien ne bouge*, 18 novembre 2008, En ligne sur : <http://www.critikat.com/actualite-cine/critique/bienvenue-a-bataville>

²⁵⁴ Camillo Sitte, *Der Städtebau*, 1889, trad. C. Martin, *L’art de bâtir des villes*, 2^{ème} éd. 1918, pp.157-158.

Toutefois, cette réhabilitation de la nature est illusoire ; et les détracteurs du modèle présentèrent cette revalorisation du passé comme une régression, voire comme un déni des problèmes contemporains. Malgré quelques expérimentations invitant à concevoir la ville selon ces déterminismes naturels, comme la cité-jardin^{255 256}, la nature se trouvait de nouveau réduite à un objet malléable²⁵⁷ servant essentiellement l'urbaniste dans sa recherche romantique d'une "belle totalité"²⁵⁸ perdue de la cité.

Sur le plan pratique, point de véritable rupture malgré ces réflexions utopiques²⁵⁹ ; car seuls les propriétaires les plus aisés étaient en mesure de produire le renouvellement de la ville durant la première moitié du XX^{ème} siècle. Ceci eut paradoxalement pour effet d'accentuer la ségrégation spatiale. Les modélisations utopiques ne réussirent malheureusement pas à contenir la paupérisation des centres-villes. Malgré les cycles décennaux de crise urbaine ayant jalonné la période, et qui auraient pu favorablement transformer les mécanismes de production sociale, l'inertie socio-urbaine y est prégnante ; en témoignent d'ailleurs la permanence des structures juridiques de régulation environnementale, restées fortement centralisées. En France, parler de renouvellement urbain à cette époque est un non sens puisque le parc ne s'est renouvelé qu'à 40% de 1820 à 1940. **En somme, à l'exception des**

²⁵⁵ Le concept de Cité-Jardin d'Ebenezer Howard, qui fait partie intégrante de l'idéologie culturaliste, se justifie par le rapprochement nécessaire entre les conditions du lien social (la ville) et les conditions de l'essence de l'homme (la campagne): "*La ville est symbole de société - d'aide mutuelle et d'amicale coopération, de paternité, maternité, fraternité, de large relation d'homme à homme, d'expansives sympathies, de science, d'art, de culture, de religion. Et la campagne ? La campagne est le symbole de l'amour et des libéralités de Dieu pour l'homme. Tout ce que nous sommes et tous ce que nous avons vien d'elle. Nos corps sont formés d'elle et retournent à elle. [...] La ville et la campagne doivent être mariés, et de cette joyeuse union jaillira un nouvel espoir, une nouvelle vie, une nouvelle civilisation*". Ebenezer Howard, *Garden-Cities of Tomorrow*, 1902, trad. L. E. Crepelet, 1946, p.16.

²⁵⁶ La France s'est largement inspirée du concept d'Ebenezer Howard pour construire ses Cités-Jardins, notamment en région parisienne entre les deux grandes guerres. Elles furent réalisées à l'initiative de l'Office Public de l'Habitat Bon Marché de la Seine sous l'impulsion de son Président et Maire de Suresnes, Henri Sellier, dont l'objectif était "*d'édifier des agglomérations propres à assurer le décongestionnement de Paris et de ses faubourgs*". Une quinzaine de cités-jardins ont ainsi construites autour de Paris : Argenteuil (1914), Suresnes (1921), Arcueil (1921), Cachan (1921), Villetaneuse (1922), Vitry-sur-Seine (1923), Gennevilliers (1923), Le Plessis-Robinson (1924), Le Pré-Saint-Gervais (1927), La Courneuve (1929), Champigny-sur-Marne (1931), Chatenay-Malabry (1931).

²⁵⁷ "*Les ceintures des espaces libres plantés aideront à faire saisir comme une unité locale le terrain qu'elles entoureront*". Raymond Unwin, *Town Planning in Practice*, 1909, trad. W. Mooser, "*Plan des villes*", 1932, p.170.

²⁵⁸ L'expression est de Hegel : celui-ci parle de la "belle totalité grecque" comme projet de civilisation exemplaire. En effet, l'idéal politique hégélien "*a pour contenu la Polis, la cité antique, comme milieu de vie permettant à l'homme de réaliser son être dans une harmonieuse totalité*", Bernard Bourgeois, *La pensée politique de Hegel*, PUF, 1992, p.27.

²⁵⁹ La Chartes d'Athènes signée en 1933 à l'occasion du CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne), souvent considérée comme la synthèse de ces réflexions, n'a été publié qu'en 1941 par Le Corbusier (sous le titre *La Ville fonctionnelle*). C'est pourquoi les concepts corbusianistes ont été adoptés qu'après-guerre par les urbanistes de la reconstruction.

grandes capitales européennes, le paysage urbain demeure encore fortement médiéval malgré l'haussmannisme et le corbusianisme successifs.

A l'hygiénisme social, succéda l'urbanisme social dont les déséquilibres liés à une nature fortement instrumentalisée n'ont pu que tristement proliférer aux lendemains de la Seconde Guerre Mondiale. La France est là encore le parfait exemple de cette évolution.

§3. Le risque urbain productiviste (1945-1968)

En novembre 1944, le Général de Gaulle faisait de la reconstruction une affaire d'Etat. Il confiait ainsi à Raoul Dautry le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU). La France devait reconstruire en quantité (1.300.000 logements) mais aussi en qualité, là où les besoins de rééquilibrages territoriaux étaient nécessaires. C'est ce qui dicta l'établissement d'une politique d'aménagement national, menée par la *Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitation chargée de l'Aménagement du territoire, des Grandes Opérations d'Urbanisme Nationale*, et créée en 1945 sous la tutelle du MRU.

L'Etat avait alors repris le contrôle du foncier pour la réalisation de ces grandes reconstructions. Le Code de l'urbanisme, paru en mai 1954, fut d'ailleurs l'émanation directe de cette recentralisation foncière. A partir de 1957, l'Etat se mit à financer les équipements d'accompagnement par des "Programmes de Modernisation des Equipements" (PME). Ce financement s'illustra par la création de sociétés parapubliques, comme la SCET (Société Centrale d'Aménagement du Territoire). L'intervention de l'Etat glissa alors progressivement du "faire directement" à "créer les conditions de la réalisation". Cela s'identifiait par la démultiplication des instances parapubliques et par la privatisation de la construction que l'Etat encourageait bon gré mal gré en raison de l'urgence à produire. L'interventionnisme de l'Etat s'amenuisa également avec les nécessités du terrain, l'Etat considérant que les collectivités locales étaient les mieux à même d'assurer le suivi de gestion des constructions. Ceci aura pour effet de grever les finances locales et d'accroître les disparités entre les communes les plus riches et les plus pauvres.

Les propos de Pierre Sudreau, Ministre de la Construction de 1958 à 1962, sont éloquentes sur les problématiques d'urbanisme français d'après-guerre :

“D’abord l’urbanisme doit se délivrer du complexe médiéval du mur d’enceinte ; [...] l’amélioration des moyens de communication permet de desserrer le dispositif urbain et de le diviser par des zones de pénétration de la campagne, cette urbanisation discontinue aura pour avantage d’éviter l’empiétement des constructions sur les meilleures terres agricoles, de sauvegarder les terrains maraîchers et les vergers, d’affecter à la construction les sites les mieux exposés, de mettre la nature à la portée des citoyens, enfin de faciliter en la diluant la circulation générale. [...] A la ville devra s’adapter l’automobile”²⁶⁰.

On constate dans ces prescriptions officielles une reprise assez fidèle des conceptions de l’urbanisme progressiste du début du XX^{ème} siècle, avec la recherche d’une mixité à la fois anglo-saxonne, celle des cités-jardins imbriquant ville et campagne, et américaine, fondée sur le quadrillage du “tout-automobile” urbain. La période 1945-1968 constitue néanmoins une “traversée du désert” de l’enjeu environnemental, lequel est totalement évacué des conceptions d’urbanisme en raison des préoccupations productivistes de l’époque. A l’image de la France, l’urbanisme européen met en suspend les attentions écologistes au profit de la relance impérative d’après-guerre et du vaste mouvement de restructuration des organismes administratifs de planification urbaine²⁶¹.

Enfin, la décentralisation post-1968 ne parvint pas à enrayer la disparité sociale persistante au sein de l’espace urbain ; elle l’amplifia au contraire, légitimant tout un pan du développement durable naissant : le pilier social. Parmi les symboles de cette décentralisation, on trouve le concept de Ville Nouvelle²⁶² en France²⁶³ et en Angleterre²⁶⁴, supposé ébaucher un nouveau

²⁶⁰ Pierre Sudreau, Paris, le 8 avril 1960, In Marc Sauvez, *La ville et l’enjeu du "développement durable"*, Rapport au Ministre de l’environnement, 2001, pp.387-388.

²⁶¹ Le mouvement est généralisé en Europe : la planification administrative de la ville remplace le principe de l’autonomie locale de la volonté qui prévalait avant-guerre au bénéfice du propriétaire immobilier omnipotent. Ce mouvement planificateur marque la naissance des législations nationales d’urbanisme en Europe. Citons comme exemple de consécration le “Town and Country Planning Act” de 1947 en Grande-Bretagne, la loi nationale d’urbanisme n°1150 du 17 août 1942 en Italie, la loi organique nationale de l’aménagement et du territoire et de l’urbanisme du 29 mars 1962 en Belgique, l’article 148 de la Constitution du Royaume d’Espagne ratifiée le 17 décembre 1978. In, Jean-Bernard Auby et Hugues Périnet-Marquet, *Droit de l’urbanisme et de la construction*, Montchrestien, Domat, 2004, pp.169-181.

²⁶² Les premières villes nouvelles contemporaines ont été réalisées aux États-Unis, dans les années 1930, par la *Resettlement Administration* (RA), dirigé par Rexford Tugwell. La densification urbaine l’incitait en effet à planifier le desserrement des centres-urbains par le développement de grandes agglomérations que constitua le modèle des Villes Nouvelles. On retrouve ce modèle volontariste politique dans plusieurs pays développés confrontés à la surdensité dans les années 1960, mais on sait qu’il s’inspire des principes de la Charte d’Athènes de par le désir de rompre avec les structures urbaines anciennes et existantes qui ne soient plus figuratives ou perspectivistes, ou encore des barres d’immeubles horizontales, mais fonctionnelle, à l’image de l’urbanisme de Cerdà.

genre de vie urbaine à mi-chemin entre la ville et la campagne, et dont on aurait pu espérer qu'il réintroduise l'écologie urbaine moderne. Mais l'expérience collective des Villes Nouvelles conduisit aux mêmes phénomènes d'instrumentalisation de la nature qu'au sein du modèle utopique culturaliste :

“La façon dont ces interviewés [habitants de Maurepas, commune de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, de 1967 à 1971 - NDLA] évoquent l'espace de la ville laisse entrevoir un certain compromis entre rural et urbain qui peut être historicisé. L'arrêt, dans les années soixante-dix, de “l'urbanisme des tours et des barres” (Charmes, 2005) au profit de la construction d'espaces tels que les trames vertes dans les villes-nouvelles correspond, en effet, à l'apparition de nouvelles normes inspirées par la “tradition anglo-saxonne des allées et parkways” (Eleb-Harlé, 2002). Maurepas est ainsi opposée à des villes repoussoirs où la densité est parfois associée à l'insécurité et l'immigration aux problématiques sociales. Ce changement de paradigme urbanistique fait écho à de nouvelles représentations en vigueur dans l'espace public, à une tendance néo-rurale qui coïncide avec l'émergence de courants régionalistes sur l'échiquier politique français ou, plus largement, avec “un sentiment de nostalgie envers un monde rural en cours d'extinction” (Gournay, 2002)”²⁶⁵.

§4. Le risque urbain environnementaliste (1968-20..)

²⁶³ En 1965, afin de répondre aux problématiques d'hyperdensité des centres-villes français, neuf Villes Nouvelles ont vu le jour sous l'impulsion de la DATAR (Délégation à l'aménagement du territoire) qui rédigea le Schéma directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) : 5 seront élevées dans la périphérie de Paris (Cergy-Pontoise, Evry, Melun-Senart, Marne la Vallée, Saint-Quentin en Yvelines) et 4 en province (Le Vaudreuil entre Paris et Rouen, Villeneuve d'Asq près de Lille, l'Isle-d'Abeau près de Lyon, Rives de l'Etang de Berre près de Marseille).

²⁶⁴ Les *New Towns* ont été créées par le *New Town Act* de 1946 en tant qu'héritières des cités-jardins d'Ebenezer Howard. On distingue trois vagues de construction pour un total de 22 Villes Nouvelles : 1) de 1946 à 1950 avec Stevenage, Crawley, Hemel Hempstead, Harlow, Newton Aycliffe, Peterlee (sous le nom de Easington New Town), Welwyn et Hatfield, Basildon, Essex, Bracknell, Corby ; 2) de 1961 à 1964 avec Skelmersdale, Dawley New Town, Redditch et Runcorn, Washington ; 3) de 1967 à 1970 avec Milton Keynes, Peterborough, Northampton, Warrington, Telford et Central Lancashire.

²⁶⁵ Marie Peretti-Ndiaye, Rémi Tréhin-Lalanne, *Ville nouvelle, quarante ans après. Les pionniers vieillissants de Maurepas*, *Articulo - Journal of Urban Research*, In, *Splendeur et misère du périurbain - Le périurbain : territoires de relégation ou d'ascension sociales ?*, 2009. En ligne sur : <http://articulo.revues.org/1350#bodyftn9>

Les années 1970 officialisèrent un changement paradigmatique. Il consista à remettre explicitement en cause l'absence de moralité²⁶⁶ intrinsèque²⁶⁷ de la nature, favorisant un “droit de la nature” à doter d'une valeur éthique²⁶⁸. C'est ainsi sous l'angle d'une écologie²⁶⁹, en tant que science militante au milieu du XX^{ème} siècle – philosophiquement préfigurée par Jean-Jacques Rousseau²⁷⁰, David Henri Thoreau²⁷¹ et John Muir²⁷² en dissidence contre le cartésianisme triomphant – que fut abordée la question de nature, conçue et plébiscitée

²⁶⁶ Kant était tout à fait conscient de ce paradigme car il énonçait que les êtres dignes d'être absolument respectés sont les personnes capables de donner des fins, et d'être “*par leurs représentations, causes de l'objet de ces représentations*”. Lorsqu'au contraire, on a affaire à des choses, qui ne constituent jamais que des moyens, la moralité n'est pas requise et rien ne doit être catégorique ou faire l'objet d'une prescription universelle et nécessaire. Emmanuel Kant, *Fondements de la métaphysique des mœurs*, 1785, pp.39-41.

²⁶⁷ Sur la “valeur intrinsèque de la nature”, v. John Baird Callicot, *Defense of the Land Ethic : Essays in Environmental Philosophy*, State University of New York Press, 1989, p.163.

²⁶⁸ Sur ces revendications d'un droit de la nature, les anglo-saxons font figure de pionniers et de moteurs de la réflexion juridique contemporaine. Qu'ils soient scientifiques (Carson, Lovelock), naturalistes (Leopold), ou juristes (Stone, Reagan), ces penseurs sont rassemblés autour d'une écologie radicale, la “*deep ecology*”, laquelle prône un élargissement de la “mesure de toutes choses” à l'univers tout entier. A l'instar de la pensée de Darwin, l'homme s'y trouve dilué dans une nature dont chacun des éléments, espèces, cycles et processus sont constitutifs d'une valeur propre. Est alors formulée la thèse selon laquelle chaque être vivant dispose de droits au sein d'une “communauté juridique naturelle” (Meyer Abich) dont le bien-être prévaudrait en cas de conflit avec les droits humains les plus fondamentaux, dès lors que cette communauté conditionne la vie. In, François Ost, *La nature hors la loi, op.cit.* pp.152-158.

²⁶⁹ Ecologie : ce terme a été utilisé pour la première fois en 1866 par le biologiste allemand Ernst Haeckel pour désigner : “*la science des relations des organismes avec le monde environnant, c'est-à-dire, dans un sens large, la science des conditions d'existence*”. V. également Glossaire: “Ecologie”.

²⁷⁰ Jean-Jacques Rousseau (1712-1778) fut l'un des premiers à prendre le contrepied de la doctrine de l'Antiquité en faisant de la nature l'état primitif (pré-légal) de l'homme, le strict opposé de l'état artificiel où l'homme s'est perverti. Adhérant ainsi pleinement à son étymologie première (du latin *naturia* qui signifie “naissance” ou “ce qui est dans son état natif”) dans son œuvre *Emile ou de l'éducation* (1762), Rousseau fonde toute sa théorie de l'éducation sur la nature en tant qu'unique critère de “perfectibilité”. Selon lui, il faut “pratiquer” la nature, en faire longuement l'expérience, pour développer la conscience de sa beauté et de sa grandeur, et plus simplement le sentiment de son existence. Dans *Le Fondement de la morale* (1978), Schopenhauer disait de Rousseau qu'il est le “*nourrisson de la nature*”.

²⁷¹ David Henry Thoreau (1817-1862) était un philosophe, naturaliste amateur et poète américain. Erudit d'écologie pour avoir lu divers ouvrages de botanique dont le *Plants of Boston and its Vicinity* (1824) de Jacob Bigelow et le traité physico-théologique de William Smellie, *The Philosophy of Natural History* (1846), Thoreau passe en revue dans un essai intitulé, *Le Paradis à (re)conquérir* (1842), les sources d'énergies propres comme l'énergie marémotrice, l'énergie solaire ou l'éolien. Ses propositions, notamment lors de sa *Conférence sur la succession des arbres* en 1860 devant la Société d'Agriculture du Middlesex, où il milite en faveur d'une utilisation rationnelle des ressources en font un des pères de l'écologie. Son livre politique, *La Désobéissance civile* (1849), avance l'idée d'une résistance individuelle à un gouvernement jugé injuste, et est ainsi à l'origine du concept contemporain de la non-violence. Thoreau est ainsi une source de référence pour l'activisme subversif du mouvement écologique actuel. Opposé à l'esclavagisme, il propose une philosophie de vie anticapitaliste et prône le retour à une vie morale de manière à intégrer l'harmonie du monde. C'est d'ailleurs l'objet de son œuvre majeure, *Walden ou la vie dans les bois* (1854) qui fait l'apologie d'une vie simple menée à l'écart de la société. Par son désir de retrouver la forêt primitive, Thoreau appartient selon Donald Worster au courant écologique arcadien, par opposition à l'écologie impérialiste où l'homme s'emploie à dominer et exploiter la nature. Donald Worster, *Les pionniers de l'écologie*, éd. Sang de la terre, 1998, pp.79-131.

²⁷² John Muir (1838-1914) était un écrivain américain, considéré comme un des premiers naturalistes modernes, militant pour la protection de la nature. Il est célèbre pour avoir sauvé, avec le soutien d'un éditeur influent du magazine *Century*, Robert Underwood Johnson, la Vallée du Yosemite en faisant voter une loi en 1890 octroyant le statut de parc national, sur le modèle de Yellowstone. Les écrits de Muir en géologie et en botanique ont fortement influencé les penseurs du mouvement environnemental moderne. Le 28 mai 1892, Muir fonde la toute première ONG environnementale, appelée *Sierra Club*, qui demeure à ce jour une des plus importantes organisations de protection de l'environnement aux États-Unis. En ligne sur : http://vault.sierraclub.org/john_muir_exhibit/about/default.aspx

comme “sujet”, puis comme “projet”²⁷³ essentiel pour assurer la survie des civilisations et du modèle urbain.

L'écologie s'imposa d'abord sur la scène politique²⁷⁴. Le mouvement prônant la préservation de la planète commença à peser dans tous les domaines et à tous les échelons de gouvernance. Par la suite, on sait que la Convention de Rio de 1992 jettera les bases du développement durable (le “*sustainable development*”)²⁷⁵, faisant apparaître les notions de développement “responsable”, de “respect de l'environnement”, de remboursement de la “dette écologique”. Par l'émergence d'une science de la nature, l'écologie moderne entendit peser dans toutes les disciplines. La régulation urbaine, jusqu'alors globalement cohérente à travers les expressions idéologiques et pratiques que posait l'ambivalence ville/nature, s'est subdivisée en autant de disciplines que de voies de régulations écologistes, rendant son articulation et sa compréhension des plus complexes. Pour plus de clarté, il convient ici de résumer ces voies, lesquelles ont en réalité un champ d'action logé dans un échelon territorial bien spécifique :

- A l'échelle de l'édifice, l'écologie industrielle fait référence, plus connue sous l'appellation de régime des “Installations Classées pour la Protection de l'Environnement” - ICPE - issue de la loi du 19 juillet 1976 puis codifiée au Code de l'environnement en 2005 au Livre V et aux articles L.511-1 et suivants. En tant que forme bâtie sujette à risques spécifiques et avérés, l'industrie “polluante” est mise à part²⁷⁶ du champ juridique immobilier traditionnel tout en demeurant le fait d'une régulation administrative et policière à l'échelle de l'“installation” ou de l'“établissement” (v. *supra*, §2).
- A l'échelle régionale, la géographie sociale prédomine. Elle est issue de l'écologie d'Haeckel, de Tansley, de Lindeman, et des théories de géographie urbaine de Ritter, de Reclus²⁷⁷, de Vidal de la Blache²⁷⁸, de Burgess et de Park. Ce courant intègre l'écologie

²⁷³ François Ost, *La nature hors la loi, op.cit.*, 3^{ème} Partie, pp.242-337.

²⁷⁴ On parle d'“écologie politique” depuis les années 1970. V. Glossaire : “Ecologie politique”.

²⁷⁵ V. Glossaire : “Développement durable”.

²⁷⁶ “Depuis le début de l'industrialisation, et surtout à partir du milieu du XIX^{ème} siècle, les nuisances industrielles sont gérées par les manufacturiers en collaboration directe avec les ingénieurs de l'Etat chargés du développement industriel. Tendues au départ, les relations entre ces acteurs se consolident progressivement pour donner naissance à un espace relativement fermé où le problème est traité loin des regards extérieurs sous la responsabilité des ingénieurs des mines”. Chloé-Anne Vlassopoulou, *L'histoire dans l'analyse des politiques publiques : contribution à un premier bilan. Réflexions à partir de l'exemple de la lutte contre la pollution de l'air*, 2003.

²⁷⁷ Elisée Reclus (1830-1905) est sans doute le géographe le plus connu des universitaires français parce qu'il fut un “précurseur sans héritiers” de la géographie sociale (Frémont, Chevalier, Héryn et Renard, *Géographie sociale*, Masson,

sur le fondement de l'expérimentation scientifique et sociologique. En France, les cours préparatoires à l'agrégation de géographie humaine et sociale (par opposition à la géographie physique) sont à ce jour imprégnés de cette science de l'organisation de l'espace. La forme de régulation qui s'en dégage met au second plan, sans le rejeter totalement, le déterminisme naturel et maintient l'instrumentalisation de la nature au bénéfice de l'homme ; ce que résumait dès 1904 l'un de ses fondateurs Paul Vidal de la Blache : *“La nature prépare le site et l'homme l'organise pour lui permettre de répondre à ses désirs et à ses besoins”*²⁷⁹. Ce courant influence aujourd'hui la politique de la ville²⁸⁰ et de l'habitat en France. Il vise une “meilleure qualité de vie” et propose d'organiser l'espace urbain selon un déterminisme économique-sociologique.

- A l'échelle nationale, l'écologie administrative prévaut, avec la création en France du Ministère de l'environnement en 1971 sous George Pompidou. L'action publique y est notable par la promulgation de lois clés tendant à sanctuariser le milieu naturel, comme les lois sur les parcs nationaux (1960), sur l'eau (1964), sur la protection de la nature (1976), sur la montagne (1985) ou sur le littoral (1986). Cette branche du droit urbain constitue un droit administratif prescriptif vis-à-vis des nuisances humaines ou des catastrophes naturelles prévisibles. Cette prise en charge autoritaire de l'administration

1984, Chap.1) ainsi que de l'École de Chicago. Son engagement politique pour la cause ouvrière et ses idées anarchistes lui ont toutefois valu d'être mis au ban de la “nouvelle géographie” alors en cours de formation et portée par Vidal de la Blache. Sa parole d'hygiéniste social est aujourd'hui rétablie et son intuition est rejointe par la critique de la ville productiviste...de ségrégations (v. *infra*) : *“Les entrepreneurs élèvent de vastes quartiers, combinés d'avance par des architectes qui n'ont même pas visité les emplacements et bien moins encore se sont donnés la peine d'interroger les futurs habitants. [...] Ce n'est qu'un demi bien de transformer les quartiers insalubres, si les malheureux qui les habitaient naguère se trouvent expulsés de leurs anciens taudis pour aller en chercher d'autres dans la banlieue”*. Elisée Reclus, *L'Homme et la terre*, Librairie Universelle, 1905, t.5, pp.363-367.

²⁷⁸ Paul Vidal de la Blache (1845-1918) a mis en place la géographie universitaire moderne, constituée en tant que discipline d'interface entre l'homme et les milieux. La notion de milieu, et non de nature, est ici essentielle car elle emporte une acception composite, par définition artificielle, une interaction où l'humain influence la nature par son peuplement depuis la nuit des temps. Vidal de la Blache cherche à promouvoir par la géographie une méthodologie d'observation fondée sur l'écologie scientifique. La fin des années 1960 connaîtra la contestation de la pensée vidalienne, dont la remise en cause des relations hommes-milieux, conduisant à sa scission en deux spécialités : la géographie physique et la géographie humaine. Cette dernière est en quête de scientificité et se morcelle en géographie sociale, en géopolitique, en géographie quantitative, en analyses privilégiant l'aspect socio-spatial sur l'environnement quant à lui relégué à des considérations géo-physiques. Lussault déplore la rupture de ce qu'il considérait comme l'acquis le plus intéressant de la posture vidalienne (l'interaction) : *“La géographie aurait pu être la première des sciences sociales à dépasser les schémas de pensée dualistes (nature versus société)”*. Jacques Lévy, Michel Lussault (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, 2003, v. *“Nature (espace et)”*, pp.657-660. Au paroxysme de la guerre froide, les approches géographiques marxistes ou libérales des villes postulent l'idéologie du progrès de l'humanité fondé sur la croissance, et ce au détriment de la préservation d'équilibres écologiques, considérée comme *“rétrograde”*, entachée de *“conservatisme ruraliste, de localisme ou de néo-colonialisme”*. Elisabeth Dorier-Apprill (dir.), Jean-Paul Amat, René-Joly Assako Assako, *et alii, Ville et environnement*, Sedes, 2006, p.22.

²⁷⁹ Paul Vidal de la Blache, *Les divers modes d'évolution de la population de Londres*, *The Geographical Journal*, n°4, avril 1904, pp.144-150.

²⁸⁰ *“Politique de la ville”* : terme français qui définit à partir des années 1990 l'action publique vis-à-vis des quartiers existants au sein desquels subsistent des difficultés sociales (chômage, insécurité, dévitalisation économique, etc.). V. Glossaire : *“Politique de la ville”*.

n'a pas manqué d'éveiller les consciences associatives qui tentèrent, au travers de pétitions ou de chartes, de peser sur les collectivités territoriales afin de “réintroduire la Nature dans les villes”²⁸¹.

- A l'échelle supranationale, l'écologie économique et sociale prédomine. Cette régulation s'inscrit dans la lignée de l'hygiénisme et se poursuit avec les effets de l'exode rural. Elle fut relancée avec la décolonisation et se trouva remise au devant de la scène par le Club de Rome (1972) pour être reprise par la Commission Brundtland (1987). Le droit qui en émane met au premier plan la question sociale et l'idée d'un développement économique égalitaire entre les populations. D'où le fait qu'il se soit développé dès l'instauration du *Nouvel Ordre Economique International* - NOEI - en 1974, puis au travers des *Conferences of the Parties* - COP - (dont la COP n°3 : Protocole de Kyoto) sous l'égide de l'ONU.

Tous ces courants mettent en avant une discipline particulière, jugée suffisamment apte à connaître des nuisances et des pollutions en milieu urbain pour les éradiquer, quel que soit l'échelon territorial observé, qu'il s'agisse de l'axiome industriel, sociologique, administratif ou économique et social. Elisabeth Dorier-Apprill explique que ces expressions à visée universaliste ont empêché les géographes chercheurs d'explorer les nombreux liens unissant l'urbain et l'environnement :

*“L'émergence de “l'écologie humaine” et la puissance institutionnelle de l'urbanisme et de l'aménagement qui cherchent à se constituer en disciplines scientifiques autonomes, ont conduit à disqualifier la spécificité des approches géographiques sur ce thème et à oublier leur richesse”*²⁸².

Dans cette compétition entre courants disciplinaires, que le législateur français aura difficilement tenté de rassembler au sein du Code de l'environnement trente années plus tard,

²⁸¹ “Il faut réintroduire la Nature dans les villes : la verdure, la pureté de l'air et de l'eau, le silence de la nuit. Les nuisances urbaines seront sans cesse réduites au point de ne plus porter atteinte à la santé. Le cœur des villes sera aménagé pour les piétons. Les villes doivent maintenir leur intégrité verte. Tout espace vert public ou privé menacé de disparition ou de dégradation, sera immédiatement remplacé par la création d'un espace vert équivalent en surface ou en qualité. Un grand ensemble vert accompagnera tout grand ensemble de béton. Un plan d'expansion verte assurera à chaque citoyen au moins dix mètres carrés de parcs et de jardins publics. La construction de parcs de stationnement sera interdite sous les espaces verts publics. En surface, leur réalisation sera subordonnée à la plantation d'arbres. Pour empêcher la prolifération d'une banlieue, des coupures végétales devront interrompre le tissu urbain. Toute agglomération sera entourée d'une ceinture verte intangible”. Extrait de l'article 4 et 6 de la *charte de la nature*, In, Revue Forestière Française, 1973, n°4, p.324.

²⁸² Elisabeth Dorier-Apprill, *Ville et environnement*, op.cit., 2006, p.11.

c'est sans nul doute le domaine économique qui ressort victorieux, constituant l'élément principal de légitimation et de cristallisation du droit de l'environnement. Son approche, il est vrai, est davantage consensuelle et globalisante, ce facteur dépassant le caractère contraignant de la régulation administrative pour la transformer en opportunité de “progrès” et de rentabilité à l'attention des “générations actuelles et à venir”. Or, ce progrès s'inscrit nécessairement dans une perspective de “développement” soutenable à long terme, notion conceptualisée par opposition à la “croissance”, laquelle est par définition instable, conjoncturelle, non pérenne.

La théorie contemporaine du progrès, c'est-à-dire du développement, émane de l'après-guerre. Il y était question, au sein de la communauté internationale, d'envisager un développement égalitaire entre les pays du Sud et les pays du Nord²⁸³. Certains économistes pensent que la planète était alors à un tournant de son histoire et qu'il était possible d'y opérer un virage salutaire. Un vent d'optimisme soufflait par ailleurs à la suite des révolutions socioculturelles chinoise, française et américaine à la fin des années 1960, augurant l'espoir d'une redistribution plus juste des richesses. Le procès de la société industrielle s'illustra alors à travers deux rapports représentatifs de ce souhait de retournement salutaire :

- Le premier fut rédigé en 1972 par un groupe de chercheurs du MIT à la demande du Club de Rome²⁸⁴. Le rapport est originellement intitulé *The Limits to Growth*²⁸⁵, traduit en français par *Halte à la croissance* ; mais il est plus connu sous le nom de *Rapport Meadows*, du nom de son directeur de publication. Ce rapport démontrait implicitement que la croissance ne pouvait perdurer dans un monde fini, tel que déployé par la société industrielle de l'époque. Pour l'expliquer, les chercheurs du MIT recoururent à la “dynamique des systèmes”, un système mathématique créé dans les années 1950 pour comprendre et schématiser des processus industriels complexes et non linéaires. Dans le cadre du *Rapport Meadows*, cette systémisation fut étendue à l'échelle mondiale pour créer un modèle informatique appelé *World 3* et réunissant cinq facteurs de croissance

²⁸³ On se réfère ici aux accords internationaux du GATT (*General Agreement on Tariffs and Trade*) signés en 1947, dont l'objectif était d'assurer la liberté et l'équilibre des échanges internationaux. Ces accords ont perduré pendant près d'un demi-siècle et sont considérés comme un échec car exempts d'institutions et d'organes de régulations des marchés de matières premières et d'import-export. Pierre Moussa, *Caliban naufragé, Les relations Nord/Sud à la fin du XXème siècle*, Fayard, 1994, pp. 245-249.

²⁸⁴ V. Glossaire : “Club de Rome”.

²⁸⁵ Donella H. Meadows, Dennis L. Meadows, Jørgen Randers (dir.) *et alii*, *The Limits to Growth*, New York, Potomac Associates, Universe Books, MIT Project Team, 1972, 211p.

interagissant entre eux : l'agroalimentaire, l'industrie, la démographie, les ressources non renouvelables et la pollution. Sonnant le glas des Trente Glorieuses, le rapport innova en prenant le contrepied de la pensée dominante : il envisagea que la croissance économique puisse ne pas être infinie au regard des projections selon ces cinq critères, et qu'elle ne devrait plus être considérée comme telle. Même s'il fut controversé et non mis à l'épreuve des faits, ce rapport et sa proposition implicite de "Croissance Zéro"²⁸⁶ constitua l'acte de naissance du développement durable.

- Le second rapport, moins célèbre, fut publié en 1975 pour proposer une solution alternative aux contradictions et paralysies auxquelles le NOEI²⁸⁷ était alors confronté. Il s'agit du rapport intitulé *Que faire*, surnommé *Rapport Dag Hammarskjöld*,²⁸⁸ du nom de la Fondation l'ayant co-publié avec le PNUE²⁸⁹. Son approche fut sensiblement plus originale puisqu'elle remet littéralement en cause les institutions en place. Le rapport plonge en effet droit dans les racines du mal et énonce que "la primauté de l'économique ne peut plus être défendue"²⁹⁰. L'affirmation était quasiment sacrilège et ne sera reprise dans aucune déclaration internationale ultérieure. Malgré son absence d'effectivité, on peut voir à travers ce rapport le raisonnement embryonnaire du mouvement altermondialiste qui remettra plus tard en question les institutions et les réunions internationales (FMI, OMC, G8, G20...), tout en proposant une alternative antilibérale.

L'égalitarisme économique ne put prospérer comme principe essentiel du développement, dans la mesure où les traumatismes d'après-guerre et les décolonisations successives mirent davantage en cause l'asservissement des peuples comme source des problèmes à résoudre prioritairement²⁹¹. Ce traumatisme favorisait le principe de liberté sociale²⁹², tout en ouvrant

²⁸⁶ V. Glossaire : "Croissance Zéro".

²⁸⁷ L'action du *Nouvel Ordre Economique International* a été vivement critiquée par les pays du Sud, car i) le mouvement s'est rapidement avéré en contradiction avec le but recherché de développement égalitaire, ne s'agissant, lors des conférences internationales successives, que de déclarations de bonnes intentions des pays développés, sans réels changements de structures proposées ; ii) en situation de paralysie, les états du Nord ayant perdu tout contrôle tant sur les ressources pétrolières dépendantes de l'OPEP, que sur les flux financiers désormais aux mains des banques et des grandes entreprises susceptibles de déterminer les opportunités de développement. In, Gilbert Rist, *Le développement, Histoire d'une croyance occidentale*, 2007, Chap. 9 "Le triomphe du tiers-mondisme", pp.247-297.

²⁸⁸ Marc Nerfin, Ahmed Ben Salah, Ignacy Sachs (dir.) *et alii*, *Que faire. Rapport Dag Hammarskjöld*, 1975, 137p. En ligne sur : http://www.dhf.uu.se/pdf/75_que_fair.pdf

²⁸⁹ Programme des Nations Unies pour l'Environnement. V. également Glossaire "PNUE".

²⁹⁰ *Ibid*, p.50.

²⁹¹ Cette doctrine du développement émane du Point IV énoncé par le Président Truman dans son discours d'investiture du 20 janvier 1950 le "Développement des régions sous-développées au moyen de certains apports américains". Ce Point IV est

une brèche au libéralisme économique. Pour ce qui intéresse le droit de l'environnement, l'idée séduisit qu'un développement soutenable pouvait s'établir, non par la totalitariste *Croissance Zéro* du *Rapport Meadows*, mais par un développement social à un "coût économique acceptable"²⁹³. A l'instar de la doctrine Truman, les pays industrialisés légitimèrent la mise sous tutelle des pays du Sud selon une logique de "besoins fondamentaux"²⁹⁴ nécessaires à satisfaire pour permettre d'assurer, suivant l'expression wilsonienne, le "droit des peuples à disposer d'eux-mêmes", avec en ligne de mire une redistribution des richesses pour relancer le cycle mondial de développement des générations futures.

En raison de ce choix anthropocentré sur le "besoin", le discours sur le développement durable ne s'inscrivit nullement dans la logique absolutiste et décroissante du Club de Rome, alors qu'il en était paradoxalement issu ; il trouva à se déployer aux côtés de l'économie libérale. Pour parachever cette construction subversive, la libéralisation économique fut adoptée à l'échelle mondiale afin que chaque Etat puisse bénéficier des "avantages comparatifs"²⁹⁵ de l'autre, dans un souci de liberté de commercer. Ceci provoqua une dilution

important car il mettait en place une politique d'endiguement contre le Bloc communiste, par une assistance financière et militaire des Etats-Unis. Ce "Point IV" a influé sur la conception du développement en matière de politique internationale ; ainsi l'ONU affirmait en 1980 : "notre tâche consiste à libérer l'humanité de la dépendance et de l'oppression, de la faim et de la misère". In, Rapport de la Commission indépendante à l'attention de l'ONU sur les problèmes de développement international, *Nord-Sud : Un programme de survie*, Willy Brandt (prés.), 1980, p.51.

²⁹² Ce traumatisme a ravivé les aspirations libertaristes de Locke, formalisées juridiquement par John Rawls en 1971 dans sa *Théorie de la justice* : "chaque personne doit avoir un droit égal au système total le plus étendu de libertés de base égales pour tous, compatible avec un même système pour tous". John Rawls, *Théorie de la justice* [1971], éd. Points, 2009, p.91.

²⁹³ Le principe conciliateur du développement durable consiste en effet à instaurer "une nouvelle ère de croissance économique, une croissance vigoureuse et, en même temps, socialement et environnementalement durable". In, Harlem Gro Brundtland, "Notre avenir à tous", Avant propos, Oslo, 20 mars 1987. Le terme de "coût économique responsable" est quant à lui employé dans la définition française du principe de précaution instituée par la loi Baroin en 1995 et transposant le principe n°15 de la Déclaration de Rio (1992) : "l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable". Les détracteurs du principe de précaution pervertiront à loisir le raisonnement en affirmant *a contrario* que si le coût économique n'était pas acceptable, lesdites mesures de précaution ne seraient alors pas adoptées. Relevons pour notre part la distinction qui s'opère par l'acceptabilité économique entre le discours environnementaliste radical issu de la *deep ecology* (et repris dans le Rapport *Dag Hammarskjöld*) et celui plus conciliant de la pensée dominante actuelle, recherchant l'équilibre entre l'économique, le social et le monde du vivant (Rapport Meadows de 1972, puis Rapport Brundtland de 1987).

²⁹⁴ La première référence remonte au discours annuel de Robert Mc Namara, président du groupe de la Banque Mondiale, devant le Conseil des gouverneurs en 1972 à Washington. La notion de besoins a été par ailleurs confortée par A. Maslow qui par sa fameuse pyramide démontrait en synthèse de ses travaux des années 1940 à 1970, une amélioration de la condition humaine par l'assouvissement progressif de leurs besoins hiérarchisés. Malinowski expliquait quant à lui le caractère fondamental du besoin dès 1947 en affirmant que la culture est nécessairement liée à l'obligation pour l'homme de "manger, respirer, dormir, se reproduire, éliminer ses déchets, où qu'il soit et quelle que soit sa civilisation". In, Bronislaw Malinowski, *Une théorie scientifique de la culture et autres essais* [1944], Maspero, 1968, p.49.

²⁹⁵ Le terme fait référence à la théorie des "avantages comparatifs" de l'économiste anglais David Ricardo, émise en 1817, selon laquelle chaque pays a intérêt à se spécialiser dans une activité pour laquelle sa productivité du travail est supérieure à celle des autres pays. Cette théorie favorise l'argumentation du libre-échange international.

des monopoles d'Etat et de leurs interventions, au profit d'organes supra-étatiques²⁹⁶, pluri-étatiques²⁹⁷ et infra-étatiques²⁹⁸, dont l'influence est caractérisée aujourd'hui sous le terme de "gouvernance"²⁹⁹. Ceci ne fut pas sans incidences dans l'expression du contrat qui non seulement continua à révéler les difficultés de conciliation entre intérêts privés et intérêt général sous l'effet de la libéralisation, mais qui accentua aussi la déresponsabilisation des sujets de droit, par conformisme vis-à-vis du communautarisme politique³⁰⁰.

La théorie d'après-guerre sur le développement a sans aucun doute été appliquée un peu trop précipitamment, *"la morale de l'urgence prenant le pas sur la rigueur de l'analyse"*³⁰¹. Employant la sémantique de l'espion, le professeur Gilbert Rist conclut sur cette période en parlant, Guerre Froide oblige, de "retournement" puis de "désenchantement" :

"Les années soixante-dix furent donc, en quelque sorte, celles du grand retournement. Elles avaient débuté dans une ambiance quasi révolutionnaire, marquée notamment par le soutien aux mouvements de libération, l'influence croissante de la théorie de la dépendance, les espoirs placés dans l'originalité de la self-reliance pratiquée par la Tanzanie. Elles atteignirent leur apogée avec la proclamation du NOEI, signe du triomphe du Tiers-Monde sur un ordre ancien que l'on se proposait de remplacer définitivement. Puis soudain, la victoire

²⁹⁶ Banque Mondiale (1944), Fond Monétaire International - FMI (1944), Organisation des Nations Unies - ONU, Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture - UNESCO (1945), Organisation Mondiale de la Santé - OMS (1948), Conférence des Nations unies sur le commerce et le développement - CNUCED (1964), Organisation Mondiale du Commerce - OMC (1995), etc.

²⁹⁷ Union Européenne (1951-1957), *Asia-Pacific Economic Cooperation* - APEC (1989), *Mercado Común del Sur* - MERCOSUR (1991), Accord de libre-échange nord-américain - ALÉNA (1994).

²⁹⁸ Bien qu'elles existent depuis des centaines d'années, comme la Compagnie Orientale des Indes (1602), les firmes multinationales ont émergé vers la fin des années 1970. La plupart sont originaires des pays développés, avec par exemple Hilton (États-Unis), Bombardier (Canada), Schlumberger (France), Virgin (Royaume-Uni), Santander (Espagne), Fiat (Italie), Nestlé (Suisse), Ikea (Suède), ArcelorMittal (Luxembourg), Siemens (Allemagne), Red Bull (Autriche) ou Honda (Japon). Les multinationales des pays émergents ont pris le relais de ce développement à partir des années 2000. Les plus connues sont Hutchison Whampoa (Hong Kong), Petronas (Malaisie), Singtel (Singapour) ou Samsung (Corée du Sud). Certaines firmes sont même comparées à des États (CA vs. PIB). Selon le Programme des Nations unies pour le développement (PNUD), en 1999, la société américaine Ford équivalait financièrement à la Norvège, et les japonaises Mitsui et Mitsubishi respectivement à l'Arabie saoudite et à la Pologne. En ligne sur : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Multinationale>

²⁹⁹ *"Sous la poussée de la mondialisation et de la globalisation de l'économie, l'Etat a perdu son rôle de monopole dans la production normative au profit d'institutions pluri-étatiques ou supra-étatiques"*. Nicolas de Sadeleer, *Les approches volontaires en droit de l'environnement, expression d'un droit pos-moderne*, In, Nathalie Hervé-Fournereau (dir.), M. Sancy, L. Krämer, "Les approches volontaires et le droit de l'environnement", PU Rennes, 2008.

³⁰⁰ Dans un système de gouvernance, *"il n'existe plus de sujet absolument souverain, chacun devant se faire l'agent d'une régulation d'ensemble qui n'est plus véritablement délibérée nulle part. [...] L'un des aspects les plus inquiétants de l'idéologie de la gouvernance est qu'elle n'accorde aucune place aux conflits et à l'action collective des hommes dans la marche des sociétés"*. A. Supiot, *Homo Juridicus, op.cit.*, pp.272-273.

³⁰¹ G. Rist, *Le développement, Histoire d'une croyance occidentale, op.cit.*, p.296.

sembla changer de camp. Les changements de structure, si bien décrits dans le rapport Hammarskjöld et tant souhaités par les pays du Sud, se heurtaient à l'intransigeance des pays industrialisés. Une commission aussi prestigieuse que celle qui avait été réunie autour de Willy Brandt concluait ses travaux sur des vœux pieux [...]. L'UNESCO proposait simplement de centrer le "développement" sur l'homme [...], l'OIT, pourtant censée défendre les intérêts des travailleurs, s'alliait à la Banque mondiale, dominée par le capitalisme états-unien, pour affirmer que le développement passait par des "besoins" fondamentaux.

Retournement et désenchantement. On avait certes finalement marché sur la Lune, mais le monde n'avait guère changé [...]"³⁰².

Cette manière de concevoir le développement eût bien évidemment des conséquences sur le secteur immobilier. La durabilité fut représentée sous le vocable de la "performance" prônée par le Club de Rome dans un rapport devenu célèbre auprès des praticiens de l'immobilier environnemental : le *Rapport Facteur 4*, publié en 1995. Son sous-titre expose et résume à lui seul le propos : "Doublar la richesse, réduire de moitié l'utilisation des ressources"³⁰³. Le message souligne, à travers cinquante exemples portant essentiellement sur l'automobile³⁰⁴ et sur le bâtiment³⁰⁵, que l'efficacité d'un équipement est étroitement liée à son efficience, c'est-à-dire à la productivité des ressources que cet équipement utilise pour fonctionner. Ainsi, à l'instar de l'amélioration constante de la productivité des forces de travail au siècle dernier, le rapport prône la rationalisation ou l'optimisation de la production des ressources afin d'améliorer en retour la productivité de l'équipement ou du bien considéré. Dans cette hypothèse, et selon la formule mathématique consacrée, il est possible de produire deux fois

³⁰² *Ibid.*, pp.296-297.

³⁰³ Ernst Ulrich von Weizsäcker, Amory Lovins, Hunter Lovins, *Factor Four: Doubling Wealth - Halving Resource Use: the New Report to the Club of Rome*, London, 1998, Earthscan Publications, 323p. V. également Glossaire : "Facteur 4".

³⁰⁴ *Ibid.*, Part.1: Chap.1, pp.4-10 "Hypercars: across the US on one tank of fuel"; Chap.2, pp.71-76 "Low MIPS Car/Hypercar"; Chap.3, pp.121-123 "Quadrupling the capacity of existing railroad", pp.123-126 "Pendolino and CyberTran: the soft options for rapid trains", pp.126-128 "Curitiba's surface underground", pp.128-130 "Car sharing in Berlin", pp.130-132 "Car free mobility".

³⁰⁵ *Ibid.*, Part.1: Chap.1, pp.10-13 "The Rocky Mountain Institute Headquarters", pp.13-15 "The Darmstadt 'passivhaus'", pp.15-19 "Hot-climate houses in California", pp.19-24 "Superwindows and large-office retrofits Queen's building, the new school of engineering and manufacture, De Montfort University, Leicester UK", pp.25-27 "Renovating masonry row-houses", pp.27-29 "ING Bank Headquarters", pp.29-33 "Cutting Danish appliances' energy use by 74 per cent", pp.41-46 "Office equipment", pp.53-58 "Fans, pumps and motor systems", pp.58-64 "The frontiers of Air-conditioning", pp.64-65 "Quadrupling energy productivity in five small steps"; Chap.2, pp.70-71 "Durable office furniture", pp.78-80 "Steel versus concrete", pp.82-85 "Water efficiency in manufacturing", pp.93-94 "The services of washing and of vertical transport in buildings", pp.94-97 "Rehabilitating versus demolishing buildings", pp.109-112 "Wood in home building"; Chap.3, pp.132-143 "Getting the village feeling in the city".

plus tout en réduisant de moitié la ressource, pour un gain de productivité de 4, soit $2 \times 2 = 4$! A l'aube du XXI^{ème} siècle, la formulation du "Facteur 4" méritait d'être énoncée par ces scientifiques de renom... La nouveauté de leur propos résidait néanmoins dans la remise en cause de l'herméneutique de la pénurie des ressources annoncée dans le *Rapport Meadows* de 1972, et qui avait fait prendre aux sociétés occidentales une trajectoire technologique peu résiliente : développement du forage de haute technologie en ressources fossiles pour compenser la crise pétrolière, constitution de réserves d'énergie, mesures partielles de diminution des consommations d'énergie finale³⁰⁶. L'absence de remise en cause "en amont" du système de production énergétique mondial conduisit les concepteurs du Facteur 4 à prôner une révolution technologique orientée vers l'efficacité de la production d'énergies, d'équipements et de modes de déplacement, ceci dans un but ultime de performance, conciliant pollution et développement.

Le *Rapport Facteur 4* constitue l'une des contributions les plus riches en matière d'immobilier, les idées qui y sont exprimées tenant lieu, encore à ce jour, de creuset d'innovations techniques, à l'instar du siège de l'Institut des Rocheuses³⁰⁷ et de la maison passive de Darmstadt³⁰⁸. Il convient de retenir que ce rapport exhortait à réduire la largeur du

³⁰⁶ *Ibid.*, Part.3: Chap.10, pp.248-249, trad.aut. : "Faisant suite aux prix élevés des matières premières et aux craintes grandissantes de pénurie, l'exploration et l'exploitation des ressources ont explosé sans précédents. De nouveaux gisements de pétrole et de gaz ont été découverts presque chaque mois. [...] L'exploration géologique de haute technologie a permis l'accès à plus bas coût aux ressources fossiles et à d'autres minerais. [...]. Sans surprise, les prix de marché du pétrole et du gaz ont plongé à un niveau encore plus bas que ceux d'avant la crise de 1973. [...]. Au début des années 1980, le sujet sur la pénurie des ressources avait virtuellement disparu du débat public. Quoiqu'il en soit, c'est à cette époque qu'un nouveau thème de rareté fut découvert (ou redécouvert) : la capacité absorbante des multiples polluants par la biosphère. La substance symbolique de cette découverte était le CO₂. [...]. Nous croyons, à des fins pratiques, qu'il est bien plus prometteur d'aborder le problème du CO₂ et des nombreuses autres problématiques de pollutions en optimisant avant tout l'utilisation des ressources primaires".

³⁰⁷ Le siège de l'Institut des Rocheuses près d'Aspen (Colorado, USA) abrite depuis 1982 une ferme solaire passive exploitant une serre tropicale et notamment deux douzaines de plants de bananes. Le site n'est pourtant pas propice à une telle culture puisqu'il gèle 52 jours par an et l'ensoleillement y est très modéré. Tout s'explique par le système de production d'énergie peu conventionnel appelé le "solaire-passif" : la ferme dispose de "super-fenêtres" capturant la chaleur, même par temps nuageux, générant ainsi 99% de la production énergétique. Les murs en pierre, de 40 cm d'épaisseur, intègrent de la mousse, isolant totalement l'édifice. L'apport d'air frais est géré par un réseau d'échangeurs de chaleur non mécanisé. Même si la construction et l'installation de ces procédés innovants ont représenté à l'époque un surcoût de 1,50 dollars par pied carré, le retour sur investissement fut de 10 mois seulement ! Au-delà de ces dix mois, l'économie d'énergie a été estimée à 19 dollars par jour, et ce pendant plus de quarante ans ! Les bureaux de l'Institut emploient des procédés et systèmes tout aussi innovants, qui réintègrent les sons et l'air naturels (absence de bruits mécaniques, de champs électromagnétiques, ou d'air chauffé et rafraîchi par un moteur). C'est la raison pour laquelle les utilisateurs s'y sentent manifestement beaucoup mieux et y travaillent mieux (*ibid.*, p.13 : 'But most remark on what may be the building's most important feature : that it helps its occupants feel and work better').

³⁰⁸ La maison passive de Darmstadt à 50 Km au sud de Francfort (Allemagne) fut l'édifice pilote du célèbre concept allemand *Passivhaus*. Cette maison construite au début des années 1990 a recours à l'énergie solaire, sans chauffage actif et mécanisé. Avec l'installation de murs dits passifs, les besoins en énergie de chauffage ont été estimés à un niveau inférieur à 15 kWh/m²/an (au lieu de 135kWh/m²/an! *ibid.*, p.14., Feist et Klien, 1994). Pour éviter que l'hyper-isolation thermique ne devienne nocive, l'apport d'air frais est généré par un puit canadien enterré à 4 mètres sous terre qui, avec l'aide d'un échangeur, réchauffe naturellement l'air des pièces intérieures. Le flux d'air est géré pièce par pièce via un détecteur de CO₂ qui ajuste en permanence l'apport d'air selon la présence des personnes. Le coût de réalisation fut bien supérieur à celui d'un bâtiment ordinaire. Toutefois, l'un des architectes du *Darmstadt Passivhaus*, Folkmer Rasch, réussit à concevoir en 1996 une

fossé constitué entre l'enjeu du développement économique et la conservation des ressources naturelles, sans pour autant remettre en cause, même partiellement, les “besoins fondamentaux” de développement humain hérités de la doctrine Truman ; cela ne revenait qu'à proposer une alternative timide au développement, fondée sur des rapports d'efficacités et de profits s'exprimant au sein de l'économie libérale.

* * *

L'écologie n'est plus un mouvement marginal, apolitique ou dénué d'ambition lucrative, illustré par une minorité de contestataires anticonformistes que pouvaient alors représenter dans les années 1950-1960 des associations militantes comme *Green Peace*³⁰⁹ ou *WWF*³¹⁰. Devenue une réalité politique adoubée par l'économie libérale, l'écologie s'immisce sous le vocable anthropocentriste d'“environnement”, à des échelles territoriales de plus en plus fines et dans des domaines d'intervention de plus en plus privatisés, contractualisés³¹¹ et marchandisés.

Nous allons à présent quitter le domaine macro-économique et politique pour étudier les implications concrètes de cette écologie urbaine³¹² en France depuis les années 1960.

Nous allons voir que se sont subdivisées deux formes spécifiques de régulations en immobilier : l'une apprécie un risque avéré, de manière préventive, technique et scientifique (§4.1 et §4.2), l'autre appréhende un risque incertain, de manière conceptuelle et anticipatrice (§4.3).

maison similaire à un prix compétitif, avec des matériaux standardisés. Ceci marque la naissance de la maison passive, reprise (rachetée ?) par le label allemand *Passiv Haus*.

³⁰⁹ V. Glossaire : “Green Peace”.

³¹⁰ V. Glossaire : “WWF”.

³¹¹ Sur les contrats verts, v. *infra*, Part.I-Tit.I-Chap.I-Sect.2-§4.

³¹² Jacques Lévy parle de “*dominance monétaire*” étendue à l'ensemble de la vie sociale urbaine. Elle produit depuis les années 1960, nous dit-il, “*une sous-culture urbaine compartimentée, incapable de concevoir que ce qui est gratuit, perdu, dépensé sans compter, puisse finalement se révéler productif*”. Jacques Lévy, *L'espace légitime. Sur la dimension géographique de la fonction politique*, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, avril 1994, p.291.

§4.1. La pollution de l'air intérieur des bâtiments

La pollution de l'air intérieur des bâtiments s'exprime aujourd'hui à travers la notion de *Sick Building Syndrom* - SBS ("Syndrome du bâtiment malsain"). Ce syndrome, révélé aux Etats-Unis dans les années 1970 avec l'apparition de la légionellose³¹³, décrit un ensemble de maladies et de symptômes susceptibles de se déclarer dans les espaces confinés des immeubles.

Le SBS est lié à une mauvaise conception du bâtiment, que celle-ci provienne des matériaux employés, des agencements, des systèmes utilisés, des usages ou de l'entretien les concernant. En 1984, un rapport de l'Organisation Mondiale de la Santé estimait que ce syndrome touchait environ 30% des bâtiments neufs et rénovés dans le monde³¹⁴.

Le SBS distingue les effets liés à de courtes expositions pour des concentrations élevées de polluants (symptômes d'irritations de la peau, nausées ou céphalées pouvant aller jusqu'à la mort dans certains cas d'intoxication au monoxyde de carbone), de ceux consécutifs aux expositions de longue durée à faibles doses (pathologies respiratoires, neurologiques ou cardio-vasculaires, voire cancers). Plusieurs causes de ces symptômes ont été avancées³¹⁵ et se résument par une mauvaise qualité de l'air intérieur.

L'illustration ci-après (v. *infra*, Fig.11) identifie les facteurs de risques potentiels de contamination de l'air intérieur dans un immeuble de bureaux, parmi lesquels les plus tristement célèbres : l'amiante³¹⁶, le plomb (saturnisme)³¹⁷ et les Composés Organiques Volatils (COV)³¹⁸.

³¹³ Voir Glossaire : "Légionellose".

³¹⁴ *World Health Organization (WHO), Indoor air quality research, Regional Office for Europe, Copenhagen, Euro reports and Studies*, n°103, Stockholm, 27-31 August 1984, p.16. En ligne : http://whqlibdoc.who.int/euro/r&s/EURO_R&S_103.pdf

³¹⁵ V. Glossaire : "SBS".

³¹⁶ V. Glossaire : "Amiante".

³¹⁷ V. Glossaire : "Saturnisme".

³¹⁸ V. Glossaire : "COV".

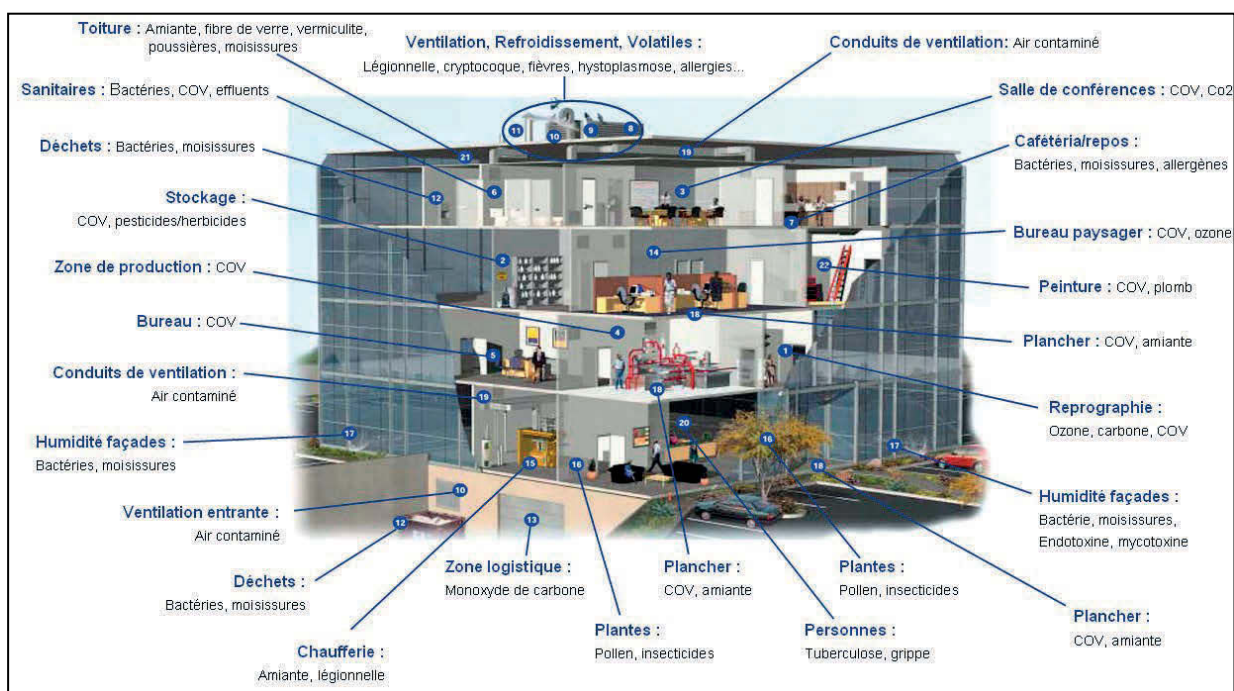









Fig.11 : Le Sick Building Syndrom - SBS, Exterior metals.net, 2011


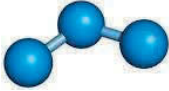



Les polluants de l'air intérieur sont nombreux et n'ont pas tous les mêmes conséquences en termes de santé publique. En 2002, un classement des polluants de l'air intérieur des bâtiments a été effectué en France³¹⁹, permettant de hiérarchiser le risque sanitaire et d'identifier les polluants prioritaires. Ce classement de plus de 70 substances présentes dans les logements a été complété et amélioré, en 2005 puis en 2010, par l'ajout et la mise à jour de substances, et par la hiérarchisation selon l'usage des bâtiments (logement, écoles et bureaux). En définitive, plus de 1000 substances potentiellement présentes dans l'air intérieur sont référencées. Elles sont regroupées au sein de grandes familles de polluants, faisant parfois l'objet d'une réglementation dédiée. Les familles de polluants de l'air intérieur des bâtiments et leur régulation y associée, sont énoncées dans le tableau ci-après (v. *infra*, Fig.12):


³¹⁹ Cette hiérarchisation sanitaire a été réalisée par Vincent Nedellec Consultant (VNC) au sein d'un groupe de travail de l'Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur réunissant des spécialistes en métrologie, en épidémiologie et en chimie, selon une démarche d'évaluation quantitative des risques sanitaires. Un inventaire bibliographique des hiérarchisations conduites dans les autres pays pour les polluants de l'air intérieur a été réalisé afin de conforter la démarche et de la faire évoluer au besoin : Azuma *et alii* (2007), RIVM (2007), Bonvallot *et alii* (2010), Logue *et alii* (2010).

Fig.12 : La régulation de l'air intérieur des immeubles bâtis en France, OQAI-Légifrance, 2013.

Polluants	Régulation de l'air intérieur des immeubles bâtis
<p>Acariens</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Réduire l'humidité à un niveau situé entre 45 et 60% par l'aération et l'assèchement de l'air, conserver une température moyenne de 18 à 20°C maximum, nettoyer régulièrement la literie, laver les draps, les couettes et les oreillers fréquemment.</p>
<p>Aldéhydes</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Lire les étiquettes des produits et respecter les consignes d'utilisation (“ne pas utiliser dans un local fermé”, “ne pas inhaler les vapeurs”, “temps de séchage”, ...).</p>
<p>Allergènes d'animaux domestiques</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Passer l'aspirateur 2 fois par semaine, lui interdire l'accès aux chambres, ouvrir la fenêtre quand vous passez l'aspirateur.</p>
<p>Allergènes de blattes</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Respecter une hygiène stricte des sols de la cuisine et des salles d'eau, pour être efficace dans les immeubles collectifs, la désinsectisation doit être effectuée dans tous les appartements, les couloirs, etc.</p>
<p>Amiante</p> 	<p>Règlementation : → Code de la santé publique, art. L.1334-7, R.1334-14 et s., R. 1337-2 et s., et annexe 13-9 → Code du travail, art. R.4412-94 et s. → Décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 relatif à la protection des usagers dans les bâtiments collectifs qui comportent des flocages, des calorifugeages et des faux-plafonds contenant de l'amiante. → Décret n°96-1133 du 24 décembre 1996 modifié par décret n°2002-1528 du 24 décembre 2004 relatif à l'interdiction de la fabrication de l'amiante, de l'importation et de la mise en vente de produits contenant de l'amiante, notamment l'amiante-ciment. → Décret n°96-98 du 7 février 1996 modifié relatif au renforcement de la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. → Circulaire DGS/VS3/DRT/CT4/DHC/TE1/DPPR/BGTD n°290 du 26 avril 1996 et Circulaire HC/TE 11 n°96-71 du 18 septembre 1996 relatives à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.</p>
<p>Champs électromagnétiques</p> 	<p>Règlementation : → Directive 1999/5/CE du Parlement Européen et du Conseil du 9 mars 1999 concernant les équipements terminaux de télécommunications et la reconnaissance mutuelle de leur conformité → Recommandation 99/519 du Conseil de l'Union Européenne du 12 juillet 1999 relative à l'exposition du public aux champs électromagnétiques. → Code de la santé publique, art. L.1331-21. → Code des postes et des communications électroniques, art. L. 32 (12°), et L. 34-9-2. → Code de l'énergie, art. L. 323-11 et s. → Décret n°2002-775 du 3 mai 2002 et arrêté du 8 octobre 2003 fixant les valeurs limites que ne doivent pas dépasser les champs électromagnétiques émis par les stations radioélectriques et les équipements terminaux radioélectriques.</p>
<p>Composés organiques volatils (COV)</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Se renseigner auprès des fabricants de produits sur les émissions chimiques potentielles des produits de construction, décoration et ménagers, lire les étiquettes des produits et respecter les consignes d'utilisation, aérer le plus possible pendant et après l'utilisation de produits chimiques.</p>

Polluants	Régulation de l'air intérieur des immeubles bâtis
<p>Endotoxines</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Néant</p>
<p>Fibres minérales artificielles</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Vérifier que la laine de roche ou la laine de verre qui isole le bâtiment est elle-même isolée des pièces, vérifier que ces isolants n'ont pas été installés en vrac dans les faux plafonds, la ventilation, mécanique ou naturelle, se chargerait alors de disséminer dans le bâtiment les poussières fibreuses émises par ces isolants.</p>
<p>Fumée de tabac environnementale (tabagisme passif)</p> 	<p>Règlementation : → Code de la santé publique, art. L.3511-1 et s., L.3512-1 et s., R.3511-1 et s. → Code de l'éducation, art. D.521-17 et s. → Loi du 10 janvier 1991 dite Loi Evin (JO 12/01/1991) relative à la lutte contre le tabagisme et l'alcoolisme. → Décret n° 92-478 du 29 mai 1992 fixant les conditions d'application de l'interdiction de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif. → Circulaires DG/DH n° 330 du 8 juin 1999 et DH/EO2/DGS/2000/182 du 3 avril 2000 relatives à la lutte contre le tabagisme dans les établissements de santé. → Circulaire DRT 99/8 du 18 juin 1999 relative à la lutte contre le tabagisme sur les lieux de travail</p>
<p>Humidité</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Ventiler après les activités qui produisent beaucoup d'humidité (bain, douche, cuisson,...) pour éviter les condensations permanentes sur les surfaces, éviter de faire sécher le linge à l'intérieur (sinon, penser à aérer), maintenir une humidité relative entre 40 et 60 % et la température entre 18 et 22°C afin de limiter le développement des moisissures et la présence d'acariens.</p>
<p>Légionelle</p> 	<p>Règlementation : → Code de la santé publique, art. L.1335-2-1 et s., et art. D.3113-6 et s. → Circulaire DGS n°98/771 du 31 décembre 1998 relative à la mise en œuvre de bonnes pratiques d'entretien des réseaux d'eau dans les établissements de santé et aux moyens de prévention du risque lié aux légionelles dans les établissements à risques et les bâtiments recevant du public. → Circulaire DGS/SD7A/SD5C-DHOS-E4 n°2002/243 du 22 avril 2002 relative à la prévention du risque lié aux légionelles dans les établissements de santé. → Circulaire DGS/SD7A-DHOS/E4-DPPR/SEI n°2003/306 du 26 juin 2003 relative à la prévention du risque lié aux légionelles dans les tours aéro-réfrigérantes des établissements de santé. → Circulaire du 24 février 2004 relative au recensement des tours aéro-réfrigérantes humides dans le cadre de la prévention du risque sanitaire lié aux légionelles. → Circulaire du 6 août 2004 relative à la prévention du risque sanitaire lié aux légionelles dû aux tours aéro-réfrigérantes humides. → Arrêtés du 13 décembre 2004 relatifs aux installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air soumises à autorisation et à déclaration.</p>
<p>Moisissures</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Ventiler après les activités qui produisent beaucoup d'humidité (bain, douche, cuisson...) afin d'éviter les condensations permanentes, après un dégât des eaux, assécher le plus rapidement possible et remplacer si nécessaire les matériaux et tapis endommagés, éviter les fuites d'eau chroniques (toiture, joints, tuyauterie, plomberie, maçonnerie, menuiserie, etc.) et les colmater le plus rapidement possible, veiller au bon entretien des systèmes de ventilation pour que leur efficacité soit maintenue dans le temps.</p>
<p>Monoxyde de carbone (CO)</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Faire installer et entretenir les appareils de combustion par des professionnels, procéder au ramonage des cheminées et conduits d'évacuation une fois par an pour le gaz et 2 fois par an pour le fioul, le bois et le charbon, vérifier la bonne étanchéité des conduits d'évacuation des fumées, veiller à la bonne aération des locaux disposant d'appareils de combustion, utiliser le cas échéant des détecteurs de CO aux normes.</p>

Polluants	Régulation de l'air intérieur des immeubles bâtis
<p>Oxydes d'azote (NOx)</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Aérer et ventiler, notamment les pièces contenant des appareils fonctionnant au gaz, utiliser et entretenir une hotte de cuisine au dessus de la cuisinière à gaz, vérifier que le chauffe-eau et la cuisinière fonctionnant au gaz sont bien réglés.</p>
<p>Ozone</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Vérifier que les locaux affectés aux photocopieuses et aux imprimantes laser sont bien ventilés et que la maintenance de ces appareils est à jour.</p>
<p>Particules</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Limiter les lieux d'accumulation des poussières: "nids à poussières", préférer le nettoyage humide au balayage (remise en suspension de la poussière), passer régulièrement l'aspirateur (tapis, moquette), éviter de fumer, ôter les chaussures avant d'entrer dans le logement, installer un paillason régulièrement nettoyé à l'entrée.</p>
<p>Pesticides</p> 	<p>Règlementation : Néant Conseil(s) : Eviter l'emploi régulier de pesticides en utilisant des méthodes alternatives aussi efficaces, si l'utilisation de pesticides est inévitable, l'employer de manière ciblée, utiliser du bois sec, résistant aux xylophages et champignons.</p>
<p>Plomb</p> 	<p>Règlementation : → Code du travail, art. R. 231-58-4 et s.</p> <p><u>Volet 1 - Lutte contre le saturnisme dans l'habitat:</u> → Code de la santé publique, Titre III Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail, chapitre IV Lutte contre la présence de plomb ou d'amiante (L. 1334-1 et suivants). → Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (L.32-1 à 32-5 du Code de la Santé Publique). → Décrets n°99-483 et 99-484 du 9 juin 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. → Circulaire DGS/SD7C/2001/27 n°2001-27 et UH/QC/1 n°2001-1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de la loi du 29 juillet 1998. → Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (JO du 31 janvier 2002). → Arrêté du 18 janvier 2005 relatif au programme de lutte contre le saturnisme, aux examens de dépistage et aux consultations médicales de prévention (JO du 8 février 2005). → Arrêté du 25 avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb et au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures (JO du 26 avril 2006).</p> <p><u>Volet 2 - Interdiction de l'utilisation du plomb dans les installations de distribution d'eau destinée à la consommation humaine :</u> → Code de la santé publique, article R. 1321-49 et suivants en application du Chapitre Ier Eaux potables du Titre II Sécurité Sanitaire des eaux et des aliments. → Décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles (JO du 22 décembre 2001). → Décret n°95-363 du 7 avril 1995 interdisant l'emploi du plomb dans les canalisations. → Arrêté du 10 juin 1996 relatif à l'interdiction d'emploi de brasure contenant des additions de plomb dans les installations fixes de production, de traitement et de distribution d'eaux destinées à la consommation humaine (JO du 15 août 1996).</p>

Polluants	Régulation de l'air intérieur des immeubles bâtis
<p style="text-align: center;">Radon</p> 	<p>Règlementation :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Code du travail, art. R. 231-115 → Circulaire conjointe DGS n°99-46 et DGUHC/QC/10 n° 99-32 du 27 janvier 1999 relative à l'organisation de la gestion du risque lié au radon fixant les seuils d'actions : < 400 Bq/m³, pas d'action corrective particulière; entre 400 et 1000 Bq/m³, actions correctives simples ; > 1000 Bq/m³, actions correctives impératives et rapides voire fermeture de l'établissement recevant du public selon la fréquentation. → Circulaire DGS n° 99/289 du 20 mai 1999 et n° 2001/303 du 2 juillet 2001 relatives à la gestion du risque lié au radon dans les établissements recevant du public portant le nombre de départements prioritaires à 31. → Arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public : les propriétaires d'établissements publics situés dans les départements prioritaires doivent procéder à des mesures d'activité volumique de radon dans les deux ans suivant l'Arrêté. Les lieux ouverts au public concernés par ces mesures sont les établissements d'enseignement y compris internats, établissements sanitaires et sociaux disposant d'une capacité d'hébergement, établissements thermaux, établissements pénitentiaires. → 2005-2009 : L'Organisation mondiale de la santé (OMS) publie une monographie sur la pollution intérieure par le radon. Cet ouvrage, fruit d'un travail collaboratif international débuté en 2005, fait le point sur les risques sanitaires liés au radon et les moyens techniques de remédiation. Il aborde également les aspects de communication sur le risque radon et les apports des analyses coûts / bénéfiques. Il est destiné en particulier aux pouvoirs publics pour la mise en place de plans nationaux "radon", ainsi qu'aux professionnels de la construction et du bâtiment. L'OMS y appelle enfin à abaisser les valeurs limites actuelles : <u>WHO handbook on indoor radon, a public health perspective – Sept 2009</u>

Ingénieurs et biochimistes reconnaissent clairement que les polluants de l'air intérieur n'ont pas tous la même valeur selon le risque sanitaire encouru³²⁰. Certains polluants sont en effet classés comme prioritaires, comme par exemple l'amiante, le plomb ou le radon, dans la mesure où ceux-ci ont présenté des cas graves de nuisances (cancers, troubles respiratoire, saturnisme). La survenance de ces faits de pollution a ainsi donné lieu à une législation foisonnante pour prévenir leur occurrence. Cette législation prend la forme d'un contrôle préventif de l'administration à toutes les étapes du cycle de vie de l'immeuble : respect des processus de conception, de construction, de réhabilitation-rénovation, d'exploitation, et de mutation. Les parties prenantes doivent ainsi se mettre en conformité vis-à-vis des documents administratifs demandés et à produire suivant un principe d'obligation d'information³²¹ du locataire ou de l'acquéreur³²².

³²⁰ "Les polluants de l'air intérieur sont nombreux et ne présentent pas tous un intérêt équivalent en termes de santé publique". V. site web de l'Oqai : www.oqai.fr

³²¹ Sur le droit à l'information, v. *infra*, Sect.2-§1.2.

³²² Une partie de l'obligation d'information concerne en effet l'air intérieur du bâtiment : à ce jour l'amiante et le plomb sont visés par cette législation préventive. V. *infra*, Fig.22.

A l'inverse, peu ou prou de réglementations émanent de polluants existants n'ayant pas fait la "preuve événementielle" d'une dangerosité manifeste ou constante pour la santé publique. C'est le cas de certains polluants comme l'ozone, les COV, ou les allergènes, faisant soit l'objet de simples recommandations préventives de la part des agences et des organismes spécialisés (v. *supra*, "Conseil(s)", Fig.12), soit l'objet d'une démarche volontaire de valorisation (norme ISO ou référence législative à caractère non obligatoire).

Derrière la formulation synthétique du terme de *Sick Building Syndrom*, se cache une pratique complexe de prévention de la santé humaine, alternant entre réglementations strictes et simples recommandations de principe, pour lesquelles il convient de puiser dans des textes dont la juridicité est aussi variée que disparate, afin de prétendre maîtriser tous les risques de contamination de l'air intérieur des bâtiments.

§4.2. La pollution de l'air atmosphérique par les bâtiments

C'est une régulation tout aussi complexe et opaque que donne à voir la réglementation de la pollution atmosphérique ; mais elle impacte pour l'heure assez peu le secteur du bâtiment à la lecture du dispositif de prévention français :

- La loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) promulguée le 30 décembre 1996 et codifiée aux articles L.220-1 et s. et R.221-1 et s. du Code de l'environnement. Cette loi a structuré l'action publique en matière de lutte contre la pollution atmosphérique suivant trois volets : 1) surveillance nationale de la qualité de l'air par délégation de l'État à des organismes agréés³²³, 2) définition de normes de qualité de l'air avec des objectifs d'atteinte et de valeurs limite³²⁴, 3) information et prévention auprès du public³²⁵. La loi LAURE a par ailleurs créé les Plans de Protection

³²³ Complétée par Arr. du 29 juillet 2010 portant désignation d'un organisme chargé de la coordination technique de la surveillance de la qualité de l'air au titre du code de l'environnement (livre II, titre II).

³²⁴ Complétée par : Arr. du 17 août 1998 relatif aux seuils de recommandation et aux conditions de déclenchement de la procédure d'alerte ; Dir. 2001/81/CE relative aux plafonds d'émission nationaux ; Arr. du 22 juillet 2004 relatif aux indices de la qualité de l'air, modifié par Arr. du 21 décembre 2011 ; Arr. du 7 juillet 2009 relatif aux modalités d'analyse dans l'air et dans l'eau dans les Installations classées pour l'environnement et aux normes de référence.

³²⁵ Complétés par : Arr. du 11 juin 2003 relatif aux informations à fournir au public en cas de dépassement ou de risque de dépassement des seuils de recommandation ou des seuils d'alerte ; Circ. du 18 juin 2004 relative aux procédures d'information, de recommandation et d'alerte et aux mesures d'urgence ; Circ. du 12 octobre 2007 relative à l'information du public sur les particules en suspension dans l'air ambiant ; Arr. du 21 octobre 2010 relatif aux modalités de surveillance de la qualité de l'air et à l'information du public ; Arr. du 2 novembre 2011 relatif au document simplifié d'information

de l'Atmosphère (PPA)³²⁶ pour les agglomérations de plus de 250.000 habitants et rendu obligatoire l'élaboration d'un plan de déplacement urbain (PDU) dans les agglomérations de plus de 100.000 habitants.

- Le "Plan Particules" adopté par la loi Grenelle 1 du 3 août 2009, formulant à l'échelle nationale l'objectif de réduire de 30% les particules fines dans l'air à l'horizon 2015. Les secteurs de l'industrie et du tertiaire, du chauffage domestique, des transports et de l'agriculture sont concernés. Ce plan particules constitue une transposition de la "*directive 2008/50/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 mai 2008 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe*".
- Le Plan d'Urgence pour la Qualité de l'Air (PUQA) adopté le 6 février 2013 par le Comité Interministériel de la Qualité de l'Air (CIQA). Il fait notamment³²⁷ suite à l'échec des ZAPA (Zones d'Actions Prioritaires pour l'Air) qui consistaient à limiter l'accès au centre-ville de certains véhicules polluants³²⁸. Le PUQA propose trente huit mesures réparties autour des cinq priorités suivantes : 1) favoriser le développement de toutes les formes de transport et de mobilité propres, 2) réguler le flux de véhicules dans les zones particulièrement affectées par la pollution atmosphérique, 3) réduire les émissions des installations de combustion industrielles et individuelles, 4) promouvoir fiscalement les véhicules et les solutions de mobilité plus vertueux en termes de qualité de l'air, 5) informer et sensibiliser le public aux enjeux de la qualité de l'air.

mentionné à l'article R.221-31 du Code de l'environnement ; Circ. du 18 novembre 2011 relative à l'interdiction du brûlage à l'air libre des déchets verts.

³²⁶ Les PPA définissent des actions à prendre au niveau local pour se conformer aux normes de la qualité de l'air et pour maintenir ou améliorer la qualité de l'air existante. Elaborés dans toutes les agglomérations de plus de 250.000 habitants, ainsi que dans les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être, ils relèvent de l'autorité du préfet. Les PPA dits "de première génération" ont été publiés en 2005. Leur révision est en cours pour être renforcés. À ce jour, 8 PPA révisés sont approuvés et 28 en cours de révision ou d'élaboration. En ligne sur : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/La-reglementation-en-matiere-de.html> (consulté en décembre 2013).

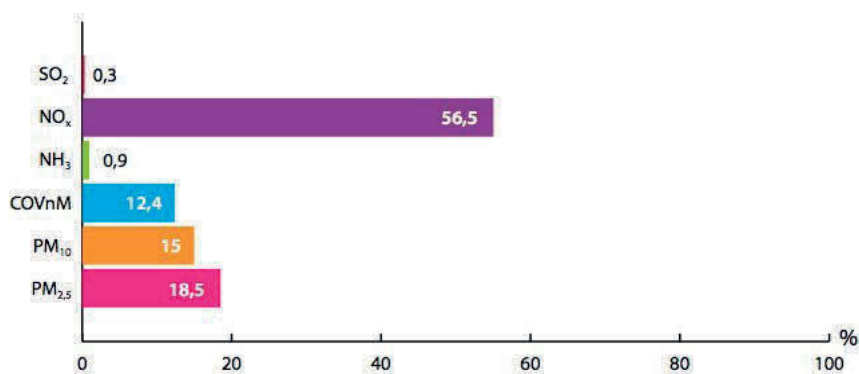
³²⁷ La construction du PUQA fait également suite au recours de la Commission européenne le 19 mai 2011 contre la France devant la CJUE pour "*non-respect des valeurs limites de qualité de l'air applicables aux particules en suspension connues sous le nom de PM10*", et définies par la directive du 21 mai 2008 sur la qualité de l'air et un air pur en Europe. A ce jour, la France s'expose à une amende forfaitaire ainsi qu'à une astreinte journalière de plusieurs centaines de milliers d'euros. En ligne sur : http://europa.eu/rapid/press-release_IP-11-596_fr.htm

³²⁸ Les ZAPA expérimentales étaient composées de Nice, Paris, Saint-Denis, Lyon, Grenoble, Clermont-Ferrand et Aix-en-Provence. "*Ce dispositif menaçait surtout de toucher les Français les plus modestes, habitant loin des centres et dans l'incapacité de changer leur véhicule ancien pour en acheter un plus récent et moins polluant. A la date initialement prévue, en juillet (2012) dernier, les villes candidates n'avaient finalement pas déposé en juillet dernier de dossier de candidature pour tester de manière opérationnelle le dispositif*". MEDDE, *Plan d'urgence pour la qualité de l'air*, Dossier de presse, 6 février 2013.

Ces constructions d'outils et regroupements d'acteurs sont récents et expliquent en partie la place relative qu'occupe la régulation de la pollution atmosphérique dans l'espace médiatico-législatif. On a pu surtout constater que contrairement au transport et à l'industrie, les formes et usages classiques du bâtiment que sont le résidentiel et le tertiaire³²⁹ ont été très peu mis en cause. Sans doute parce que l'automobile et l'industrie rejettent les polluants les plus nocifs et les plus évidents³³⁰, mais aussi parce que notre imaginaire collectif projette que ces deux activités polluantes sont des domaines d'innovations technologiques mouvants que le législateur a bien du mal à suivre, et sur lesquels il se doit de veiller en permanence.

L'immobilier, par définition figé, échappait jusqu'à très récemment à ce champ très réactif de la régulation. Il était peu visé par les scientifiques saisis de la question, comme le montrent les Figures 13 à 16 ci-après :

Fig.13 : Poids du transport routier dans les émissions de chaque polluant, CITEPA-SECTEN, 2013³³¹



³²⁹ Rappel : l'immobilier tertiaire recouvre l'essentiel du secteur immobilier non-résidentiel, c'est-à-dire les usages de bureaux, d'activités commerciales, logistiques et de services. In, FSIF, *Rapport au MEDAD relatif à l'amélioration des performances énergétiques du parc immobilier tertiaire et commercial*, avril 2007, pp.2-5. V. également en détail Glossaire : "Tertiaire".

³³⁰ "[...] La faute, le lien de causalité et l'auteur de la faute éventuelle restent à caractériser, ce qui, pour l'heure, est loin d'être évident. Ceci explique sans aucun doute la mise en œuvre de la campagne récente de diabolisation des industries automobiles et chimiques [...]. Il est en effet frappant de noter que bon nombre d'études, même si elles dénoncent l'industrie dans un sens large, de même que l'agriculture, voire les particuliers, comme étant sources de particules fines potentiellement nocives, se focalisent ensuite sur l'industrie automobile, plus facilement identifiable si des contentieux venaient à surgir". S. Gallage-Alwis et E. Isik, *Particules fines dans l'air : une source de contentieux futurs aux contours incertains*, Dr. Env., n°222, avril 2014, pp.126-127.

³³¹ In, *Améliorer la qualité de l'air extérieur, Agir dans tous les secteurs*, Rapport METL-MEDDE, oct. 2013, p.14.

Fig.14 : Poids du résidentiel et du tertiaire dans les émissions de chaque polluant, CITEPA-SECTEN, 2013³³²

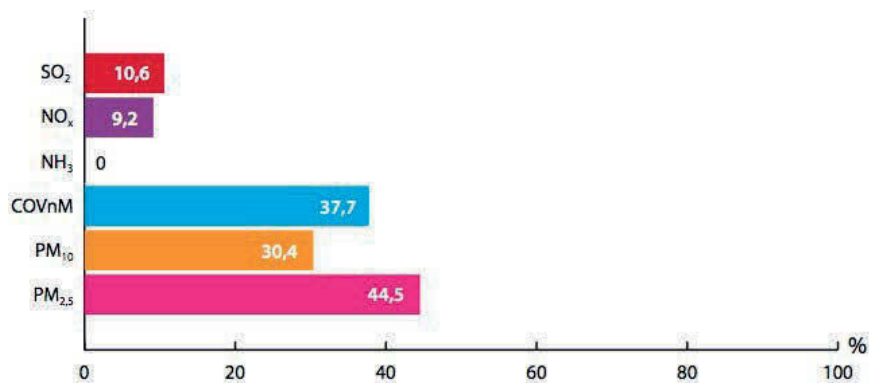


Fig.15 : Poids de l'industrie manufacturière dans les émissions de chaque polluant, CITEPA-SECTEN, 2013³³³

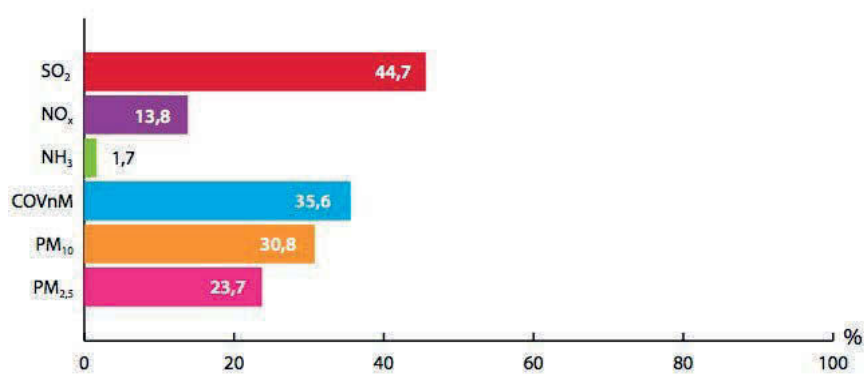
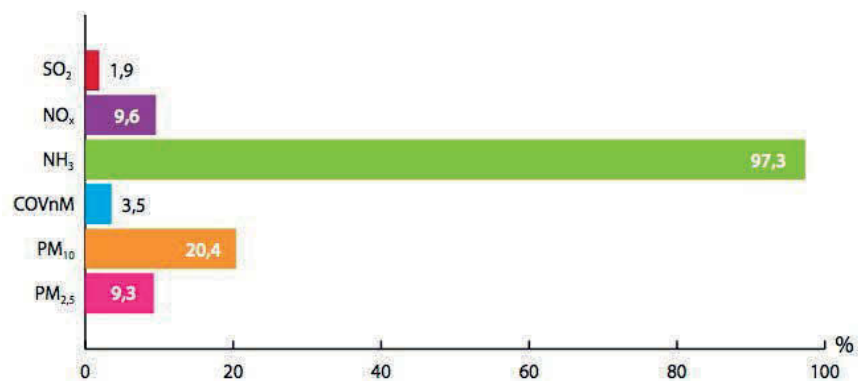


Fig.16 : Poids de l'agriculture dans les émissions de chaque polluant, CITEPA-SECTEN, 2013³³⁴



³³² *Ibid.*, p.18.

³³³ *Ibid.*, p.21.

³³⁴ *Ibid.*, p.23.

La mise en cause des transports et de l'activité industrielle ces trente dernières années³³⁵ a largement éclipsé l'immobilier résidentiel et tertiaire en tant que secteurs susceptibles de nuire à la santé publique. On sait pourtant aujourd'hui que la combustion de bois émanant des bâtiments représente plus de 40% des émissions nationales de particules "PM_{2,5}"³³⁶, avec une part majeure issue du secteur résidentiel, qui regroupe plus du tiers des émissions de PM_{2,5} en France. Par ailleurs, le secteur résidentiel contribue à hauteur de 23% aux émissions totales de PM₁₀ en Île-de-France, soit pratiquement autant que l'échappement des véhicules routiers dans cette même agglomération³³⁷ et plus du double à l'échelle nationale (v. *supra*, Fig.13 et 14).

L'immobilier d'habitation apparaît tardivement dans le viseur du régulateur, et sous la forme incitative de crédits d'impôts accordés en cas de renouvellement des appareils de chauffage à bois et des cheminées³³⁸. Il est ici nécessaire de souligner la faible intensité réglementaire face à ce risque dont l'administration reconnaît d'ailleurs qu'il est issu d'une pensée collective tronquée du phénomène :

“Le chauffage au bois, parce qu'il se rapproche d'une pratique “naturelle et ancienne”, porte une image de pratique propre, ce qui se justifie pour le bilan de CO₂³³⁹, mais pas pour les particules, ni les composés organiques volatils (COV) dont les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP). Une communication

³³⁵ V. notamment l'émission télévisée “Diesel, un scandale français”, France 5 TV, 14 janvier 2014. En ligne sur : <http://www.france5.fr/emission/diesel-le-scandale-francais>

³³⁶ PM pour “*particulate matter*” en anglais. Ces particules fines sont invisibles et inodores du fait de leur très petit diamètre : inférieurs à 2,5 µm pour les PM_{2,5} et inférieurs à 10µm pour les PM₁₀. L'ADEME affirme, d'après les études épidémiologiques sur le sujet, qu'aurait été démontré le lien de causalité entre une exposition chronique aux particules fines dans les grandes villes et une diminution significative de l'espérance de vie. ADEME, “Qualité de l'air, un enjeu sanitaire”, ADEME&VOUS le magazine, dossier n°69, octobre 2013, en ligne sur : <http://ademe-et-vous.ademe.fr/le-magazine-n-69-dossier-contexte>

³³⁷ *Plan de Protection de l'Atmosphère révisé pour l'Île-de-France, résumé non technique*, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE-IF), 28 mai 2013, p.9.

³³⁸ La loi de finances rectificative 2009 a renforcé l'appui du crédit d'impôt au renouvellement d'appareils anciens, à la fois sur le taux (maintenu à 40%) et sur l'assiette du crédit d'impôt. Le crédit d'impôt aux primo-acquisitions bénéficie quant à lui d'un taux de 25% dans le but de ne pas donner la priorité bois-énergie à ce type d'investissement, tout en permettant de soutenir les équipements les plus performants. Pour ne favoriser que les appareils les moins émissifs, une révision des critères de performance des appareils à bois éligibles au crédit d'impôt a été opérée par Arr. du 30 décembre 2009. Il consiste à abaisser le seuil du taux de monoxyde de carbone et de renforcer le rendement énergétique des chaudières bois en vue d'une baisse des émissions de GES. MEEDDM, *Le plan particules. Des mesures nationales et locales pour améliorer la qualité de l'air*, Direction Générale de l'Énergie et du Climat, Juillet 2010, p.10.

³³⁹ Il est en effet admis que la combustion du bois rejette le CO₂ stocké par l'arbre lors de sa croissance, selon le principe de la photosynthèse et du cycle du carbone. On parle de bilan nul en terme de CO₂ du fait de son apport supplémentaire de CO₂ dans l'atmosphère contrairement aux énergies fossiles (il n'y a pas de déstockage massif de carbone dans l'atmosphère, seulement une restitution du CO₂ capté qui est alors réabsorbé par la croissance d'un nouvel arbre). La combustion de bois dans les bilans carbone partout dans le monde n'est donc pas comptabilisée.

*plus complète devra donc être développée avec pour cible l'ensemble des citoyens car les émissions du secteur domestique sont majeures*³⁴⁰.

Le désintérêt est aussi visible dans la représentation que se fait le gouvernement français des sources d'émissions de particules polluantes dans l'air, comme le montre l'illustration ci-après (v. *infra*, Fig.17). Le transport y est accentué en rouge, de même que l'industrie en bleu foncé.

Le secteur "résidentiel/tertiaire" y est sous-représenté par une couleur jaune claire peu évocatrice de dangerosité, alors qu'il contribuait, en 2010, pour 27% à l'émission de particules PM₁₀ (devant les transports émissifs à 17%) et pour 39% à l'émission de particules fines PM_{2,5} (devant l'industrie émissive à 29% et les transports émissifs à 19%).

³⁴⁰ MEEDDM, *Plan Particules...*, 2010, *op.cit.*, p.9.

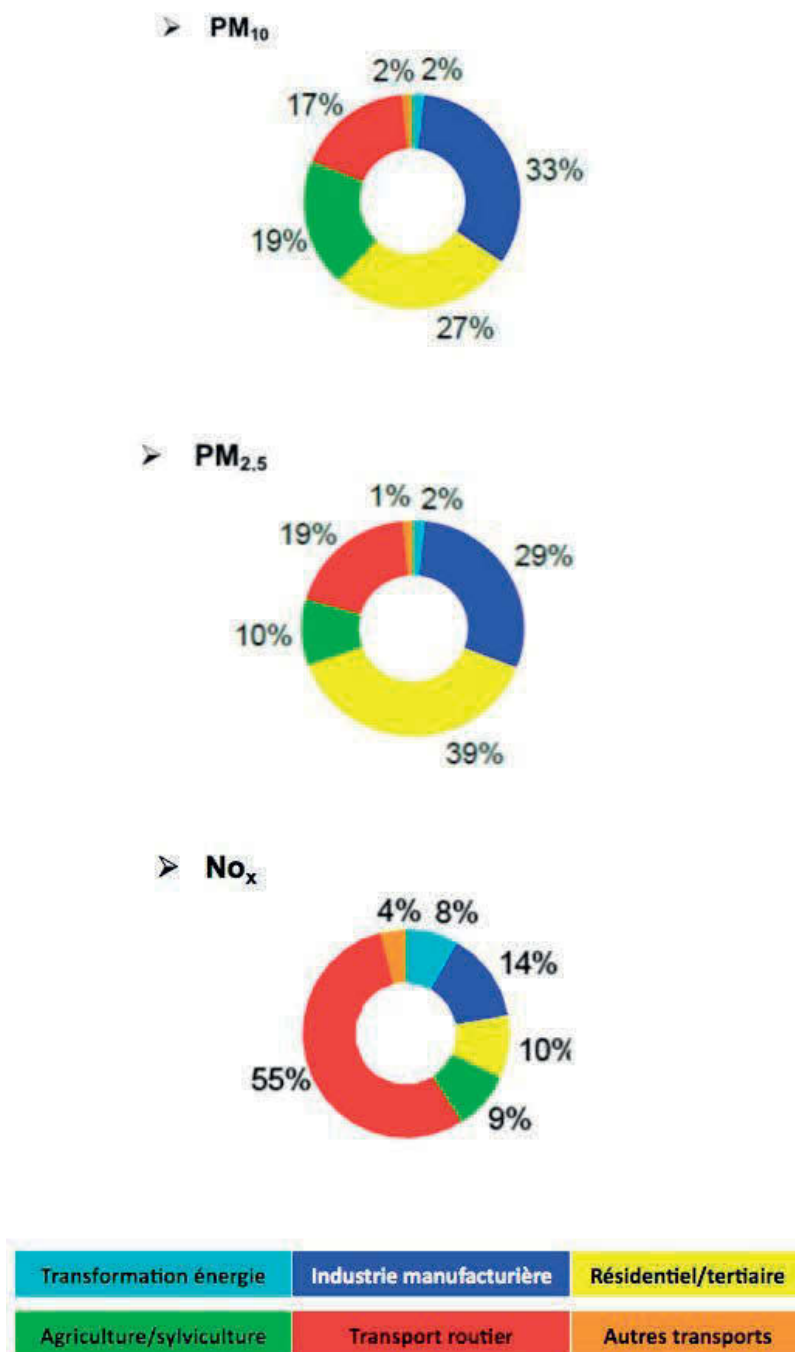


Fig.17 : Répartitions par secteurs des émissions en particules et oxydes d’azote, MEDDE, 2010³⁴¹

La réglementation est tardive en France³⁴² pour lutter contre le *smog*³⁴³ des bâtiments. Le gouvernement français s’en remet d’ailleurs aux externalités positives qui seraient générées à terme par le “dispositif Grenelle” appliqué au bâtiment :

³⁴¹ In, *Plan d’urgence pour la qualité de l’air*, Dossier de presse, MEDDE, 6 février 2013, CITEPA, données 2010, p.16.

³⁴² Elle est tardive dans les autres pays d’Europe malgré son identification qui date d’un demi-siècle. Cela s’explique par l’aveu d’impuissance politique malgré, par exemple, la volonté d’Harold Macmillan, Premier Ministre anglais d’après-guerre, de lutter contre les fumées de charbon, juste avant le grand *smog* de 1952 à Londres qui tua 4.000 personnes : “Je

“La mise en œuvre à grande échelle du programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments prévu par le Grenelle Environnement entraînera une baisse des émissions de particules issues du chauffage des logements, à hauteur de 25kt de PM_{2,5} en 2015, et 34kt en 2020 (CITEPA et INERIS, 2010) , soit à elle seule un tiers de l'objectif de réduction de particules en France”³⁴⁴.

C'est finalement la préfecture francilienne qui, suite à la parution en 2012 d'une étude alarmante de l'association Air Paris³⁴⁵, a mis la première en cause les rejets de particules des bâtiments, par un renforcement de son Plan de Protection de l'Atmosphère créé dix huit ans auparavant (v. *supra*, loi LAURE). Relayée par la presse écologiste, la pollution des bâtiments est à ce jour pointée du doigt plus explicitement dans le PPA d'Ile-de-France (v. *infra*, Fig.18).

propose que nous formions une commission. Nous ne pourrions pas faire grand-chose mais nous pourrions donner l'impression que nous nous activons considérablement, et de nos jours c'est assurer que la bataille est déjà à moitié gagnée”. La situation est quasiment identique aujourd'hui puisqu'on sait que le gouvernement londonien ne s'investira pas tant que l'Union Européenne ne s'orientera pas vers une réglementation plus contraignante. In, Geoffroy Lean, *La désolation du smog*, Daily Telegraph, trad. Courrier International n°1157 du 3 au 9 janvier 2013, p.50.

³⁴³ Le mot *smog* est apparu en 1905 alors que le phénomène accablait Londres dès les premières années de révolution industrielle. *Smog* est la contraction anglaise de *smoke* (fumée) et de *fog* (brouillard) pour signifier et décrire les concentrations, visibles à l'œil nu, de pollution de l'air atmosphérique. Le *smog* se forme surtout dans les villes où l'activité est importante, et tout particulièrement par temps ensoleillé lorsque les ultra-violets oxydent les particules atmosphériques, accroissant ainsi l'ozone pour former le NO_x, du dioxyde d'azote, un gaz nocif aux propriétés irritantes et capables de provoquer à haute dose des œdèmes pulmonaires. Le mot *smog* est apparu en 1905 alors que le phénomène accablait Londres dès les premières années de révolution industrielle. Le *smog* des bâtiments autres qu'industriels étant invisible, l'utilisation du mot est ici erronée, mais nous l'employons tout de même car le phénomène est recensé et étudié parmi l'ensemble des polluants de l'air atmosphérique. Sur le phénomène de smog, v. *infra*, [Fig. 20](#).

³⁴⁴ MEEDDM, *Plan Particules...*, 2010, *op.cit.*, p.13.

³⁴⁵ “Le secteur résidentiel, est le plus grand contributeur d'émissions de particules PM_{2,5} avec 4100 tonnes par an, soit près d'un tiers des émissions régionales. Il est également responsable d'un quart des émissions régionales de PM10 avec 4200 tonnes en 2008 avec comme contributeur majoritaire la combustion de bois”. Air Paris, *Evaluation prospective des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques à l'horizon 2020 en Ile-de-France, Gain sur les émissions en 2015, Révision du Plan de Protection Atmosphérique d'Ile-de-France*, novembre 2012, Rapport final, p.48. En ligne sur : http://www.airparif.asso.fr/_pdf/publications/ppa-rapport-121119.pdf

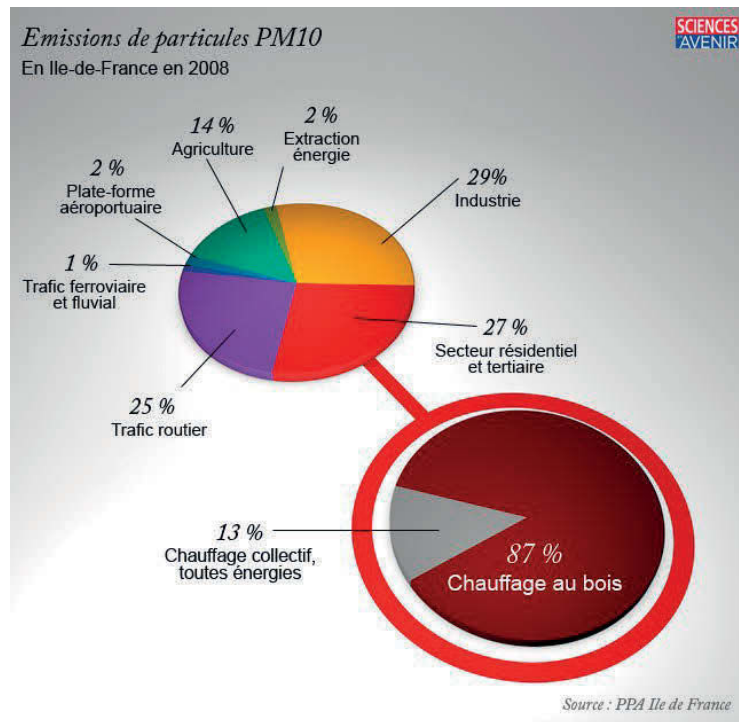


Fig.18 : Emissions de particules PM₁₀, Sciences et Avenir, 2014³⁴⁶

La régulation des rejets de particules des bâtiments a par la suite fait l'objet d'un arrêté inter-préfectoral n°2013 084 0002 relatif à la mise en œuvre du Plan de Protection de l'Atmosphère révisé³⁴⁷ pour l'Île-de-France. A compter du 1^{er} janvier 2015, la combustion de bois devait ainsi être totalement interdite à Paris et dans ses grandes communes limitrophes³⁴⁸, et ce même en cas de chauffage d'appoint (poêles) ou de flambée d'agrément (cheminées à foyer ouvert), exception faite i) des installations performantes dans l'artisanat lorsque cette combustion était liée au respect de qualité de production, la puissance thermique nominale devant être inférieure ou égale à 100 kW (Art. 31 et 32) ; ii) des appareils très faiblement émetteurs de particules comme les foyers fermés ou les cheminées en insert (Art. 30 et 31). La dérogation n'était toutefois pas automatique, et elle devait faire l'objet d'une demande auprès de la Préfecture de Police de Paris, à la condition préalable que l'appareil en question soit "performant", c'est-à-dire qu'il ait sur la notice constructeur un rendement supérieur ou égal à

³⁴⁶ In, Loïc Chauveau, *Les feux de cheminée restent autorisés en Île-de-France*, Sciences et Avenir, 30 décembre 2014. En ligne sur : <http://www.sciencesetavenir.fr/nature-environnement/20141210.OBS7469/ridicule-l-interdiction-des-feux-de-cheminees-dans-paris-pourquoi-segolene-royal-se-trompe.html>

³⁴⁷ Cet arrêté abroge et remplace notamment l'Arr. inter-préfectoral n°2007-1590 du 24 septembre 2007 relatif à la mise en œuvre du Plan de Protection de l'Atmosphère et à la réduction des émissions de polluants atmosphériques en Ile-de-France qui permettait aux franciliens d'utiliser une cheminée à la condition qu'elle ne soit pas la principale source de chauffage du logement (Arr. inter-préfectoral n°2007-1590, Art. 13).

³⁴⁸ V. arr. inter-préfectoral n°2013 084 0002 du 25 mars 2013, Annexe 2 "Liste des communes situées dans la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France".

70% et un taux de CO inférieur ou égal à 0,12% (13% d'O₂), et/ou qu'il dispose du "Label Flamme Verte 5 étoiles" (Art. 29).

L'entrée en vigueur de ces dispositions et leurs éventuelles applications à d'autres agglomérations menaçait le métier de ramoneur, du fait de l'interdiction immédiate d'utiliser les conduits de cheminée individuelle. L'arrêté inter-préfectoral supprimait environ une cinquantaine d'emplois directs en Ile-de-France. C'est d'ailleurs ce dont s'était inquiété en 2014 le GCCP, Syndicat des entreprises de Génie Climatique et de Couverture Plomberie de Paris et de sa région, qui, présageant de pratiques de ramonages illégales non couvertes par les assurances du fait du maintien clandestin de ce mode de combustion par les habitants et de l'impossibilité pour les autorités de le contrôler³⁴⁹, proposait purement et simplement l'annulation de l'interdiction des feux d'agrément ou du chauffage d'appoint.

Finalement, l'arrêté inter-préfectoral a été abrogé la veille de sa date d'entrée en vigueur suite à l'intervention de la Ministre de l'Ecologie Ségolène Royal, désireuse de "*laisser aux gens un peu de liberté, de respiration et d'espace*"³⁵⁰ et dénonçant un texte "*schématique et absurde*".

Parmi les arguments avancés, ceux du GCCP mentionnés plus haut, mais aussi les chiffres jugés "falsifiés" d'AirParif, où la part réelle de responsabilité des feux de cheminées dans les émissions de particules PM₁₀ ne serait pas de 25 à 27% mais de seulement 4%. Les spécialistes répliquaient que "*le PPA évalue la part de responsabilité de la combustion de biomasse à 25% car le document se réfère aux émissions locales. La proportion descend à 4% si l'on tient compte des transferts de particules venant d'autres parties de l'Europe et surtout si le site de mesures est proche d'un axe majeur de circulation. Ces deux critères ne peuvent intervenir dans l'élaboration d'un PPA. Ce document liste en effet les moyens d'action d'amélioration de la qualité de l'air réalisables en région francilienne. Il part donc des mesures effectuées sur le territoire où il est compétent. Et en Ile-de-France, le bois est bien responsable de 25% des émissions locales*"³⁵¹.

³⁴⁹ *La fin des feux de cheminée en Ile-de-France inquiète les professionnels*, Batiactu, 10 mars 2014. En ligne sur : <http://www.batiactu.com/edito/la-fin-des-feux-de-cheminee-en-ile-de-france-inqui-37636.php>

³⁵⁰ Loïc Chauveau, *Les feux de cheminée restent autorisés en Ile-de-France*, Sciences et Avenir, 2014, *op.cit.*

³⁵¹ *Ibid.*

Quel que soit le périmètre analysé, il n'empêche que cette première bataille fut remportée par les lobbys du bois et des ramoneurs qui se sont pourvus du politique pour rediriger toute l'attention régulationniste de la qualité de l'air vers le secteur automobile³⁵². Toutefois, le débat restera d'autant plus ouvert qu'il faudra à présent compter non seulement sur les écologistes pour dénoncer l'action dilatoire des lobbys, mais aussi sur la Commission Européenne pour relancer le contentieux à l'échelle nationale³⁵³.

On notera enfin, à titre anecdotique mais assez pittoresque pour être relevé, la distortion qui existe entre les pays d'Occident et ceux d'Orient dans la prise en considération du phénomène de *smog*. Historiquement, le sujet a commencé à être pris au sérieux en France lors du processus Grenelle :

*“Les questions de qualité de l’air, tant intérieur qu’extérieur, ont également fait l’objet de débats intenses. L’enjeu est de taille. La France compte aujourd’hui 3,5 millions d’asthmatiques. L’allergie touche quant à elle près de 30% de la population. Cette question méritait des réponses immédiates, ambitieuses, précises. Ainsi, par une série d’actions concrètes, nous engageons la France dans la lutte contre une des pollutions les plus graves pour la santé des Français. Les démarches régionales à venir et la réalisation des schémas régionaux du climat, de l’air et de l’énergie prévus par la loi Grenelle viendront enrichir le dispositif national. Je compte désormais sur l’engagement de chacun pour relever ce défi. Un défi environnemental majeur. Un défi de santé publique et de justice sociale”*³⁵⁴.

A l'inverse, comme en Chine, le gouvernement est tellement dépassé par sa démographie urbaine exponentielle et par les nuisances qu'elle provoque, qu'il tente de contourner le problème, quitte à en maquiller les effets de nocivité afin d'apaiser les inquiétudes civiles grandissantes sur ce sujet (v. *infra*, Fig.19).

³⁵² Concernant les chiffres d'Airparif, Mériadec Aulanier, délégué général du GCCP dit ne pas les contester mais demande à ce que soit certifiée leur interprétation : “Une voiture pollue-t-elle sérieusement plus qu'une cheminée” ? In *Les feux de cheminée autorisés à Paris*, Batiactu, 30 décembre 2014. En ligne sur : http://www.batiactu.com/edito/les-feux-de-cheminee-autorises-a-paris-40032.php?utm_medium=email&utm_source=newsletter-emploi&utm_campaign=news-bo-050115

³⁵³ La France ne respecte pas depuis 2009 les valeurs limites sur les particules fines PM10. In, *La France poursuivie pour pollution de l'air*, Association Nationale pour la préservation et l'Amélioration et la Qualité de l'Air, Thibaut, 19 mai 2011. En ligne sur : <http://www.respire-asso.org/le-prix-de-la-pollution-la-france-poursuivie-pour-pollution-de-lair/>

³⁵⁴ MEEDDM, *Plan Particules...*, 2010, *op.cit.*, préf. C. Jouanno, p.3.

CHINE

LES «BIENFAITS» DU SMOG



© E. HOSHIKAWA/SIPA

Deux articles avaient, par l'absurde, démontré l'intérêt de la pollution en Chine.

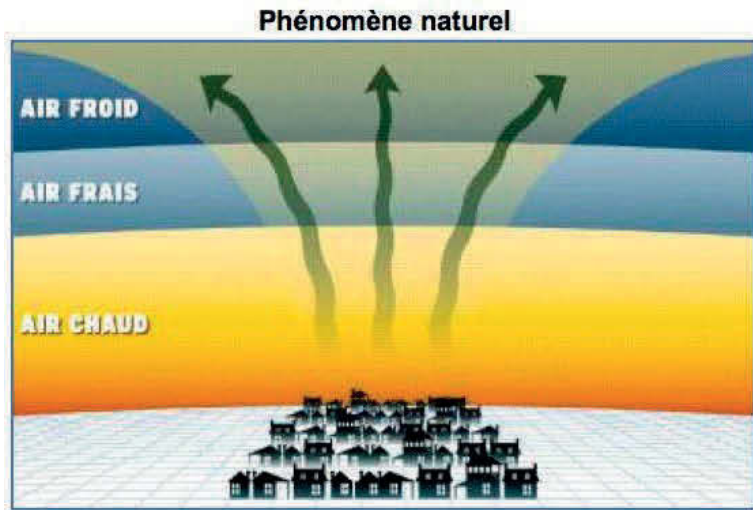
Atout stratégique, vecteur de conscience écologique : tels sont les bienfaits trouvés par deux médias officiels chinois aux nuages de pollution (smog) qui étouffent les régions industrielles du pays. Les deux articles ont fini par être retirés après avoir suscité un tollé.

Le premier, publié par le site de la CCTV (la télévision officielle), est un plaidoyer pour le smog. Il met les Chinois sur un pied d'égalité, les unit autour d'un ennemi commun, les sensibilise aux dangers de la pollution. Pour le tabloïd *Global Times*, mieux encore, le smog constitue «un avantage militaire». •

Fig.19 : *Les bienfaits du smog*, Direct Matin, 2013³⁵⁵

³⁵⁵ Direct Matin n°1407 du 18 décembre 2013, article p.8.

Fig.20 : Principes et impacts du phénomène de *smog*, J-M. Branchut, 2012



Why smog is harmful

Ozone, the main ingredient in smog, is one of the most widespread air pollutants and among the most dangerous.

Effects on health

Burning eyes, throat; irritated mucous membranes

Shortness of breath, wheezing, coughing

Asthma attacks, chest pain when inhaling, increased risk of respiratory diseases

Pulmonary inflammation

Increased risk of heart attacks

© 2010 MCT
Source: American Lung Association, State of the Air 2008.
AP Graphic: Staff

How ozone forms

1 Oxygen in the atmosphere O_2

2 Nitric oxide, byproduct of combustion NO

3 Sunlight breaks up nitric oxide



4 Ozone formed by three oxygen atoms O_3



U.S. ozone limits

In parts per billion

• 1997-2008	84
• 2008-present	75
• New EPA proposal	60-70



Los Angeles - 1999



Paris - 2007

Là où il s'était construit de façon relativement artificialisée, en vertu d'un discours moral et politique, le système de régulation environnementale en immobilier a poursuivi son élaboration en réaction à la survenance d'événements de pollution dans l'espace urbain. Le caractère contingent des faits de pollution et les réponses *ad hoc* apportées par les régulateurs expliquent l'empilement des mesures de prévention et l'absence d'harmonie dans ce système. L'anarchie manifeste à traiter le phénomène s'exprime par l'amoncellement de règles sur le bâtiment dans des codes divers. Elles révèlent une régulation compartimentée des risques et une gestion juridique au fil de l'eau, au moment même où d'autres risques, qualifiés d'"incertains", prennent de l'ampleur, et pour lesquels le législateur a également été amené à prendre position.

§4.3. Le réchauffement climatique

Le bail vert fut essentiellement créé pour combattre les effets du réchauffement climatique dont serait responsable l'excédent humain de rejets de gaz à effet de serre, notamment généré par une surconsommation énergétique fossile des bâtiments.

Il est traditionnellement aisé d'expliquer, par exégèse³⁵⁶, les motifs de formation d'un contrat ou d'une loi. Or, la chose est complexe s'agissant du bail vert, les motivations légitimant son existence (et susénoncées) étant elles-mêmes scientifiquement contestées. Il conviendra donc de s'attarder sur la valeur de ces motifs dont la remise en question pourrait expliquer l'absence de force obligatoire du bail vert.

La production d'électricité et de chauffage urbain, indispensables au fonctionnement d'un immeuble standard, nécessite un besoin en énergie thermique auquel pourvoient les combustibles fossiles tels que le gaz, le pétrole, le charbon, ou les combustibles dits "renouvelables" tels que le bois. Cette énergie, une fois consommée, est rejetée dans l'atmosphère sous forme de gaz. Or, les rejets issus des combustibles fossiles ont pour effet d'accentuer la concentration naturelle des composants gazeux qui absorbent et piègent le rayonnement infrarouge émis par la surface terrestre, amplifiant le phénomène d'"effet de

³⁵⁶ Méthode issue des grands commentateurs du Code Napoléon au XIX^{ème} siècle, consistant à saisir la lettre de la loi, ou plutôt le psychologisme dans lequel la loi s'inscrit au moment de son élaboration. Il s'agit donc de rechercher, par-delà le texte, l'intention du législateur au travers de ses travaux préparatoires (exposé des motifs, débats, rapports, etc.) afin de saisir, selon l'expression de Jean Carbonnier, la "*colonne vertébrale d'une volonté*". J. Carbonnier, *Droit Civil, introduction*, 1999, *op.cit.*, pp.297-299.

serre³⁵⁷ dans l'air et augmentant ainsi la température moyenne de la surface terrestre. Selon le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (le GIEC)³⁵⁸, la température moyenne de la surface terrestre aurait augmentée de 0,74°C de 1906 à 2005³⁵⁹ en raison surtout de l'accroissement de ces rejets gazeux de nature anthropique. Ce réchauffement est d'autant plus préoccupant qu'il engendre une réaction en chaîne, menaçant toute source de vie : fonte des pôles, désertification des sols, pénurie d'eau et des ressources alimentaires et perte généralisée de biodiversité (v. *infra*, Fig.21). Par ailleurs, certains experts considèrent que **la consommation des bâtiments, toutes destinations confondues, représente en France 19% des émissions humaines de gaz à effet de serre**, devancée par les transports (26%), l'industrie (22%) et ex-æquo avec l'agriculture³⁶⁰.

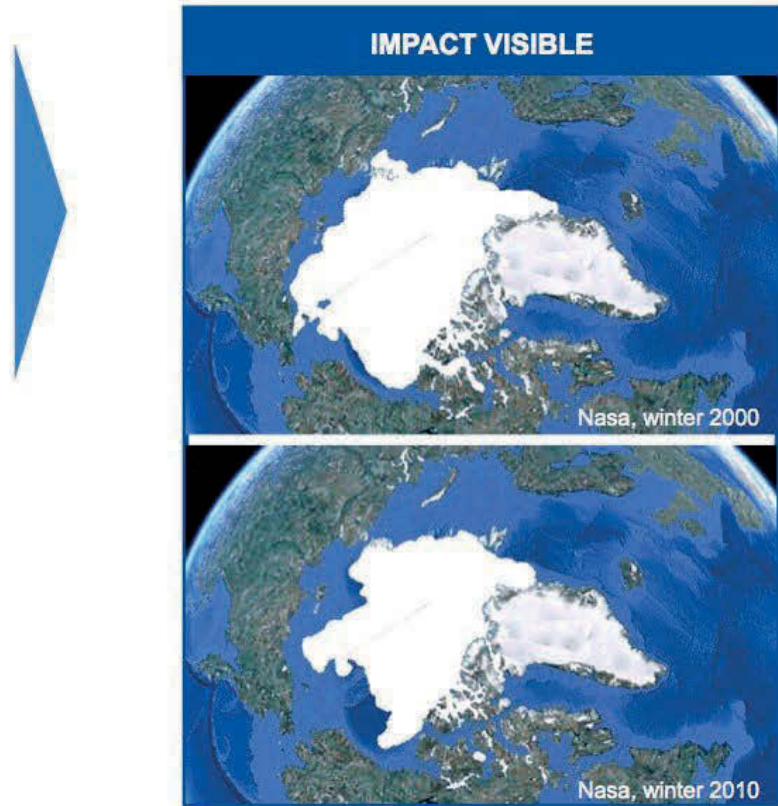
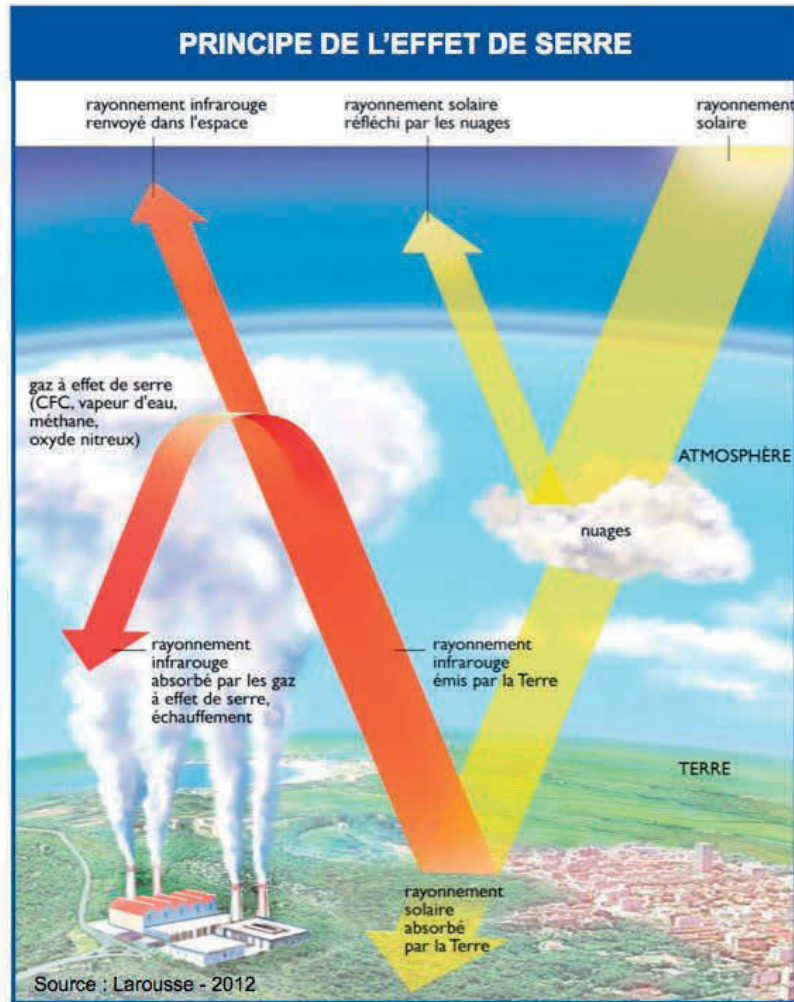
³⁵⁷ V. Glossaire : "Effet de serre".

³⁵⁸ Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC), plus connu sous son appellation anglaise "*Intergovernmental Panel on Climate Change*" (IPCC). Il s'agit d'un organe intergouvernemental, ouvert à tous les pays membres de l'ONU, chargé d'évaluer les informations scientifiques, techniques et socio-économiques disponibles dans les laboratoires du monde entier, et en rapport avec la question du changement climatique d'origine humaine.

³⁵⁹ Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), Bilan 2007 des changements climatiques, Contribution des Groupes de travail I, II et III au 4^{ème} Rapport d'évaluation, Genève, 2008, p.30. En ligne sur : https://www.ipcc.ch/pdf/assessment-report/ar4/syr/ar4_syr_fr.pdf

³⁶⁰ Rapport du Groupe de travail Facteur 4, Christian de Boissieu (dir.), *Division par quatre des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050*, 2006, p.14.

Fig.21 : Principes et impacts de l'effet de serre, J-M. Branchut, 2012



Ce constat général de réchauffement climatique³⁶¹ fut remis en question dans les années 1970, opposant deux groupes distincts : d'un côté les scientifiques du GIEC, tenants de la thèse officielle selon laquelle l'activité humaine serait la principale cause du réchauffement climatique. L'homme doit ainsi, selon cette thèse, atténuer le réchauffement climatique ou adapter sa consommation afin d'éviter des dérèglements naturels et des dégâts irréversibles³⁶². De l'autre, les penseurs "climato-sceptiques" considèrent que l'impact de l'homme sur le climat est quasiment nul ou tout du moins à relativiser compte tenu de l'autorégulation de la planète, de l'incertitude même des données scientifiques appuyant la théorie du GIEC, et de l'absence de consensus général qui s'en dégage³⁶³.

A ce jour, le débat sur le réchauffement climatique, et notamment sur les éléments qui en sont la cause, reste irrésolu et confus, opposant des arguments de poids inégal, des vocables distincts (doit-on parler de "réchauffement climatique" ou de "changement climatique"?³⁶⁴ de "dérèglement climatique"?³⁶⁵) et des intérêts divergents. Les scientifiques en débattent sans relâche par le biais des médias, dans les articles de presse, par la publication d'ouvrages, par voie de pétitions, et surtout *via* Internet³⁶⁶. Dans ce tumulte médiatique, le juriste s'immisce également dans la polémique, non d'ailleurs sans recul historique :

³⁶¹ La théorie du réchauffement climatique a été modélisée par le suédois Svante Arrhenius dès 1896, dans un article intitulé "De l'influence de l'acide carbonique dans l'air sur la température de la terre". Ce dernier estimait qu'un doublement du taux de CO₂ causerait un réchauffement d'environ 5°C. Ce n'est que quatre vingt années plus tard que le climatologue Wallace Broecker, dans la revue Science du 8 août 1975, employa le terme de "global warming" pour expliquer l'impact du dioxyde de carbone sur le climat et valider la théorie avant-gardiste de Svante Arrhenius.

³⁶² Parmi les scénarii "catastrophes" évoqués, certains experts scientifiques de la théorie du changement climatique anthropique craignent le phénomène d'emballage de l'effet de serre (*runaway greenhouse effect*). Dans cette hypothèse, un réchauffement persistant conduirait à libérer du méthane se trouvant dans les clathrates (hydrates de méthane qui tapissent le fond des océans). Ces mêmes experts supposent que l'extinction massive d'espèces lors du Permien-Trias aurait été causée par un tel emballage. Il est estimé que de grandes quantités de méthane pourraient être libérées du pergélisol sibérien qui commence à dégeler, le méthane étant 21 fois plus chauffant que le dioxyde de carbone comme gaz à effet de serre. Le danger pour l'écosystème résiderait alors dans la variation trop rapide des conditions climatiques pour que la plupart des espèces, dont la nôtre, puissent s'adapter et survivre. In, *Les hydrates de méthane, Pactole énergétique ou bombe infernale? Le pari de la "glace qui brûle"*, Econologie.com, 20 août 2005. En ligne sur : <http://www.econologie.com/les-hydrates-de-methane-articles-1642.html>

³⁶³ V. Glossaire : "Climatoscepticisme".

³⁶⁴ Audrey Garric, *Un nouveau nom pour le "réchauffement climatique" ?* 8 août 2010. En ligne sur : <http://ecologie.blog.lemonde.fr/2010/08/08/faut-il-changer-l'expression-rechauffement-climatique>

³⁶⁵ Claude Lorius, *Effet de serre : les lacunes du savoir et de la perception*, Geoscience, Volume 335, Issue 6, 2003, pp.545-549.

³⁶⁶ En janvier 2012, il existait sur le moteur de recherche Google 81,5 millions de résultats évoquant le sujet, dont 5,85 millions formés en groupes de discussion (recherche sur l'expression : "Global Warming").

“Alors qu’il n’y a aucune certitude de la part des scientifiques sur les incidences qui peuvent en résulter pour l’environnement, il est devenu de bonne politique de tout faire pour lutter contre le radoucissement de la température terrestre. Sans chercher la polémique, il ne paraît pas déraisonnable de penser que cette politique du climat n’est qu’une illustration contemporaine d’un trait classique de la nature humaine : la disposition de l’homme à craindre l’avenir. [...] Les grandes peurs de la seconde moitié du dernier siècle sont restées fort heureusement dans le domaine de la fiction : l’atome n’a pas anéanti la Terre, le totalitarisme n’a pas soumis les hommes. Mais aussitôt celles-ci se sont-elles évanouies que d’autres grandes peurs sont venues nourrir notre propension à nous effrayer du futur. L’intégrisme religieux s’est glissé à la place du totalitarisme politique, le carbone a remplacé l’atome”³⁶⁷.

Ce commentaire illustre la posture dubitative du juriste quant aux théories alarmistes du GIEC, celles-ci s’inscrivant dans un imaginaire collectif, une fiction par définition impropre à toute validation juridique. Le devoir du juriste de garantir la sécurité juridique par un comportement mesuré devant un événement ou un phénomène³⁶⁸, conjugué avec l’incertitude persistante des démonstrations scientifiques en l’absence de preuve formelle sur le réchauffement climatique anthropique, rangaient *a priori* celui-ci du côté des climato-sceptiques. Le législateur et les praticiens du droit semblaient par conséquent peu disposés à homologuer de prime abord la théorie du “*Global Warming*”, du fait de la nécessité pour ces derniers de pourvoir le système juridique d’obligations ou d’intérêts moyennant l’existence d’une cause certaine³⁶⁹.

Malgré l’absence de certitude sur la validité du réchauffement climatique, l’idée du bail vert a bel et bien été entérinée par le législateur, en France comme à l’étranger. Comment ?

Nous allons à présent étudier les principes fondamentaux ayant présidé à son émergence (**Section 2**) et voir que les sources de pollution précitées (SBS, pollution atmosphérique,

³⁶⁷ Hervé de Gaudemar, *Les quotas d’émission de gaz à effet de serre*, RFDA, février 2009, p.25.

³⁶⁸ On retrouve cette idée de modération chez les avocats, en tant que valeur fondamentale de la déontologie de la profession à l’article 1^{er}, §.1.3. du Règlement Intérieur National de la Profession : “*Il [l’avocat] respecte en outre, dans cet exercice, les principes (...) de modération (...)*. Cette tempérance est plus forte chez le juge qui s’oblige à un devoir de réserve : “*Dans son expression publique, le magistrat fait preuve de mesure, afin de ne pas compromettre l’image d’impartialité de la justice indispensable à la confiance du public*”. Conseil Supérieur de la Magistrature, *Recueil des obligations déontologiques des Magistrats*, Dalloz, 2010, §.F2, p.39.

³⁶⁹ On ne peut ici s’empêcher de penser aux termes de l’article 1131 du Code civil français : “*L’obligation sans cause ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet*”.

réchauffement climatique) ont été reformulées en droit par les autorités publiques sous la forme de grands principes fondamentaux de l'immobilier environnemental, lesquels ont par la suite investi le droit des contrats, jusqu'au bail vert.

Section 2. L'entérinement des fondements immobiliers environnementaux

La régulation environnementale de l'objet urbain - l'immeuble - entretient une peur plus tangible que celle du châtement divin, celle de la dégradation de la santé publique, qui s'exprime sur le plan administratif selon trois principes : la sensibilisation (§1), l'incitation (§2) et la moralisation (§3). Ces fondements ont investi le droit des contrats à partir de la décentralisation des années 1980 (§4).

§1. Principe de sensibilisation

Le premier principe contemporain de régulation est celui de la sensibilisation, lui-même constitué de deux sous-principes : prévention (§1.1) et information (§1.2). Le principe de sensibilisation constitue la formalisation juridique du dispositif de régulation du SBS.

§1.1. Devoir de prévention

Le principe de prévention³⁷⁰ vise à réduire la survenance de risques avérés de nuisances par des mesures appropriées, dites "préventives", préalablement à l'élaboration d'un plan, à la réalisation d'un ouvrage ou d'une activité. Le maintien de la salubrité publique est ici le maître mot de ce principe hygiéniste qui a durablement marqué la réglementation immobilière en réaction immédiate aux risques de santé humaine : peste, choléra, légionelle, saturnisme, cancers, dont la plupart demeurent d'actualité³⁷¹. Le devoir de prévention reste donc d'actualité. En témoignent en France les contraintes pesant sur un propriétaire récemment contraint de renforcer ses actions en matière de lutte préventives contre les risques de santé publique :

³⁷⁰ V. Glossaire : "Principe de prévention".

³⁷¹ v. *supra*, Sect.1, §4.1 et §4.2.

- Pour lutter contre le saturnisme, tout propriétaire d'immeuble à usage d'habitation se doit depuis le 1^{er} novembre 2007 d'annexer un constat des risques d'exposition au plomb (CREP) aux avant contrats de vente (Art. L.271-4 CCH) et aux baux depuis le 12 août 2008 (loi n°89-462 du 6 juillet 1989, art. 3-1) ;
- Pour lutter contre les risques de cancer, la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé des territoires a introduit une obligation de surveillance à la charge de tout propriétaire d'immeuble³⁷² quant à la présence de radon (Art. L.1333-10, alinéa 2, CSP) ;
- Toujours dans une perspective de lutte contre les risques de cancer, la loi susvisée portant réforme de l'hôpital a introduit l'article L.1334-12-1 du Code de la santé publique, lequel dispose que *“les propriétaires, ou à défaut les exploitants, des immeubles bâtis y font rechercher la présence d'amiante ; en cas de présence d'amiante, ils font établir un diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés et mettent en œuvre, le cas échéant, les mesures nécessaires pour contrôler et réduire l'exposition”*. La substituabilité de la détermination du débiteur laissait néanmoins présager quelques difficultés sur les critères de mise en œuvre de l'alternative, laissant à la jurisprudence le soin de déterminer au cas d'espèce à qui s'impute le coût des mesures préventives.

Les codification³⁷³ et constitutionnalisation³⁷⁴ françaises du principe de prévention visent la protection des populations et de l'environnement comme un tout indissociable³⁷⁵, alors même que les dispositions législatives et règlementaires le mettant en œuvre ciblent plus directement

³⁷² *“Ce texte portant réforme de l'hôpital [...] ne présentait a priori qu'un lien ténu avec le droit immobilier !”*. Gwénaëlle Durand-Pasquier, *De nouvelles obligations du propriétaire d'immeuble face aux risques de santé présentés par le bien*, Construction Urbanisme, Les revues JurisClasseur, n°11, novembre 2009, étude 55, pp.3-4.

³⁷³ Le principe d'action préventive a d'abord été énoncé à l'échelon européen, à l'article 130-R-2 du traité de Maastricht, puis transposé en droit français par la loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995 : *“(Les générations présentes et futures) [...] s'inspirent du principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économique acceptable”*. Art. L.110-1 C. Env., II, al.2.

³⁷⁴ La Charte constitutionnelle de 2005 n'énonce pas explicitement ce principe, mais y fait toutefois référence : *“Toute personne doit, dans les conditions définies par la loi, prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou, à défaut, en limiter les conséquences”*. Art. 3 de la Loi constitutionnelle n°2005-205 du 1^{er} mars 2005 relative à la Charte de l'environnement (JORF n°0051 du 2 mars 2005 p.3697).

³⁷⁵ *“Le peuple français, considérant : Que les ressources et les équilibres naturels ont conditionné l'émergence de l'humanité; Que l'avenir et l'existence même de l'humanité sont indissociables de son milieu naturel”*. Loi constitutionnelle n°2005-205 du 1^{er} mars 2005 relative à la Charte de l'environnement (JORF n°0051 du 2 mars 2005 p.3697).

la santé humaine. Sur le plan administratif, quatre instruments³⁷⁶ contribuent à sa mise en œuvre :

- 1) l'étude d'impact des projets d'urbanisme, d'aménagement et de construction³⁷⁷,
- 2) l'autorisation préalable des activités polluantes (régime des ICPE),
- 3) la lutte à la source³⁷⁸,
- 4) les éco-audits³⁷⁹.

Dans la pratique, le principe de prévention est difficilement conciliable entre les besoins humains et la protection des écosystèmes. Par ailleurs, le principe de prévention est accueilli d'un mauvais œil par les législateurs et les praticiens de l'immobilier, qui voient dans son application un alourdissement des dispositifs s'attachant à rendre un établissement conforme et sans risques, mais s'avérant au final nuisible à la gestion souple, libre et paisible de l'entreprise³⁸⁰. Le devoir de prévention s'applique donc en immobilier par petites touches, et

³⁷⁶ In Michel Prieur, *Les principes généraux du droit de l'environnement*, Université de Limoges, Agence Universitaire de la Francophonie, Master "Droit International et comparé de l'environnement - DICE", Formation à distance (FOAD), Campus Numérique "Envidroit", 2007, Module 5, pp.21-51. En ligne sur : <http://www.foad-mooc.auf.org/Supports-de-cours-924.html>

³⁷⁷ Les politiques de décentralisation et de rénovation urbaine des années 1980 à 2010 ont intégré progressivement la notion d'environnement dans les projets d'aménagement. Le principe est celui de l'opposabilité entre les documents de d'aménagement et de planification administratifs ; chaque document se surimpose à l'autre, tout en lui demeurant compatible, selon l'ordre suivant (du moins opposable au plus opposable) : 1.a/ le permis de construire (échelon local) doit contenir une notice d'impact conforme à la ZAC s'il y a lieu, ou à minima au PLU ; 1.b/ la ZAC (échelon local) doit contenir une étude d'impact environnementale conforme aux prescriptions du PLU ; 2. le PLU (échelon communal) contient une étude d'impact conforme aux prescriptions du PADD ; 3. le SCOT (échelon "intercommunal") comporte un volet environnemental appelé PADD et compatible avec la DTADD ; 4. la DTA (échelon suprarégional) s'est vue adjoindre la mention de "Développement Durable" suite à la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 pour s'appeler DTADD conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ; 5. Les OIN (Opérations d'Intérêt National) qui succèdent aux PIG (Projet d'Intérêt Général) au niveau étatique peuvent avoir une vocation précisément environnementale, comme protéger le patrimoine naturel (création d'une réserve naturelle par exemple) ou culturel (classement à l'inventaire des sites historiques). Le thème environnemental se décline donc à tous les échelons d'aménagement territoriaux, lesquels sont liés entre eux par opposabilité documentaire. V. M-F. Facon, S. Soum, *La réforme des études d'impact opérée par la loi Grenelle 2*, Dr. Env., n°197, janv.2012, pp.23-27

³⁷⁸ Il s'agit ici de prévenir la nuisance à la source en concevant des outils et produits recyclables ou non polluants. Cet instrument de régulation est issu du principe 8 de la déclaration de Rio, repris ensuite au niveau communautaire à l'article 174-2 du traité d'Amsterdam, transposé enfin mot pour mot par la loi du 2 février 1995 qui énonce ce principe "de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement" (art. L.110-1-II-2°, c. env.). Cette exigence est toutefois atténuée et vidée de son caractère contraignant, puisqu'elle permet des "exceptions justifiées par des raisons économiques et non pas écologiques". In, M. Prieur, *Les principes généraux du droit de l'environnement*, 2007, *op.cit.*, p.49.

³⁷⁹ Les éco-audits auxquelles les entreprises recourent pour évaluer leur degré de prise en compte de l'environnement, sont passés d'une application volontariste à une obligation renforcée du législateur. Tout d'abord dans les années 1990, l'application est facultative avec le règlement CEE n°1836-93 du 29 juin 1993 dit règlement éco-audit ou EMAS, qui introduit un système d'audit d'environnement incitant à améliorer la gestion des entreprises. Puis, la certification ISO 14001 introduisit des normes internationales d'amélioration de management environnemental à partir de 1996, avec certification par un tiers. Ensuite, les années 2000 ont vu se renforcer le dispositif d'auto-évaluation environnementale. A cet effet, la loi n°2001-420 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques (dite loi "NRE"), a imposé aux sociétés cotées en bourse un rapport annuel sur la prise en compte des conséquences environnementales de leurs activités à compter du 1^{er} janvier 2002 (art. L.225-102-1 du Code de commerce et D. n°2002-221 du 20 février 2002). Enfin, cette obligation s'est étendue aux grandes entreprises non cotées avec l'article 225 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 exigeant de ces dernières la publication d'indicateurs sociaux et environnementaux certifiés dès l'année 2012 (art. R.225-104 et R.225-105 du Code de commerce et D. n°2012-557 du 24 avril 2012).

³⁸⁰ La réglementation sur l'environnement, l'hygiène et la sécurité des employés figurent au premier rang des thématiques constitutives de contraintes administratives en Europe. In, Dr. S. Schröer et M. Holz, *Le recrutement d'employés :*

le propriétaire ne se trouve pas nécessairement tenu d'un dépistage systématique vis-à-vis de son cocontractant. Son obligation de bonne foi l'oblige cependant à informer ce dernier des risques caractéristiques du bien dont il connaîtrait, de toute évidence, l'existence.

§1.2. Droit à l'information

Ces dix dernières années, le principe d'information³⁸¹ a pris le relais d'un principe de prévention remis en cause et heurté dans son efficacité, et ce pour mieux le rétablir : si une partie prenante est préalablement informée des conséquences potentiellement néfastes de l'utilisation de l'immeuble, celle-ci tendra à prévenir plus aisément son risque de survenance, ou encore à ne pas contracter en méconnaissance de ces risques. Le vice de consentement est une faute reconnue par le juge, donnant ici substance au principe d'information prérequis comme un droit en vue de contracter sereinement et de bonne foi³⁸². Le principe d'information et la bonne foi semblent promis à un bel avenir puisqu'ils sont consacrés dans deux articles du **projet d'ordonnance portant réforme du droit des contrats**³⁸³ :

Sur le principe d'information, projet d'article 1129 du Code civil : *“Celui des contractants qui connaît ou devrait connaître une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, ce dernier ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Le manquement à ce devoir d'information engage la responsabilité*

contraintes administratives pour les PME en Europe, ENSR, Observatoire des PME européennes, Luxembourg, Office des publications officielles des Communautés Européennes, n°7, 2002, annexe 1, Tab. I. 1., p.55.

³⁸¹ Le principe d'information constitue le principe n°10 de la Déclaration de Rio de 1992 ; il fut ensuite consacré à la convention d'Aarhus du 25 juin 1998, puis repris en droit communautaire suite à la jurisprudence Oneryildiz (CEDH, Oneryildiz c./ Turquie, Grande Chambre, arrêt 30 novembre 2004). Le droit à l'information environnementale est lié aux libertés publiques déjà reconnues au plan national depuis la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Suite à de nombreuses reconnaissances sectorielles dans l'accès à l'information (produits chimiques, air, OGM, transport...), la loi du 2 février 1995 a finalement énoncé un principe général en matière d'environnement, se conformant parallèlement à la directive CEE du 7 juin 1990 : *“Chacun a accès aux informations relatives à l'environnement y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses”* (art. L.110-1-II-4° C. env.). Enfin, la Charte Constitutionnelle de 2005, a énoncé à l'art. 7 le droit de toute personne d'accéder aux informations relatives à l'environnement.

³⁸² David Desforges, *Obligation d'information : impérieuse nécessité*, Dr. Env., n°220, février 2014, pp.72-75.

³⁸³ Le gouvernement a été habilité à réformer le droit des obligations contractuelles par voie d'ordonnance par l'article 8 de la loi n°2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures (Décision Cons. Const. n°2015-710 DC du 12 février 2015). Le lancement officiel de la consultation sur le projet d'ordonnance a été effectué le 25 février 2015 : <http://www.textes.justice.gouv.fr/textes-soumis-a-concertation-10179/reforme-du-droit-descontrats-27897.html>. La période de consultation était ouverte jusqu'au 30 avril 2015. 240 réponses à consultation (pour 2800 pages) ont été produites. Le projet d'ordonnance sera examiné en Conseil d'Etat fin 2015, puis il sera présenté en Conseil des ministres début 2016 pour être ratifié à la fin du premier semestre 2016.

extracontractuelle de celui qui en était tenu. Lorsque ce manquement provoque un vice du consentement, le contrat peut être annulé”.

Le projet d'article 1129 du Code civil crée une obligation précontractuelle d'information générale. Cette disposition intègre en réalité les nuances de la jurisprudence³⁸⁴. Le projet d'article 1129 ne pose pas ici d'obligation de conseil mais un devoir factuel d'informer, déterminant du consentement. Si le consentement était vicié en raison du manquement à cette obligation, la responsabilité extracontractuelle du contractant fautif serait engagée et le contrat éventuellement annulé. Cette obligation est large car elle peut impliquer une nécessité de s'informer (*“ou devrait connaître”*) en vue d'éclairer dans un second temps le cocontractant. En outre, elle ne suppose pas de caractère intentionnel au défaut d'information, ce qui la distingue du dol. Mais l'insécurité de cet article demeure, en ce que les notions d'importance *“déterminante pour le consentement”* et de *“confiance mise dans le cocontractant”* semble des plus subjectives pour fonder *“légitimement”* la cause et exciper d'un tel moyen. En outre, le projet d'article 1129 est à mettre en relation avec un autre article au projet de réforme.

Sur la bonne foi, projet d'article 1103 du Code civil :

“Les contrats doivent être formés et exécutés de bonne foi”.

Ce projet d'article, qui refondra et complètera l'actuel article 1134 du Code civil, établit une exigence de bonne foi dans la phase de pré-contractualisation. D'aucuns considèrent qu'il s'agit d'une correction tardive réparant les lacunes des rédacteurs du Code civil 1804 qui pensaient alors candidement que c'était là un présupposé évident.

³⁸⁴ L'obligation de renseignement et de conseil pesait déjà sur les deux cocontractants, un profane ayant même été considéré comme débiteur d'informations à l'égard d'un professionnel (Civ. 1^{ère}, 24 novembre 1976, n°74-12352 : *“Celui qui traite avec un professionnel n'est pas dispensé de lui fournir des renseignements qui sont en sa possession et dont l'absence altère le consentement de son cocontractant”*. V. également : Civ. 3^{ème}, 29 novembre 2000, n°98-21224). Dans la construction, les juges ont davantage insisté sur l'obligation d'information et de conseil du professionnel : *“Tout entrepreneur est tenu d'un devoir de conseil qui s'étend, notamment, aux risques présentés par la réalisation de l'ouvrage envisagé, eu égard, en particulier, à la qualité des existants sur lesquels il intervient et qui doit éventuellement l'amener à refuser l'exécution de travaux dépassant ses capacités”* (Civ. 3^{ème}, 15 décembre 1993, n°92-14001). Ou bien : *“L'entrepreneur est tenu, avant d'engager les travaux, à une obligation de conseil qui l'oblige à renseigner le maître d'ouvrage sur la faisabilité de ceux-ci et sur l'inutilité d'y procéder si les mesures, extérieures à son domaine de compétence, nécessaires et préalables à leur exécution ne sont pas prises”* (Civ. 3^{ème}, 24 septembre 2013, n°12-24642). Ou encore : *“En s'abstenant d'informer l'OPAC et la SEMCODA des circonstances particulières susceptibles de modifier l'étendue et les modalités de leur engagement, la société bailleuse avait manqué à l'obligation de renseignement, dont les stipulations conventionnelles ne l'exonéraient pas”* (Civ. 3^{ème}, 16 juillet 1987, n°86-11273). Ou enfin : l'obligation d'information et de conseil de l'entrepreneur installateur d'un matériau imposant d'appeler l'attention du maître d'ouvrage sur les inconvénients du produit choisi et sur les précautions à prendre pour sa mise en œuvre, compte tenu de l'usage auquel ce matériau est destiné (Civ. 1^{ère}, 20 juin 1995, n°93-15801 ; Civ. 1^{ère}, 16 février 2005, n°03-19724). Hugues Périnet-Marquet, *L'impact de la réforme du droit des contrats sur le droit de la construction*, RDI 2015, p.251.

Quoi qu'il en soit, le principe de sensibilisation forme un couple "droit-devoir"³⁸⁵, avec une élaboration et un contrôle effectués en amont par l'administration. Il est une composante notable du bail vert dès lors que ce dernier constitue un document de synthèse des conditions environnementales de l'immeuble³⁸⁶ : le bail vert se doit de fournir l'information au locataire afin qu'il connaisse le risque prévisible et qu'il pallie son éventuelle occurrence, éventuellement avec le bailleur. L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques, par exemple, est un document-type mettant en œuvre ce principe, et auquel le bail vert doit se référer, pour harmoniser et compiler la charge des risques extrinsèques que le bâtiment serait susceptible d'engendrer dans un environnement donné.

Cependant, à force de limitation selon un "coût économique acceptable"³⁸⁷, le traitement informatif a pris le pas sur la mise en place de véritables mesures préventives. Le principe de sensibilisation se trouve ainsi réduit à sa fonction de mise en conformité documentaire. En ce qui concerne l'immobilier, le législateur est parvenu à rassembler l'ensemble des documents environnementaux au sein d'un dossier unique, le Dossier de Diagnostic Technique (DDT). Ce DDT a été institué par ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction³⁸⁸, et est composé des neuf diagnostics suivants :

- Amiante,
- Plomb,
- Termites,
- Performance énergétique,
- Gaz,
- Electricité,
- Risques Naturels, Miniers et Technologiques,
- Eaux usées,
- Mérieux.

Elaboré par souci de simplification et de regroupement, le DDT constitue une obligation du bailleur ou du vendeur de fournir des états et des diagnostics à l'acquéreur ou au locataire. Il

³⁸⁵ Au sens de : "Droit à l'information" et "Devoir de prévention".

³⁸⁶ V. *infra*, Titre II.

³⁸⁷ Ce régime de dérogation est de plus en plus répandu. V. *supra*, note [373](#).

³⁸⁸ Le DDT est codifié aux articles L.271-4 du CCH et R.271-5 du Code de la construction et de l'habitation.

synthétise donc les risques ou défauts techniques et environnementaux susceptibles de se présenter sur l'immeuble.

Dans la pratique et à notre grand regret, l'obligation de fournir l'information "DDT" n'est pas harmonisée et dépend du type de contrat envisagé (vente, location) et de l'usage du bien considéré (habitation, autre qu'habitation). Le tableau synoptique (v. *infra*, Fig.22) ci-après répertorie ces obligations d'information. Un tel tableau masque de toute évidence les subtilités du dispositif ayant trait aux champs d'exclusions explicites et implicites de cette contrainte. La doctrine a d'ailleurs évoqué la nécessité d'une harmonisation, tant l'application du droit à l'information dans les contrats lui paraît complexe : "*N'aurait-il pas été plus cohérent de fixer le champ d'application des obligations d'information à tous les contrats organisant la mise à disposition d'un immeuble tiers ?*"³⁸⁹.

³⁸⁹ Arnaud Reygrobellet, *La problématique environnementale en droit des baux commerciaux*, 2011, *op. cit.*

Fig.22 : Le Dossier de Diagnostic Technique, J-M. Branchut, 2013-2014

ETATS ET DIAGNOSTICS IMMOBILIERS		VENTE		LOCATION		Validité du diagnostic*
		Habitation	Autres	Habitation	Autres	
Amiante	DTA et constat récapitulatif ou fiche de repérage Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits, contenant de l'amiante figurant sur une liste réglementaire pour les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997	Oui R.1334-15 à R.1334-17 CSP	Oui R.1334-18 CSP	Oui (<i>Slmt la Fiche récapitulative</i>) Loi ALUR créant l' art.3.3 de la Loi du 6 juillet 1989 + <i>Décret d'application à paraître</i>	Non mais obligation de tenir informé l'occupant des conditions de mise à disposition et consultation du DTA et sa fiche récapitulative R.1334-29-5 CSP	Illimité si résultat négatif
						3 ans si présence d'amiante
						Programme de repérage à compléter dans tous les cas avant le 31/01/2021 (décret 3 juin 2011)
Plomb	CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb) Constat mentionnant la présence ou l'absence de plomb pour les constructions antérieures au 01/01/1949. But : lutter contre le saturnisme et les situations d'insalubrité	Oui L.1334-6 CSP	Non L.271-4 CCH-I, al.3 (<i>habitation slmt</i>)	Oui L.1334-7 CSP	Non L.1334-7 CSP (<i>habitation slmt</i>)	Illimité si résultat négatif
						Vente : 1 an si présence de plomb
						Location : 6 ans si présence de plomb
Termites	Etat mentionnant la présence ou l'absence de termites	Oui si immeuble situé dans l'arrêté de zonage préfectoral L.133-6 CCH		Non L.133-6 CCH (<i>vente slmt</i>)		6 mois pour les zones concernées
Performance énergétique	DPE (Diagnostic de Performance Energétique) Calcul ou estimation de la quantité d'énergie consommée. Classement en fonction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre. Recommandations pour diminuer la consommation énergétique des bâtiments	Oui L.134-3 CCH		Oui L.134-3-1 CCH	Oui L.134-3-1 CCH (contrats de location saisonnière et baux ruraux exclus)	10 ans
Gaz	Etat de l'installation en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Concerne que l'installation intérieure gaz réalisée depuis plus de 15 ans	Oui L.271-4 CCH	Non L.271-4 CCH-I, al.3 (<i>habitation slmt</i>)	Oui Loi ALUR créant l' art.3.3 de la Loi du 6 juillet 1989 + <i>Décret d'application à paraître</i>	Non L.134-6 CCH (<i>habitation et vente slmt</i>)	3 ans
Electricité	Etat de l'installation en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Ne concerne que l'installation intérieure électrique réalisée depuis plus de 15 ans.	Oui L.271-4 CCH	Non L.271-4 CCH-I, al.3 (<i>habitation slmt</i>)	Oui Loi ALUR créant l' art.3.3 de la Loi du 6 juillet 1989 + <i>Décret d'application à paraître</i>	Non L.134-7 CCH (<i>habitation et vente slmt</i>)	3 ans
Risques naturels, miniers et technologiques	ERNMT Etat des Risques sur la situation du bien immobilier bâti ou non bâti, au regard des risques naturels, miniers et technologiques	Oui L.125-5-1 C.Env. et L.271-5 al.4 CCH		Oui L.125-5-I et II C.Env.		Etablissement: moins de 6 mois avant à la signature du contrat
		Durée du contrat et ses reconductions				
Eaux usées	Contrôle des installations d'assainissement non collectif Document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif	Oui si non raccordé au réseau public eaux usées L.1331-11-1 CSP	Non L.1331-11-1 CSP (<i>habitation slmt</i>)	Non L.1331-11-1 CSP (<i>habitation et vente slmt</i>)		3 ans
Mérule	Etat mentionnant la présence ou l'absence de mérule	Oui si immeuble situé dans l'arrêté de zonage préfectoral L.133-9 CCH		Non L.133-9 CCH (<i>vente slmt</i>)		6 mois pour les zones concernées

* Suppose l'absence de modification du bien et l'existence juridique de l'auteur du diagnostic ou de l'état

Oui : obligation du vendeur ou du bailleur de fournir l'information

Non : pas d'obligation d'information

§2. Principe d'incitation

Le principe d'incitation met en œuvre la régulation de la pollution de l'air extérieur par les bâtiments (hors ICPE). Dans le même esprit que le principe de sensibilisation, le principe d'incitation procède d'un dispositif hybride similaire, de type "droit-devoir", représenté par deux sous-principes : le "principe pollueur-payeur" (§2.1), et le principe de consultation (§2.2).

§2.1. "Principe Pollueur-Payeur"

Le principe pollueur-payeur (PPP) a été développé par l'économiste anglais classique-libéral Arthur Cecil Pigou³⁹⁰ au début des années 1920. Il consiste à imputer uniquement au pollueur le coût social externe (dont celui résultant de la pollution) qu'il engendre de par son activité, plutôt que de faire supporter ce coût auprès de l'ensemble de la collectivité³⁹¹. Cette régulation est l'expression d'une justice réparatrice créant un mécanisme de responsabilité pour dommage écologique couvrant les effets d'une pollution, non seulement sur les biens et les personnes, mais aussi sur la nature elle-même.

Appliquée au bail vert, la mise en œuvre du principe pollueur-payeur consisterait à identifier les pollutions issues de l'activité du locataire-exploitant, conduisant à une modification substantielle des équilibres de charges : d'un côté, atténuation de l'obligation de délivrance du bailleur du fait de la nature passive de sa condition ; de l'autre, accroissement inéluctable de la charge d'obligations environnementales sur le locataire.

³⁹⁰ Arthur Cecil Pigou est considéré comme le pionnier de l'"économie du bien-être" (*Welfare Economics*). Celui-ci s'interrogeait en 1912 dans son ouvrage *Wealth and Welfare* sur la répartition optimale des revenus pour favoriser la croissance économique. C'est dans ce contexte qu'il reprit l'analyse classique des salaires opposée à l'analyse keynésienne : selon Pigou, seule la flexibilité des salaires est susceptible de faire disparaître le chômage, les rigidités du marché étant en cause. Ses idées alors applicables à l'entreprise s'étendirent à la nation pour être transformée en un Plan Marshall prônant l'idée du *Welfare State* visant, après 1947, la reconstruction européenne.

³⁹¹ Pigou avait imaginé en 1920, dans son œuvre *The Economics of Welfare*, une taxe du *smog* construite sur le principe pollueur-payeur : lorsqu'un agent économique est responsable d'un effet externe négatif, le coût social que supporte la collectivité est supérieur au coût privé que supporte l'agent pollueur, et la différence est égale au désagrément subi par les victimes de la pollution (ou de l'effet externe négatif). Si l'Etat intervient et, par le moyen d'une taxe, impose au pollueur de réparer les dégâts qu'il a causés, l'écart entre le coût social et le coût privé est éliminé, et les décisions que prennent chaque acteur sont alors optimales, puisqu'il y a identité entre ce qu'elles coûtent au producteur et à l'ensemble de la société. La taxe devient donc un moyen d'éliminer une défaillance du marché. Cet interventionnisme sera critiqué dès les années 1960 par Ronald Coase, qui proposera des procédures de marché évitant l'intervention correctrice de l'Etat (v. *infra*, Sect.3).

Bien qu'il constitue un principe fondamental³⁹², le principe pollueur-payeur est pour l'heure non expressément repris dans le bloc de légalité constitutionnel³⁹³ et institutionnel³⁹⁴, ce qui l'exclut de fait des moyens juridictionnels de sanctions environnementales en cours de déploiement. Le PPP demeure toutefois une épée de Damoclès pour tout utilisateur qui ignorerait ces exclusions du champ positif de la responsabilité, constituant en cela un devoir informel, un incitatif non négligeable.

§2.2. Droit de participation

Au même titre que le principe d'information, le principe de participation a pour finalité de sensibiliser les citoyens aux enjeux environnementaux, en leur donnant le droit de concourir aux décisions et aux projets de construction et d'aménagement. Ceci exigeait préalablement le renforcement de la représentativité des citoyens par le biais d'associations, d'abord "*reconnues d'utilité publique*" en 1901³⁹⁵, puis chez certaines "*agrées pour la protection de l'environnement*" à partir de 1976, avec le droit d'ester en justice et de participer aux décisions des organismes publics.

Pour l'autorité publique, la raison d'être de ce droit consiste à réaliser une "*contradiction des points de vue*"³⁹⁶ autour de l'enjeu commun de protection de l'environnement. Cette participation est formellement apparue dans le domaine immobilier, avec la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme et ouvrant des voies de participation institutionnelle des associations à l'élaboration des documents d'urbanisme : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), Plan Local d'Urbanisme (PLU), etc.

³⁹² Le PPP est en effet, avec la loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995, un des grands principes généraux à partir duquel s'inspire le droit de l'environnement français (Art. L.110-1-II al.3 C. Env.).

³⁹³ Même si l'article 4 de la Charte de l'environnement dispose que : "*Toute personne doit contribuer à la réparation des dommages qu'elle cause à l'environnement dans les conditions définies par la loi*", il subsiste une distinction importante entre le fait de contribuer par anticipation, par exemple dans le cadre d'une taxe, et le fait de payer en réparation d'un dommage. Dès lors que le "payeur" n'est pas expressément cité dans la Charte, le PPP se trouve exclu des moyens de responsabilité environnementale susceptibles d'émerger dans les tribunaux.

³⁹⁴ L'art. L.110-1-II al.3 C. Env. définit le principe pollueur-payeur comme engendrant des "*frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci*" et devant être "*supportés par le pollueur*". L'exclusion institutionnelle du régime potentiel de responsabilité est toute aussi opérante que dans la Charte de l'Environnement, puisque le payeur n'est ici pas défini selon son habilité à réparer un dommage, mais selon sa capacité à ne pas méconnaître (c'est-à-dire prévenir, atténuer, voire combattre) le risque dommageable.

³⁹⁵ Loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association. L'"Association loi de 1901" avait avant tout un intérêt fiscal et l'impact sur le pouvoir de représentation des associations était limité.

³⁹⁶ Josépha Dirringer, *Les voies vers une démocratie sociale et environnementale ou l'illusion procédurale ?*, Dalloz, Droit social, 2015, p.326.

Les avis émis par ces associations n'ont malheureusement pas d'effet décisoire. Même s'il s'agit d'une immixtion forte de groupes privés dans les processus décisionnels publics, ce principe ne touche pas le droit privé en tant que tel.

En outre, le droit de participation a été ravivé par l'article 7 de la Charte de l'Environnement de 2005, en tant que principe constitutionnel majeur de la protection de l'environnement entre organismes publics et populations civiles³⁹⁷ : *“Toute personne a le droit [...] de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement”*. Néanmoins, le régime des autorisations de construire n'est pas assujéti à la consultation du public telle qu'organisée aux articles L.120-1 et L.120-1-1 du Code de l'environnement, ce principe demeurant un processus public général dont l'application est expressément limitée au Code de l'environnement³⁹⁸, se distinguant ainsi des procédures “individuelles” de consultation comme l'enquête publique³⁹⁹.

Le principe de consultation contrevient par essence à la volonté des investisseurs de purger rapidement de tous recours leur projet d'aménagement, de construction ou de rénovation. Il s'oppose aussi aux simplifications administratives et aux réductions souhaitées des délais d'instruction. *In fine*, le droit de consultation pose la question dérangeante mais non moins légitime de savoir quelle primauté octroyer entre la parole environnementale de tiers-citoyens plus ou moins liés géographiquement au projet, et l'*abusus* que confère aux opérateurs le droit de propriété.

§3. Principe de moralisation

Le troisième principe de régulation environnementale du bâtiment est un principe de philosophie politique, d'ordre éthique ou moral, également constitué d'un couple droit-

³⁹⁷ Sur le renforcement du principe de participation en France, v. <http://www.vie-publique.fr/forums/rub1308/du-principe-participation-au-debat-public.html>

³⁹⁸ La procédure de participation du public est définie aux articles L.120-1-2 à L.120-2 du Code de l'environnement. *“Ainsi, le dispositif de participation du public organisé par l'article L.120-1-1 du Code de l'environnement ne s'applique pas aux permis de construire ou d'aménager conformes [Art. L.123-5 C. urb.] à un plan local d'urbanisme ayant été soumis à une enquête publique environnementale”*. R. Leost, *Décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement et participation du public, Nouvelles précisions des juges et du législateur*, Dr. Env., n°215, sept. 2013, p.313.

³⁹⁹ L'enquête publique relative aux opérations de construction susceptibles d'affecter l'environnement est définie aux articles L.123-1 à 123-19 du Code de l'environnement.

devoir : le droit intergénérationnel des sociétés à vivre dans un environnement sain et protégé (§3.1), et le principe-devoir de précaution vis-à-vis des risques incertains (§3.2).

§3.1. Droit intergénérationnel

Ce droit est un principe d'équité, popularisé lors du Sommet de la terre de Rio en 1992⁴⁰⁰. Il a la particularité de donner une dimension temporelle forte puisqu'il est caractérisé par la volonté commune de ne pas reporter auprès des générations futures les conséquences négatives du développement de la génération actuelle⁴⁰¹. L'émergence du droit intergénérationnel implique la reconnaissance d'êtres humains présagés (les générations futures) ayant une existence morale de par la logique naturelle de reproduction de la société.

En outre, ce droit nécessite l'acceptation d'un patrimoine commun conditionné dans un rapport d'obligation (droit de créance et de dette corrélative) entre sujets existants et à venir, à propos de choses matérielles et immatérielles indispensables à leur survie.

Dans le domaine immobilier, l'application du droit intergénérationnel prend la forme d'une éthique visant à développer un urbanisme, une architecture, un mode d'aménagement, qui lutte contre l'exercice de droits subjectifs formés par une pluralité - un "faisceau"⁴⁰² - de prérogatives foncières : droit de passage, droit de prélèvement, droit d'exploitation et droit d'exclusion⁴⁰³. L'emploi légal de ces droits subjectifs conduit en effet au gaspillage - notamment énergétique - et à la dilapidation du patrimoine commun qu'il sera nécessaire de protéger par une éthique générale. La lutte contre l'étalement urbain, la mise en place de modes de productions énergétiques renouvelables, la cogénération, le recyclage des déchets, les modes de transports doux, l'optimisation des réseaux d'eau, sont autant de mesures politiques qui émanent du droit intergénérationnel. Le droit de propriété ne va dès lors guère plus sans sa charge intergénérationnelle, c'est-à-dire que le droit d'exercer une prérogative

⁴⁰⁰ V. Glossaire : "Rio".

⁴⁰¹ Principe 3 de la Déclaration de Rio (1992) : *"Le droit au développement doit être réalisé de façon à satisfaire équitablement les besoins relatifs au développement et à l'environnement des générations présentes et futures"*.

⁴⁰² Olivier Barrière, *Une gouvernance environnementale dans une perspective patrimoniale : approche d'une écologie foncière*, p.89. In, Christoph Eberhard, *Droit, gouvernance et développement durable*, Cahiers d'anthropologie du droit, Karthala Éditions, 2005, 376p.

⁴⁰³ *Ibid.*, p.90.

foncière ne peut plus s'effectuer sans le respect de devoirs d'intérêt général, d'un ordre public, ou de règles de proportion entre les citoyens.

Le droit intergénérationnel a ainsi créé en immobilier l'«écologie foncière» où les devoirs moraux se veulent dominants des droits subjectifs. Il ne s'agit toutefois que d'un principe général qui ne trouve assise que dans les discours politiques⁴⁰⁴ ou dans les partis pris architecturaux⁴⁰⁵, et qui ne se retranscrit pas par un régime de responsabilité spécifique⁴⁰⁶.

Le frère jumeau du droit intergénérationnel est, dans la pratique du droit, le principe de précaution ; celui-ci tend à s'établir en tant que droit prépondérant sur les devoirs qu'il implique.

§3.2. Principe de précaution

L'éthique vise la préservation de la santé publique et biotique ; elle cherche parfois à amoindrir l'occurrence d'un risque qualifié d'«incertain» compte tenu des incertitudes scientifiques en la matière. Tel est le principe dit «de précaution»⁴⁰⁷, né en Allemagne dans les années 1970⁴⁰⁸, et remis au devant de la scène internationale dans les années 1990, notamment avec le scandale des cultures d'OGM⁴⁰⁹, et celui de «vache folle» en Angleterre⁴¹⁰.

⁴⁰⁴ «La dimension spirituelle et la dimension matérielle ne sont pas séparables. [...] C'est particulièrement vrai de l'architecture, qui est au croisement de toutes les techniques, de tous les savoirs, de toutes les croyances. Elle au cœur du rapport du temps et de l'espace, au cœur de l'imaginaire qui unit ou qui devrait unir les membres d'une même communauté humaine. Elle est le témoignage d'un passé commun et une projection vers l'avenir. Une politique de l'architecture, comme toute politique culturelle, doit tenir les deux bouts du patrimoine et de la création». Extrait du discours du Président de la République N. Sarkozy à l'occasion de l'inauguration de la cité de l'Architecture et du Patrimoine, In Le Moniteur, *Nicolas Sarkozy présente sa vision de l'architecture (discours intégral)*, Philippe Defawe, 17 septembre 2007. En ligne sur : <http://www.lemoniteur.fr/article/nicolas-sarkozy-presente-sa-vision-de-l-architecture-discours-integral-70169>. Egalement : «L'avenir du Grand Paris passe par son intensification, selon le modèle européen des villes compactes par opposition à l'étalement urbain, pour offrir à tous ses habitants la possibilité d'y habiter dignement». Atelier International du Grand Paris, *12 clefs de lecture pour comprendre le Grand Paris*, exposition librairie ArchiLIB du 30 mars au 20 avril 2012.

⁴⁰⁵ Ceux-ci critiquent la ville tentaculaire et sans fin. In Le Moniteur, *La ville durable vue par Jean Nouvel et Unibail-Rodamco*, première conférence des Mardis de l'Architecture du 23 octobre 2012, 31 octobre 2012. En ligne sur : <http://www.lemoniteur.fr/article/la-ville-durable-vue-par-jean-nouvel-et-unibail-rodamco-19334109>

⁴⁰⁶ Nagib Hage-Chahine, *La distinction de l'obligation et du devoir en droit privé*, thèse, Université Panthéon-Assas, avril 2014, 419p.

⁴⁰⁷ V. Glossaire : «Principe de précaution».

⁴⁰⁸ Terme apparu originellement en 1976 sous l'appellation «*Vorsorgeprinzip*», en tant que principe de politique environnementale du gouvernement allemand, et définie comme suit : «La politique de l'environnement ne se limite pas à prévenir des dommages imminents ou à les réparer s'ils se réalisent. Une politique environnementale précautionneuse demande en outre que les ressources naturelles soient protégées et qu'elles soient gérées avec soin». In, François Ewald, Christian Gollier et Nicolas de Sadeleer, *Le principe de précaution*, Que sais-je ? 2008, pp.6-7.

⁴⁰⁹ *Ibid.*, pp.79-83.

⁴¹⁰ *Ibid.*, p.13.

Le principe de précaution est conçu de manière à former à la fois un devoir de protection contre les risques incertains et un droit intergénérationnel à l'environnement⁴¹¹. Mais dans la pratique, il s'agit davantage d'un devoir - au sens d'un droit sanctionné sans répression, source d'obligations directes - que d'une obligation dotée d'une règle répressive intégrée à un régime de responsabilité. En effet, le principe de précaution s'exprime au sein des juridictions administratives communautaires ou nationales, lesquelles effectuent un contrôle de légalité interne (bien-fondé de la décision) et externe (respect de la procédure) de plus en plus affirmé. Ainsi que l'énonce Frédéric Malaval :

*“L'introduction du principe de précaution dans la législation est la réponse apportée par les juristes à l'indéterminisme métaphysique qui s'impose dans les sciences”*⁴¹².

Le droit contemporain prend ici le relais de la science moderne dont les représentants avaient refusé dès le XIX^{ème} siècle d'admettre qu'une part d'incertitude pouvait subsister dans la théorie de la connaissance scientifique⁴¹³.

Selon les climatosceptiques, partisans de cette dialectique du doute, le principe de précaution trouverait à s'appliquer à la matière immobilière. Sa régulation environnementale actuelle visant la performance énergétique dans un objectif final de réduction des GES, elle constituerait dès lors une mesure de précaution (plutôt que de prévention si l'on en croit le GIEC) au vu de l'incertitude du risque dommageable que représente le réchauffement climatique provoqué par les surémissions de CO₂ des bâtiments.

Parallèlement, en droit positif interne, le mécanisme juridique de la précaution tend à défendre le vivant, “à un coût économiquement acceptable”⁴¹⁴, en ralentissant voire en arrêtant

⁴¹¹ “Face à l'incertitude ou à la controverse scientifique actuelle, il vaut mieux prendre des mesures de protection sévères à titre de précaution que de ne rien faire. C'est en réalité mettre concrètement en œuvre le droit à l'environnement des générations futures”. In, Michel Prieur, *Les principes généraux du droit de l'environnement*, 2007, *op.cit.*, p.98.

⁴¹² Frédéric Malaval, *Climat, indéterminisme et principe de précaution*, Revue Risques n°69, Les cahiers de l'assurance, FFSA, mars 2007. En ligne sur : http://www.ffsa.fr/webffsa/risques.nsf/html/Risques_69_0030.htm

⁴¹³ *Ibid.* L'expression “principe d'incertitude” est empruntée à Werner Karl Heisenberg (1901-1976) qui avait démontré l'impossibilité de connaître simultanément la vitesse et la position d'une particule, en mécanique quantique.

⁴¹⁴ Codification française du principe de précaution en septembre 2000 : “Les générations présentes et futures [...] s'inspirent du principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable”. Art. L.110-1 C. Env., II, al.1. Cette notion de “coût acceptable” revient à l'alinéa 2 du même article, concernant le principe de prévention (v. *supra*, note 373)

l'activité faisant l'objet d'un doute sérieux quant à l'absence totale de dommages. Enfin, la valeur constitutionnelle française reconnue à la Charte de l'Environnement met en 2005 un terme à l'ingérence du Conseil d'Etat qui arguait du principe d'indépendance des législations pour écarter l'application du principe de précaution, notamment aux procédures d'autorisations d'urbanisme⁴¹⁵. Depuis, il appartient non seulement aux autorités compétentes de vérifier et d'estimer l'existence d'un risque *en l'état des connaissances scientifiques* lors de l'instruction de projets d'urbanisme ; mais il leur revient aussi d'appliquer un contrôle d'erreur manifeste des dispositions de l'article 5 de la Charte de l'environnement visant le principe de précaution⁴¹⁶.

Le principe de précaution est donc susceptible de nourrir de nombreux contentieux en urbanisme, notamment en regard des projets de constructions⁴¹⁷ ou de rénovations-réhabilitations⁴¹⁸ d'immeubles soumis à autorisation, et de devenir ainsi un moyen important de contestation de tiers n'ayant pas nécessairement intérêt à agir.

Pour l'heure, ce principe que certains détracteurs ont qualifié de "principe d'inaction"⁴¹⁹, s'applique dans les tribunaux administratifs de façon restrictive et par conditions cumulatives : nécessaire absence de certitudes, appréciation des connaissances scientifiques et techniques exclusivement à l'instant T, exigences d'éléments circonstanciés pour identifier le risque incertain, mesures de précaution proportionnées à l'ampleur du risque, et surtout la nécessité d'un coût économique acceptable.

⁴¹⁵ Ph. Billet, *Autorisations d'urbanisme et principe de précaution, quand l'autonomie contrarie l'indépendance*, La Semaine Juridique, éd. Administrations et collectivités territoriales, n°13, 28 mars 2011, p.31.

⁴¹⁶ Muriel Trémeur, *Le rôle du maire face au principe de précaution*, Dr. Env., n°220, février 2014, pp.66-71

⁴¹⁷ Après la parution de la Charte de l'Environnement en 2005, la jurisprudence écartait encore le moyen tiré de ce que tel ou tel projet de construction pouvait être autorisé en méconnaissance du principe de précaution. Les arguments de rejet visaient i) soit le manque d'éléments circonstanciés de la partie demanderesse pour faire naître et prospérer la méconnaissance de ce principe (CAA Bordeaux, 5^{ème}, 18 juin 2007, n°06BX01447, Rec. Lebon ; CAA Douai, 1^{ère}, 1^{er} juillet 2010, n°09DA01079, Rec. Lebon ; CAA Marseille, 1^{ère}, 19 juillet 2013, n°11MA00431), ii) soit l'indépendance des collectivités pour instruire au regard du principe de précaution, considéré comme trop vague pour être directement invocable vis-à-vis d'un projet spécifique (CAA Bordeaux, 5^{ème}, 16 juin 2008, n°05BX02044, Rec. Lebon ; CAA Douai, 1^{ère}, 1^{er} juillet 2010, n°09DA01079, Rec. Lebon).

⁴¹⁸ CAA Marseille, 6^{ème}, 7 novembre 2011, n°09MA03294, Rec. Lebon. L'argument du principe de précaution y est invoqué pour justifier subsidiairement du retrait du chantier de rénovation par une société de travaux.

⁴¹⁹ Il s'agit notamment des économistes de la Commission Attali, qui en 2004 s'inquiétaient de l'interprétation malthusienne pouvant être tirée de ce principe, consistant à dissuader l'innovation sans laquelle la lutte contre le réchauffement climatique ne pourrait qu'induire une baisse du niveau de vie. In, P. Trainar, G. Sainteny, J. Delpla *et alii*, *Principe de précaution, principe d'inaction ? Introduction*, FFSA, Risques, Les Cahiers de l'Assurance, n°72, Décembre 2007.

Dans un arrêt récent du Conseil d'Etat⁴²⁰, la Haute Juridiction a confirmé la mise en œuvre restrictive du principe de précaution par les autorités administratives et précisé les contours du contrôle juridictionnel à mener : i) identification d'un risque potentiel identifié au vu d'éléments circonstanciés, ii) dispositif de suivi en vue de sortir de l'incertitude scientifique, iii) mesures de précaution suffisantes et non excessives.

Peu de demandes en vertu de ce principe ont eu véritablement l'occasion de prospérer dans le secteur immobilier, non seulement parce que ce moyen connaît une application nouvelle et complexe, mais aussi du fait que le bâtiment est *a priori* un objet de maîtrise technique et industrielle tangible, et dont on saisit relativement aisément les impacts environnementaux susceptibles de se produire à n'importe quelle étape de son cycle de vie. Le bâtiment semblerait de fait exclu du champ de l'incertitude que promeut la précaution sur les terres par ailleurs plus agitées, de l'alimentation, du nucléaire ou des ondes électro-magnétiques.

Tout comme le principe pollueur-payeur, le principe de précaution relève d'une dialectique qui trouve à se déployer en amont du bail vert sur deux champs juridiques distincts :

- Celui, régulateur et conceptuel, du devoir-être (*Sollein* kelsénien) du bail vert. En effet, telle que définie en France à l'article L.125-9 du Code de l'environnement, l'annexe environnementale ne vise pas l'atténuation d'un risque certain (prévention) mais ambitionne un idéal de performance énergétique corrélé à un objectif de diminution de consommation dont découle la réduction des émissions de CO₂. La finalité régulatrice de l'annexe environnementale, produit du Grenelle de l'Environnement, vise la réduction des émissions de GES des bâtiments pour limiter le réchauffement climatique ; et le bien-fondé de cette disposition semble par ailleurs suffisamment contesté pour être apprécié *a minima* comme une mesure de précaution.
- Celui, réglementaire et pratique (*Sein* kelsénien), relatif à l'obligation d'information du bailleur par la production au locataire du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) des locaux loués (v. *supra*, §1.2). Ce document-type fournit une information sur le niveau de consommation énergétique de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble loué et ce qu'il

⁴²⁰ CE, 12 avril 2013, n°342409, Rec. Lebon, In, D. Deharbe, L. Deldique, *La méthodologie du principe de précaution fixée par le Conseil d'Etat*, Dr. Env., n°216, oct. 2013, pp.344-350.

émet annuellement en termes de gaz à effet de serre⁴²¹. Ainsi, soit le DPE est annexé au nouveau bail indépendamment de l'annexe environnementale (cas des baux tertiaires conclus entre 2007 et 2011), soit le DPE est rattaché - tout comme l'ERNMT - à l'annexe environnementale comme composante de l'information écologique qui, bien qu'indéterminée, participe de l'appréciation globale du risque environnemental au moment de la contractualisation.

S'il est apprécié à l'aune d'un contrôle procédural administratif, le principe de précaution peine à s'introduire dans le contentieux de la responsabilité civile et pénale⁴²². La raison à cela est que ce principe s'exprime *a priori*, alors que les régimes de responsabilités judiciaires s'emploient *a posteriori*. Dans l'exercice du triptyque "faute - préjudice - lien de causalité", le droit actuel permet de situer le degré de reconnaissance du principe de précaution au niveau de la faute, en raison de l'élargissement du devoir de prudence dans les décisions. Cependant l'exigence d'un dommage certain (préjudice réel) fait obstacle à l'admission de la précaution, dont la causalité est fondée sur le doute. La Cour de cassation ne reconnaît donc pas, pour l'heure, un fondement autonome au principe de précaution. Mais elle n'est pas opposée à l'assortir d'une notion de faute lorsque le contrevenant s'est éloigné de son obligation de prudence ou de vigilance, constituant un premier pas vers la reconnaissance de ce principe. S'agissant en outre du contentieux pénal, il sera rappelé que la violation du principe de précaution devra être légalement prévue pour donner corps à ce champ de responsabilité⁴²³.

* * *

L'illustration ci-après (v. *infra*, Fig.23) schématise les principes environnementaux sus-énoncés et ayant une influence sur l'immobilier. Ces principes, qui fonctionnent suivant le couple "droit/devoir", semblent aller vers une application de plus en plus directe (droit privé et local) et renforcée (constitutionnalisation, codification, obligation expresse et sanction dédiée). Leur importance est cruciale car ces principes fédèrent les règles et leur donne toute

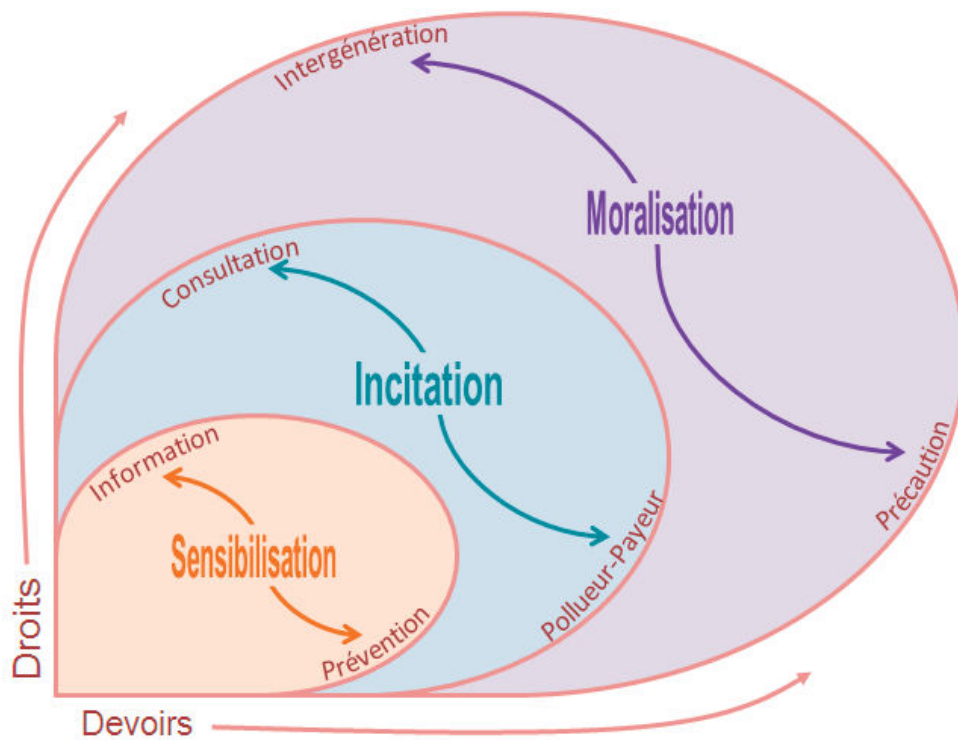
⁴²¹ A noter que cette dernière mention au sein des certificats de performance énergétique est à l'origine facultative (directive EPBD 2002/91/CE) ; elle devient obligatoire à l'occasion de la refonte de la directive EPBD en 2010.

⁴²² N. de Sadeleer, *Le statut du principe de précaution en droit français*, Revue Risques n°72, Les cahiers de l'assurance, FFSA, décembre 2007. En ligne sur : http://www.ffsa.fr/webffsa/risques.nsf/html/Risques_72_0019.htm

⁴²³ Art. 111-3 C. Pén. : "Nul ne peut être puni pour un crime ou pour un délit dont les éléments ne sont pas définis par la loi, ou pour une contravention dont les éléments ne sont pas définis par le règlement. Nul ne peut être puni d'une peine qui n'est pas prévue par la loi, si l'infraction est un crime ou un délit, ou par le règlement, si l'infraction est une contravention".

leur légitimité⁴²⁴. Enfin, il est intéressant de constater que le renforcement de la dichotomie institutionnelle droit/devoir s'élabore par fleuraison du périmètre des droits (du droit d'être informé à celui de protéger les générations futures) et des devoirs (de la prévention de risques certains à celle de risques incertains). C'est la raison pour laquelle nous avons choisi de représenter la construction de ces principes à la manière d'un pétale en constante éclosion.

Fig.23 : Synthèse des principes environnementaux, J-M. Branchut, 2014



Nous allons voir à présent que ces principes fondamentaux ont investi certaines clauses et dispositions, pour verdir progressivement le droit des contrats (§4).

⁴²⁴ Jacqueline Morand-Deville, *Le droit de l'environnement*, PUF, Que sais-je?, 2010, p.121

§4. Le verdissement du droit immobilier des contrats

La régulation environnementale appliquée à l'objet urbain s'est manifestée par un rapport de subordination du pollueur (commerçant, artisan, industriel) vis-à-vis de l'administration dont les actes de prescriptions témoignèrent d'une recentralisation forte du pouvoir décrite par Bodin et Berman⁴²⁵. Cette subordination était toutefois bien relative, le décret de 1810 ayant patrimonialisé la propriété industrielle pour la faire coexister avec la propriété traditionnelle jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle. Telle fut la réalité de la situation : une protection sanitaire publique conciliant deux formes capitalistes de la propriété ; une absence persistente de toute “nature” dans le contrat⁴²⁶.

Le verdissement contemporain du droit est avant tout d’inspiration jurisprudentielle, et seulement ensuite d’impulsion et de ratification institutionnelle et administrative. Il faut en effet rappeler que le droit contemporain de l’environnement s’est établi à travers les grands contentieux transfrontaliers de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Cette genèse est caractéristique, et l’on pourrait dire de ce droit qu’il s’est construit en réaction aux catastrophes technologiques, vécues par tous non sans une certaine impuissance. Sans prétention d’exhaustivité, le panorama ci-après (v. *infra*, Fig.24) expose les incidents contemporains les plus marquants, relatifs aux dommages à l’environnement, à savoir :

- Explosions ou effondrements d’usines : Feyzin (France, 1966), Flixborough (Angleterre, 1974), Seveso (Italie, 1976), Three Mile Island (USA, 1979), Bhopal (1984), Tchernobyl (Ukraine, 1986), Baia Mare (Roumanie, 2000), AZF-Toulouse (France, 2001), Jilin (Chine, 2005), Ajka (Hongrie, 2010), Fukushima (Japon, 2011), Kunshan (Chine, 2014), Tianjin (Chine, 2015) ;
- Naufrages et marées noires : Torrey Canyon (Angleterre, 1967), Amoco Cadiz (France, 1978), Exxon Valdez (Alaska, 1989), Erika (France, 1999), Ievoli Sun (Angleterre, 2000), Prestige (Espagne, 2002), Deepwater Horizon (USA, 2010) ;

⁴²⁵ V. *supra*, note 136 (Bodin) et note 138 (Berman).

⁴²⁶ Le contrat existe dès l’empire romain comme la manifestation d’un accord de volontés ; mais il n’y est point question d’environnement, s’agissant d’agréments organisant des prestations par des verbes ou des clauses formalisant *a minima* l’obligation d’une entité humaine envers une autre ; la protection de la nature n’est pas son objet principal. In, P-F. Girard, *Manuel élémentaire de droit romain*, Dalloz, 2003, v. Livre III-IV. Tit.I, Chap.II “Contrats”, pp.461-647.

- Déversements toxiques et boues rouges : Montedison (France, 1972), Mine de Potasse d'Alsace (Hollande, 1976), Probo Koala (Côte d'Ivoire, 2006), Oued Moulouya (Maroc, 2011).

Qu'ils aient ou non fait l'objet d'un procès, ces incidents technologiques ont participé à l'émergence d'une conscience écologique collective, tant génératrice de droits⁴²⁷ qu'intégratrice des principes environnementaux⁴²⁸. Cette construction juridique a en outre dépassé les frontières des droits nationaux pour mobiliser les instances internationales. Ce fut le cas pour :

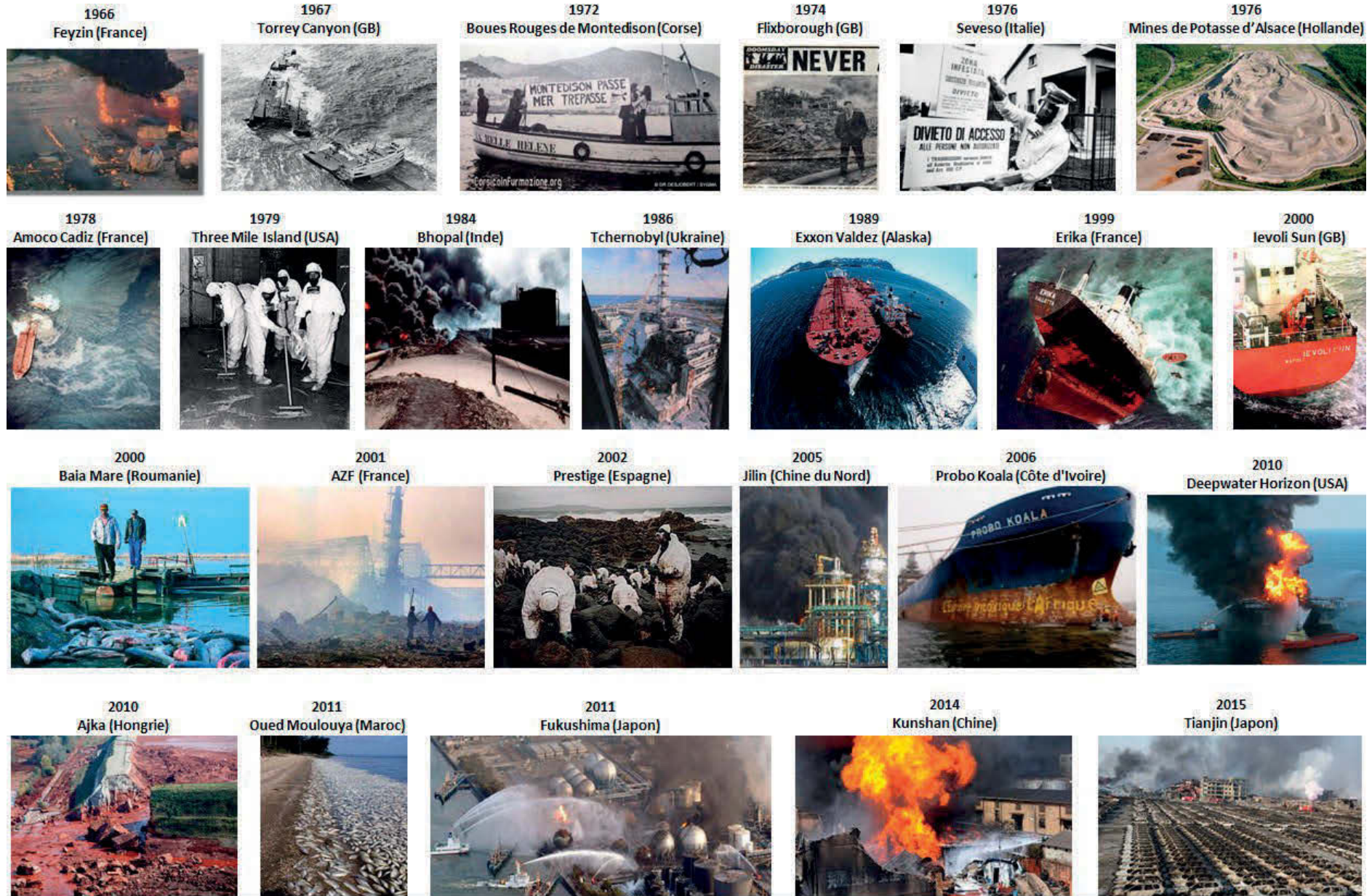
- L'affaire Seveso en Italie (1976-1983), qui mettait notamment en cause des assureurs suisses,
- Le procès du Rhin (1979-2009) dirigé par les collectivités néerlandaises contre les Mines de Potasse d'Alsace,
- Le procès des "Boues Rouges" intenté avec l'appui du Commandant Cousteau par le Front Patriotique Corse de Libération contre la société italienne Montedison (1973-1985)⁴²⁹,
- Le procès Erika (2000-2010) mettant en examen pas moins de dix-neuf personnalités juridiques variées⁴³⁰.

⁴²⁷ S'agissant de la catastrophe de la ville de Seveso en Italie en 1976 à la suite de laquelle l'Europe adopte une directive dite "Seveso 1" le 1^{er} juin 1982 imposant le recensement et l'identification des industries à risques ainsi que des mesures de surveillance adéquates. Cette première directive a été modifiée et renforcée par la directive 96/82/CE dite "Seveso 2", elle-même modifiée par la directive 2012/18/UE du 4 juillet 2012 dite "Seveso 3". En France, les directives transposées intègrent et alimentent le régime des ICPE. La Direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) assure le contrôle des 1200 sites classés Seveso.

⁴²⁸ Concernant la catastrophe de la plateforme pétrolière *Deepwater Horizon* en 2010 : "Il est intéressant d'analyser cette catastrophe par rapport à ce que nous disons du Développement Durable et de ses principes fondateurs. Quatre grandes lignes nous semblent être dégagées : l'importance du principe de prévention, une référence éventuelle au principe de précaution, la difficulté de construire une éthique en pleine gestion de la catastrophe, les retombées sur la gouvernance entrepreneuriale, nationale et internationale d'un tel accident". Thierry Raes, Bettina Lavielle, Sylvain Lambert *et alii*, *Développement durable, aspects stratégiques et opérationnels*, PWC et Landwell & Associés, Levallois, éd. Francis Lefebvre, 2010, Sect.190, pp.34-37.

⁴³⁰ Parmi les accusés, figuraient le propriétaire italien de l'*Erika*, Giuseppe Savarese, et son gestionnaire, Antonio Pollara, le commandant indien du navire *Karun Mathur*, la société de classification italienne RINA, quatre responsables des secours à terre accusés d'avoir multiplié les dysfonctionnements, la société Total, un de ses directeurs juridiques et deux de ses filiales. "Il faut savoir que l'*Erika* était un navire construit par une société japonaise, qui a changé huit fois d'armateur (propriétaire), trois fois de pavillon (loi applicable au navire en haute mer), trois fois de société de classification (société qui gère les standards techniques applicables au navire), et quatre fois de gestionnaire nautique (organisme responsable de la maintenance et de la gestion du navire). Au moment du naufrage, l'*Erika* battait pavillon maltais, son armateur était la société italienne *Tevere Shipping*, la société gestionnaire était l'italienne *Panship*, la société de classification était l'italienne RINA, l'affréteur était la multinationale française *Total*, son capitaine était indien [...]. En un mot, un sacré *schmilblick*...". Antoine Matter, *Affaire de l'Erika : naufrage juridique en vue ?*, avril 2012. En ligne sur : <http://www.unpeueddroit.fr/droit-international/affaire-de-lerika-vers-la-catastrophe-juridique-du-siecle/>. v. également Glossaire : "Préjudice écologique".

Fig.24 : Panorama des catastrophes technologiques majeures, J-M. Branchut, 2015



Certains contentieux ont conduit à légitimer les positions avant-gardistes des instances judiciaires supranationales, notamment celle de la cour de justice des communautés européennes (CJCE) qui, dans un arrêt “Mines de Potasse d’Alsace” du 30 novembre 1976⁴³¹, établit l’égalité d’accès des victimes de la pollution à la justice, en laissant le choix du tribunal compétent (soit au lieu du dommage soit au lieu du fait ou de la faute dommageable). L’Acte unique de 1987 prolongea cette dynamique de reconnaissance européenne du justiciable par la consécration à son profit des principes de prévention, de précaution, du principe pollueur-payeur⁴³², du principe d’information et de participation.

On a ensuite assisté dans les années 1990 à un mouvement multi-scalaire d’engagements publics, aux premiers rangs desquels la Convention de Rio de 1992 qui acta la naissance du terme “développement durable”, mais aussi la création en France de l’Agenda 21 dès 1993 comme élément structurant de la planification urbaine⁴³³, la constitution d’un réseau européen des cités vertes par la Commission Européenne, l’*European Green Cities Network* (EGCN) en 1996⁴³⁴, la signature du Protocole de Kyoto⁴³⁵ en 1997, etc.

Ce phénomène de verdissement s’est notablement accéléré grâce à la position de la Cour Européenne des Droits de l’Homme (CEDH) qui, durant la décennie 1990, s’employa à rattacher les droits de l’Homme à la question de l’environnement. Elle le fit au visa de l’article 8 de la Convention Européenne des Droits de l’Homme portant sur le respect de vie privée et familiale⁴³⁶.

⁴³¹ Procès du Rhin : Aff. 21-76, Handelskwekerij G. J. Bier BV c./ Mines de potasse d'Alsace SA, Arrêt CJCE du 30 novembre 1976. En ligne sur : <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:61976CJ0021>

⁴³² V. Glossaire : “Principe pollueur-payeur”.

⁴³³ V. Glossaire : “Agenda 21”.

⁴³⁴ V. Glossaire : “EGCN”.

⁴³⁵ V. Glossaire : “Protocole de Kyoto”.

⁴³⁶ Arrêt CEDH, Powell et Rayner c./ Royaume-Uni, 21 février 1990. Dans cet arrêt, la Cour de Strasbourg avait été amenée à examiner les griefs de deux riverains gênés par l’activité assourdissante de l’aéroport international d’Heathrow. La Cour de Strasbourg avait affirmé que l’article 8 de la CEDH s’appliquait, le bruit des avions de l’aéroport de Heathrow ayant diminué la qualité de la vie privée et les agréments du foyer des deux requérants. L’arrêt Guerra et autres c./ Italie du 19 février 1998 a consolidé les assises d’un droit de l’homme à un environnement sain. Dans cette affaire, la Cour de Strasbourg a accordé au titre de l’article 8 ce que les requérantes, voisines d’une usine chimique de type Seveso, lui avaient demandé sur le fondement du droit à recevoir des informations, garanti par l’article 10 de la CEDH. La Cour avait estimé que l’attente d’informations essentielles leur ayant permis d’évaluer les risques pour les requérantes et leur famille de continuer à vivre à proximité d’une installation aussi inquiétante avait entraîné une violation par l’Etat de son obligation de garantir leur droit au respect de la vie privée et familiale. V. Jean-Pierre Marguenaud, *Le droit de l’environnement et la Cour Européenne des Droits de l’Homme (CEDH)*, Université de Limoges, Agence Universitaire de la Francophonie, Master “Droit International et comparé de l’environnement - DICE”, Formation à distance (FOAD), Campus Numérique “Envidroit”, 2014, Module 7, 31p. En ligne sur : <http://www.foad-mooc.auf.org/Supports-de-cours-924.html>

En 2000, le droit interne a finalisé l'intégration des enjeux environnementaux par l'approbation du Code de l'environnement⁴³⁷. Ce Code fut le fruit :

- D'une pratique locale, c'est-à-dire d'un regroupement de lois et d'instruments de police administrative interne, œuvrant depuis un siècle pour la préservation d'espaces naturels caractéristiques, sous l'égide du Ministère de l'Environnement (v. *supra*, Sect.1, §4, "écologie administrative") ;
- D'une intégration européenne des instruments de prévention et de répression au sein de l'écologie industrielle (v. *supra*, Sect.1, §4, "écologie industrielle") ;
- D'une éthique collective formulée à l'échelle internationale par les conventions, traités et coutumes internationales, formant l'écologie économique et sociale (v. *supra*, Sect.1, §4, "écologie économique et sociale").

Le droit français intègre dès lors les principes fondamentaux de sensibilisation, d'incitation et de moralisation, que le régime de responsabilité environnementale vient parachever : responsabilité sans faute, "dommage à l'environnement"⁴³⁸, "préjudice écologique pur"⁴³⁹...

C'est par la conquête en trois décennies des branches fondamentales du droit, (droit de la propriété, droits de l'Homme), que la matière environnementale a fini par se hisser au sommet de la hiérarchie des normes⁴⁴⁰. Pierre Legal, dans une contribution récente sur l'histoire du droit de l'environnement en France, affirme que "*sa construction est horizontale et ses dispositions s'invitent dans les divers domaines du droit où parfois il n'est guère attendu ou désiré*"⁴⁴¹. La pénétration du droit de l'environnement est effectivement horizontale et tend à renverser la division classique entre droit public et droit privé, voire à rendre friable le marbre réputé intangible du droit de propriété. Cette immixtion est surtout visible dans la pratique, entre les cocontractants.

⁴³⁷ V. Glossaire : "Code de l'environnement".

⁴³⁸ V. Glossaire : "Dommage à l'environnement".

⁴³⁹ V. Glossaire : "Préjudice écologique".

⁴⁴⁰ Par la Charte de l'Environnement du 1^{er} mars 2005.

⁴⁴¹ P. Legal, *Histoire du droit de l'environnement*, In *L'Histoire du droit en France, nouvelles tendances, nouveaux territoires*, J. Krynen et B. d'Alteroche (dir.), Paris, Classiques Garnier, 2014, p.429.

L'inscription progressive d'une "environnementalité" dans le contrat a relevé de deux phénomènes majeurs : la privatisation et la marchandisation du droit de l'environnement (§4.2). Ces phénomènes résultent de l'effritement de l'autorité publique urbaine vis-à-vis de droits civils sur lesquels la thématique environnementale est venue prendre appui (§4.1).

§4.1. L'effritement du pouvoir public urbain

Il est vain d'expliquer l'effritement contemporain de l'autorité publique urbaine car il est multiforme et complexe : procéduralisation, bureaucratie, décentralisation, crise des finances locales, etc. La crise de légitimité est évidente et se manifeste dans la place accordée au secteur privé dans les montages contractuels de réalisation des équipements publics (v. *infra*, Fig.25).

Là où l'instrument contractuel public est unique, "en régie", le droit privé semble beaucoup plus imaginaire pour faire intervenir le savoir-faire et (surtout) le financement des entreprises : marché de travaux, concession, contrat domanial, contrat de partenariat. Il en est de même des modes de gestion des équipements publics, largement délégués au secteur privé aujourd'hui : marché de service, délégation de service public, contrat de partenariat, contrat domanial.

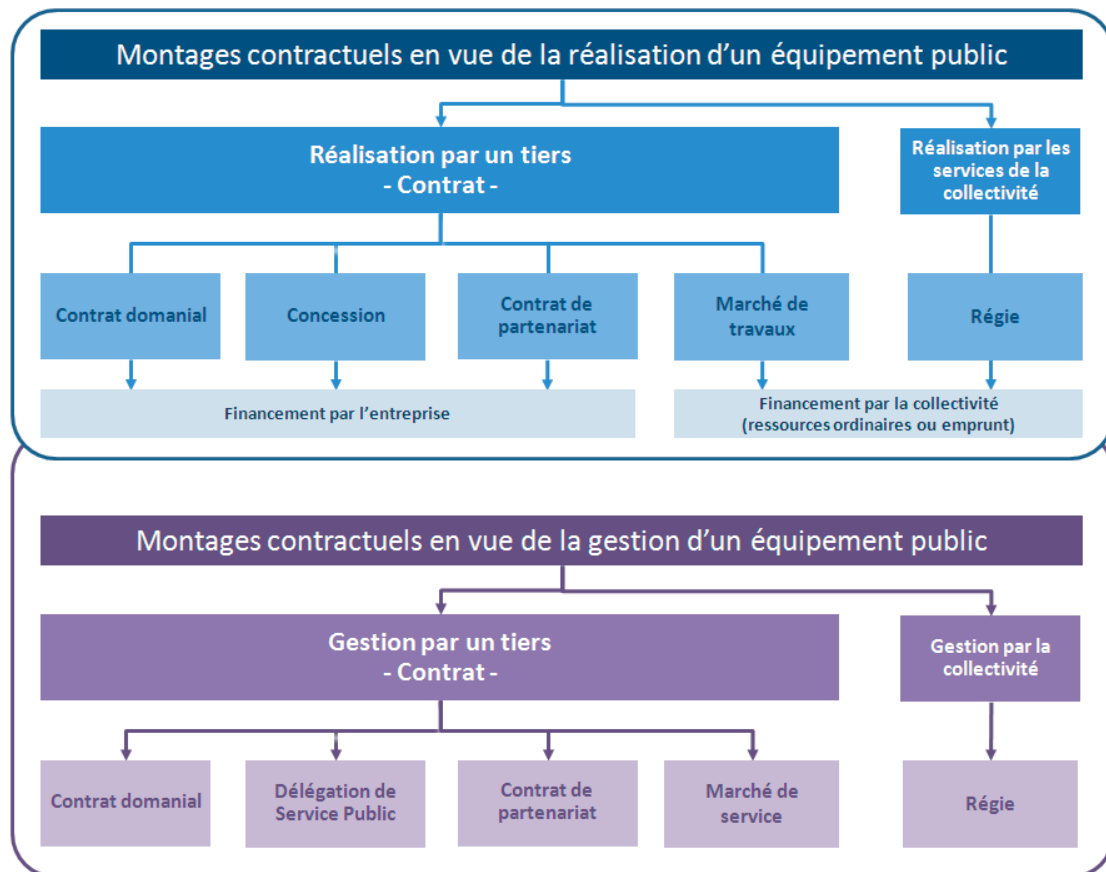
On a pu assister ces vingt dernières années à l'augmentation des modes privatifs de réalisation et de gestion des équipements publics, significative d'une perte d'autorité de la collectivité locale compétente en matière d'urbanisme. Cette autorité s'est parallèlement retranchée derrière le contrôle de planification des espaces placés sous sa responsabilité.

Dans la construction, le transfert de certaines responsabilités est flagrant, s'agissant notamment du service public des énergies et de l'eau :

“Dans la foulée ces derniers temps au Ministère de l'Environnement, afin d'augmenter le désarroi, l'on atteint des niveaux de performance dadaïste tel cet ajout au projet de loi [Grenelle] alinéa b de l'article 111-9 [...] : “Le maître d'ouvrage atteste de la réalisation de l'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie [...] au moment du dépôt de demande de permis

de construire”. C’est-à-dire que les services publics concédés pour l’eau, l’électricité, le gaz, le chauffage urbain, etc. n’auraient plus à remplir leurs obligations... et si l’Etat n’est pas capable de garantir l’alimentation en gaz, ce serait au pétitionnaire du permis de construire d’aller s’expliquer avec la Russie et l’Ukraine. Il en serait probablement de même avec les centrales nucléaires d’EDF, Veolia Environnement, etc.”⁴⁴².

Fig.25 : Privatisation des montages contractuels, J-M. Branchut, 2014⁴⁴³



Rares sont ceux qui dénoncent un certain désengagement public et qui brisent l’omerta en décrivant l’absence convenue de remise en cause des normes environnementales :

⁴⁴² Rudy Ricciotti, *HQE, Les renards du temple*, Al Dante, Coll. Clash, 2009, rééd. Le Gac Press, avril 2013 : *HQE®*, *La HQE brille comme ses initiales sur la chevalière au doigt*, p.41.

⁴⁴³ D’après Jean-Bernard Auby, *Droit de la Ville, du fonctionnement juridique des villes au droit à la Ville*, Lexis Nexis, 2013, pp.64-70.

“N’importe quel fonctionnaire doit être HQE pour se convaincre d’un nouveau destin s’il veut résister pour éviter la mise au placard”⁴⁴⁴.

Depuis les années 1980, le verdissement du droit s’exprime à travers les engagements contractuels que les collectivités locales conviennent, essentiellement avec des personnes privées, afin de maintenir et d’assurer l’équilibre des espaces dont elles ont désormais l’entière compétence territoriale. En France, le “contrat administratif environnemental”, au sens qu’il engage un cocontractant avec l’administration à des fins exclusivement environnementales, se divise traditionnellement en deux catégories :

- La première est *sui generis*, c’est-à-dire nommée par le législateur et pourvue d’un régime propre. Tel est le cas du contrat “Natura 2000”⁴⁴⁵ ou du “contrat d’agriculture durable”⁴⁴⁶. Il n’existe pas à ce jour de contrats administratifs environnementaux purs, réglementés et nommés en matière d’immobilier. L’environnementalité s’y traduit toutefois par des clauses vertes fondées sur les principes fondamentaux d’information et de prévention, la finalité du contrat immobilier relevant avant tout de l’acte d’aménager, de construire, d’occuper, de disposer, de jouir ou de transférer un bien immobilier relevant du domaine public. On notera ainsi la présence de documents ou de clauses vertes dans des Opérations d’Intérêt National (OIN)⁴⁴⁷, dans des Zones d’Aménagement Concertées (ZAC)⁴⁴⁸, ou dans des Baux Emphytéotiques Administratifs (BEA)⁴⁴⁹. Bien

⁴⁴⁴ *Ibid.*, p.78.

⁴⁴⁵ Art. L.414-1 C. Env. V. également Glossaire : “Contrat Natura 2000”.

⁴⁴⁶ D. n°2003-675 du 22 juillet 2003. V. également Glossaire : “Contrat d’agriculture durable”.

⁴⁴⁷ Dans une Opération d’Intérêt National, le préfet intègre au dossier d’enquête publique les études techniques dont dispose l’Etat en matière de prévention des risques et de protection de l’environnement, conformément à l’article L.121-2 du Code de l’urbanisme.

⁴⁴⁸ En vertu de l’article R.311-2 du Code de l’urbanisme (modifié par D. n°2001-261 du 27 mars 2001), le dossier de création de ZAC contient obligatoirement : soit une étude d’impact telle que définie à l’article R.122-5 du Code de l’environnement lorsque l’opération crée une SHON supérieure ou égale à 40.000 mètres carrés ou dont le terrain d’assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares, soit une étude au cas par cas en application de l’annexe III de la directive 85/337/CE, lorsque l’opération crée une SHON supérieure ou égale à 10.000 mètres carrés et inférieure à 40.000 mètres carrés et dont le terrain d’assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares. Ces pré-études consistent en une étude scientifique et technique justifiée dans ces choix et méthodes, et permettant d’évaluer les conséquences du projet de ZAC sur l’environnement.

⁴⁴⁹ Le bail emphytéotique est défini à l’article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime et consiste à conférer au preneur un droit réel immobilier, appelé emphytéose, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. L’emphytéose est administrative depuis l’ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 et permet à une collectivité territoriale ou un établissement public de louer à une personne publique ou privée son bien du domaine public, moyennant l’accomplissement, d’une mission de service public, ou en vue de la réalisation d’une opération d’intérêt général relevant de sa compétence, ou en vue de l’affectation à une association culturelle d’un édifice du culte (Art. L.1311-2 CGCT). Dans la mesure où le BEA est soumis aux servitudes et aux réglementations locales, les clauses environnementales préexistent même si elles sont intégrées au respect des conditions générales du contrat : “*Au cours du présent bail, le Preneur devra assurer la mise en conformité des immeubles,*

qu'auxiliaires à l'objectif poursuivi, ces documents ou clauses, sont un pré-requis de plus en plus essentiel à l'intégrité du contrat.

- La deuxième catégorie de contrat, innommée et plus souple, fait l'objet de partenariats publics ou d'accords de branches sectorielles entre une administration et une entreprise publique, parapublique ou privée. Citons les plus connus comme le contrat du conservatoire du littoral⁴⁵⁰, le contrat de rivière⁴⁵¹, l'accord ou le contrat de branche sectorielle dans une industrie (pétrochimie, papier, cimenterie, bois, construction, etc.). Il n'existe pas d'accords de branche dans l'industrie immobilière en France ; c'est en revanche le cas en Région wallonne où des aides publiques à l'audit énergétique sont octroyées à tout groupement d'entreprises ayant signé un accord sectoriel et exerçant dans la région, et ce à hauteur de 75% du coût⁴⁵². Ainsi, les contrats de branches environnementaux, lorsqu'ils existent, donnent lieu à des avantages fiscaux ou à des aides financières publiques d'entreprises œuvrant dans l'investissement vert. Ils sont toutefois peu sollicités dans le bâtiment, la difficulté résidant dans la capacité des acteurs - promoteurs, foncières, investisseurs, maître d'œuvre, architectes, AMO⁴⁵³, etc. - à se fédérer avec l'Etat autour d'objectifs similaires d'efficacité environnementale⁴⁵⁴. Aussi, ces derniers privilégient-ils une approche pragmatique en signant des accords unilatéraux

installations et aménagements contractuels ou ajoutés par ses soins aux normes, réglementations, techniques et administratives qui viendraient à être applicables au cours du présent bail, de telle sorte qu'à son issue, l'ensemble des immeubles, équipements et installations soient conformes à la réglementation alors en vigueur" (V. modèle en ligne sur : <http://www.maires90.asso.fr/ADMF/Basedocumentaire/Gestionlocale/Fichiers/Domainepublic/Bailemphyteotique.doc>). Par ailleurs, le bailleur se réserve le droit de résilier unilatéralement le bail : i) à défaut d'exécution d'une quelconque des conditions ou charges du bail ou ii) pour motif d'intérêt général.

⁴⁵⁰ Conclu entre l'Etat et le conservatoire du littoral qui est un établissement public s'engageant, moyennant financement et exonération fiscale, à constituer un ensemble protégé. In, V. Gervasoni, *Les conventions de protection de la nature*, RJE, n°S., 2008, p.135.

⁴⁵¹ Conclu entre le préfet, les collectivités locales et les agences de l'eau en vue de surveiller et maintenir la qualité de l'eau, valoriser le milieu aquatique et la gestion des ressources en eau. *L'eau et le droit*, Actes : Les cahiers d'action juridique, n°78, janv. 1992, p.13, In Ph. Billet et M-E. Zamuth, *Les contrats de rivières. Outils pratiques de gestion globale fondés en droit ?*, REDE, n°S., 2004, pp.13-17.

⁴⁵² Il s'agit du dispositif AMURE qui signifie "Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi de subventions pour l'amélioration de l'efficacité énergétique et la promotion d'une utilisation plus rationnelle de l'énergie dans le secteur privé". In, Service Public Wallonie, *Vademecum Secteur Tertiaire, Maîtriser la consommation d'énergie de mes bâtiments : Pourquoi? Comment?*, avril 2010, p.29.

⁴⁵³ Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

⁴⁵⁴ En France, le Plan Bâtiment Grenelle aurait pu s'inspirer de tels contrats de branches, mais la loi Grenelle et les fédérations du bâtiment ont privilégié une approche "métiers", allant vers la reconnaissance et la labellisation de pratiques segmentées, et ce par le biais du label RGE : "Reconnu (Grenelle) Garant de l'Environnement".

avec l'administration sur des programmes de construction dont ils ont le contrôle, ce dont pourvoit le modèle du Partenariat Public Privé (PPP)⁴⁵⁵.

§4.2. Privatisation et marchandisation du droit de l'environnement

Avec la consécration du libéralisme économique, le contrôle public s'est affaibli au profit d'une régulation environnementale du bâtiment façonnée par les entreprises privées. D'abord, la décentralisation et la privatisation des moyens, des facteurs et des actifs de production, ont provoqué une contractualisation du droit immobilier de l'environnement venu au soutien des instruments de contrôle administratif et d'aménagement urbain⁴⁵⁶. C'est ensuite sous l'influence d'un "*nouvel ordre public écologique*"⁴⁵⁷ reposant sur le maintien de la sûreté, de la tranquillité et de la salubrité publique, que les acteurs économiques ont été amenés à intégrer les préoccupations environnementales, transformant cette contrainte en opportunité de valorisation.

Deux volets d'intégration environnementale peuvent être identifiés au contrat :

- L'un, relatif à l'insertion de **clauses vertes légales**⁴⁵⁸. Il s'agit de clauses qui mettent en œuvre les obligations formulées par la législation ou par la réglementation. Ces clauses vertes sont à l'origine des clauses de mise en conformité légale touchant l'activité de l'entreprise⁴⁵⁹. Elles sont satellites à l'objet du contrat et peuvent par exemple porter sur des contrats de vente ou de location d'immeuble imposant d'informer l'acquéreur ou le locataire sur la performance énergétique du bien ; cette obligation se solde ainsi par l'insertion en annexe du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation. C'est aussi le cas de l'annexe

⁴⁵⁵ "*Le partenariat mutualise les ressources et partage les coûts et les prises de risques entre le public et le privé favorisant ainsi la poursuite d'investissement dans le secteur de l'énergie*". Charlotte M., *L'ONU soutient les Partenariats Public Privé (PPP)*, Ressources et environnement, 7 juin 2011. En ligne sur : <http://ressources-et-environnement.com/2011/06/1%E2%80%99onu-soutient-les-partenariats-public-privé-ppp/>

⁴⁵⁶ Mathide Boutonnet, *Le contrat et le droit de l'environnement*, RTD civ. 2008/1, p.1.

⁴⁵⁷ Marguerite Boutelet et Jean-Claude Fritz, *L'ordre public écologique, Towards an ecological public order*, Bruylant, mai 2005, 360p.

⁴⁵⁹ Le législateur peut imposer à une entreprise le respect de normes sanitaires, d'hygiène ou d'achat "responsables", dans le cadre de ses prestations principales : dans le domaine des transports par exemple, la loi impose au prestataire et au commercialisateur de fournir au bénéficiaire une information relative à la quantité de dioxyde de carbone que rejette le véhicule (Art.228 I-1° et II, loi Grenelle 2). Dans d'autres cas, c'est l'activité elle-même qui impose des obligations environnementales, comme une usine de traitement d'eau ou de déchets.

environnementale, qui constitue une obligation d'insertion au bail et qui vise à favoriser les conditions d'une concertation environnementale pendant toute la durée contractuelle. La présence de ces documents et clauses au contrat manifeste un droit imposé s'appuyant sur les principes de sensibilisation, d'incitation et de moralisation⁴⁶⁰.

- L'autre volet consiste à insérer dans le contrat des **clauses vertes volontaires**. Ces clauses sont incitatives, d'ordre relationnelles, et invitent les contractants à intégrer les préoccupations environnementales de l'entreprise cocontractante par le respect de la norme concernée (ISO, AFNOR, ASHRAE, CEN/TC, etc.), ou par la signature de chartes de bonnes pratiques⁴⁶¹, ou encore par la réalisation d'audits, de formations ou de *reporting*.

Dans le secteur de la construction, la plupart des promoteurs imposent par exemple aux fournisseurs et aux sous-traitants des obligations environnementales conformes aux normes de l'entreprise mandante et/ou à celles du marché⁴⁶². Certains contrats de construction fixent par ailleurs des exigences dans la dépense énergétique de l'édifice envisagé⁴⁶³. Enfin, les *green lease* anglo-saxons, bien que *sui generis*, sont dénués d'obligation légale et contiennent des clauses volontaires, conformément à la pratique issue de la *common law*⁴⁶⁴.

Par l'admission d'insertion de telles clauses au contrat, les cocontractants réalisent donc une co-crédation normative. Ces clauses ne sont toutefois pas nécessaires à l'existence même du contrat ; leur raison d'être s'explique par le fait qu'elles apportent "*un plus par*

⁴⁶⁰ V. *supra*, Sect.2-§1, §2 et §3.

⁴⁶¹ Observatoire de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (ORSE), *Benchmark sur la communication des entreprises du CAC 40 relative aux achats responsables*, janv. 2010, In Carrefour, *Rapport d'activité et de développement durable*, 2010, p.49. En ligne sur : http://www.carrefour.com/sites/default/files/RADD_2010_FR_DEF_avec_feuillet.pdf

⁴⁶² V. Conditions Générales d'Achat de la société Eiffage, art.29.

⁴⁶³ Hugues Périnet-Marquet, *La grenellisation du droit de la construction*, In *Grenelle 2, Impacts sur les activités économiques*, Lamy, Axe droit, 2010, p.55.

⁴⁶⁴ Le principe de la *common law* consacre la supériorité du cas d'espèce et du contentieux judiciaire sur la loi écrite : "*That which derives its force and authority from the universal consent and immemorial practice of the people. The system of jurisprudence that originated in England and which was later adopted in the U.S. that is based on precedent instead of statutory laws*". Trad. aut. : "[La *common law* est] Celle dont la force et l'autorité émanent du consentement universel et de la pratique immémoriale des populations. Le système de jurisprudence qui en émerge en Angleterre, et adopté plus récemment aux Etats-Unis, est fondé sur le précédent plutôt que sur les textes de lois". In, *Lectric Law Dictionary*, en ligne sur (décembre 2013) : <http://www.lectlaw.com/def/c070.htm>.

rapport à la prestation essentielle”⁴⁶⁵, en ce sens qu’elles fournissent un gage de qualité du produit ou du processus appliqué. En somme, les clauses volontaristes sont intégrées sous l’influence de la norme coutumière, et expriment un droit contingent et économiquement efficient.

Le “bail vert” se présente comme le tout premier élément de contrat privé propre à encadrer la thématique de l’environnement entre le bailleur et le preneur.

L’obligation contractuelle du bail vert est de type mixte dans l’expression de ses clauses, tantôt légale (annexe environnementale), tantôt volontaire (*green lease*). On retrouve ici les deux pratiques de verdissement du bail, avec d’un côté une intégration volontariste, correspondant à une mise à niveau par rapport aux pratiques du marché ; d’un autre côté, l’intégration environnementale se veut respectueuse de la législation *a minima*⁴⁶⁶, confortant alors les prescriptions comportementales du marché considéré⁴⁶⁷.

La doctrine considère actuellement qu’une harmonisation de ces préoccupations vertes spéciales serait possible et souhaitable pour garantir la sécurité juridique, et ce par leur incorporation à la théorie générale du contrat, à condition qu’au solidarisme contractuel du contractant le plus faible⁴⁶⁸, le législateur⁴⁶⁹ et le juge⁴⁷⁰ y incorporent la perspective de protection de l’environnement pour tous...

⁴⁶⁵ Mustapha Mekki, *Un nouvel essor du concept de clause contractuelle (1^{ère} partie)*, 2006/4

⁴⁶⁶ “*Ce minimum n’est pas inutile : il est vrai que le contractant concerné doit obéir à la loi nonobstant le contrat*”. Mathilde Boutonnet, *Des obligations environnementales spéciales à l’obligation environnementale générale en droit des contrats*, Rec. Dalloz, 2012, p.377 sqq.

⁴⁶⁷ On entend ici les “bonnes pratiques” ou *best practices* d’une activité ou d’un marché, dont le respect ou l’intention de les respecter conditionne le consentement des parties au contrat (*ibid.*).

⁴⁶⁸ Ce postulat suppose la croyance en un solidarisme contractuel, par opposition à l’autonomie civiliste de la volonté qui considère que chacun naît libre et égaux devant le contrat. Jean Cédras, *Le solidarisme contractuel en doctrine et devant la Cour de cassation*, Rapport annuel de la Cour de Cassation 2003, 2^{ème} Partie, Études diverses, pp.186-204.

⁴⁶⁹ “*Au même titre que l’obligation de garantie de vice caché, le législateur lui offrirait [à l’obligation environnementale] une définition et un régime. Cette piste a les faveurs de la sécurité juridique tant on sent bien que “l’intégration environnementale” tout comme le “comportement environnemental”, “l’information environnementale”, “la prestation écologique” ou les prestations ayant une incidence “significative sur l’environnement” s’avèrent des notions floues*”. M. Boutonnet, *Des obligations environnementales...*, *op.cit.*, p.377 sqq.

⁴⁷⁰ Sur le fondement de l’article 1135 du Code civil (par la méthode dite “du forçage”), le juge a déjà reconnu en 1911 l’obligation de sécurité en vertu de laquelle le contractant doit garantir la sécurité corporelle lors de l’exécution du contrat. L’affaire Erika et la Charte de l’environnement ont permis de passer un nouveau cap : celui d’une reconnaissance du devoir constitutionnel à l’égard du vivant, intégré *a posteriori* dans le contrat. *Ibid.* V. également M-P. Camproux Duffrène, V. Jaworski et J. Sohnle, *Arrêt Erika : la victoire du droit de l’environnement*, Dr. Env., n°207, déc. 2012, pp.371-379.

Les plus dubitatifs penseront que cette intégration est vaine et “*pur artifice*”⁴⁷¹ ; les optimistes y répondront que ce verdissement est un substitut aux instruments trop rigides et inefficaces de la police administrative. On notera en tout cas que le secteur du bâtiment est un des laboratoires du verdissement contractuel, et qu’il essuit les premières tentatives d’intégration environnementale. On relèvera toutefois en deuxième partie de nombreux exemples d’atermoiements à cette écologisation. Quand bien même la technique contractuelle constituerait un moyen efficace d’accélérer le verdissement, il est impossible de soustraire l’utilité à la volonté d’action du cocontractant. Ainsi que l’écrit Georges Ripert en 1949, le contrat est avant tout la “*lutte des volontés égoïstes, chacun s’efforçant d’obtenir le plus grand avantage moyennant le plus faible sacrifice. Lutte féconde, car elle est productrice d’énergies et conservatrice de richesse, lutte en tous cas fatale, car l’intérêt est le principal mobile des actions humaines, tout au moins, lorsqu’il s’agit de l’échange des produits et des services*”⁴⁷².

L’approche volontariste du contrat sort victorieuse. Elle a pris l’ascendant sur un légalisme en panne parce qu’elle s’adapte plus aisément à la réunion des volontés divergentes. Mais si les clauses vertes qu’elle sous-tend se revendiquent de principes éthiques (principe de précaution, survie des générations futures...), cette apparence est trompeuse et masque un intérêt économique que l’on perçoit à travers la quantification outrancière de l’espace urbain. Pour le démontrer, il convient de revenir sur le glissement qui s’est opéré dans les années 1960 **(Section 3)**.

Section 3. Le détournement des principes au profit de la quantification

A la vue de ces phénomènes de désacralisation, de contractualisation et de libéralisation des formes et des pratiques de régulation immobilière environnementale, on pourra observer que la *Tétraktys*⁴⁷³ n’a jamais réellement quitté le monde occidental. En témoigne au premier chef la loi de Zipf, qui, assimilée à la démographie des villes, prétend ordonnancer ces dernières

⁴⁷¹ Jean Carbonnier, *Droit civil*, t.4, *Les Obligations*, PUF-Themis, 20^{ème} éd., 1994, p.479.

⁴⁷² Georges Ripert, *La règle morale dans les obligations civiles*, LGDJ, 4^{ème} éd., 1949, n°40, In, Jean-Pascal Chazal, *Les nouveaux devoirs des contractants : est-on allé trop loin ?*, Actes du colloque “La nouvelle crise du contrat”, Centre René Demogue, Université Lille II, C. Jamin et D. Mazeaud (dir.), 14 Mai 2001, Dalloz 2003, En ligne p.19 sur : <http://spire.sciencespo.fr/hdl:/2441/516uh8ogmqildh09h82bni63j/resources/les-devoirs-contractuels.pdf>

⁴⁷³ V. *supra*, Part.I-Tit.I-Chap.I-Sect.1-§1.3

selon un système mathématique proche de la suite de Fibonacci et des multiples de la *Tétraktys* (v. *infra*, Fig.26).

DÉMOGRAPHIE

LES VILLES EN ÉQUATION

Une formule mathématique pourrait permettre de prévoir la taille des plus grandes villes. Cette loi, c'est la loi de Zipf, découverte en 1949 par George Zipf, un linguiste américain. Il a découvert que le mot le plus utilisé dans une langue l'est deux fois plus que le deuxième, trois fois plus que le troisième et ainsi de suite. Cette loi, dont on ne sait pas pourquoi elle s'adapte aux villes, se vérifie parfaitement aux Etats-Unis. New York, la ville la plus peuplée avec 8 175 133 habitants en 2010, est deux fois plus peuplée que Los Angeles (3 792 621 habitants), trois fois plus que Chicago (2 695 621), quatre fois plus que Houston (2 100 263) et cinq fois plus que Philadelphie (1 626 006). •



© R. B. LEVINE/NEWSCOM/ISIPA

La loi de Zipf permet d'évaluer le nombre d'habitants d'une ville, telle New York.

Fig.26 : *Les villes en équation*, Direct Matin, 2013⁴⁷⁴

Par l'observation fantasmée du chiffre et par la raison mathématique qui en découle, la *Tétraktys* prétend fournir les clés de l'harmonie de la cité⁴⁷⁵. De Cicéron à Zimmer, en passant par Machiavel, le nombre exerce une fonction centrale dans la formation de la ville, à tel point qu'il se présente comme une caractéristique passionnelle et transgressive des valeurs anciennes⁴⁷⁶, nécessaire à la création normative⁴⁷⁷.

⁴⁷⁴ Direct Matin n°1404 du 13 décembre 2013, article p.10.

⁴⁷⁵ Nombreux sont les ouvrages se référant à la *Tétraktys* : dans *La République* de Cicéron, Scipion l'Africain fait voyager dans un rêve son descendant Scipion au milieu de neuf sphères célestes composant l'univers et lui donne à entendre la musique qui en émane. Un lien s'opère ainsi entre mathématiques, musique des sphères et ordre de la Cité. Dans son *Traité de mesure universelle*, Kirscher représentait au XVII^{ème} siècle neuf anges et la forge de Pythagore, formant l'harmonie céleste que devait réaliser le roi dans la cité.

⁴⁷⁶ Commentant le récit de la Loi des Douze Tables de Tite-Live, Marie-Theres Fögun se demande : "Pourquoi trouve-t-on douze tables aux origines du droit romain et non pas dix, le nombre sacré des pythagoriciens et celui des commandements de

Ce fantasme relève d'une foi en l'hégémonie mathématique, véritable clé de l'intelligibilité pour la maîtrise du monde. Les savants les plus brillants l'affirment par ailleurs aujourd'hui, tout en prêchant pour leur paroisse : "Le monde est Mathématique", selon l'expression de Cédric Villani, médaillé de Fields en 2010 (v. *infra*, Fig.27).



Fig.27 : *Le monde est mathématique*, C. Villani, 2012⁴⁷⁸

la loi mosaïque? Selon Tite-Live en effet, la charge de confectionner les tables de la loi fut confiée en 457 av. J-C à un collège de dix sages, les *décemvirs*. La composition du collège obéissait au même ordonnancement que celui de la *Tétraktys* : un consul de l'année précédente, deux consuls de l'année en cours, trois experts des lois grecques et quatre hommes âgés pour compléter le nombre dix. Les *décemvirs* rédigeaient dix tables qui, après avoir été soumises à l'avis des citoyens romains, furent adoptées par les comices. La rumeur se répandit alors qu'il manquait deux tables pour former un corps complet de droit romain. Ceci conduisit à nommer un nouveau collège de *décemvirs*, parmi lesquels Attius Claudius, ayant appartenu au collège précédent. Ce nouveau collège se comporta de façon tyrannique, à commencer par Attius Claudius qui viola les lois qu'il avait lui-même posées et qui trahit sa charge de juge en prétendant revendiquer une esclave, Virginia, qu'il convoitait. Le père de Virginia ne trouva pas d'autre moyen d'éviter la servitude et le déshonneur que de la poignarder avec un couteau de boucher. Devant une telle injustice, le peuple se révolta et Attius Claudius finira par se suicider dans son cachot avant que la paix ne revienne dans une cité désormais régie par les douze tables de la loi, exposées en -449 sur le Forum. Marie-Theres Foegen explique qu'*il fallait que les romains fassent l'expérience du non droit pour que l'ordre juridique puisse être véritablement institué et que la société accède à l'harmonie*". Ce point est essentiel pour comprendre la validité d'un ordre juridique fondé sur la raison calculatrice. Marie Theres Fögen, *Histoires du droit romain. De l'origine et de l'évolution d'un système social*, Ed. MSH, Coll. bibliothèque AI, 2007, 232p.

⁴⁷⁷ Heinrich Zimmer, indianiste allemand du début du XXème siècle, énonce, à propos de la Loi des Douze Tables : "C'est bien pourtant la prise de conscience de la part obscure de la négativité qui l'habite qui permet à chaque être humain d'accéder à lui-même. Par quelle autre voie les hommes pourraient-ils accéder à la réalité extérieure et intérieure que par la culpabilité? Quel enracinement à la réalité serait-il exempt de faute ? Ce n'est que par la faute que l'on apprend qui l'on est, auparavant on flotte dans le domaine de l'apparence". Alain Supiot en déduit un rapprochement entre le processus d'une délibération démocratique conduisant à l'adoption des dix premières tables et la révolte collective contre l'injustice, conduisant à l'adoption des deux dernières. L'établissement du règne de la loi ne procéderait donc pas seulement d'un calcul rationnel, mais aussi de l'expérience de l'injustice et des passions. Et la démesure n'est pas seulement celle d'Attius Claudius, mais elle se veut l'*hybris* d'une loi parfaite, soumise à l'empire du nombre. Ceci permet de comprendre la logique du passage du dix, nombre parfait, au douze, clé de l'harmonie. La scène fondatrice du droit romain, et par extension du droit occidental, est donc le lieu d'une prise de conscience de la validité d'un ordre idéal fondé sur les nombres et de la nécessité d'un ordre fragile et imparfait des lois humaines. C'est manifestement de cette histoire romaine que Machiavel tirera, des siècles plus tard, une leçon essentielle dans un commentaire de Tite-Live : "les bonnes lois sont celles qui s'expérimentent, qui s'enracinent dans l'expérience des conflits [...]. Dans toute république, il y a deux partis, celui des grands et celui du peuple, et toutes les lois favorables à la liberté ne naissent que de leur opposition". Les lois naissent du conflit et pas simplement de la raison ainsi que tendit à le démontrer Claude Lefort dans son œuvre sur Machiavel : "Dans une Cité libre, la loi n'est pas une œuvre de la froide raison mais le fruit du heurt de deux désirs également illimités ; le désir des grands de toujours posséder davantage et celui du peuple de ne pas être opprimé. Aussi, la loi n'est-elle jamais donnée une fois pour toute, elle demeure ouverte aux conflits qui toujours conduisent à la réformer". Ainsi, tout l'ordre juridique naîtrait paradoxalement du désordre. In, Alain Supiot, "Du gouvernement par les lois à la gouvernance par les nombres", *op.cit.*, 2013. L'impérieuse nécessité du désordre se traduit dans la devise *ordo ab chao*, et trouve ses prolongements en économie à travers la "destruction créatrice" de Schumpeter.

⁴⁷⁸ En ligne sur : <http://www.lemondeestmathematique.fr/>

Maîtriser le monde, l'objectif est louable s'il demeure au service du bien commun et de la dignité du vivant ; or, tout remettre entre les mains de la raison mathématique peut avoir de curieuses conséquences dans la construction des outils de prévention. Les Etats-Unis sont encore exemplaires dans la représentation de cette aberration provoquée par l'empire du nombre. L'article ci-après (v. *infra*, Fig.28) énonce que les pompiers de New York ont établi une liste d'immeubles susceptibles d'être exposés à un incendie selon... un algorithme. Il en ressort une cartographie des "risques-incendie" d'après laquelle une attention prioritaire est mise en place. Cette pratique n'est pas contestable tant qu'elle ne s'érige pas en système : reste donc à savoir si, à force de prioriser mathématiquement, certains quartiers moins exposés seraient à terme dépourvus de moyens matériels et humains, alors même que l'accident, le *hazard*, demeure une variable non négligeable de l'occurrence d'un risque.



Fig.28 : *Des maths contre le feu*, Direct Matin, 2014⁴⁷⁹

⁴⁷⁹ Direct Matin n°1428 du 30 janvier 2014, article p.7

Selon la doctrine économique, la quantification “à valeur de loi” a perduré avec l’éclatement du droit de propriété en plusieurs droits d’usages (productifs de revenus) appelés “facteurs de production”. Ronald Coase a démontré en 1960 que lorsque les coûts de transaction étaient nuls, il était toujours plus efficient de recourir à des arrangements privés plutôt qu’à la loi ou au règlement pour traiter des problèmes de nuisances.

Afin de l’illustrer, Coase pose le problème en termes de droits concurrents plutôt qu’en termes de responsabilité délictuelle :

“L’incapacité à développer une théorie adéquate pour traiter du problème des nuisances découle d’une conception déféctueuse de ce qu’est un facteur de production. Ce dernier est généralement conçu comme une entité physique qu’un homme d’affaire achète et utilise, par exemple un hectare de terre, une tonne d’engrais, et non pas comme un droit de réaliser certaines activités physiques. Si les facteurs de production sont conçus comme des droits, il devient plus aisé de comprendre que le droit de faire quelque chose qui provoque des nuisances, telles la création de fumée, de bruit, d’odeur etc. est aussi un facteur de production. De même que nous avons le droit d’user d’une parcelle de terre en sorte d’empêcher quelqu’un d’autre de la traverser, de même nous avons droit d’en user en le privant d’une vue, du calme ou d’un air pur”⁴⁸⁰.

Le coût de l’exercice du droit d’user du facteur de production est donc toujours la perte causée ailleurs par l’exercice de ce droit. On passe alors d’un monde de choses – de biens patrimoniaux - à un monde de droits subjectifs attribués à la personne ; et pour régler les problèmes de conflits entre ces droits, il sera dès lors nécessaire d’user d’une technique de bilan coûts-avantages :

“Si par exemple une entreprise pollue une rivière, la question juridique à se poser ne serait donc pas celle de la réglementation de son activité, mais celle de la concurrence de son droit à produire et du droit des tiers à pêcher des poissons. Dès lors, la meilleure manière de régler le problème est de recourir à un arrangement privé entre le pollueur et les pêcheurs : à supposer que le gain de

⁴⁸⁰ Ronald Coase, *The problem of social cost*, In *The Journal of Law and Economics*, The University of Chicago Press, Vol.3, Oct. 1960, pp. 43-44. En ligne sur : <http://www.jstor.org/stable/724810>

*l'activité industrielle soit de 1000 pour l'entreprise et que la perte subie par les pêcheurs soit de 200, cet arrangement prendra la forme de la vente par ces derniers d'un droit de polluer moyennant un prix compris entre ces deux montants. Si les parties concernées ne s'accordent pas, c'est le juge qui est le mieux à même de réaliser ce calcul coût-avantage et d'opérer sur cette base une redistribution des droits de chacun*⁴⁸¹.

Cette idée a ensuite été développée par Richard Posner, considéré comme le père de la doctrine *Law and Economics*⁴⁸². Selon lui, la mission des juges n'est pas de se prononcer sur la juste répartition des biens, mais d'allouer les droits à leur usage le plus productif. Autrement dit, les critères ne sont plus la recherche illusoire et impossible d'un "juste", mais l'allocation la plus efficace des différents droits en litige pour la société dans son ensemble. La justice se confond ici désormais l'efficacité économique.

Dans cette perspective, ainsi que l'écrit Thierry Kirat⁴⁸³, *"le traitement juridictionnel opère comme une machine à allouer des coûts et des gains monétaires, et à produire des calculs coûts-avantages"*. C'est donc une nouvelle conception du juge et de la justice qui émerge avec la théorie *Law & Economics*. On retrouvera cette conception du travail judiciaire chez les importateurs français de la doctrine. Dans une présentation du laboratoire d'économie du droit de Paris II Panthéon Assas, l'idée de juste est maniée avec des pincettes tandis que le juge est appréhendé comme un producteur de règles, et la loi comme un produit :

*"Les producteurs de règles doivent être informés des conséquences économiques de leurs décisions. On estime souvent que le rôle des tribunaux consiste seulement à identifier les solutions "justes" dans les cas qui n'auraient aucun impact sur des individus autres que les parties impliquées au litige. En réalité les jugements produisent des effets pour une catégorie entière de cas semblables"*⁴⁸⁴.

⁴⁸¹ *Ibid.*, p.40.

⁴⁸² Eric Andrew Posner, *Agency Models in Law and Economics*, John M. Olin, Law & Economics Working Paper n° 92, *The Chicago Working Paper Series*, Chicago Law School, 2000, 21p. En ligne sur : http://www.law.uchicago.edu/files/files/92.EAP_Agency_0.pdf. V également Robert Cooter et Thomas Ulen, *Law and Economics*, Prentice Hall, 6^{ème} éd., 2011, 576p.

⁴⁸³ Thierry Kirat, *Économie du droit*, La Découverte, éd. 2002, p.73

⁴⁸⁴ In, Centre de Recherche en Economie et Droit, Université Paris II Panthéon Assas, rubrique "Présentation", §.4, <http://cred.u-paris2.fr/node/21>

Plutôt qu'une définition sommaire de la jurisprudence énoncée en fin de citation, retenons la nécessaire prudence du juge mentionnée en début de texte, prudence soumise à la finalité économique que son arbitrage est susceptible de produire. Cette approche généralise en fait un mode de raisonnement emprunté par la jurisprudence américaine en matière de responsabilité civile. Il avait été formalisé en 1947 par le juge Learned Hand dans l'affaire "USA vs. Carroll"⁴⁸⁵. Le juge Hand avait à décider si la société *Carroll Towing*, propriétaire d'une barge laissée sans surveillance dans le port de New York, était responsable des dommages causés par cette barge qui s'était détachée et avait heurté un autre navire. Il fonda sa décision sur un calcul incluant trois paramètres : la probabilité "p" de survenance du dommage, le montant "l" *loss* prévisible de ce dommage, le coût "b" *burden*⁴⁸⁶ de prévention du dommage. Si $b < pl$, alors le propriétaire de la barge avait fait preuve de négligence et sa responsabilité délictuelle était engagée. D'où la "*Hand Formula*" : Si $b > pl$, alors il y a "n", *negligence*.

Ce calcul coût-avantages adosse toute loi et tout contrat⁴⁸⁷, à la quantification. Il conduit à transformer la qualification juridique en une qualification statistique dénuée de contradictoire, où le chiffre exerce une puissance dogmatique excluant l'aspect réflexif. Mais le véritable danger vient de ce que la régulation se construit dorénavant au détriment de toute "dignité" (au sens kantien de reconnaissance d'une qualité ayant une valeur incommensurable⁴⁸⁸) d'un objet de pensée, comme la valeur environnementale attribuée au bâtiment. La quantification

⁴⁸⁵ United States Supreme Court, *United States v. Carroll Towing Co.*, 159 F.2d 169 (2d Cir. 1947), In, A.M. Feldman, J. Kim, *The Hand Rule and United States vs. Carroll Towing Co. Reconsidered*, 2002, 19p.

⁴⁸⁶ "Fardeau" en anglais, pris ici au sens de "charge", de "coût".

⁴⁸⁷ "Bien que largement issue de la révolution des lumières, qui avait fait du contrat son instrument de prédilection pour établir un lien entre liberté individuelle et intérêt général, l'économie s'était surtout attachée au cours des deux siècles précédents à explorer un autre instrument de ce lien : le marché. Au tournant des années 1970, les choses évoluèrent. Pour affiner leur analyse du fonctionnement des économies dites "de marché", les économistes cherchèrent à mieux rendre compte de ce dont sont concrètement formés les marchés : les contrats. Le marché des économistes - le marché "walrassien" [NDLA: v. Walras, 1874] - est en effet une pure fiction. [...] Sa pureté confère à ce modèle analytique une grande puissance: il représente une économie idéale qui sert de référence comme "optimum". Tout a un prix, néanmoins. Celui de la pureté du modèle est sa non-conformité aux réalités économiques. Les économies de marchés "réelles" ne sont pas constituées de marchés walrassiens. Il n'y a pas de centralisation des rencontres entre l'offre et la demande et les prix sont fixés de manière bilatérale. Voilà pourquoi les contrats apparurent comme le moyen de rendre compte de la coordination dans une économie décentralisée au sein de laquelle les agents se coordonnent deux à deux sans secrétaire de marché en fonction des seules contraintes dont ils ont conscience". E. Brousseau, *L'économiste, le juriste et le contrat*, Université Paris I Panthéon Sorbonne, centre d'Analyse Théorique des Organisations et des Marchés (ATOM), p.153, In *Etudes offertes à Jacques Ghestin. Le Contrat au début du XXI^{ème} siècle*, Muriel Fabre-Magnan et Christophe Jamin (dir.), 2000. En ligne sur: <http://brousseau.info/pdf/EBGhestin.pdf>

⁴⁸⁸ Dans un ordre fondé sur le calcul, il n'y a plus de place pour des valeurs inquantifiables ; et en particulier pour la dignité humaine au sens où l'a défini Kant, c'est-à-dire au sens d'une valeur incommensurable : "Dans le règne des fins, tout à un prix ou une dignité. Ce qui a un prix peut être aussi bien remplacé par quelque chose d'autre, à titre d'équivalent. Au contraire ce qui est supérieur à tout prix, ce qui par suite n'admet pas d'équivalent, est ce qui a une dignité. Ce qui rapporte aux besoins généraux de l'homme a un prix marchand. Ce qui même sans supposer de besoin correspond à un certain goût, c'est-à-dire à la satisfaction que nous procure un certain jeu, sans but, de faculté mentale, cela à un prix de sentiment. Mais ce qui constitue la condition qui seule peut faire qu'une chose ait une fin en soi, cela n'a pas une valeur relative, un prix, mais une valeur intrinsèque, c'est-à-dire une dignité". Emmanuel Kant, *Fondements de la Métaphysique des mœurs*, 1785.

de cette dernière produit une perte d'efficacité, un détournement de la finalité idéale recherchée dans les principes fondamentaux de la régulation environnementale :

- Le principe de précaution est détourné de sa fonction régulatrice première, avec la marchandisation des émissions de CO₂ (marché des quotas). Le principe de précaution étant une forme de régulation par le gel ou l'amointrissement de l'activité, la possibilité de transférer la charge financière des émissions ne contribue guère, loin s'en faut, à la tempérance du phénomène de pollution.
- Le principe de prévention est également détourné de sa fonction régulatrice dans la mesure où l'obligation d'information sur les risques environnementaux (qui se solde par la production de termes chiffrés et techniques incomparables d'un immeuble à un autre), même transmise à la partie intéressée, ne donne lieu à aucune action de régulation en cas de risque avéré constaté. L'information transmise fait ici acte de conformité administrative et de transfert de la responsabilité en cas de litige, sans que cela donne lieu à un jugement de valeur, générant l'action préventive.
- Le principe pollueur-payeur, qui consiste à dissuader l'acte de polluer par l'endossement exclusif au pollueur du coût financier destiné à la remise en état initial, est tout autant dévoyé. La régulation du fait de pollution se voulait ici logique : “si je pollue, alors je dois payer”. Mais la mise en œuvre du principe fut, dans tous les domaines d'activité, redéployée en un levier économique de compensation. Les détracteurs du principe pollueur-payeur l'ont d'ailleurs renommé “principe payeur-pollueur” pour perverse de sa logique : “si je paie (une compensation), alors je peux (continuer sans vergogne à) polluer”. Bon nombre de locataires estiment disposer à loisir de ce droit d'usage dès lors qu'ils s'acquittent pleinement des frais et charges de fonctionnement dans le paiement de leur loyer.

On voit donc qu'à la conception juridique d'une valeur incommensurable et fidèle aux idéaux de la cité, s'oppose une application dominante du “coût économique acceptable” qui détourne les grands principes de leurs objectifs initiaux. Ceci eut des conséquences dans l'immobilier, tant à l'heure actuelle (§1) qu'en matière d'orientations stratégiques (§2).

§1. Les constats

La protection de la nature et de la santé publique est reléguée au rang de prétexte pour servir les intérêts financiers des groupements d'intérêts privés. On le perçoit dans l'élaboration de la régulation environnementale appliquée à l'immobilier, à la fois en amont (§1.1) et en aval (§1.2) de son champ d'action.

§1.1. L'épuisement des ressources fossiles

En constatant, à l'issue des deux chocs pétroliers des années 1970, que les énergies sur lesquelles l'Occident avait fondé son modèle économique⁴⁸⁹ étaient épuisables, la réduction des consommations d'énergie devenait subitement un enjeu planétaire⁴⁹⁰. Ce constat de faiblesse a très vite conduit à la nécessité d'élaborer une ligne directrice entre les nations, qui devaient chacune représenter en termes chiffrés des objectifs de réduction d'énergie fossile dans la répartition de leur offre énergétique. Le traitement de cette question en amont du domaine d'activité de l'immobilier ne va pas sans poser le problème de l'action des *lobbys* de l'énergie qui influencent les gouvernements au détriment de l'objectif environnemental, pour conserver des parts de marché dans le mix énergétique national. On identifie la pression des *lobbys* sur le législateur par leur présence dans les couloirs du Sénat et de l'Assemblée Nationale. Cette présence est légitimée au moyen de la représentation associative ou syndicale.

⁴⁸⁹ Alain Gras, *Le choix du feu, aux origines de la crise climatique*, Fayard, 2007, 281p.

⁴⁹⁰ La question de l'épuisement des ressources fossiles est formalisée autour de la théorie du "pic pétrolier" ou en anglais "*peak oil*" qui exprime le moment où la courbe de production mondiale de pétrole atteint un plafond avant de commencer à diminuer en raison de l'épuisement des réserves fossiles exploitables (Marion King Hubert, 1950 ; Steven M. Gorelick, 2010). Ainsi, il ne resterait plus que 40 ans de réserve pétrolière selon l'Agence Internationale de l'Energie (rapport annuel AIE, 2010). Certains scientifiques pessimistes affirment que la déplétion de la courbe aurait déjà débuté depuis la crise économique de 2007. Quoiqu'il en soit, la dialectique du *peak oil* implique le redéploiement généralisé d'un modèle économique basé sur les besoins en pétrole, et plaide ainsi pour un programme d'atténuation d'urgence ou progressif des consommations, avec le développement d'énergies renouvelables (EnR). V. également Glossaire : "Peak oil".

L'exemple de la Règlementation Thermique de 2012 (RT 2012) adoptée en 2010⁴⁹¹, est prégnant :

- Le Groupement Interprofessionnel des Fabricants d'Équipement Ménagers (*Gifam*), le Syndicat des industries thermiques, aérauliques et frigorifiques (*Uniclina*), et l'association "Sauvons le climat", dont une large partie du conseil scientifique est composée de personnalités ayant mené une carrière dans la filière nucléaire, ont exigé chacun leur tour du Conseil d'Etat une modification de la méthode de calcul de la consommation maximale d'énergie imposée dans les logements neufs, cette méthode s'avérant trop en faveur de la concurrence (chauffage au gaz)⁴⁹². Le débat a été relancé de façon encore plus explicite⁴⁹³ : selon la filière électrique, l'évaluation de la consommation en énergie primaire et l'absence de considération pour les émissions de CO₂ pénaliseraient et favoriseraient les équipements au gaz. Ainsi en arriverait-on à des aberrations où le gaz serait privilégié, avec par exemple des chaudières à condensation jugées conformes à la RT 2012, alors qu'elles se trouveraient dans des enveloppes moins bien isolées que celles d'immeubles conformes à la RT 2005. De même, était dénoncée l'absence de prise en compte par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) de l'innovation en matière de technologie de l'électron. La DHUP avait semblé freiner l'innovation par un excès de contrôle du dossier d'agrément des nouveaux produits dans l'algorithme du moteur de calcul RT 2012 (demande dite "de titre 5"). La filière Gaz avait, de son côté, pris la défense de la DHUP en déclarant que la procédure d'admission de produits innovants était certes longue mais à des fins de garantir un traitement équitable à démontrer et à mesurer la performance. Le député Jean-Yves Le Déault, vice-président de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST) s'était alors souvenu avoir défendu il y a 15 ans devant l'Assemblée le maintien du pôle EDF-GDF et avait ainsi regretté de ne pas avoir été écouté pour éviter ces querelles lobbyistes. Cet exemple est révélateur des enjeux que pose l'établissement de la norme technique au sein de la question des dispositifs performants de production d'énergie dans le bâtiment.

⁴⁹¹ D. n°2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions ; Arr. du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

⁴⁹² Le Moniteur, *Nouvel assaut contre la RT*, 24 septembre 2013.

⁴⁹³ Le Moniteur, *RT 2012 : la filière électrique remonte sur le ring*, 13 février 2014.

- Autre critique de la RT 2012, celle de la Commission Consultative d'Evaluation des Normes (CCEN) qui émettait unanimement un avis défavorable sur la méthode de calcul RT 2012 aux motifs suivants : *“non-conformité au guide de légistique, absence de clarté et d'intelligibilité de la norme, longueur invraisemblable du texte (1377 pages), complexité, risque d'insécurité juridique et technique, coûts supplémentaires incompatibles avec le logement social individuel en milieu rural, nécessité de souscrire à de multiples abonnements, impact financier disproportionné par rapport au but poursuivi à cause d'une rédaction désastreuse”*. Et le Président de la CCEN de conclure que : *“cet avis se veut une protestation contre l'envahissement de la logorrhée technique. Je ne veux pas vivre dans une tyrannie mathématique, [...] la méthode de calcul de la RT 2012 est peut-être un génial texte technique mais, d'un point de vue juridique, catastrophique”*⁴⁹⁴.

On l'observe par ces quelques exemples, le droit de l'environnement n'est pas un instrument de coercition assurant la paix sociale dans l'égalité, mais un pantin désarticulé par le pouvoir du chiffre, une poupée malléable au gré des groupes d'intérêts énergétiques.

§1.2. Réduction des charges, valeur verte

En aval du champ de régulation environnementale du bâtiment, le détournement des objectifs de protection de la nature et de la santé humaine est identifié par l'acquiescement à l'objectif de réduction énergétique, à des fins toutes aussi économiques :

- Chez le locataire d'abord, la diminution des consommations d'énergie induite par des travaux de rénovation produit mécaniquement une diminution corrélative des charges courantes⁴⁹⁵ que sont i) les factures de consommables (électricité, gaz, chauffage, etc.), et ii) les charges connexes en coûts de maintenance et en frais d'entretien. La réduction des charges locatives par suite d'une rénovation a été démontrée en 2009 par la RICS aux Etats-Unis⁴⁹⁶. Il a en effet été prouvé qu'une prime locative moyenne de +3% par pied

⁴⁹⁴ Le Moniteur, *RT 2012 : un texte peut être génial techniquement, mais catastrophique d'un point de vue juridique*, 16 septembre 2013.

⁴⁹⁵ *“Ces économies doivent être analysées au regard des investissements qui les créent (cf 2° Point de vue des propriétaires). En revanche, ces immeubles permettront à l'utilisateur de réaliser probablement des économies sur des charges connexes. [...] Les avantages financiers quantifiables peuvent paraître faibles à ce stade”*. Plan Bâtiment Grenelle, *Rapport du groupe de travail “Valeur Verte sur le parc tertiaire”*, prés. Méka Brunel, Sept. 2010, p.12.

⁴⁹⁶ RICS Research, *Doing well by doing good? An analysis of the financial performance of green office buildings in the USA*,

carré pouvait être isolée sur 500 immeubles labellisés *Energy Star* entre 2004 et 2007⁴⁹⁷. De même, sur 199 ventes d'immeubles labellisés, une prime moyenne sur le prix de vente a été estimée à +16%.

A cela s'ajoutent des facteurs non quantifiables constituant toutefois une valeur ajoutée potentielle⁴⁹⁸, non négligeable pour l'entreprise utilisatrice et relative aux salariés. Il s'agit du maintien ou de l'augmentation de la productivité de l'entreprise, du fait du bien-être que susciterait le lieu de travail vert, et susceptible de réduire l'absentéisme, de diminution du stress, de prévention des arrêts-maladie et des risques de santé-sécurité au travail, seraient les effets bénéfiques directs de cette valeur verte pour l'utilisateur.

- L'intérêt est tout aussi effectif pour le bailleur, dont l'objectif sera de délivrer le rendement financier le plus adéquat possible au profil d'investissement qu'il a arbitrairement déterminé sur l'immeuble lors de son acquisition, ce qu'une forte occupation locative (ou une faible vacance des locaux) permet de procurer et maintenir du fait des promesses de charges restreintes et de prestations de bien-être vantées à l'utilisateur final. Chez les investisseurs, ce système vertueux porte le nom de "valeur verte", en référence à la "*green value*" inventée en Amérique du Nord par les professionnels de l'immobilier⁴⁹⁹. En France, cette valeur verte fut cependant difficile à appréhender en raison d'un contexte de crise de l'investissement entre 2009 et 2013, impropre à révéler la pertinence du mécanisme⁵⁰⁰.

Par ailleurs, si des primes vertes ont pu être annoncées dans les pays anglo-saxons, les écarts de valeur étaient tellement grands qu'ils remettaient en question le concept même de *green value* (v. *infra*, Fig.29) : il paraît à ce jour difficile de produire une loi

Piet Eicholtz, Nils Kok, John Quigley, mars 2009, 48p.

⁴⁹⁷ *Ibid.* p.9.

⁴⁹⁸ "Bien que nous n'ayons pas trouvé d'étude qui fournisse des réponses quantitatives sur le sujet, l'anticipation d'un gain de productivité paraît vraisemblable. Plusieurs utilisateurs commencent d'ailleurs à mettre en place des questionnaires de satisfactions réguliers qui permettent déjà d'appréhender l'évolution du sentiment de bien-être de leurs salariés en fonction de leur expérience de l'usage de leurs lieux de travail". *Ibid.*, p.21.

⁴⁹⁹ La paternité de la *Green Value* est attribuée aux experts Canadiens de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*. V. Glossaire : "Green Value" et "RICS".

⁵⁰⁰ "S'agissant de leur valorisation financière, il est important de noter que cette question intervient dans un environnement financier particulier : volatilité, crise de confiance, manque de financement... Les faibles volumes de transactions locatives et d'investissement amenuisent la visibilité des acteurs sur un marché où l'hétérogénéité même des produits rend nécessaire la connaissance de nombreux comparables. Il ne faut donc pas perdre de vue que nous sommes pour le moment au coeur d'un cercle vicieux économique, où la crise nourrit la crise. [...] Aucune prime ne semble néanmoins se dégager, les transactions n'ayant, la plupart du temps, pas de comparable". Plan Bâtiment Grenelle, *Rapport du groupe de travail "Valeur Verte sur le parc tertiaire"*, prés. Méka Brunel, Sept. 2010, *op.cit.*, p.23.

mathématique, compte tenu de la variété des actifs immobiliers et de la pluralité des indicateurs de qualité, non comparables entre eux.

Fig.29 : La valeur verte, Y. Kamelgarn, Novethic, 2013

Articles	Certification	Valeur vénale	Valeur locative	Taux d'occupation
Fuerst et McAllister (2008)	LEED, Energy Star (USA)	31-35%	6%	
Wiley et al. (2008)	LEED (USA)	130\$/square foot	15-17%	16-18%
	Energy Star (USA)	30\$ square foot	7%-9%	10%-11%
Miller et al. (2008)	LEED (USA)	10%		
	Energy Star (USA)	6%		
Kok (2008)	LEED , Energy Star (USA)	16%	6%	
Pivo et Fisher (2009)	Energy Star (USA) zones en redéveloppement	6,7%-10,6%	4,8%-5,2%	0,2-1,3%
Eichholtz, P Kok, N. Quigley(2009)	LEED	Non significant		
Fuerst et McAllister (2010)	LEED (USA)			8%
	Energy Star (USA)			3%
Eichholtz al. (2010)	LEED (USA)	11%	6%	
	Energy Star (USA)	13%	7%	
Chegut et al.(2011)	BREEAM (Londres, GB)	26%	21%	
Kok, Newell et MacFarlane (2011)	NABERS 5 stars (Australie)	9%	3%	
	Green Star (Australie)	12%	5%	
Fuerst et McAllister (2011)	LEED (USA)	26%	5%	
	Energy Star (USA)	25%	4%	
Fuerst, Tommaso, McAllister (2012)	LEED (USA) 2007 Q& 2012	Non significant		
	Energy Star (USA) 2007 Q& 2012	4,5%		
Kok, Miller, Morris (2012)	Green retrofits leedEBOM from 2005 2010		7-9%	

§2. Les orientations stratégiques

Le glissement du critère de choix dictant l'action de régulation immobilière environnementale relève d'une prévalence de la pensée économique sur la pensée écologique. Le faux-semblant s'exprime ici de la façon suivante : l'objectif écologique constitue un facteur différenciant pour les agents économiques qui recherchent une performance énergétique en vue d'accroître leur performance financière.

Ce détournement des principes fondamentaux au profit de l'utilitarisme économique⁵⁰¹ a son corollaire d'orientations faussement environnementales qui, en amont (§2.1) comme en aval (§2.2), confirment un déterminisme économique systématique.

§2.1. La production d'énergies renouvelables

En amont, la nécessité affichée de lutter contre l'épuisement des ressources fossiles génère un tiraillement des entreprises qui plébiscitent d'un côté le développement d'énergies propres et renouvelables, et qui arguent de l'autre une confortation indispensable des énergies fossiles pour maintenir l'indépendance énergétique nationale. Les fournisseurs d'énergie en électricité, les groupes pétroliers et gaziers, oscillent contradictoirement entre ces deux argumentations stratégiques afin de soigner leur réputation⁵⁰². Cette gestion de la contradiction a été identifiée au sein d'entreprises d'électricité canadiennes, où le développement durable est par essence difficilement conciliables avec l'activité principale⁵⁰³. Ainsi, ces entreprises ont construit une dialectique raisonnée de la contradiction, en procédant comme suit :

- Par “découplage”⁵⁰⁴ des argumentations contradictoires, en alternant leur utilisation dans le temps, ou fragmentant les domaines de responsabilités *via* création de plusieurs

⁵⁰¹ L'utilitarisme, qui consiste à fournir le plus grand bonheur au plus grand nombre, procède d'une loi naturelle formalisée en ces termes par Bentham au milieu du XVIII^{ème} siècle: “*La nature a placé l'homme sous l'empire du plaisir et de la douleur. Nous leur devons toutes nos idées ; nous leur rapportons tous nos jugements, toutes les déterminations de notre vie [...]. Ces sentiments éternels et irrésistibles doivent être la grande étude du moraliste et du législateur. Le principe de l'utilité subordonne tout à ces deux mobiles*”. Jeremy Bentham, *Traité de législation civile et pénale* [1802], Londres, 1858. L'utilitarisme est multiple et se retrouve au XX^{ème} siècle purgé de son moralisme pour influencer les politiques économiques de Thatcher et de Reagan. Les critiques de ce courant sont nombreuses, surtout chez les écologistes et les altermondialistes, qui considèrent que l'utilitarisme produit une société sans justification supérieure et hautement individualiste. John Rawls se prononce clairement en défaveur de l'utilitarisme ; et bien qu'il lui reconnaitra des avantages indéniables sur l'individu dans sa recherche de maximisation des plaisirs sur les peines, il tranchera clairement contre dans sa *Théorie de la justice* en affirmant qu'il existe des droits inviolables qui ne peuvent être inférieurs à l'utilité d'un groupe ou d'une société. Selon Rawls, le juste doit prévaloir sur le bien, et la logique sacrificielle de l'utilitarisme est ainsi radicalement rejetée. J. Rawls, *Théorie de la justice* [1971], *op.cit.*

⁵⁰² La réputation (ou image de marque) est scientifiquement appelée “légitimité”, notamment chez Suchman qui la définit dans les années 1990 comme “*une perception ou présomption généralisée que les actions d'une entité sont désirables, correctes et appropriées à l'intérieur d'un système de normes, de valeurs, de croyances et de définitions socialement construit*”. Mark C. Suchman, *Managing Legitimacy: Strategic and Institutional Approaches*, Academy of Management Review, vol. 20, 1995.

⁵⁰³ Christiane Demers, Hélène Barral, *Gérer la contradiction dans le discours stratégique : trois entreprises d'électricité canadiennes et le développement durable*, Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Montréal, 5^{ème} Conférence de l'Association Internationale du Management Stratégique, 13-15 mai 1996, Lille. En ligne sur : <http://www.strategie-aims.com/events/conferences/18-ve-me-conference-de-l-aims/communications/1118-gerer-la-contradiction-dans-le-discours-strategique-trois-entreprises-d-electricite-canadiennes-et-le-developpement-durable/download>

⁵⁰⁴ Théorie du “*decoupling*” de John W. Meyer et Brian Rowan, In *Institutionalized Organizations: Formal Structure as Myth and Ceremony*, American Journal of Sociology, Vol. 83, n°2, Sept. 1977, pp.356-359. En ligne sur : <http://faculty.washington.edu/jwilker/571/571readings/MeyerRowan.pdf> ; théorie reprise par Brunsson (1986), Elsbach et Sutton (1992).

départements indépendants. Ce fut le cas dans les années 1970, lorsqu'Hydro Québec, Hydro-Ontario et British Columbia-Hydro ségmentèrent les domaines de gestion de l'énergie et de la protection de l'environnement.

- Par "élimination"⁵⁰⁵ de la contradiction. Elle s'opère selon une réorganisation stratégique et terminologique de la communication de l'entreprise. Les années 1980 constituèrent une phase de repli des trois entreprises canadiennes, durant lesquelles disparut la protection de l'environnement du fait de la récession économique, suivi d'un repositionnement vers une gestion interne plus efficace de l'énergie.
- Par "ambiguïté"⁵⁰⁶ des notions, en construisant un discours qui favorise la coexistence de multiples interprétations, sans toutefois créer d'opposition. Ce fut le cas de la stratégie adoptée par Hydro-Québec à la fin des années 1980, qui consista à traiter en parallèle deux objectifs contradictoires : le développement économique par le biais des ventes et des constructions, et la protection de l'environnement par le biais de programmes d'efficacité énergétique. Il s'agissait en réalité d'une stratégie de coexistence rendue possible par la conjonction des deux premières méthodes : jouer sur l'ambiguïté du concept de développement durable tout en vantant les mérites de son activité au sein de départements structurellement découplés.

Ces méthodes de gestion de la contradiction structurent la légitimité de l'entreprise. Elles prospèrent partout aujourd'hui et sont identifiables à des degrés divers dans les rapports d'activité des entreprises productrices d'énergies. Ces méthodes sont parfois accompagnées d'un discours progressiste imposant, surtout depuis les années 2000, une non régression technique⁵⁰⁷ suivant laquelle le verdissement ne doit pas se faire au détriment du confort et de

⁵⁰⁵ Théories de P. Watzlawick, J. Weakland, R. Fisch, In *Changements : paradoxes et psychothérapie*, Norton, Seuil, 1975 ; v. également Seidler (1986) et Giroux (1990).

⁵⁰⁶ Théories d'Eric M. Eisenberg, In *Ambiguity as strategy in organizational communication*, Taylor & Francis Group, vol. 51, n°3, 1984, pp.227-242. En ligne sur : <http://coms.publishpath.com/Websites/coms/Files/Content/539313/eisenberg.pdf> ; v. également C. Demers, In *La diffusion d'un changement radical : un processus de redéfinition et de restructuration de l'organisation*, Communication & Organisation, n°3, 1993. En ligne sur : <http://communicationorganisation.revues.org/1621>

⁵⁰⁷ *De la technologie comme source majeure de pollution planétaire*, 10 juin 2011. En ligne sur : <http://www.lamauvaiseherbe.net/2011/06/10/de-la-technologie-comme-source-majeure-de-pollution-planetaire>. V. également l'opposition politique à l'arrêt du nucléaire français, parmi lesquels Nicolas Sarkozy, qui refusait en 2011 de s'éclairer "à la bougie" et de revenir "au Moyen-âge". *Sarkozy défend le nucléaire face au "retour au Moyen-âge" du PS*, 26 novembre 2011. En ligne sur : <http://www.ladepeche.fr/article/2011/11/26/1225356-sarkozy-defend-le-nucleaire-face-au-retour-au-moyen-age-du-ps.html>

la qualité de vie des citoyens ; ce dont seule une bonne gestion économique permettrait progressivement d’opérer.

Ces méthodes habiles forgent des déclarations d’intention tournées en apparence vers une transition énergétique douce, progressive et imperceptible. En attendant les faits, on ne peut s’empêcher de considérer que cette orientation bien-pensante se révèle très accommodante pour les entreprises qui poursuivent la maximisation de leurs bénéfices en reportant les investissements en EnR⁵⁰⁸ à une date ultérieure, arguant ici de nécessités économiques à court terme, excipant là de conditions politiques peu favorables (absence de vrais crédits d’impôts) ou se plaignant encore d’avancées technologiques trop minces pour atteindre des rendements convenables. Ceci fut mis en lumière par le Rapporteur Courteau, dans un avis personnel sur le volet “énergie” du projet de Loi de finances de 2005⁵⁰⁹, visant notamment la construction d’un réacteur nucléaire EPR⁵¹⁰ à Flamanville dans la Manche :

“Votre rapporteur pour avis, quant à lui, ne peut que refaire part de ses interrogations sur l’opportunité du choix de ce réacteur, qui, selon son analyse, pourrait ne pas apparaître suffisamment performant. Dans la mesure où EDF s’apprête à déboursier plus de trois milliards d’euros pour la construction dudit réacteur, il ne peut que faire part de ses interrogations quant à l’alternative qui aurait consisté à investir plus massivement sur les programmes de recherche relatifs au développement [...] des énergies renouvelables. Il estime enfin, toujours à titre personnel, que compte tenu des capacités de production existantes et des échéances prévues pour le renouvellement des centrales actuelles, il n’y avait pas urgence à décider, de façon précipitée, la construction d’un réacteur EPR car son lancement ne correspond pas, selon lui, à un besoin réel et immédiat”.

On ressent l’impuissance de l’expert, osant profaner ici le *think tank* de la stratégie énergétique française, face à la poursuite manifeste du développement nucléaire. La légitimité

⁵⁰⁸ EnR : Energies Renouvelables. V. C. Devès, C-A. Dubreuil *et alii*, *Les énergies renouvelables*, hors série avril 2012. Voir également Glossaire : “EnR”.

⁵⁰⁹ Avis n°76 de M. Roland Courteau, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 25 novembre 2004, Chap II, sec. III “La poursuite du programme électro-nucléaire”. En ligne sur : <http://www.senat.fr/rap/a04-076-6/a04-076-6.html>

⁵¹⁰ EPR : *European Pressurized Reactor*. V. Glossaire : “EPR”.

d'une telle poursuite repose sur l'argument selon lequel ce type de production énergétique impacterait beaucoup moins fortement le réchauffement climatique⁵¹¹, outre l'argumentation gaulliste de l'indépendance économique qu'elle procure.

A ce jour, le débat sur la transition énergétique (passage d'un système de production énergétique fossile à un bouquet énergétique accroissant la part d'énergies renouvelables) est extrêmement complexe, chaque lobby énergétique traditionnel opposant ses propres statistiques, bien évidemment incomparables entre elles, afin de maintenir ses parts de marché. L'enjeu est d'importance puisque l'efficacité énergétique démontrée d'un mode de production légitime son intégration au sein des normes réglementaires et incitatives, et détermine en aval le programme d'amélioration énergétique de l'immeuble, retranscrit en fin de compte dans l'annexe environnementale.

Dans le secteur du bâtiment, le débat reste vif, notamment à travers la récente tentative d'insertion de la filière bois au processus de construction neuve. Le bois ayant été considéré au moment des lois Grenelle comme un matériau catalyseur de carbone respectueux des objectifs de lutte contre le changement climatique, le législateur avait instauré un dispositif obligeant les constructeurs à incorporer, à compter du 1^{er} décembre 2010, un volume minimal de bois dans les bâtiments neufs⁵¹².

Cette mesure n'était pas sans conséquences sur les parts de marché dans la construction et certains dénonçaient le favoritisme dont la filière bois était l'objet. Les représentants des industries du ciment et du béton (SFIC et FIB) avaient ainsi déposé le 11 avril 2012 une requête en annulation pour excès de pouvoir du décret d'application n°2010-273 du 15 mars

⁵¹¹ *“Par rapport à des centrales électriques à combustibles fossiles, les centrales nucléaires permettent d'éviter chaque année le rejet de 2 milliards de tonnes de CO₂ soit près de 10% des rejets mondiaux. [...] Les analyses “cycle de vie” de la production nucléaire prennent ainsi en compte la construction des installations et toutes les opérations du cycle du combustible: exploitation minière, enrichissement de l'uranium, retraitement, stockage des déchets, transports etc. Le résultat renvoie à 6 grammes de CO₂ pour un kWh nucléaire produit. [...] A titre de comparaison, les analyses “cycle de vie” pour les autres énergies non carbonées donnent les résultats suivants (en gramme CO₂/kWh) : hydroélectricité : 4 ; énergie éolienne : de 3 à 22 ; solaire photovoltaïque : de 60 à 150. (Sources : ADEME, EDF, Jancovici). [...] Un développement raisonnable du nucléaire (doublement ou triplement en 25 ans) permettrait d'accomplir un grand pas dans la lutte contre le réchauffement climatique. Ce développement pourrait se faire essentiellement dans les pays déjà “nucléarisés” à l'occasion du remplacement de leurs centrales à combustibles fossiles arrivées en fin d'exploitation”.* Note d'information de la Société Française d'Energie Nucléaire (SFEN), 11 octobre 2007. En ligne sur : <http://www.sfen.org/IMG/pdf/grenellepdf-acbe.pdf>

⁵¹² C. Env., Art. L. 224-1-V° ; D. n°2010-273, 15 mars 2010 relatif à l'utilisation du bois dans certaines constructions ; Arr. du 13 septembre 2010 fixant la méthode de calcul du volume de bois incorporé dans certaines constructions. Au terme de cet arrêté, la part de bois d'un produit dont la composition en masse de bois est inférieure à 80%, devait correspondre à un coefficient situé entre 2 dm³/m² (cache-tuyau par exemple) et 310 dm³/m² (panneau isolant en fibre de bois pour plancher ou toiture) selon le type d'ouvrage.

2010, et demandé au Conseil d'État de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité (QPC) des dispositions de l'article litigieux L.224-1-V° du Code de l'environnement. Les demandeurs estimaient en effet que ledit article méconnaissait l'article 7 de la Charte de l'environnement permettant à toute personne de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement. Par ailleurs, il portait selon eux atteinte à la liberté d'entreprendre protégée par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

Après avoir examiné ces arguments, le Conseil d'État en a finalement conclu que la question d'une possible méconnaissance de la Charte de l'environnement était nouvelle et présentait un caractère sérieux et qu'à ce titre, elle méritait d'être tranchée par le Conseil constitutionnel⁵¹³. Par une décision du 24 mai 2013⁵¹⁴, le Conseil constitutionnel a déclaré le paragraphe V de l'article L.224-1 contraire à la Constitution, en ce qu'il portait atteinte la liberté d'entreprendre. Selon les Sages, cette obligation n'était justifiée par aucun intérêt direct avec l'objectif de maintenir et de développer la surface des massifs forestiers grâce à une augmentation de la consommation de bois.

Il aura fallu attendre deux années pour que soient définitivement abrogées les dispositions réglementaires liées au quota de bois dans les constructions : dans un premier temps, une décision du Conseil d'État du 26 décembre 2013, fondée sur l'avis du Conseil Constitutionnel, est venue annuler la décision implicite par laquelle le Premier ministre rejetait la demande d'abrogation du décret du 15 mars 2010 présentée par les industries du ciment et du béton le 11 avril 2012. Dans un second temps, le décret n°2015-340 du 25 mars 2015 a abrogé le décret du 15 mars 2010, le gouvernement tirant alors *“les conséquences de la décision n°361866 du 26 décembre 2013, par laquelle le Conseil d'Etat a jugé illégal le décret n°2010-273 du 15 mars 2010 relatif à l'utilisation du bois dans certaines constructions et annulé le refus de l'abroger”*. Enfin, l'arrêté du 9 avril 2015 a abrogé l'arrêté du 13 septembre 2010 fixant la méthode de calcul du volume de bois incorporé dans certaines constructions.

En compensation de ce “détricotage”, les pouvoirs publics ont inséré à l'article 67 de la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt promulguée le 13 octobre 2014, un objectif reconnu d’“intérêt général” (que nous pensons d’“intérêt relatif”) de *“fixation du*

⁵¹³ CE, 18 mars 2013, n°361866, Syndicat français de l'industrie cimentière, Fédération de l'industrie du béton.

⁵¹⁴ Cons. Const., 24 mai 2013, n°2013-317.

*dioxyde de carbone par les bois et forêts et le stockage de carbone dans les bois et forêts, le bois et les produits fabriqués à partir de bois, contribuant ainsi à la lutte contre le changement climatique*⁵¹⁵.

La construction des bâtiments neufs n'est donc plus expressément soumise aux exigences d'insertion de bois. Dans le débat opposant équité économique et préservation écologique, les groupements d'intérêts - ici le béton, le ciment et l'acier - sortent vainqueurs et n'hésitent pas à faire ouvertement appel aux grands principes constitutionnels pour conserver leurs parts de marché. Il est intéressant d'observer qu'écologistes et industriels se renvoient dos-à-dos leurs arguments d'iniquité, dans la même perspective de s'arroger ou de conserver une position monopolistique⁵¹⁶ sur le marché.

§2.2. La priorité de réduction des émissions de GES

En aval de la régulation environnementale, la consommation d'énergie contribuant pour 80% aux émissions de GES européennes totales⁵¹⁷, la priorité de réduction fut plébiscitée par les Etats sous l'objectif financièrement connoté⁵¹⁸ de la "performance énergétique".

En se fondant sur les projections du GIEC⁵¹⁹ et à l'appui des déclarations des politiques français⁵²⁰, le groupe de travail "Facteur 4" diligenté par les Ministères français de

⁵¹⁵ C. for., Art. L.112-1, 5°.

⁵¹⁶ Telle est l'argumentation majeure de Rudy Ricciotti (v. *infra*) qui se prononce ouvertement en faveur de la filière béton tout en critiquant le verdissement anti-écologique des organismes de certification. Telle est aussi l'argumentation des écologistes dénonçant à l'inverse i) la surconsommation par les industriels des énergies fossiles et de l'eau pour produire du sable, du verre, du béton, etc., et dénonçant ii) comme énoncé *supra* pour le décret abrogé n°2010-273 du 15 mars 2010, l'absence de prise en compte du cycle de vie de l'immeuble (énergie grise).

⁵¹⁷ N. Dupas, F. Marty, A. Voisin, *Les critères environnementaux dans les contrats globaux immobiliers: Eléments de réflexions à partir de partenariats public-privé français*, Cahier de recherche CIC 02-2013, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG-UQAM, 15 mai 2013, p.3. En ligne sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00822710>

⁵¹⁸ Bien qu'originellement hippique et sportive, la notion de "performance" se réfère aujourd'hui à une sémantique économique, en référence à la performance d'un marché, d'une entreprise, d'un titre ou d'une ressource, vis-à-vis d'un objectif donné. En ligne sur : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Performance>.

⁵¹⁹ Selon le GIEC, pour maintenir la température mondiale entre 1,5 et 3,9°C, il faut une concentration atmosphérique en équivalent CO₂ stabilisée à 450 ppm ("parties par millions", c'est-à-dire le nombre de molécules de gaz carbonique dans un volume d'air sec, soit 450 cm³ d'équivalent CO₂ pour 1m³ d'air sec). Pour stabiliser à 450 ppm, il faut avoir réduit les émissions annuelles en 2050 à 4 Gt de carbone, soit pour une population actuelle de 6,5 milliards d'habitants, 0,6t. de carbone par habitant et par an. La France, avec 61 millions d'habitants, devrait donc réduire ses émissions proportionnellement à 38 Mt. d'équivalent carbone, c'est-à-dire une division par quatre à l'horizon 2050 par rapport à ses émissions actuelles (140 Mt eq.Co₂ en 1997).

⁵²⁰ En France, le concept Facteur 4 a été énoncé en premier par le Président Jacques Chirac puis par le Premier Ministre, Jean-Pierre Raffarin. Ce dernier avait déclaré, lors de l'ouverture de la 20^{ème} session plénière du GIEC, le 19 février 2003 à

l'Economie, des Finances et de l'Industrie et de l'Ecologie et du Développement Durable, a considéré qu'il était nécessaire de diviser par 4 les rejets nationaux de CO₂ d'ici 2050, en vue de maintenir la température au niveau de l'année mondiale de référence (1990)⁵²¹. C'est ce que la France a appelé le "Facteur 4", notion qu'elle a repris du Club de Rome⁵²² en l'épurant de sa dimension technique et prospective. Même si l'"horizon 2050" avait l'avantage de fixer une ligne directrice, il fallait cependant lui adjoindre un horizon intermédiaire mieux adapté aux politiques publiques ; ce que n'a pas manqué de faire le Conseil européen de mars 2007 en entérinant un objectif de diminution de GES "de l'ordre de 20% d'ici à 2020" pour tous les Etats membres.

Les orientations du Protocole de Kyoto et de l'Union européenne étaient donc, jusqu'en 2007, en cohérence et correctement transposées en droit interne, notamment en France par la loi POPE de 2005. Mais au fil des traductions normatives sectorielles, le message principal s'est étioilé en une multitude de priorités politiques, omettant en fin de compte le fait générateur et l'objectif originel. L'immobilier est un bel exemple de cette noyade normative.

En pratique, il n'existe pas de techniques et d'instruments permettant de mesurer directement les niveaux d'émissions de GES des bâtiments, c'est-à-dire d'isoler ces derniers en calculant leurs débits d'émission. De plus, on ne peut confronter un niveau émissif national en m² (estimations françaises SECTEN et ADEME) avec un niveau émissif mondial par habitant (projections du GIEC) pour en déduire un objectif sectoriel, ces unités de mesure précitées n'étant bien évidemment pas comparables entre elles.

Il a donc fallu chiffrer l'objectif sectoriel "immobilier" en prenant les consommations énergétiques comme indicateur du réchauffement climatique.

A cet effet, le Groupe I du Grenelle 1 de l'Environnement, co-présidé par le climatologue Jean Jouzel et par l'économiste Nicholas Stern "*Lutter contre les changements climatiques et maîtriser la demande d'énergie*" a pris comme référence l'année 2007 avec une consommation énergétique de l'habitat estimée à 240 kWh_{ep}/m²/an. Le rapport préconisait, sans vraiment justifier ses hypothèses et critères de conversion, l'objectif d'atteinte d'une

Paris, qu'il fallait "*diviser par deux les émissions de GES avant 2050 à l'échelle de la planète*". Pour la France, pays industrialisé, "*cela signifie une division par quatre ou par cinq*". Cet objectif a été ensuite repris dans l'article 2 de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005 (loi POPE).

⁵²¹ Rapport du Groupe de travail Facteur 4, Christian de Boissieu (dir.), *Division par quatre des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050*, 2006, *op. cit.*

⁵²² Facteur 4 du Club de Rome : développer deux fois plus de performance avec deux fois moins d'énergie. In, E.U. von Weizsäcker, A. Lovins, H. Lovins, *Factor Four: Doubling Wealth - Halving Resource Use : the New Report to the Club of Rome*, *op.cit.* V. également Glossaire : "Facteur 4".

consommation énergétique de 210 kWh_{ep}/m²/an en 2012 (-12%) puis de 150 kWh_{ep}/m²/an pour 2020, soit un total de -38% par rapport au niveau de 2007 sur l'ensemble du parc ancien, en ce compris le secteur immobilier tertiaire ! L'objectif de réduction carbone de l'immobilier français s'appuie sur les chiffres de consommations énergétiques du logement⁵²³, sans tenir compte des autres usages. Il n'a pas non plus été pris en compte la durée de l'objectif, car ont été confondues les années de référence (1990 pour Kyoto, 1997 pour le groupe Facteur 4 français). Ceci pose des problèmes de compréhension du chiffre "150 kWh_{ep}/m²/an" et de son pourcentage "-38%" pour l'horizon 2020, puisque se superposent à leur fondement une année de référence différente de celle de l'année d'analyse, et un usage unique ignorant les différents pouvoirs de réchauffements globaux (PRG⁵²⁴) selon les usages des bâtiments.

Le Groupe I ajoute dans son rapport de synthèse : *"En 2020 pour le tertiaire (bureaux, commerces, équipements publics et privés), l'objectif est que la consommation moyenne du parc existant ne dépasse pas 80 kWh/m²/an, sous réserve d'une analyse sectorielle par activités"*⁵²⁵. A l'issue du processus Grenelle, cette recommandation ambitieuse pour l'activité tertiaire (-84% de réduction de consommation énergétique entre 2007 et 2020) n'a pas été reprise par l'Etat pour ses bâtiments publics, ni par les propriétaires d'immeubles tertiaires privés. Ceci s'explique par le fait que les données statistiques des consommations énergétiques du parc tertiaire, par sous-catégories de bureau, commerce, logistique, etc., étaient alors *"insuffisantes"*⁵²⁶ pour prendre position. Ainsi, le chiffre de -38% de réduction de consommation d'énergie n'a jamais été remis en question, et a été repris tel quel dans les objectifs Grenelle de rénovation du parc tertiaire. Ceci eut pour effet de décorrélérer le kilowatt du carbone, alors que le premier procède du second dans les objectifs mondiaux et européens.

La figure ci-après (Fig.30) illustre la corrélation spéieuse entre les politiques publiques et la mise en œuvre des objectifs sur le parc immobilier tertiaire. Pour ce faire, il a été choisi

⁵²³ "La vision à plus long terme de l'évolution de notre parc de logements vers un bas niveau de consommation doit être envisagée pour l'atteinte du facteur 4". Plan Bâtiment Durable, *Explorer l'obligation de rénovation énergétique dans le secteur résidentiel*, t.1 Propositions, J. Chanut, R. Claustre et P. Pelletier, juin 2013, p.49.

⁵²⁴ V. Glossaire : "PRG".

⁵²⁵ Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, *Rapport de synthèse Grenelle de l'environnement, Groupe I : Lutter contre les changements climatiques et maîtriser la demande d'énergie*, sept. 2007, p.25. En ligne sur : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/074000593/0000.pdf>

⁵²⁶ Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de Travail "Rénovation du parc tertiaire existant", M. Gauchot, C. Béaur, *Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020*, Rapport final, novembre 2011, p.9.

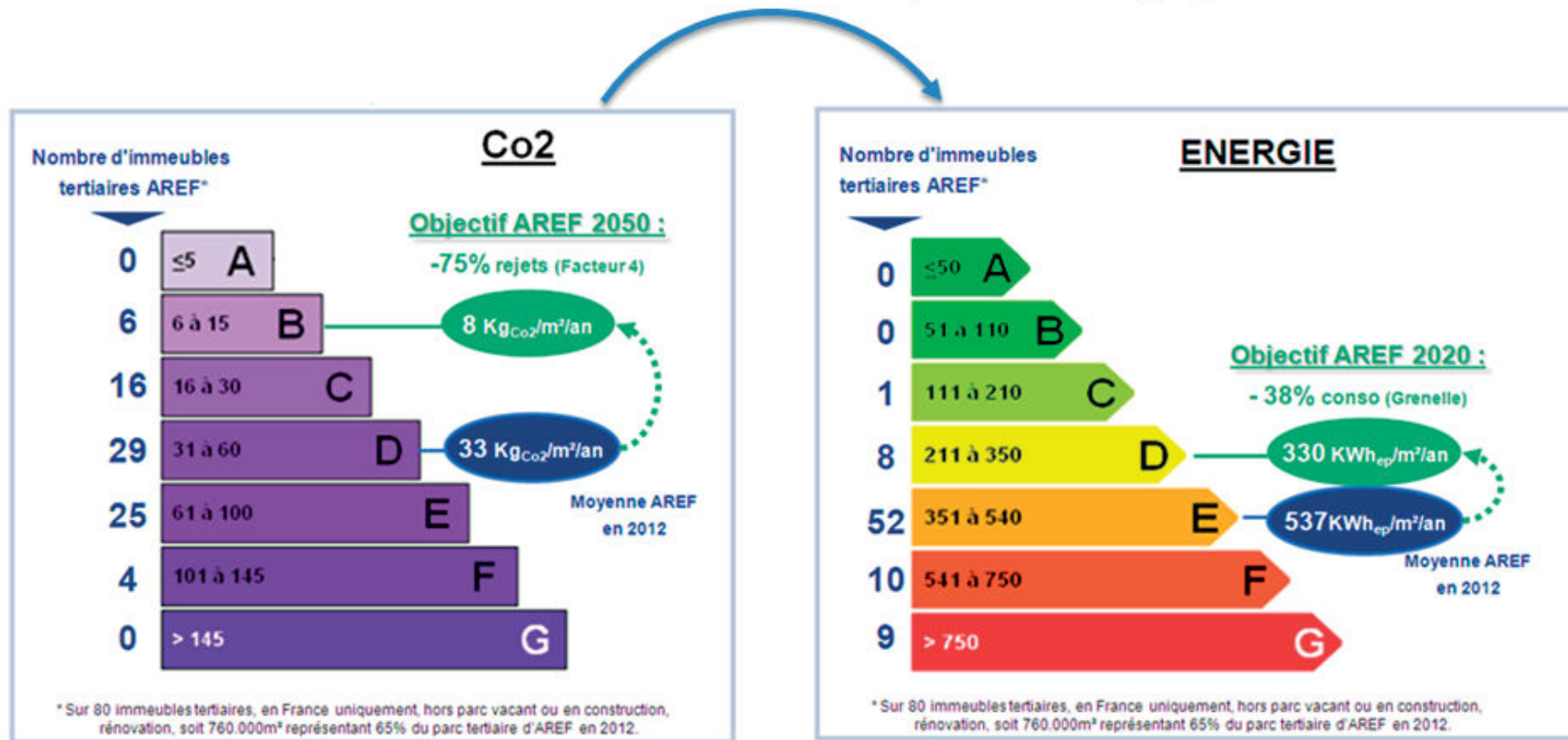
d'extrapoler la méthode du “rapport Gauchot”⁵²⁷, consistant à représenter lesdits objectifs par sauts de classes, sur les deux échelles du DPE (kgCO₂ et kWh), en y soumettant les données d'un portefeuille immobilier tertiaire institutionnel, celui de la société Allianz. On pourrait dès lors s'amuser à mettre au défi un mathématicien de justifier le rapport de proportion entre le chiffre “-38%” de réduction des consommations énergétiques des bâtiments en 2020, et le chiffre “-75%” de réduction d'émissions de GES en France en 2050...

Nous aurons l'occasion de revenir plus en détail sur cette décorrélation des indicateurs fondamentaux de la régulation environnementale des bâtiments lorsque nous aborderons les lois Grenelle (v. *infra*, v. *infra*, Tit.II-Chap.I-Sect.2-§1.1 et Fig.46).

⁵²⁷ *Ibid.*, pp.16-18.

Fig.30 : L'objectif *Facteur 4* chez un bailleur institutionnel, J-M. Branchut, 2012

Théorie :
Réduire les émissions carbone en améliorant la performance énergétique



Pratique :
Rapports de proportion des objectifs d'amélioration erronés

* * *

Conclusion de Chapitre :

L'histoire de la régulation environnementale met en scène une dichotomie platonicienne⁵²⁸ "sujet-objet" caractéristique de la formation de la cité occidentale : il s'agit de la dichotomie "homme-nature" où la sacralité de cette dernière est entachée par l'homme. Ainsi, la régulation environnementale de l'espace urbain est définie par la crainte du jugement divin que les émissaires terrestres - le Prince, l'Etat, l'administration - ont tour à tour entretenu.

Ces constats interrogent la notion de justice⁵²⁹ ayant prévalu dans le tumulte de cette dichotomie:

- Complétant l'ordre platonicien, Aristote réussit à imposer en Occident un droit naturel⁵³⁰, aux vertus tridimensionnelles⁵³¹, poursuivant une régulation urbaine et politique à l'image de l'ordre divin.
- Puis, la sécularisation urbaine est officiellement amorcée sous les plumes positivistes de Descartes, Locke, Condorcet et bien d'autres dans leurs domaines scientifiques respectifs, la justice devenant un outil de gouvernement au service de la propriété privée, cette dernière étant garante de l'équilibre social⁵³². En conséquence, le pouvoir spirituel se voit retirer ses attributs de régulateur de la cité.

⁵²⁸ Il s'agit de la célèbre "théorie des formes intelligibles" de Platon qui considère que le monde sensible est le reflet du monde intelligible : "*Il faut convenir qu'il existe premièrement ce qui reste identique à soi-même en tant qu'Idée [...] ; qu'il y a deuxièmement ce qui a même nom et qui est semblable, mais qui est sensible [...] et qui est accessible à l'opinion accompagnée de sensation*" (*Timée*, 51-52).

⁵²⁹ Will Kymlicka, *Les théories de la justice : une introduction*, La Découverte, 1999, 362p.

⁵³⁰ Dans le *Criton* de Platon, l'idée de justice s'exerce uniquement au regard de deux extrêmes : le juste et l'injuste. Aristote lui objecte qu'une action relève rarement de l'une ou de l'autre, et ne peut se juger selon cet absolu. Pour Platon la justice consiste à donner à l'homme la place qui lui revient dans la société, pour Aristote elle consiste à conformer les actions humaines aux lois afin d'atteindre le bonheur dans et pour la communauté politique.

⁵³¹ Le droit naturel aristotélicien est composé de trois justices : i) La "justice sociale" ou "générale", ou encore "légale" inspirée de Platon, qui a pour fonction l'observation du bien commun ; ii) La "justice distributive" fondée sur l'égalité géométrique, qui consiste à régler la répartition des biens entre les membres de la société, et ce pour le bien commun. Cette justice considère les mérites des individus et distribue les biens selon une part proportionnelle à ceux-ci ; iii) La "justice corrective" ou "commutative", est basée sur une égalité arithmétique et vise l'équité dans les transactions. Cette justice fait abstraction des mérites personnels pour évaluer ce qui est dû à chacun en vertu d'un contrat ou d'une obligation.

⁵³² Georges Lamoine, *La théorie de la justice dans les écrits politiques de Hobbes à Locke* ; In, XVII-XVIII, Bulletin de la société d'études anglo-américaines des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, n°25, 1987, p.64.

- Enfin, les tenants du libéralisme juridique⁵³³, tels Coase, Hand, Posner..., prônant la méthode coût-avantage comme seule caution d’une justice utile et efficace, proposent une solution universelle pour transiger, et permettent à la quantification de réguler la cité en tant qu’unique “agent écologique”.

C’est à l’aune de ces évolutions que les textures de la norme environnementale ont été façonnées et se sont retranscrites dans la ville. Ce faisant, le bail vert a surgi au paroxysme du divorce *homme/nature* ; il est le reflet contractuel d’une dissolution de l’ordre juridique traditionnel. Cet héritage est peu perceptible, car il est noyé par une multitude de normes et d’informations qu’il est néanmoins nécessaire d’avoir à l’esprit pour ne pas méconnaître et corrompre les précédents formant le devoir-être du contrat : protéger la nature, telle est la finalité sous-jacente majeure d’un bail vert pouponné par un ordre juridique désacralisé.

Les sources contemporaines du bail vert s’inscrivent quant à elles dans une dynamique accélérée de quantification-marchandisation du droit immobilier environnemental :

- On observe tout d’abord une ratification communautaire⁵³⁴ du principe kyotoïen (1997), qui admet le Facteur 4 des penseurs du Club de Rome (quantification) et qui aura pour conséquence directe de créer un marché des quotas d’émissions de CO₂

⁵³³ Le libéralisme est l’aboutissement logique de la foi en l’harmonie fondée sur le calcul ; la primauté est accordée à l’ordre économique sur l’ordre juridique. On passe du *Rule of Law* au *Rule by Laws*, et ce même dans les régimes communistes : Lénine se prenait à rêver à haute voix des temps où le pouvoir des hommes politiques et des administrateurs céderait le pas devant celui des ingénieurs et des agronomes, sur un ordre édicté par la science et la technique, et non plus par la loi. Cette vision d’un monde purgé du politique au profit de la technique faisait écho à celle des Saint Simoniens... Dans cette perspective, le propre de l’ultralibéralisme, et ce qui le distingue radicalement du libéralisme classique, consiste à envisager la loi et le droit non plus comme des cadres stables mais comme des “produits en compétition” sur un marché concurrentiel. “Produits” en premier lieu, faisant de leur élaboration une technique. Le déclasserment s’opère dans l’Union Européenne sur ce qui légitime la règle ; et ce n’est plus le politique. “En compétition” en second lieu, c’est-à-dire en situation de comparaison sur le marché des normes. C’est ce qu’on appelle le “*Law shopping*”. Dès lors que le *Law shopping* tend à remplacer le *Rule of Law*, la loi ne peut plus remplir sa fonction isonomique. Qu’est-ce qui dès lors peut tenir lieu de référence commune, si la loi n’est qu’un instrument, pour définir la place harmonieuse de chacun ? L’ultralibéralisme n’échappe pas à cette question et y répond par le bilan coût-avantage au travers de l’*efficient breach of contract* développé par Posner, cette théorie de l’*inexécution efficace du contrat* selon laquelle un contractant est autorisé à ne pas tenir sa parole dès lors qu’il s’avère plus avantageux d’indemniser son cocontractant plutôt que d’exécuter le contrat. En remplaçant ainsi la règle *pacta sunt servanda* par celle de la maximisation utilitaire des parties, la dépendance contractuelle est évacuée au profit du calcul. Cette théorie est aujourd’hui largement appliquée en droit américain. Le raisonnement est ici le même que celui de la *Hand Formula*. C’est cet effacement de toute hétéronomie (dépendance) qui caractérise bien le passage du gouvernement à celui de la gouvernance. Le passage de l’un à l’autre, comme celui de la réglementation à celui de la régulation, de la morale à l’éthique, de la règle à la norme, de la contingence à la programmation, signifie dans tous les cas la suppression de l’écart entre l’être et le devoir-être. Dans la règle extérieure à soi, il est possible d’enfreindre, alors que la norme devient le principe propre à soi pour se confondre avec l’identité.

⁵³⁴ Directive EPBD 2002/91/CE (2002, refondue en 2010) et Paquet Climat Energie (2008). V. *infra*. Chap.II-Sect.2 pour la Grande Bretagne et Titre II-Chap.I-Sect.1-§2 pour la France.

(marchandisation). Le marché français des quotas s'est avéré d'autant plus inefficace, par le jeu (proportionnel d'une justice distributive) de la bulle communautaire, qu'il a participé à la création d'un droit à polluer des entreprises à travers le monde entier.

- Cette ratification a par ailleurs transformé le marché immobilier, notamment à travers l'enjeu de "performance énergétique". Formulé à l'échelon européen par l'*Energy Performance Building Directive* de 2002, ce mot d'ordre a, sous couverts d'échelles admissibles de quantifications, normalisé en droit interne les "meilleures pratiques" (*best practices*) contenues dans les processus constructifs et de rénovation du marché. Cette quantification-normalisation fut l'étape préalable vers la marchandisation de la "ville durable", où les organismes de labellisation et de certification des bâtiments s'ajustant sur ces normes pour définir leurs produits marchands de valorisation verte.

Les orientations en faveur d'un verdissement du bâtiment naissent d'un glissement des facteurs de légitimation : de l'écologique vers l'économique, du qualitatif vers le quantitatif. Leurs outils techniques et juridiques procèdent de ce glissement, induisant une confiance aveugle dans les mesures conventionnelles. Nous allons voir en deuxième partie qu'il en résulte une prise de conscience des acteurs économiques quant à l'incapacité de ces outils à fournir une aide à la décision de verdissement, amorçant une attitude de défiance vis-à-vis des normes constituées.

Mais au préalable, il convient d'étudier le contexte d'émergence du bail vert en Occident et ses premières applications au sein des pays anglophones (**Partie I, Titre I, Chapitre II**), avant d'y confronter ses aspects légaux vis-à-vis du modèle français (**Partie I, Titre II**).

* * *

Chapitre II. Le bail vert à l'étranger

Le lecteur excusera par avance le caractère essentiellement descriptif du présent chapitre qui a pour vocation d'énoncer le contexte positif d'émergence du bail vert anglo-saxon et son contenu. Nous étudierons les pays dans lesquels le *green lease* fut appliqué, à savoir en Australie (**Section 1**), en Grande Bretagne (**Section 2**), au Canada (**Section 3**) et enfin aux Etats-Unis (**Section 4**).

Section 1. Le *green lease* australien

Le *green lease* fut inventé en Australie. Pour expliquer le singularisme de cette émergence, nous étudierons le contexte législatif du pays (§1) et la première expérimentation de *green lease* (§2). Nous décrirons ensuite les modèles publics et privés de *green lease* (§3) ainsi que ses outils d'accompagnement (§4).

§1. Le socle législatif (2000-2010)

Le concept de bail vert s'inscrit dans la démarche de réduction des Gaz à Effet de Serre (GES) initiée par le Protocole de Kyoto dans les années 1990. En 1997, lors de la ratification de ce protocole par l'Australie, le gouvernement s'est doté⁵³⁵ d'une loi de transposition à l'attention de toutes ses agences et administrations. Il s'agit de la "*Policy Measures for Improving such as personnel, budgets and information technology Energy Efficiency in Commonwealth Operations*". L'Australie fut ainsi le premier pays à adopter une attitude exemplaire au sein de son administration, afin d'inciter le secteur privé à faire de même, dans le respect de ses engagements internationaux. L'Australie est un pays moteur du développement durable, et cette exemplarité se retrouve à travers la promulgation florissante de politiques, de lois, de plans et de programmes transposant à l'échelle nationale la Convention de Rio et la Conférence de Kyoto, pour toucher notamment le secteur immobilier :

- *Australia's National Strategy for Ecologically Sustainable Development (1992)*,
- *Measures for Improving Energy Efficiency in Commonwealth Operations (1997)*,
- *Environment Protection and Biodiversity Conservation Act (1999)*,

⁵³⁵ Ce qui n'est pas le cas des autres pays signataires où il faut attendre quelques années pour voir rédigée cette transposition nationale, comme en France où elle n'apparaîtra qu'en 2000.

- *Australian Buiding Codes (2003)*,
- *Energy Efficiency in Government Operations Policy - EEGO (2006)*⁵³⁶,
- *National Greenhouse and Energy Reporting Act - NGER Act (2007)*⁵³⁷,
- *Building Energy Efficiency Disclosure Act - BEED Act (2010)*,
- *Ozone Protection & Synthetic Greenhouse Gas Management Amendment Act (2010)*,
- *Australian Government ICT Sustainability Plan - ICTSP (2010-2015)*,
- *Australian Government Data Center Strategy & Data Center Optimization Policy (2010-2025)*,
- *Clean Energy Act (2011)*.

Ce corpus législatif foisonnant articule le tropisme de la nation australienne, consciente d'être détentrice d'un écosystème unique mais menacé, plus qu'ailleurs en cette partie du globe, par le trou de la couche d'ozone⁵³⁸ et par l'assèchement subséquent de ses terres. Chaque politique qui se succède est en réalité déterminée par ce phénomène alarmant du pôle, justifiant les vives préoccupations des gouvernements successifs vis-à-vis de la pollution de l'air et la qualité de l'eau. La présence des aborigènes est également motrice de l'engagement public dont la défense des droits indigènes est désormais consubstantielle de la protection de la biodiversité. Théoriquement, ce n'est véritablement qu'à partir des années 1960 qu'ils ont été reconnus comme faisant partie intégrante du patrimoine naturel et contributeurs de l'équilibre naturel⁵³⁹. En droit international, le lien avait surtout été établi dans le Préambule de la Convention de Rio sur la biodiversité (1992), entre le respect des traditions des communautés locales et la préservation du milieu naturel. Concrètement, ce lien créait par dérogation un

⁵³⁶ L'objectif de cette politique est d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire les coûts et les impacts environnementaux liés aux activités du gouvernement. Elle est composée de trois volets opérationnels : 1) Un reporting annuel des performances énergétiques par agences ; 2) Des objectifs de réduction d'énergie sur le parc immobilier public ; 3) Des standards de performance minimaux pour les édifices publics, les équipements et les véhicules. L'EEGO améliore la précédente politique sur l'énergie du gouvernement australien, la *Policy Measures for Improving Energy Efficiency in Commonwealth Operations* (1997).

⁵³⁷ Le *NGER Act* définit un cadre réglementaire pour la mesure des émissions de GES, de consommation et de production d'énergie. Les résultats de ces mesures étant publiques, le *NGER Act* permet d'informer les citoyens et les investisseurs. Il représente également un soutien pour l'introduction du marché des quotas d'émissions de CO₂.

⁵³⁸ Le trou de la couche d'ozone a fait l'objet d'accords internationaux qualifiés de succès, sous l'égide du Protocole de Montréal en 1987, au terme duquel 196 pays s'engageaient à réduire une centaine de produits chimiques dans leur industrie, tenue pour responsable dudit trou. Ce trou, étant situé au-dessus de l'Océanie, le gouvernement australien a été très actif dans la ratification et le renforcement de ce Protocole multilatéral. Au niveau national, le Protocole a été décliné par de nombreuses mesures législatives dont l'*Ozone Protection and Synthetic Greenhouse Gas Management Act* en 1989, et ses deux lois régulatrices visant l'import-export et l'industrie en 1995. Pour une vue d'ensemble de cette législation du Commonwealth australien, v. : <http://www.environment.gov.au/topics/environment-protection/ozone/legislation>

⁵³⁹ Le concept théorique de lien intime avec la nature nous vient des études d'Edward Twitchell Hall sur la "proxémie" entre les êtres vivants et la conception sociale inconsciente qu'ils ont de l'espace ; la culture est selon lui la dimension cachée qui échappe à tout contrôle rationnel et préalable du milieu naturel. V. Edward T. Hall, *La dimension cachée*, 1966, Points, 1978, 254p.

rétablissement des droits d'usages archaïques, que l'«homme blanc» avait spoliés du fait de son appropriation de la nature. Les zones polaires, arides et continentales faiblement peuplées, mais à forte empreinte indigène, étaient visées. Ce droit international était appliqué seulement par petites touches. En 1930 par exemple, une loi de l'Etat de l'Alberta au Canada réservait aux seuls Indiens le droit de pêcher et de chasser toutes sortes d'espèces animales, même protégées⁵⁴⁰, considérant qu'ils ne sauraient épuiser une ressource constitutive de leur propre patrimoine historique. De même en 1946, une convention internationale autorisait au peuple autochtone du Nord de la Russie et de ceux de l'Alaska, pour des raisons de subsistance, à chasser les baleines, espèces alors très protégées⁵⁴¹. Au paroxysme de ces rétablissements juridiques, notons la réattribution de territoires indigènes aux peuples d'Amazonie, aux Inuits du Canada, et surtout aux Aborigènes d'Australie. Le 2 juin 1992, la Haute Cour australienne restitua à la tribu *Meriam* la propriété des îles Murray au nord de la Grande Barrière de corail, admettant ainsi que l'usage tribal de la terre constituait une valeur spirituelle et écologique, de nature à légitimer un titre de propriété⁵⁴².

Il n'est donc pas hasardeux, dans ce contexte de reconnaissance culturelle et territoriale (certains ajouterons que la démarche est emprunte de «repentance»⁵⁴³), conjuguée aux craintes d'une catastrophe naturelle irréparable (trou d'ozone), que le berceau du contrat de bail environnemental se soit situé en Australie.

⁵⁴⁰ *Alberta Natural Resources Transfer Agreement*, ou *Constitution Act*, 1930, Schedule 2, §.12.

⁵⁴¹ *International Convention of Whaling*, 1946. Dans cette convention, la population Tchouktche est autorisée à chasser un quota de 135 baleines par an.

⁵⁴² Avant cette décision historique (*Mabo & Others vs. Queensland*, 1992), l'Australie utilisait la doctrine de la *terra nullius* selon laquelle l'Océanie était inoccupée avant l'arrivée des Britanniques. Cette doctrine créait de fait un titre de propriété spécifique aux autochtones, le *native title*. Un an après l'abolition de la *terra nullius*, la loi sur le titre de propriété foncière indigène permettait de contester la légitimité des droits fonciers de la Couronne britannique.

⁵⁴³ Telle est la position du gouvernement australien à partir de 1991. En 1997, le *National Sorry Day* a été instauré le 26 Mai de chaque année afin de guérir les Aborigènes de deux siècles d'expropriation et de racisme. Du fait de sa résonance internationale toute particulière, les Jeux Olympiques de Sydney en 2000 ont amplifié le mouvement, avec Kathy Freeman, athlète Aborigène allumant la vasque de la flamme lors de l'inauguration des Jeux. Ce n'est toutefois qu'en 2008 que le gouvernement australien, *via* son premier ministre Kevin Rudd, s'excusera officiellement des tentatives d'assimilation, de mises à l'écart et de racisme ordinaire envers les Aborigènes.

§2. L'expérimentation du *green lease* (2004)

Le bail vert australien fut officiellement développé par et pour le gouvernement. Il s'est ensuite étendu à l'ensemble des grandes villes du pays dans le secteur de l'immobilier tertiaire privé, sous l'impulsion de la foncière immobilière *Investa*⁵⁴⁴.

Mais le tout premier bail vert fut expérimenté en 2004 par une ONG australienne, l'*Australian Conservation Foundation* (ACF), ONG surtout célèbre pour ses actions en faveur de la protection de la barrière de corail dans les années 1970. Ce n'est qu'en 1997, à l'occasion de la rénovation de son futur siège social à Melbourne, dans le quartier d'affaires de Carlton North sur la parcelle d'un ancien entrepôt de 1870 au n°60 Leicester Street, que l'ACF va s'initier non sans réussite à la rénovation immobilière, et devenir ainsi pionnière en matière de programmation environnementale immobilière.

Le programme de rénovation tertiaire, établi avec le soutien de l'Université de Melbourne et de l'*Australian Research Council*⁵⁴⁵, est baptisé “60L green building”. Il représentait à l'époque un concentré de techniques vertes innovantes de rénovation :

- Réemploi de matériaux existants (brique surtout),
- Utilisation de produits non toxiques,
- Matériaux bois provenant de forêts gérées durablement,
- Béton recyclé à 60%,
- Récupération d'eau de pluie (à raison de 400 kilos-litres par an en moyenne),
- Triple micro-filtrage de l'eau de pluie et fourniture autonome en eau,
- Traitement des boues et sédiments avant rejet,
- Ventilation naturelle,
- Energie électrique autonome produite en toiture par des panneaux solaires,

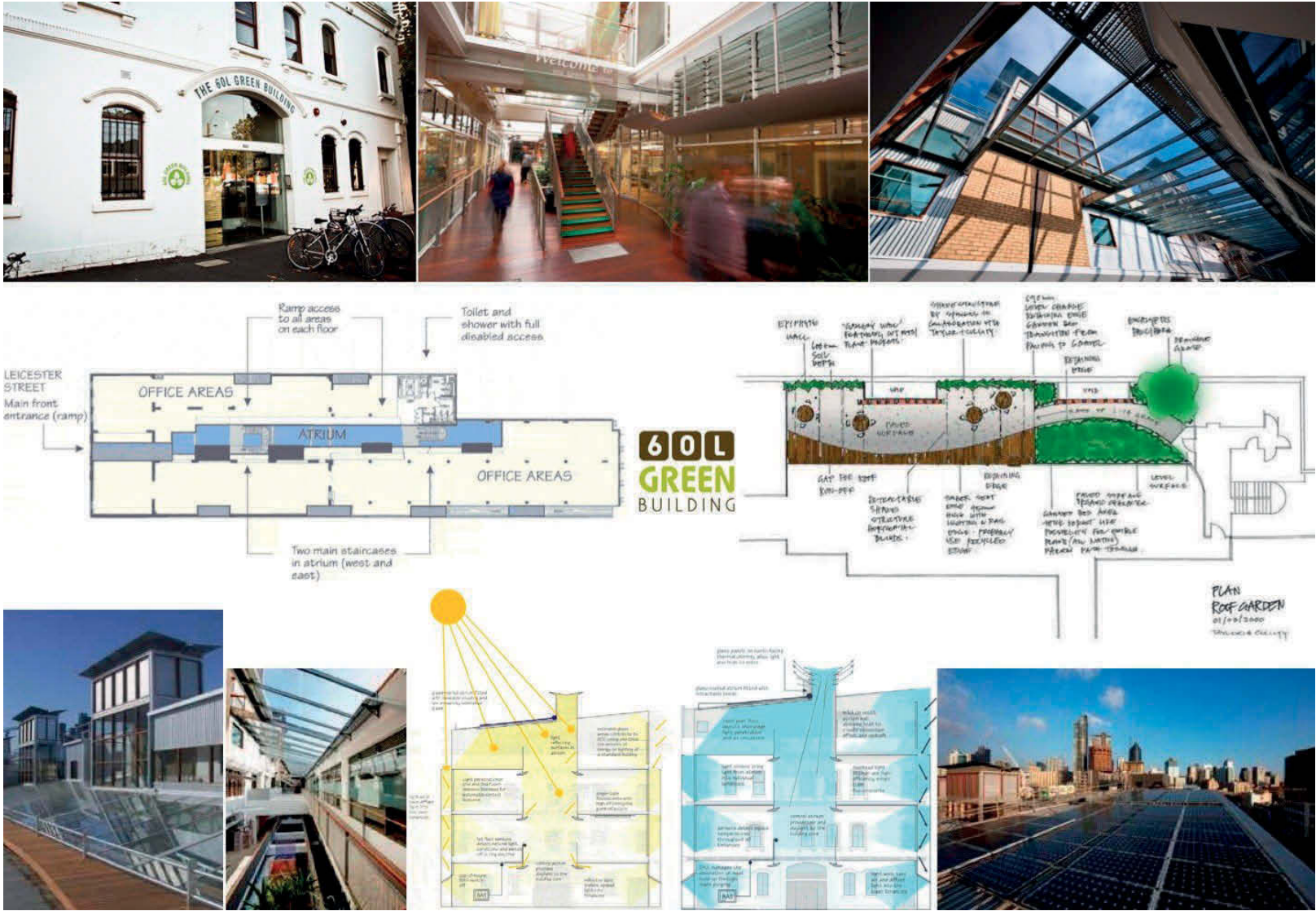
⁵⁴⁴ *Investa* est une filiale de *Morgan Stanley Real Estate*, elle-même filiale immobilière de la banque du même nom.

⁵⁴⁵ “*Inspiré d'une initiative de l'ancien Président de l'ACF, le Professeur David Yencken, le projet de Bâtiment Vert a commencé à prendre forme en 1997, avec le déploiement d'un fond de soutien triennal de l'Université de Melbourne grâce aux dotations du Fond Collaboratif du Conseil de Recherche Australien. Le succès du projet a impliqué la participation de l'ACF et de l'ingénierie environnementale d'une entreprise, Lincolne Scott Australia. L'équipe de recherche universitaire a fourni à l'ACF des exemples de bâtiments commerciaux à forte valeur environnementale, tout en évaluant les options de notre immeuble. Cela a documenté le processus de prise de décision, donné la capacité de raconter l'histoire du projet, et de suivre les performances du bâtiment une fois occupé. Communiquer sur les réalisations et les choix de l'ACF sera un élément vital pour encourager d'autres à suivre le mouvement, pour aider à faire bouger l'industrie immobilière dans des directions plus durables*” (trad. aut.). Peter Brotherton, *Green bricks and mortar: ACF's new home*, Habitat Australia, 1^{er} avril 1999. En ligne sur: <http://www.thefreelibrary.com/Green+bricks+and+mortar%3A+ACF's+new+home.-a054527288>

- Toiture végétalisée isolante,
- Optimisation des espaces d'éclairage en premier jour,
- Utilisation de tubes et d'ampoules basse consommation.

Le projet remporta un vif succès lors de son inauguration en 2002 et constitua une opération de référence en matière de rénovation tertiaire en Australie (v. *infra*, Fig.31).

Fig.31 : Le 60L Green Building, ACF, 2004



Dans la mesure où la programmation se voulait exemplaire dans ses moindres aspects, la commercialisation se solda par l'établissement, sur proposition de l'investisseur GBP⁵⁴⁶, d'un *green lease* unique au bénéfice des locataires. La justification d'une telle démarche est résumée sur le site web de l'ACF, le locataire principal :

“Verdir votre maison ou votre bureau est facile tant que vous êtes le propriétaire-occupant et celui qui prend les décisions. Mais que se passe-t-il quand quelqu'un d'autre vit dans votre résidence ou loue vos espaces de bureaux ? Comment pouvez-vous vous assurer que vos locataires sont aussi engagés que vous dans les principes environnementaux et de durabilité ? La solution est un bail vert [...]. L'étape importante pour rendre un immeuble tertiaire plus durable consiste à s'assurer que les conditions locatives correspondent au concept d'utilisation raisonnée de l'énergie, de l'eau et des matériaux. Il existe des milliers de baux commerciaux en Australie ; les verdir aurait un impact considérable” (trad. aut.)⁵⁴⁷.

On relèvera que les innovations de conception environnementale intrinsèque d'un bâtiment sont vaines si elles ne sont pas suivies d'efforts quotidiens d'utilisation du bien ; d'où l'idée du propriétaire de fixer un cadre unique et contractuel, définissant “amicalement”⁵⁴⁸ la réciprocité d'action avec le locataire, sur l'effort de gestion et de maintenance à adopter pendant toute la durée de son bail.

L'établissement de ce *green lease*, que l'on peut qualifier de “charte” puisqu'il s'adresse à tout locataire du site, s'est ensuite soldé par : 1) l'insertion de clauses vertes dans chaque contrat de bail⁵⁴⁹ ; 2) l'intégration d'un *BMS* commun, *Building Management System*, ou “Système de

⁵⁴⁶ GBP est l'acronyme de “*Green Building Partnership*”, un consortium formé par deux sociétés d'investissement : *Surrowee Property Ltd* et *Green Projects Property Ltd*. Derrière ce conglomérat, se trouve la Fondation Poola détenue par la riche famille australienne Kantor, laquelle est également fondatrice de l'Institut du Climat (en 2005), et surtout reconnue pour son activisme écologique démocrate. A cette famille engagée, s'oppose l'oncle conservateur d'Eve Kantor à qui la famille doit la fortune : Rupert Murdoch, magnat de la presse et des médias, propriétaire de MTV, de la Twenty-First Century Fox Inc, du Daily Telegraph (Sydney), du Times (Royaume-Uni), du New York Post, du Wall Street Journal et de JP Morgan Chase & Co. In Paul Barry, *Rich Crusaders*, no. 6 : *Eve Kantor*, 7 mars 2012. En ligne sur : <http://www.thepowerindex.com.au/rich-crusaders/eve-kantor/201202261084>

⁵⁴⁷ ACF, *Why 60L has a unique green lease*, 2004. En ligne sur : <http://www.acfonline.org.au/about-us/our-home-60l/why-60l-has-unique-green-lease>

⁵⁴⁸ *Ibid.* : “*En construisant le 60L Green Building, GBP s'est rendu compte que l'une des solutions les plus efficaces pour s'assurer que les locataires adopteraient des pratiques environnementales amicales, serait de développer un Bail Vert*” (trad. aut.).

⁵⁴⁹ *Ibid.* : “*GBP a créé un Bail Vert unique afin de donner aux locataires la responsabilité de gérer efficacement leur espace et de maximiser les bénéfices environnementaux du bâtiment, par exemple : des équipements et systèmes efficaces d'éclairage économe, des toilettes sèches, des systèmes de contrôle thermique efficaces, des fenêtres ouvrantes et du*

Gestion du Bâtiment”, c'est-à-dire un guide technique des bonnes pratiques d'utilisation de l'immeuble⁵⁵⁰, ratifié par les locataires.

De cette première expérience de *green lease*, on retiendra surtout que la raison d'être contractuelle participait d'une défiance des activistes écologistes à l'encontre des opérateurs financiers traditionnels, lesquels s'opposaient au verdissement des pratiques en arguant d'autorité l'impossibilité de concilier nécessité économique et engagement environnemental :

“Jusqu'à ce jour, les baux d'investissement spécifient uniquement des obligations de protection liées à l'actif immobilier et aux éléments financiers. Ils n'encouragent absolument pas le comportement durable [...]. Il existe des milliers de baux commerciaux en Australie et il apparaît crucial qu'ils soutiennent, plutôt que d'inhiber, la durabilité des bâtiments dans leur design, équipements, gestion et exploitation” (trad. aut.)⁵⁵¹.

Le *Green Lease* constituait donc selon l'ACF un potentiel nouveau de réduction des coûts, nécessairement plus pertinent et acceptable pour le locataire qu'une hypothétique contribution financière à prendre à sa charge, en compensation d'éventuels dommages environnementaux⁵⁵².

recyclage. Les termes de ce bail encouragent les locataires à réduire les consommations d'énergie, d'eau et de matériaux, à produire moins de déchets et à recycler autant que possible. De telles mesures décrites dans le bail comprennent le choix d'un éclairage efficace, l'extinction des appareils, l'utilisation de photocopieurs à papier recyclé et des services de recyclage” (trad. aut.).

⁵⁵⁰ *Ibid.* : “GBP fournit également des informations et des recommandations aux locataires pour les assister dans l'aménagement et la gestion de leur espace. Grâce à une dotation du Conseil municipal de Melbourne, ACF a été en mesure d'aider GBP à développer un Système de Gestion du Bâtiment (BMS) qui surveille les usages et actions-types des différents locataires. Ceci aidera les locataires à mieux gérer leurs locaux et le gestionnaire à savoir si l'immeuble fonctionne au maximum de son niveau d'efficacité. GBP était enclin à déployer ce système de monitoring ainsi que le bail afin d'encourager son adoption par d'autres propriétaires d'immeubles commerciaux, de gestionnaires et de locataires” (trad. aut.).

⁵⁵¹ *Ibid.*

⁵⁵² “A quoi ressemblera donc un bâtiment vert ? Produira-t-il, à travers des technologies renouvelables, plus d'énergie qu'il n'en consomme ? Utilisera-t-il toutes les tempêtes et eaux usées sur site ? Aura-t-il un toit-jardin productif ? A ce stade, il est tout simplement impossible de répondre. Quoiqu'il en soit, en toute circonstance, l'approche sera de se demander comment faire pour parvenir au meilleur rendement environnemental possible et faire des compromis là où l'on ne peut obtenir cette performance autrement que par une faisabilité financière ou technique. Notre système économique insoutenable à l'habitude de pencher pour ces compromis au détriment des pratiques environnementales, en échouant à obliger les pollueurs et destructeurs à payer le coût de leurs dommages environnementaux. En tout état de cause, il existe de plus en plus d'opportunités vers des solutions environnementales rentables, et le nouveau bâtiment durable de l'ACF va en tirer partie” (trad. aut.). ACF, in Peter Brotherton, *Green bricks and mortar: ACF's new home*, 1999, *op.cit.*

§3. Les modèles publics et privés du *green lease* (2006-2007)

En 2006, deux années après la première expérience de *green lease* par l'ACF, le département australien de l'environnement et des ressources en eau, l'*Australian Department of the Environmental and Water Resources*, reprit le concept de bail vert afin de l'appliquer dans tous les immeubles administratifs. Le secteur privé lui emboîta le pas quelques mois plus tard lorsqu'Investa, foncière d'immobilier tertiaire australienne rachetée en 2007 par la *Morgan Stanley Real Estate* et par deux foncières britanniques, publia un *Green Lease Guide*⁵⁵³ à l'usage des locataires de bureaux et de commerces privés.

Si l'impulsion provient des écologistes de l'ACF et de GBP, le gouvernement australien et Investa sont les deux acteurs effectifs de la mise en place du bail vert, l'un pour le secteur public (§3.1), l'autre pour l'accompagnement de ses clients du secteur privé (§3.2). Il n'est donc pas étonnant de retrouver deux modèles d'application, l'un engagé à montrer l'exemple et à transposer les accords internationaux de Kyoto, l'autre cautionné par l'opportunité d'une meilleure rentabilité économique sur l'actif immobilier.

§3.1. Modèle public de *green lease* australien

Le gouvernement australien a créé pas moins de huit baux verts types, distincts selon la surface occupée par le service administratif et par son degré d'implication dans l'exploitation-maintenance du bâtiment, à savoir :

- Bail vert A1 (v. [Annexe n°1](#)) : il concerne tout monolocataire (locataire unique dans l'immeuble) occupant une surface louée supérieure à 2.000 m², avec un “forfait global de loyer” (*gross lease*) que le bailleur perçoit pour payer notamment les frais d'entretien et de maintenance de l'immeuble.
- Bail vert A2 : il concerne tout monolocataire occupant une surface louée supérieure à 2.000 m², avec un loyer net (*net lease*), c'est-à-dire que les frais d'entretien et de maintenance de l'immeuble sont payés directement par le locataire.

⁵⁵³ Investa, *Green Lease Guide for commercial office tenants*, décembre 2006, 43p. En ligne sur : <http://www.investa.com.au/sustainability/about-sustainability/engaging-tenants/>

- Bail vert B1 : il concerne les locataires occupant entre 50 et 99% de l'immeuble sur des surfaces louées supérieures à 2.000 m², avec un forfait de loyer (*gross lease*).
- Bail vert B2 : il concerne les locataires occupant entre 50 et 99% de l'immeuble sur des surfaces louées supérieures à 2.000 m², avec un loyer net (*net lease*).
- Bail vert C1 : il concerne les locataires occupant moins de 49% de l'immeuble sur des surfaces louées supérieures à 2.000 m², avec un forfait de loyer (*gross lease*).
- Bail vert C2 : il concerne les locataires occupant moins de 49% de l'immeuble sur des surfaces louées supérieures à 2.000 m², avec un loyer net (*net lease*).
- Bail vert D1 : il concerne tout locataire occupant une surface louée inférieure à 2.000 m², avec un forfait de loyer (*gross lease*).
- Bail vert D2 : il concerne tout locataire occupant une surface louée inférieure à 2.000 m², avec un loyer net (*net lease*).

Ces baux verts constituent des documents annexés au bail, qui retranscrivent au cas par cas et en termes chiffrés les objectifs de réduction de consommation et d'émissions formulés par l'*EEGO Policy*⁵⁵⁴ selon un calendrier corrélé à la durée du bail. Ceci explique pourquoi les baux verts administratifs s'intitulent "*Green Lease Schedule*⁵⁵⁵" (*GLS*).

Le *Green Lease Schedule* contient cinq éléments obligatoires :

1. La création d'un comité de pilotage et de suivi de la performance environnementale du bâtiment⁵⁵⁶,
2. Un objectif de certification ABGR (*Australian Building Green Rating*)⁵⁵⁷,
3. La mise en place d'un plan de gestion de l'énergie (*Energy Management Plan – EMP*)⁵⁵⁸,
4. L'installation de sous-compteurs pour les différents locataires⁵⁵⁹,

⁵⁵⁴ Programme d'efficacité énergétique de l'activité gouvernementale. Ce programme est renouvelé et adapté tous les 5 ans depuis 2006.

⁵⁵⁵ *Schedule* a ici un double sens : celui de "calendrier" et de "supplément annexe" au contrat de bail. V. : <http://www.wordreference.com/enfr/schedule>

⁵⁵⁶ V. Annexe n°1, Part. 2, clause 3.

⁵⁵⁷ V. Annexe n°1, Part.3, clause 4. La certification ABGR est un item de mesure énergétique annuelle et d'estimation annuelle des émissions de GES intégrée à la certification NABERS (*National Australian Built Environmental Rating System*). L'ABGR est la figure imposée du *green lease* public australien et doit être obtenue au terme de trois années d'exploitation, puis renouvelée par période triennale. La certification ABGR doit être obtenue par l'auditeur régional ABGR et atteindre au minimum la cible de 4,5 étoiles sur 6 pour que l'immeuble soit considéré conforme à l'objectif national.

⁵⁵⁸ Ce plan de gestion énergétique est mis en place dans les trois mois suivants la date d'effet du bail, et contient la stratégie de maintien ou d'obtention de la certification ABGR. V. Annexe n°1, Part. 3, clause 6.

⁵⁵⁹ V. Annexe n°1, Part. 3, clause 7.

5. La résolution amiable des conflits en cas de non atteinte des objectifs⁵⁶⁰.

Un modèle de *green lease* australien public est annexé en version anglaise à l'[Annexe n°1](#) de la présente thèse (Modèle "A1", *Commonwealth*, 2007).

A titre complémentaire, il existe l'*Ecologically Sustainable Development Design Guide for Australian Government Building*. Il s'agit d'un guide de conception de bâtiments écologiques et durables, à l'usage du gouvernement australien depuis 2007.

§3.2. Modèle privé de *green lease* australien

Investa a publié en 2006 un guide de mise en place du bail vert pour ses clients investisseurs et utilisateurs, appelé le *Green Lease Guide for commercial office tenants*. Dans ce guide, Investa vante les mérites de la démarche et se sert de ce guide comme argumentaire de vente auprès des locataires. Ainsi, un bail vert sert à :

- *“Améliorer sa réputation,*
- *Attirer et garder ses employés talentueux,*
- *Améliorer le bien-être de ses employés et leur productivité,*
- *Améliorer et protéger le partage des connaissances au sein de l'entreprise,*
- *Prévenir toutes poursuites judiciaires des employés, en améliorant l'environnement de travail,*
- *Augmenter sa rentabilité à terme”*⁵⁶¹.

Le guide se divise en quatre sections :

- La première section donne une définition générale du bail vert et décrit surtout son intérêt et ses objectifs. *“Un environnement sain, confortable et productif, une faible utilisation de l'énergie, une réduction des émissions de GES, l'accessibilité aux transports durables et propres, l'utilisation réduite d'eau potable, le recyclage des déchets, la mise en place*

⁵⁶⁰ V. [Annexe n°1](#), Part. 4, clauses 9 et 10.

⁵⁶¹ *Ibid.* p.4.

d'un système de gestion du bâtiment et de maintenance efficaces⁵⁶² sont les points d'attention majeurs du propriétaire quant à la conception et l'exploitation générale du bâtiment.

- Pour chacun de ces objectifs, la deuxième section du guide fournit une liste à l'attention du bailleur énonçant les mesures à mettre en œuvre ou à respecter pour atteindre un certain profil de performance, selon trois considérants : 1) bénéfiques économiques, 2) bien-être et productivité des employés et 3) réputation de l'entreprise. Ces critères sont identifiés et notés sur une échelle allant de un à trois, du bénéfice moindre au bénéfice le plus élevé.
- La troisième section du guide fournit des conseils aux locataires pour réaliser une bonne gestion de leurs locaux. Ainsi, la mise en place d'un système de management environnemental, d'une politique d'achats responsables ou d'un plan de gestion des transports sont énoncés suivant un profil de notation identique à celui du bailleur (deuxième section *supra*).
- Enfin, la quatrième section du guide décrit les éléments qu'un locataire doit prendre en compte lors de la phase d'aménagement intérieur et de construction (choix des lumières, des revêtements, des peintures, des équipements informatiques, etc.). Comme pour les deuxième et troisième sections, chacune des thématiques fait l'objet d'une notation en termes de bénéfices possibles.

Ce guide du *green lease* privé australien vise donc à établir un profil de verdissement volontaire entre le bailleur et le preneur, avec l'adjonction éventuelle des certifications NABERS et/ou Green Star.

§4. Outils d'accompagnement du *green lease* australien

Le *green lease* australien appuie essentiellement ses actions d'améliorations environnementales sur deux outils : le certificat de GES (§4.1) qui vise à limiter, par incitation financière, les émissions des bâtiments publics (*ABGR*) ; 2) la certification

⁵⁶² Trad. aut., In, Investa, *Green Lease Guide for commercial office tenants*, 2006, Sec. 1 : *Why a green lease? What's in it for your organisation?*, op. cit., p.4 sqq.

environnementale *Green Star* et *NABERS* (§4.2) dont la démarche est initialisée à la lumière des bénéfices financiers et d'image attendus pour les bailleurs et les utilisateurs.

§4.1. Le certificat de gaz à effet de serre (GES)

Le *Carbon Pollution Reduction Scheme* (2008) découlant du *NGER Act* australien (2007) met en œuvre l'objectif gouvernemental de réduction d'émissions de CO₂ pris lors du protocole de Kyoto. Le gouvernement australien prévoyait une hausse des émissions de CO₂ de plus de 20% en 2020 par rapport à l'année de référence 2000. Le principe était que le locataire et le propriétaire, en définissant dans le bail vert des objectifs de réduction de leurs émissions de GES, puissent infléchir la tendance en revendant leurs crédits d'émissions sur le marché des quotas auprès d'entreprises incapables de réduire les leurs. Ceci permettait au gouvernement de maintenir son niveau émissif tout en proposant aux locataires et bailleurs vertueux un bonus financier. Il s'agit ici, pour paraphraser Adam Smith, d'un système de "main verte invisible".

Certains territoires comme celui du *New South Wales* participent également à un système équivalent, le *Greenhouse Gas Reduction Scheme*. Ils bénéficient ainsi de certificats basés sur leurs niveaux d'émissions de GES, qu'ils peuvent ensuite revendre.

§4.2. Les certifications environnementales *Green Star* et *NABERS*

Deux programmes d'évaluation de performance environnementale des bâtiments ont vu le jour en Australie :

- La certification *Green Star*, créée en 2002 par le *Green Building Council of Australia* (GBCA), permet de mesurer les impacts environnementaux des nouvelles constructions ou des rénovations de bâtiments anciens. Cet outil de certification est accessible gratuitement sur Internet⁵⁶³ pour une pré-évaluation, mais l'obtention de la certification nécessite l'intervention sur place d'un évaluateur (un *assesseur*) agréé par le GBCA. Le coût de mission de l'assesseur varie entre 8.000 et 30.000 dollars hors travaux, selon l'importance du projet. Les critères d'évaluation dans le cadre de la certification *Green Star* portent sur neuf domaines : 1) la gestion du bâtiment, 2) la qualité de l'air intérieur,

⁵⁶³ Green Building Council Australia, en ligne sur : <http://www.gbca.org.au/green-star/certification/green-star-project-registration/2486.htm>

3) l'énergie, 4) le transport, 5) l'eau, 6) les matériaux, 7) l'écologie (utilisation des ressources et du sol), 8) les émissions et 9) l'innovation. L'évaluateur, missionné par GBCA à la demande du propriétaire, attribue des points pour chaque domaine considéré. Le score obtenu à la suite de cette évaluation détermine le niveau de performance environnementale du bâtiment, lequel est retranscrit par un nombre d'étoiles selon la table de concordance ci-après (Fig.32). Les projets qui obtiennent une note inférieure à quatre étoiles ne reçoivent pas la certification *Green Star*.

Fig.32 : Niveaux de performance environnementale selon la certification *Green Star*, GBCA, 2007

Point Score	Green Star Rating	Outcome
45 - 59	4 Star	Best Practice
60 - 74	5 Star	Australian Excellence
75+	6 Star	World Leader

- La certification *NABERS (National Australian Built Environmental Rating System)* a été lancée en 1998 par le gouvernement australien pour évaluer et comparer la performance environnementale de ses bâtiments publics. Elle fut étendue à partir de 2000 au secteur privé des bâtiments d'habitation, de bureaux, de commerces, aux hôtels et aux centres de données. *NABERS* permet de mesurer la phase d'utilisation du bâtiment par comparaison annuelle avec des bâtiments de référence, et d'indiquer la démarche à entreprendre pour gérer ses impacts environnementaux. Cette certification offre donc la possibilité aux prestataires de maintenance de faire la promotion des démarches d'amélioration de la performance environnementale du bâtiment exploité, d'identifier les opportunités de réduction des coûts associés aux consommations d'énergie et d'eau, et de se comparer aux autres prestataires. Comme pour la certification *Green Star*, un outil en ligne d'évaluation est accessible gratuitement pour auto-évaluer la performance environnementale⁵⁶⁴. L'obtention de la certification est soumise à l'audit de l'assesseur et coûte selon les projets entre 1.000 et 4.000 dollars (hors travaux d'amélioration de performance). La certification *NABERS* porte sur l'évaluation de quatre domaines : 1)

⁵⁶⁴ National Australian Built Environment Rating System, en ligne sur : <http://www.nabers.gov.au/public/WebPages/RatingCalculator.aspx?module=40>

l'énergie, 2) l'eau, 3) les déchets, et 4) l'environnement intérieur. Depuis 2008, l'*Australian Building Greenhouse Rating* (ABGR), qui permettait d'évaluer les émissions de GES, a été intégrée à la certification *NABERS* dans l'item "énergie". *NABERS* comporte six niveaux de certification possibles (v. *infra*, Fig.33).

Fig.33 : Niveaux de performance environnementale selon la certification NABERS, Investa, 2011

0	Very poor
1	Poor
2	Below average
2.5 to 3	Average
4	Good
5	Excellent
6	Market leading

Section 2. Le *green lease* britannique

Le bail vert porte sur l'ensemble du Royaume-Uni et inclut donc l'Angleterre, l'Écosse, le Pays de Galles et l'Irlande du Nord. Les législations nationales sur le bâtiment étant, quoique distinctes, relativement similaires⁵⁶⁵, nous nous cantonnerons à l'étude du *green lease* anglais, et plus particulièrement celui de Londres puisqu'il est moteur et représentatif des autres *green leases*. Pour ce faire, nous décrivons le contexte législatif (§1), le modèle de *green lease* appliqué (§2) et ses outils d'accompagnement (§3).

§1. Contexte législatif

Le Royaume-Uni est influencé par la législation européenne, et plus particulièrement par la directive sur la performance énergétique des bâtiments de 2002 (EPBD). Cette directive a pour objectif d'aider les pays à atteindre les engagements pris dans le protocole de Kyoto. La plupart des articles de la directive de 2002 ont été transposés :

- En 2004, dans le *Building Regulations*, qui énonce la réglementation britannique sur les bâtiments ;

⁵⁶⁵ Bruno Duquesne, Dr. Dirk Rodewoldt, Arnout Scholten, *Study on the use of Green Lease Clauses in Europe*, CMS Francis Lefèbvre, septembre 2011, pp.51-53. En ligne sur : <http://eguides.cmslegal.com/greenleases/index.aspx>

- Par le *UK Sustainable Development Strategy* en 2007. Cette loi stratégique est une feuille de route qui reprend, outre l'EPBD, les principes internationaux de la Convention de Rio (1992) et du Protocole de Kyoto (1997) afin : 1) de tenir compte de l'environnement, 2) d'assurer le développement d'une société durable, 3) de promouvoir une bonne gouvernance et 4) de permettre l'épanouissement des citoyens. Cette stratégie traite surtout du changement climatique et de l'énergie ;
- Par l'*Energy White Paper (EWP)* de 2007⁵⁶⁶, qui établit les objectifs du gouvernement dans le domaine de l'énergie et se décline en un plan d'action, l'*Energy Efficiency Action Plan*, dont le but est de développer l'information sur les économies d'énergie, et sur les mesures incitatives. L'EWP a également vu naître, parmi un ensemble de mesures incitatives, le *Carbon Reduction Commitment - CRC* (v. *infra*, §3.2).

Le *green lease* britannique a été élaboré dans ce contexte de transposition législative. Il s'inscrit parmi les outils incitatifs d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment en cours d'exploitation.

§2. Modèle de *green lease* britannique

Le *Centre for Research in the Built Environment (CRiBE)* fut l'initiateur de la mise en œuvre du bail vert au Royaume-Uni. Le CRiBE⁵⁶⁷ fait figure de pionnier dans la recherche pour le développement durable en milieu urbain. Il a publié trois guides des bonnes pratiques du bail vert entre 2007 et 2009. Le premier guide⁵⁶⁸ fournit un ensemble de clauses à intégrer au bail pour le verdir. Le deuxième⁵⁶⁹ donne des informations sur la législation environnementale applicable vis-à-vis de l'exploitation des bâtiments commerciaux. Le dernier guide⁵⁷⁰

⁵⁶⁶ En ligne sur : <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/>

⁵⁶⁷ Le CRiBE est un laboratoire de recherche de l'Ecole Galloise d'Architecture intégrée à l'Université de Cardiff. Ce laboratoire regroupe des architectes, des ingénieurs, des chercheurs dans le domaine des sciences économiques et sociales et des sciences environnementales. Site web du CRiBE : <http://www.cardiff.ac.uk/archi/crife>

⁵⁶⁸ En ligne sur : <http://www.greenleases-uk.co.uk/newsmain.php>

⁵⁶⁹ *Ibid.*

⁵⁷⁰ Centre for Research in the Built Environment (CRiBE), *Good Practice Guide Part 3, Greening the commercial property sector: a guide for developing and implementing best practice through the UK leasing process*, Cardiff University, juillet 2009, 33p. En ligne sur : <http://www.greenleases-uk.co.uk/GoodPractiseGuide.pdf>

concerne le développement et l'implantation des bonnes pratiques dans le processus de location.

D'autres acteurs se sont par ailleurs joints à la réflexion. Ainsi, l'Assemblée Nationale du Pays de Galles (*Welsh Assembly Government*), le *British Council for Offices*, le cabinet d'avocats *Eversheds* et la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*⁵⁷¹ ont notamment participé à la réalisation de ces guides.

Parallèlement, un groupe de travail sur la mise en place du bail vert a été constitué en 2007. Il se composait de deux organes : 1) le *Building Market Transformation*, qui est un programme de l'*Environmental Change Institute* basé à l'Université d'Oxford, et 2) le *Better Building Partnership Programme* développé par la *London Climate Change Agency*⁵⁷².

Le projet de bail vert britannique est une démarche volontaire, en ce sens qu'elle n'est pas portée par un dispositif légal spécifique, contrairement à la France. Le recours à un tel contrat est néanmoins recommandé par le CRiBE compte tenu de l'impact néfaste des immeubles tertiaires sur l'environnement. L'immobilier tertiaire contribue en effet à produire 20% des émissions de GES dans tout le Royaume-Uni⁵⁷³. Le CRiBE estime en outre que, d'ici 2050, ces bâtiments seront responsables de plus de 60% des émissions de GES, notamment en raison du développement exponentiel des parcs informatiques et du faible taux de réhabilitation (< 2% l'an)⁵⁷⁴.

Inspiré par l'Australie, le *green lease* britannique répond aux mêmes objectifs de définir les relations environnementales entre le propriétaire et le locataire⁵⁷⁵. Il énonce les moyens permettant d'améliorer la performance du bâtiment. Le *green lease* doit dans un premier temps tenir compte des outils de mesures et de contrôles à utiliser pour s'assurer de l'amélioration recherchée. Dans un second temps, le locataire et le propriétaire se fixent des cibles et des objectifs d'amélioration sur les postes relatifs à l'énergie, l'eau et les déchets.

⁵⁷¹ V. Glossaire : "RICS".

⁵⁷² Bosteels, Botten, Schiellerup, *Green Lease Workshop outcomes paper*, London Climate Change Agency, 2007.

⁵⁷³ Centre for Research in the Built Environment (CRiBE), *Good Practice Guide Part 3*, 2009, *op. cit.*, p.2.

⁵⁷⁴ *Ibid*, p.2. Egalement en ligne sur : <http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/working-groups/owner-occupier-partnerships/>

⁵⁷⁵ Il est en effet décrit par le BBP comme un partenariat entre les deux Parties au bail. En ligne sur : <http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/working-groups/owner-occupier-partnerships/>

Pour s'assurer de l'atteinte des objectifs et des cibles, certains outils ont été mis en œuvre par le BBP puis repris au sein du CRiBE. Le principal outil est le *Green Lease Toolkit*. Il s'agit d'une boîte à outils qui comprend :

- Une liste non exhaustive des bonnes pratiques de mise en œuvre du green lease. Ces recommandations portent sur neuf domaines⁵⁷⁶,
- Un modèle d'accord de performance environnementale, appelé *Memorandum of Understanding*⁵⁷⁷ à convenir entre le propriétaire et le locataire. Cet accord n'a pas de véritable valeur légale, mais annexé au bail existant, il constitue la traduction contractuelle de la démarche environnementale à appliquer. Le *Memorandum of Understanding* décrit les dispositions à prendre ci-après :
 - Partage des données, des mesures et des informations sur les consommations en électricité, eau, gaz, etc., sur la gestion des déchets et sur le système de maintenance,
 - Comité de pilotage et de suivi de la performance environnementale du bâtiment
 - Système de management environnemental du bâtiment,
 - Intégration au bail des améliorations apportées par le locataire,
 - Devoirs et obligations du propriétaire et du locataire,
 - Marche à suivre en cas de changement de propriétaire ou de locataire,
 - Information sur la reconduction de l'accord de performance environnementale.
- Un modèle type de clauses vertes à intégrer au nouveau bail ou au bail en renouvellement. Ce clausier vert contient un ensemble de suggestions de clauses proches des stipulations du *Memorandum of Understanding*, augmenté de clauses propres au

⁵⁷⁶ 1) Réduire les consommations énergétique par i) des mesures et évaluations pour l'identification d'objectifs et de cibles, ii) l'établissement d'un système de gestion du bâtiment et iii) la mise en place d'un programme de remplacement des équipements ; 2) Favoriser le recyclage et la réduction des déchets par i) l'installation d'outils de mesures et la réalisation d'audits, ii) le choix d'équipements de récupération adéquats aux besoins et modes de consommation du locataire ; 3) Réduire la consommation d'eau par i) la mise en place d'outils de mesures et d'évaluation, ii) l'installation éventuelle d'équipements de récupération d'eau de pluie ou de recyclage d'eaux usées ; 4) Améliorer la gestion du bâtiment par la création d'un comité de pilotage associant le propriétaire, le locataire et l'exploitant mandaté ; 5) Une politique de travaux efficace par la prise en compte systématique de l'utilisation d'EnR et de technologies faiblement émissives dans les projets de remplacement d'équipements ; 6) Une formation adaptée des exploitants et des gestionnaires quant à la démarche d'amélioration de la performance environnementale du bâtiment ; 7) Encourager l'utilisation des modes de transports doux par i) la création de structures adaptées aux véhicules propres (garages à vélo, bornes électriques, etc.), ii) la connexion au réseau de transports en commun et iii) la mise en œuvre d'un plan de déplacement vert ; 8) Informer systématiquement les locataires des charges liées à la consommation d'énergie afin d'inciter les locataires à réaliser des économies de charges ; 9) Appliquer le principe de non régression qui consiste à intégrer les améliorations de performance apportées par le locataire sortant.

⁵⁷⁷ *Memorandum of Understanding* signifie littéralement : "Note d'entendement" au sens de note informelle de compréhension et d'accord mutuel.

renouvellement du bail comme la révision du loyer en fonction du niveau d'amélioration de la performance environnementale du bâtiment ou la résolution de conflits.

A l'instar du *green lease* australien, le *green lease* britannique recouvre une acception erronée puisqu'il organise le verdissement du bail existant par des clauses renvoyant à un document opératoire dédié : le *Memorandum of Understanding* ci-annexé à la présente thèse ([Annexe n°2](#) : Modèle de bail vert britannique, BBP London, 2009.)

§3. Outils d'accompagnement du *green lease* britannique

D'autres documents d'évaluation et de verdissement accompagnent le *green lease* britannique. Il s'agit de l'*Energy Performance Certificate - EPC* (§3.1), du *Carbon Reduction Commitment – CRC* (§3.2), et de la démarche de certification BREEAM (§3.3).

§3.1. L'EPC

Les *energy performance certificates* (EPC), "certificats de performance énergétique", sont issus de la directive EPBD⁵⁷⁸ et correspondent aux diagnostics de performances énergétiques français (DPE). Ces certificats permettent de fournir une photographie de l'efficacité énergétique existante du bâtiment et de sa capacité émettrice annuelle de GES.

L'évaluation de la performance énergétique se base sur les performances potentielles du bâtiment ainsi que sur ses services fournis en termes d'électricité, de chauffage, de ventilation et de climatisation. Le niveau de performance énergétique du bâtiment est exprimé par une lettre allant de A à G (A correspondant au niveau de performance énergétique le plus élevé). L'EPC permet à l'acheteur ou au locataire potentiel de transiger sur l'achat ou la location du bien considéré, parmi d'autres critères classiques de référence (localisation du bien, standing, services, vie de quartier, etc.).

Les EPC liés aux usages tertiaires contiennent un rapport contenant de recommandations du diagnostiqueur sur les moyens d'amélioration de la performance énergétique. Pour les

⁵⁷⁸ Les EPC résidentiels ont été instaurés par suite de la transposition de la directive EPBD 2002/91/CE à travers i) le *Housing Act* de 2004 et ii) la Règlementation sur la Performance Énergétique des Immeubles (*Energy Performance of Buildings Regulations*) en 2007. Les EPC des immeubles tertiaires ont été mis en place et rendus obligatoires en Grande-Bretagne à partir d'octobre 2008 en cas de location, de vente ou de construction.

bâtiments multi-locataires, un certificat de performance énergétique peut être réalisé pour chacun des locaux loués afin d'établir une distinction entre les locataires. Le propriétaire d'un bâtiment peut également choisir d'établir le certificat pour seulement une partie de son bâtiment. Cependant, pour des raisons tant marketing que financières, il est plus intéressant pour le propriétaire d'auditer le bâtiment dans son ensemble⁵⁷⁹.

Au même titre que le DPE français, le principal inconvénient de l'EPC réside dans la méthodologie de calcul du diagnostiqueur. Son caractère théorique tend en effet à escamoter la performance réelle du bien audité. La valeur d'utilité de tels diagnostics obligatoires s'en trouve remise en question, d'autant plus que leur réalisation est laissée à la subjectivité de bon nombre de diagnostiqueurs formés à la va-vite et parfois contraints de réaliser ces audits pour augmenter leur chiffre d'affaire et satisfaire les attentes du client⁵⁸⁰.

Si le régime d'édition des EPC n'est pas mieux encadré, il est à redouter une augmentation des diagnostics "de complaisance" suite à la promulgation de l'"*Energy Act 2011*" et de son instrument le "*Green Deal*" interdisant, à partir d'avril 2018, à tout propriétaire de louer ses locaux s'ils sont classés au-delà de l'étiquette énergétique "E" de l'EPC (soit l'équivalent de la classe "F" sur l'échelle du DPE français)⁵⁸¹.

§3.2. Le CRC

Le *Carbon Reduction Commitment* est un marché de quotas d'émissions de CO₂ élaboré par l'*Energy White Paper (EWP)* en 2007. Le Royaume-Uni a lancé ce programme d'engagement de réduction carbone en 2010. Il concerne notamment le secteur immobilier non inclus dans le système européen des quotas. Son objectif consiste à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles, des transports et de l'industrie, et à réduire ainsi de 60% les émissions de GES du Royaume-Uni d'ici 2050 par rapport à l'année de référence 1990⁵⁸². Le CRC est obligatoire pour les entreprises ayant une facture annuelle d'électricité supérieure à 560.000 € par an. Ce seuil d'éligibilité regroupe plus de 20.000 entreprises des secteurs public et privé, dont 5.000 également contraintes de participer au système européen des quotas d'émissions de CO₂.

⁵⁷⁹ En ligne sur : <http://www.uk-epc.co.uk/>

⁵⁸⁰ En ligne sur : <http://www.landlordzone.co.uk/forums/showthread.php?17739-Can-I-appeal-against-inaccurate-EPC>

⁵⁸¹ En ligne sur : <http://energie.sia-partners.com/le-royaume-uni-un-modele-de-lutte-contre-la-precarite-energetique/>

⁵⁸² Department of Trade and Industry, *Meeting the Energy Challenge, A White Paper on Energy*, mai 2007, p.8. En ligne sur : https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/243268/7124.pdf

Toute entreprise qui refuse de se soumettre au CRC, ou qui ne respecte pas ses exigences, est susceptible de faire l'objet de pénalités financières. Par exemple, en cas de fausses déclarations, l'entreprise en cause devra verser une amende de 40£ par tonne de CO₂ non déclarée (ce qui est négligeable).

Afin d'être moins coercitif, le CRC aide les entreprises à réduire leurs consommations d'énergie et leurs coûts de participation. Pour ce faire, le gouvernement britannique a prévu un mécanisme de redistribution des sommes perçues lors de la première phase de vente des quotas d'émissions de CO₂. Les entreprises doivent publier annuellement leurs performances et peuvent recevoir une prime en fonction des résultats obtenus. La liste des résultats étant rendue publique, ceci a des répercussions importantes quant à l'image des entreprises participantes.

§3.3. La certification BREEAM

BREEAM signifie "*BRE Environmental Assessment Method*" et a été développée par le BRE, le "*Building Research Establishment*" en 1990. Il s'agit du référentiel anglo-saxon le plus ancien. Il est applicable en France depuis 2009 et évalue la performance environnementale d'un bâtiment pendant les deux phases les plus importantes de son cycle de vie : la construction-rénovation et l'exploitation.

Le référentiel BREEAM construction-rénovation (BREEAM *New Construction/ Refurbishment*) se fonde sur 10 critères de performance, pondérés selon le tableau ci-après (Fig.34). La priorité est donnée aux thématiques clés que sont l'énergie, qui compte pour 19% de la certification avec une évaluation sur un total 30 crédits, la santé et le confort dans le bâtiment (15%, 10 crédits), les matériaux utilisés (12,5%, 12 crédits) et la gestion de l'opération de construction/rénovation (12%, 22 crédits). L'innovation est un critère additionnel permettant de majorer la notation de 10%. A chaque phase du projet d'amélioration (conception, mise au point, réalisation, réception), un *commissioning*⁵⁸³ est effectué par l'auditeur BREEAM qui valide les étapes de certification.

⁵⁸³ Ensemble de processus visant à s'assurer que la performance énergétique d'une installation est bien la performance escomptée.

Fig.34 : Critères de notation BREEAM et pondérations, guide technique BREEAM, BRE, 2011

Critères de notation BREEAM	Ratio de pondération	Crédits disponibles
Gestion de l'opération	12%	22
Santé et confort	15%	10
Energie	19%	30
Transport	8%	9
Eau	6%	9
Matériaux	12,5%	12
Déchets	7,5%	7
Impact écologique	10%	10
Pollution	10%	13
Total	100%	122
Innovation (bonus)	10%	10

La certification BREEAM en construction-rénovation ne peut être atteinte si le bâtiment ne satisfait pas l'obtention de crédits minimum obligatoires, appelés “prérequis”, structurés par critères quantitatifs et qualitatifs à atteindre, et indiqués au tableau ci-après (Fig.35).

Fig.35 : Prérequis de BREEAM construction-rénovation, guide technique BREEAM, BRE, 2011

SOUS-CRITERES BREEAM	CREDITS PREREQUIS MINIMUM OBLIGATOIRES				
	Passable	Bien	Très Bien	Excellent	Remarquable
Audit de performance (“commissioning”)	1	1	1	1	2
Action environnementale des constructeurs				1	2
Guide d'utilisation immeuble				1	1
Information sur l'immeuble					1
Information sur le développement					1
Eclairage de haute fréquence	1	1	1	1	1
Contamination bactérienne	1	1	1	1	1
Réduction des émissions de Co2				6	10
Sous-comptage consommations énergétiques			1	1	1
Technologie basse ou zéro carbone				1	1
Consommation d'eau		1	1	1	2
Comptage de l'eau		1	1	1	1
Stockage déchets recyclables				1	1
Utilisation de l'espace : atténuation impact écologique			1	1	1
Total	3	5	7	17	26

La satisfaction aux domaines exposés *supra* donne lieu à l'attribution de “crédits”, lesquels sont convertis en pourcentage (*rating*). Une note globale est alors obtenue sur le projet de

certification au moment de la réception de l'ouvrage, et un classement qualitatif lui est attribué selon le tableau ci-après (Fig.36).

Fig.36 : Notation et rating de BREEAM construction-rénovation, guide technique BREEAM, BRE, 2011

Score	Notation BREEAM NC/R	Stars
< 30%	Non certifié	
> 30%	Passable	★
> 45%	Bien	★ ★
> 55%	Très Bien	★ ★ ★
> 70%	Excellent	★ ★ ★ ★
> 85%	Remarquable	★ ★ ★ ★ ★

Ces prérequis et niveau de rating se soldent par un calcul final sur l'immeuble (*scoring*), dont un exemple est exposé dans le tableau ci-après (Fig.37).

Fig.37 : Exemple de calcul de certification BREEAM construction-rénovation, guide technique BREEAM, BRE, 2011

	Crédits obtenus	Crédits disponibles	% de crédits obtenus	Ratio de pondération	Score
Gestion de l'opération	10	22	45,45%	0,12	5,45%
Santé et confort	8	10	80,00%	0,15	12,00%
Energie	16	30	53,33%	0,19	10,13%
Transport	5	9	55,56%	0,08	4,44%
Eau	5	9	55,56%	0,06	3,33%
Matériaux	6	12	50,00%	0,125	6,25%
Déchets	3	7	42,86%	0,075	3,21%
Impact écologique	5	10	50,00%	0,10	5,00%
Pollution	5	13	38,50%	0,10	3,85%
Innovation (bonus)	2	10	20,00%	0,10	2,00%
Score final :				55,66%	
Notation BREEAM® :				TRES BIEN	

Le référentiel BREEAM Exploitation (BREEAM *In Use*) suit le même principe de calcul que le référentiel construction-rénovation. Il est toutefois subdivisé en trois certifications indépendantes, à savoir :

- *BREEAM In Use Asset Rating - Part 1* : évaluation des caractéristiques intrinsèques du bâtiment ;
- *BREEAM In Use Building Management Rating - Part 2* : évaluation de l'exploitation technique du bâtiment ;

- *BREEAM In Use Organisational Rating - Part 3* : évaluation de l'utilisation/usage du bâtiment.

L'auditeur *BREEAM In Use*, accrédité par le BRE, intervient dans l'évaluation de l'immeuble suivant sa spécialité (Part 1, 2 ou 3) et assiste le client audité dans la réalisation du *pre-assessment* (pré-évaluation), notamment grâce à un logiciel web de traitement de données, le *BREEAM In Use online System*, en vue de l'obtention rapide d'un score de principe défini selon la grille ci-dessous (Fig.38) :

Fig.38 : Notation et rating de BREEAM Exploitation, guide technique BREEAM, BRE, 2011.

Score	Notation BREEAM In Use	Stars
< 10%	Non classé	
> 10%	Acceptable	★
> 25%	Passable	★★
> 40%	Bien	★★★
> 55%	Très Bien	★★★★
> 70%	Excellent	★★★★★
> 85%	Remarquable	★★★★★★

Au même titre que la certification BREEAM Construction-rénovation, la notation est effectuée selon des critères thématiques de pondération⁵⁸⁴, répartis selon le tableau ci-après (Fig.39) :

Fig.39 : Critères de pondération BREEAM Exploitation, guide technique BREEAM, BRE, 2011

Critères de pondération "BREEAM In Use" ("Exploitation")	Partie 1 : Qualité intrinsèque du bâtiment	Partie 2 : Exploitation technique du bâtiment	Partie 3 : Utilisation/usage du bâtiment
Gestion	/	15%	12%
Energie	26,5%	31,5%	19,5%
Impact écologique	9,5%	12,5%	5%
Pollution	14%	13%	10,5%
Matériaux	8,5%	7,5%	4,5%
Déchets	5%	/	11,5%
Eau	8%	5,5%	3,5%
Santé et confort	17%	15%	15%
Transport	11,5%	/	18,5%
	100%	100%	100%

Les thématiques "énergie" et "santé-confort" sont les critères majeurs de la certification *In Use*.

⁵⁸⁴ En ligne sur : www.bre.co.uk et www.breeam.org

Section 3. Le *green lease* canadien

Les modèles (§1) et outils d'accompagnement (§2) du *green lease* canadien seront étudiés, après un bref énoncé du contexte législatif (§3).

§1. Contexte législatif

Au Canada, la loi constitutionnelle de 1867 a rendu les provinces et les territoires totalement autonomes en matière de réglementation des bâtiments, selon le principe du partage des compétences entre le Parlement Fédéral et les Parlements provinciaux. Mais en 1997, cinq “codes type” nationaux de construction, intégrant les particularismes des provinces et des territoires, intitulés *Codes modèles nationaux de construction*, ont été adoptés. Ces codes ont également remplacé divers codes fédéraux du bâtiment qui existaient depuis 1939⁵⁸⁵ mais dont les applications n'étaient pas effectives en raison de l'autonomie constitutionnelle et du conflit sous-jacent entre francophiles (autonomistes) et anglophiles (fédéralistes).

Les cinq codes modèles régissant aujourd'hui le bâtiment au Canada sont les suivants⁵⁸⁶ :

- Le *Code national du bâtiment* (CNB) qui traite de la conception et de la construction des nouveaux bâtiments et de la rénovation lourde de bâtiments existants ;
- Le *Code national de prévention des incendies* (CNPI) qui comporte des exigences minimales de sécurité incendie dans les bâtiments où sont utilisées des matières dangereuses ; il traite également de la protection incendie et de la prévention des incendies dans le cadre de l'exploitation permanente de bâtiments et d'aménagements ;
- Le *Code national de la plomberie* (CNP) qui vise la conception et la mise en œuvre d'installations de plomberie dans les bâtiments ;
- Le *Code national de l'énergie pour les bâtiments* (CNÉB) qui énonce des exigences techniques relatives à la construction de bâtiments éco-énergétiques ;
- Le *Code national de construction des bâtiments agricoles* (CNCBA) qui aborde les besoins particuliers des bâtiments agricoles tout en assouplissant les exigences constructives du CNB.

⁵⁸⁵ En ligne sur : http://www.nrc-cnrc.gc.ca/fra/publications/centre_codes/anciens_codes_titres.html

⁵⁸⁶ En ligne sur : http://www.codesnationaux.cnrc.gc.ca/fra/codes_nationaux_liste.html

En 1998, un programme d'encouragement de rénovation énergétique a été lancé, offrant un prêt à taux zéro aux promoteurs qui développeraient des bâtiments au moins 25% plus efficaces que la norme du CNÉB. Ce programme a été remplacé en 2007 par un organisme public appelé *Eco Energie Rénovation* qui octroie une incitation financière similaire.

Par la ratification du Protocole de Kyoto en 1997, le Canada s'était engagé à réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 6% en 2012 par rapport au niveau de 1990. En 2007, le gouvernement transposait le Protocole en établissant l'objectif de réduction à -20% d'émissions de GES pour 2020, par rapport à son niveau de 2006⁵⁸⁷.

Mais ces vingt dernières années ont connu le développement exponentiel de l'extraction des sables bitumineux⁵⁸⁸, dont le gisement de l'Etat d'Alberta est, avec le Venezuela, le plus important au monde. En raison du boom de cette extraction très polluante⁵⁸⁹, les émissions de GES du pays ont augmenté de 17% de 1997 à 2011⁵⁹⁰.

Face à ces émissions croissantes, et l'article 27 du Protocole de Kyoto permettant à tout pays de dénoncer le traité, le Canada a fait valoir son droit de retrait lors de la Conférence des Parties de Durban en décembre 2012, c'est-à-dire juste avant la fin de sa première période d'engagement (2008-2012). Plusieurs raisons tant officielles qu'officieuses expliquent cet abandon :

⁵⁸⁷ En avril 2007, John Baird, ministre de l'Environnement du Canada, avait en effet annoncé la mise en place d'un plan de réduction des émissions baptisé "Prendre le virage" dans lequel il s'engageait à réduire de 20% les émissions de GES du Canada d'ici 2020 et de 60% à 70 % d'ici 2050 par rapport aux niveaux de 2006.

⁵⁸⁸ Un sable bitumineux ou bitumeux (à ne pas confondre avec les schistes bitumineux) est un mélange de bitume brut (7 à 12%), de sable et d'argile (80 à 85%), d'eau (3 à 5%). La quantité de pétrole à extraire dépend de l'épaisseur du bitume. Après extraction et transformation des sables bitumineux, on obtient le bitume, un mélange d'hydrocarbures sous forme solide ou se présentant comme un liquide dense, épais et visqueux. Les gisements de sable bitumineux représentent une importante source de pétrole brut de synthèse non conventionnelle. Deux régions dans le monde possèdent la majorité des sables bitumineux : le Canada et le Venezuela.

⁵⁸⁹ En retirant la végétation pour atteindre les couches inférieures, l'extraction minière des sables bitumineux dégage des agents polluants, tels que le méthane dont le PRG est vingt et une fois plus puissant que le CO₂. L'extraction d'un baril de pétrole des sables bitumineux de l'Alberta génère plus de 190 kg de gaz à effet de serre (GES), soit 3 fois plus que la production d'un baril de pétrole classique. Mais l'aggravation de l'effet de serre n'est pas le seul impact nocif : une grande quantité d'eau est requise pour le procédé d'extraction à l'eau chaude (2 à 5 barils d'eau douce pour produire un baril de pétrole). Cette eau est puisée dans les grands cours d'eau, entraînant un assèchement des sols et une baisse de la nappe phréatique.

⁵⁹⁰ La tendance ne semble pas près de s'inverser puisque la production, qui atteint aujourd'hui 1,5 millions de barils quotidiens, devrait culminer à 3,7 millions en 2025. Audrey Garric, *L'envers du retrait du Canada du protocole de Kyoto*, 16 décembre 2011. En ligne sur : <http://ecologie.blog.lemonde.fr/2011/12/16/les-dessous-du-retrait-du-canada-du-protocole-de-kyoto/>

- En ayant validé un pacte global pour l’horizon 2015 lors du COP de Durban, le Canada estimait que le Protocole de Kyoto “*n’était plus nécessaire*” ;
- Le gouvernement canadien souhaitait éviter d’avoir à répondre financièrement du non-respect de ses obligations⁵⁹¹. Cet argument est toutefois contrebalancé par le faible niveau de sanctions financières en cas de non respect des objectifs climatiques⁵⁹². Il s’agissait surtout d’éviter au gouvernement d’avoir à répondre médiatiquement de son manquement.
- Le Canada aurait choisi de s'aligner sur la position des Etats-Unis, qui a toujours refusé de ratifier tout traité international juridiquement contraignant. Ainsi, “*le Canada n'accepte[rait] plus de restriction de sa souveraineté nationale, aussi faible soit-elle, sous le poids des poussées nationalistes et climatosceptiques et de pressions des industriels*”⁵⁹³.

Le processus Kyoto sort affaibli de cette décision. En effet, un traité de réduction des émissions sans deux des plus gros pollueurs - les Etats-Unis⁵⁹⁴ et le Canada - perd considérablement de sa portée. D'autres pays générant d'importants rejets, comme le Japon ou l'Australie, pourraient choisir de prendre la même voie, de même que la Chine, qui pourrait trouver à l’avenir des arguments pour ne pas s'engager dans les périodes ultérieures. La décision du Canada questionnait ainsi au niveau international le niveau de contrainte qu’il convenait de donner au Protocole de Kyoto.

Le Canada a donc réorienté sa politique environnementale à partir de 2012 pour faire face aux problèmes locaux de pollution des sols, d’eau et d’air, issus de l’extraction des sables bitumeux de l’Alberta.

L’immobilier ne semble donc pas constituer le secteur prioritaire de la régulation environnementale. On notera d’ailleurs que la *Table ronde nationale sur l’environnement et l’économie* en 2009, dans un rapport sur l’efficacité énergétique des bâtiments

⁵⁹¹ *Ibid*, Thomas Spencer, chercheur à l’Institut du développement durable et des relations internationales (IDDRI).

⁵⁹² *Ibid.*, Arnaud Gossement, Institut d’Etudes Politiques : “*Même une fois la première période d’engagement achevée, fin 2012, il aurait encore fallu un ou deux ans pour constater et chiffrer le non-respect des engagements. Que se serait-il alors passé ? Rien. Des sanctions ont été prévues par la conférence de Marrakech de 2001, mais elles sont faibles et la Convention-cadre sur les changements climatiques n’est pas en mesure de réellement les faire appliquer*”.

⁵⁹³ *Ibid.*

⁵⁹⁴ Franck Duhautoy, *Etats-Unis : en route vers Kyoto*, n°223, mai 2014, pp.177-181.

commerciaux⁵⁹⁵, a mis en évidence que le Canada devait avant tout se doter de politiques fiscales plus contraignantes à l'échelle fédérale (taxe carbone, taxes sur l'énergie, etc.) pour prévenir les pollutions majeures.

Dans l'intervalle de ces renforcements structurels, des initiatives non coercitives ont été prises dans le secteur immobilier tertiaire. En 2009, le REALpac⁵⁹⁶ a lancé le programme "20by'15". La cible visée par ce programme consistait à atteindre une moyenne de consommation des bâtiments tertiaires de 20 kWh/ftsq. de superficie locative tertiaire par an d'ici 2015. Le Conseil du bâtiment durable du Canada estimait que l'atteinte de cette cible permettait de réduire de 49% la consommation énergétique des bâtiments du secteur tertiaire et de 31% celle des édifices gouvernementaux⁵⁹⁷.

La mise en place du bail vert est un réel enjeu pour le Canada dans la mesure où le secteur du bâtiment tertiaire représente entre 10 et 15% de la consommation totale d'électricité. En 2004, ce même secteur était responsable de 13,4% des émissions totales de CO₂. Par ailleurs, le secteur de l'immobilier tertiaire consomme annuellement en eau 18% du total des consommations fédérales alors même que 5% seulement de l'eau utilisée dans ces bâtiments sont destinés à la consommation humaine⁵⁹⁸.

§2. Modèles de *green lease* canadien

Comme en Australie, il existe deux *green leases* type : l'un à usage public, l'autre à usage privé. La démarche de *green lease* a été lancée en 2008 par l'association REALpac.

Parallèlement à cette démarche associative, les services administratifs du gouvernement canadien ont développé leur propre bail vert. Celui-ci s'adresse exclusivement aux agences et

⁵⁹⁵ Gouvernement du Canada, *Geared for Change: Energy Efficiency in Canada's Commercial Building Sector*, 13 janvier 2009. En ligne sur : <http://collectionscanada.gc.ca/webarchives2/20130322141926/http://nrtee-trnee.ca/energy/energy-efficiency-in-canadas-commercial-building-sector/commercial-buildings-index>

⁵⁹⁶ REALpac : "Real Property Association of Canada". Association nationale de propriétaires et de gestionnaires de biens immobiliers. REALpac est une association ayant pour objet d'encourager et de rassembler les acteurs impliqués dans la gestion d'actifs immobiliers pour influencer sur les politiques publiques. V. également Glossaire : "REALpac".

⁵⁹⁷ Laetitia Eyssartel, *Analyse des expériences étrangères de mise en place du bail vert : Quelles mesures doivent être prises par Nexity pour son application en France ?*, Essai, Université de Sherbrooke et Université de Technologie de Troyes, septembre 2010, p.46. En ligne sur : <https://www.usherbrooke.ca/environnement/fileadmin/sites/environnement/documents/>

⁵⁹⁸ *Ibid.*

aux départements du gouvernement canadien et doit leur permettre de réduire la consommation énergétique des bâtiments qu'ils occupent.

En 2010, REALpac a publié un guide de mise en place du *green lease* pour ses clients, le *Green Lease Guide for commercial office tenants*. Ce guide est directement inspiré de celui développé par Investa, et son contenu est quasiment identique. REALpac a par la suite enrichi et adapté les exigences d'amélioration de performance dans les différentes catégories (eau, énergie, déchets, management, etc.). La différence se situe dans le choix du référentiel d'évaluation de la performance environnementale, le guide australien se référant aux certifications *Green Star* et NABERS alors que le guide canadien renvoie aux certifications américaines LEED et BOMA⁵⁹⁹.

REALpac a par ailleurs listé les objectifs du *green lease* :

- Réduire les émissions de GES et l'empreinte écologique,
- Se préparer à une future obligation de mesures et de suivi de ses émissions de GES,
- Améliorer la communication entre les différentes parties prenantes,
- Promouvoir des pratiques plus respectueuses de l'environnement dès la conception du bâtiment,
- Améliorer la gestion du bâtiment en faisant preuve de transparence grâce à la présence d'un document légal,
- S'assurer de l'engagement du locataire et du propriétaire dans la démarche d'amélioration de la performance environnementale du bâtiment.

On retrouve la même structure de *green lease* qu'au modèle australien, avec un plan de gestion énergétique *Energy Management Plan – EMP* annexé au bail (v. [Annexe n°3, Schedule E](#)), établissant des clauses d'engagement et des objectifs chiffrés de la façon suivante :

- Deux options, au choix des parties, concernant l'importance de l'EMP vis-à-vis du bail. Soit l'EMP constitue un document contractuel, soit l'EMP est un document amiable, de bonne coopération entre les parties, et l'inobservation de ses objectifs ne pourra

⁵⁹⁹ V. *infra*, §3.

constituer un manquement aux termes et conditions du bail (v. Annexe n°3, *Schedule E*, clause 1.1).

- A l'initiative du bailleur, un objectif de certification LEED, BREEAM, Energy Star ou BOMA Best (v. Annexe n°3, *Schedule E*, clause 1.2).
- A la charge du bailleur, outre la certification, des engagements chiffrés de réduction ou de maintien annuel de consommations d'électricité, de gaz, d'eau, d'émission de CO₂ intérieur, de rejets de déchets, sur l'ensemble de l'immeuble loué, auxquels le preneur ne pourra s'opposer (v. Annexe n°3, *Schedule E*, clauses 1.3 et 2).

Se pose en outre la question de savoir si le bailleur peut refacturer le verdissement des locaux loués au preneur. D'après le modèle en [Annexe n°3](#), la réponse est affirmative si l'on en croit les termes de l'article 6.5, qui disposent :

“The Tenant shall pay its Proportionate Share of Operating Costs to the Landlord, [...] including [...] :

(d.v) developing, and/or modifying and operating the Building to achieve the objectives of the Environmental Management Plan, including, without limitation, the costs of data collection, reporting, commissioning and re-commissioning the Building or any part of it. [...]

(g.) auditing, accounting, legal and other professional and consulting fees and disbursement incurred in connection with the maintenance, repair, replacement, operation, administration, supervision and management on the Building, including those incurred in connection with the Environmental Management Plan [...].”

En fin de compte, le modèle canadien diffère peu de ceux d'Australie et de Grande-Bretagne : il s'agit d'un verdissement du bail⁶⁰⁰ par l'insertion d'une annexe nommée *Energy Management Plan* dont il convient pour le preneur de connaître et de délimiter les incidences financières. La mise à la charge des frais de verdissement au preneur est souvent considérée comme la signature d'un chèque en blanc, et fait nécessairement l'objet de fixation d'objectifs

⁶⁰⁰ “*Tout comme le fait un bail commercial normal, un bail vert régit la relation entre le propriétaire foncier et le locataire, mais inclut quant à lui des considérations environnementales*”. In, Ressources naturelles Canada, *Baux verts (ou locations vertes)*, RETScreen, 2012. En ligne sur : http://www.retscreen.net/fr/green_leases.php

peu ambitieux pour ne pas aggraver les conditions financières, déjà tendues, au sein du modèle anglo-saxon de bail dit “*triple net*”⁶⁰¹.

§3. Outils d’accompagnement du *green lease* canadien

Les outils d’analyses des immeubles canadiens sont de nature volontariste et reflètent les pratiques du marché nord-américain. Les expertises de logements réalisées à l’occasion de transactions immobilières sont facultatives et restent majoritairement à la charge et à la diligence de l’acquéreur⁶⁰². Ceci évite la défaillance, voire la falsification du diagnostic avant-vente, appelé au Canada “constat préachat”⁶⁰³, puisqu’il est réalisé par un “vérificateur” diligenté par un acquéreur potentiel⁶⁰⁴.

Cette méthode a certes tendance à ralentir le rythme de la transaction (il y aura autant de constats préachat que d’acquéreurs potentiels), mais elle a l’avantage de réduire les litiges entre le vendeur/bailleur et l’acquéreur/locataire, liés à une distorsion de l’information. La protection de l’acquéreur/locataire contre les vices cachés reste d’ailleurs assez sommaire car elle se résume à une déclaration du vendeur/bailleur sous forme de fiche reportant les défauts dont il a connaissance sur le bien. Lorsque des défauts sont constatés par suite du constat préachat ou de la déclaration du vendeur/bailleur, l’agent immobilier préconise une expertise plus poussée pour évaluer le risque en question. De même, une banque peut imposer à l’acquéreur/locataire une expertise complémentaire afin de s’assurer de la conformité du bien qu’elle entend financer ou garantir.

Retenons en tous cas que les diagnostics immobiliers canadiens, même dans le secteur tertiaire, relèvent d’une pratique volontaire où la *due diligence* est reportée sur l’acquéreur/locataire qui initie l’inspection.

⁶⁰¹ Se dit d’un bail en vertu duquel le locataire est tenu de payer un loyer net : 1) de taxes (net), 2) d’assurances (net), 3) des dépenses d’entretiens et de réparations (net). V. en détail Glossaire : “*Triple net*”.

⁶⁰² Aux Etats-Unis, l’expertise “*home inspection pack*” est également à la charge de l’acquéreur mais reste toutefois obligatoire.

⁶⁰³ Le constat préachat est un examen visuel portant sur 8 points de contrôle du bien immobilier : 1) l’étanchéité ; 2) la structure (fondations, planchers, plafonds...) ; 3) l’extérieur et l’intérieur (revêtements extérieurs des murs, solins, fenêtres...) ; 4) la toiture ; 5) la plomberie ; 6) l’électricité ; 7) le chauffage ; 8) les ventilation et climatisation. En ligne sur : http://www.infodiagnostiqueur.com/document/lire/292_constat-preachat-le-mod-le-quebecois

⁶⁰⁴ L’obligation de moyen du vérificateur canadien est davantage responsabilisante que celle du diagnostiqueur français dans la mesure où le récepteur de l’information contenue dans le constat est le commanditaire lui-même. En ligne sur : http://www.infodiagnostiqueur.com/document/lire/368_video-interview-avocat-le-constat-pre-achat

Ceci participe d'une démarche anticipatrice d'éventuels litiges, qui s'avère utile pour les immeubles en copropriété. Il existe à cet égard une obligation pour les copropriétaires de mettre en place un fond de prévoyance provisionnant au minimum 5% de la valeur du logement. Cette obligation, qui vise à assurer l'entretien du logement sur une durée de 25 ans au moyen d'audits complets, a amené les copropriétaires à développer une logique de gestion d'actif immobilier. On est en droit de se demander si la copropriété française s'en trouverait améliorée et apaisée par la mise en place de ce dispositif transparent et obligatoire...

Trois démarches majeures de certifications volontaires sont proposées pour verdir l'immeuble et pour accompagner le *green lease* canadien :

- LEED Canada, promu par le Conseil du Bâtiment Durable du Canada (CBDCa). Il correspond au système d'évaluation *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED) adapté du référentiel américain LEED du *U.S Green Building Council*. Ce programme de certification est établi par une tierce partie sur un des cycles du bâtiment⁶⁰⁵ : 1) le design et la conception (LEED-BDC), 2) l'aménagement intérieur (LEED IDC), 3) l'exploitation et la maintenance des bâtiments existants (LEED-OM). LEED fournit un ensemble d'outils aux propriétaires et les incite ainsi à prendre des mesures durables et responsables. Dans son processus de certification, LEED Canada prend en compte les domaines de l'aménagement écologique des sites, la gestion efficace de l'eau, l'énergie et l'atmosphère, les matériaux et les ressources, la qualité de l'environnement intérieur, les innovations et les méthodes de conception⁶⁰⁶.
- BOMA BEST est une certification environnementale dédiée aux bâtiments existants du secteur tertiaire lancée en 2005 par le *Building Owners and Managers Association of Canada* (BOMA Canada)⁶⁰⁷. Cette association existe depuis 1995 et s'appuie sur plus d'une dizaine d'associations locales. Pour obtenir cette certification, les propriétaires ou administrateurs d'immeubles doivent remplir un formulaire d'évaluation en ligne composé

⁶⁰⁵ GBCA, *LEED Canada Certification Process For LEED Canada NC, CS, CI and EB:O&M projects*, Version 8, 5 septembre 2014, 15p. En ligne sur : <http://www.cagbc.org/CertificationProcess/LEED/CommercialInstitutional.aspx>

⁶⁰⁶ La certification LEED sera davantage décrite dans les paragraphes relatifs au *green lease* américain.

⁶⁰⁷ V. le site web officiel de BOMA Canada : <http://bomacanada.ca/>

de plus de 175 questions sur les pratiques du bâtiment⁶⁰⁸. Ce formulaire définit un profil de certification à 4 niveaux, suivant un cadre de gestion et de réduction des consommations d'énergie, d'eau, de déchets et d'effluents, un programme de recyclage, un plan de gestion de l'environnement intérieur du bâtiment ou encore un plan de communication au(x) locataire(s). Une fois le questionnaire rempli, un auditeur externe vérifie sur place le profil du bâtiment et délivre le niveau de certification. La certification BOMA BEST est valable 3 ans et coûte selon la taille de l'édifice entre 2.000 et 12.000 dollars canadiens hors travaux.

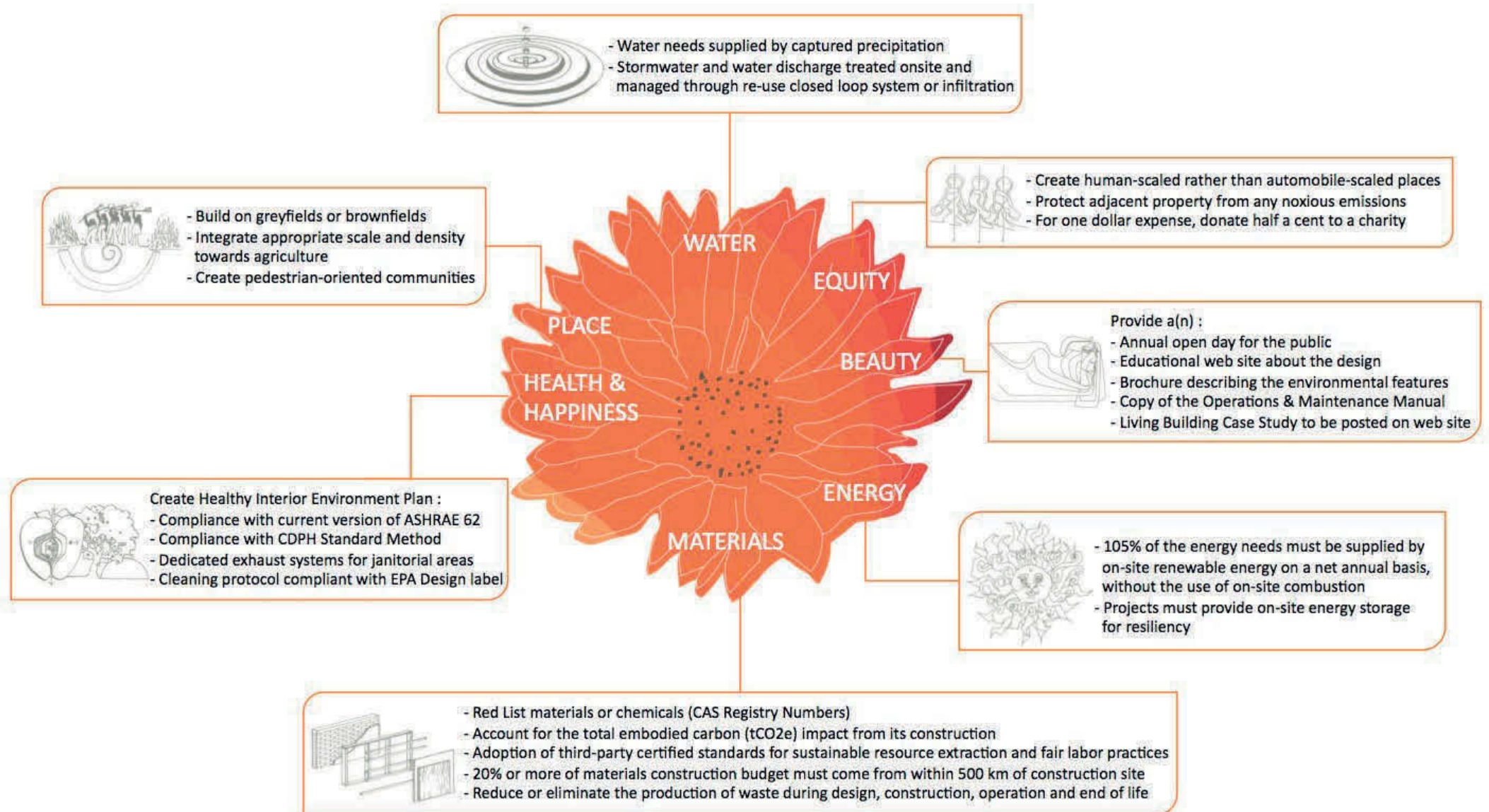
- Le programme *Living Building Challenge* (LBC), élaboré dans le Montana (USA) au milieu des années 1990 par le *National Institute of Standards and Technology* et par la Fondation Packard, certifie l'aménagement d'un bâtiment (sa construction ou sa rénovation) ou d'un ensemble urbain. Il comprend sept domaines de performance : site, eau, énergie, santé, matériaux, équité et beauté. Ces sept domaines se subdivisent en vingt démarches pré-requises et mesurées par un diagnosticien agréé par l'*International Living Future Institute*, pour l'obtention de la certification.

La certification LBC définit un idéal de durabilité adapté à l'environnement bâti, et vise à réduire l'écart entre les limites actuelles et les solutions envisagées. Cette certification est célèbre pour l'image de la fleur à laquelle le bâtiment se doit de correspondre, chacun des prérequis constituant un pétale de certification à attribuer (v. *infra*, Fig.40). Un immeuble certifié LBC est "*un édifice informé des caractéristiques bio-régionales qui l'entourent, qui produit lui-même l'énergie dont il a besoin, avec des ressources renouvelables, qui capte et traite l'eau utilisée, et qui opère efficacement dans un objectif de beauté maximale*"⁶⁰⁹.

⁶⁰⁸ Questionnaire en français sur : <http://www.bomabest.com/fr/outils-et-ressources/>

⁶⁰⁹ Trad. aut., *International Living Future Institute*, Standard "Living Building Challenge 3.0", 2014, p.5. En ligne sur : http://living-future.org/sites/default/files/reports/FINAL%20LBC%203_0_WebOptimized_low.pdf

Fig.40 : Principes de la certification *Living Building Challenge*SM 3.0, ILFI & J-M. Branchut, 2014



Section 4. Le *green lease* américain

Le contexte législatif du bâtiment aux USA (§1), les modèles de *green leases* (§2) et leurs outils (§3) seront successivement étudiés.

§1. Contexte législatif

Avec 5 millions d'immeubles tertiaires et 115 millions de résidences individuelles, le secteur immobilier consomme aux Etats-Unis 40% de l'énergie primaire⁶¹⁰, 70% de l'électricité⁶¹¹, 12% de la consommation d'eau potable et représente 40% des émissions de GES⁶¹² et 30% des déchets nationaux⁶¹³. Malgré son refus constant de ratifier le Protocole de Kyoto (1997, 2000, 2005, 2009, 2012), l'obtention d'un bâtiment sobre est un enjeu de paix sociale pour l'autorité fédérale, puisqu'il impacte fortement la santé et l'opinion publiques. Les Etats-Unis ont su concilier indépendance environnementale et paix sociale en décentralisant d'une part l'engagement de réduction de GES⁶¹⁴, et en transformant d'autre part l'objectif environnemental en un enjeu économique⁶¹⁵.

⁶¹⁰ U.S. Energy Information Administration, *Figure 2.1a, Consommation énergétique par secteur*, Revue annuelle de l'énergie, 2007. En ligne sur : <http://www.eia.doe.gov/emeu/aer/consump.html>.

⁶¹¹ U.S. Energy Information Administration, *Table 7.2., Vente et utilisation directe d'électricité aux consommateurs, par secteurs et fournisseurs de 1996 à 2007*, Rapport annuel de l'énergie électrique, 2007. En ligne sur : <http://www.eia.doe.gov/cneaf/electricity/epa/epat7p2.html>.

⁶¹² *Ibid.*

⁶¹³ *US Green Building Council*, Rapport 2009, p.16.

⁶¹⁴ Au niveau régional, trente États ont décliné leurs plans climats en fixant des objectifs de réduction d'émissions. La Californie et le Nouveau-Mexique ont par exemple adopté le Facteur 4 pour l'horizon 2050. Une vingtaine d'États a par ailleurs mis en place l'obligation de produire de l'électricité à partir de sources renouvelables. Au niveau municipal, l'*U.S. Mayors Climate Protection Agreement*, lancé en 2005 à l'initiative du maire de Seattle, est un accord qui vise à atteindre ou dépasser les objectifs de réduction de GES fixés par le protocole de Kyoto. En 2009, plus de 850 maires l'avaient signé, dont ceux des plus grandes villes (New York, Los Angeles, Chicago, Dallas, Philadelphie, Atlanta, Boston, Détroit, Denver, Washington, Miami, San Francisco). Les maires s'engagent à réduire les émissions de GES de 17 % en 2020 par rapport à 1990 et renouvellent chaque année, lors de la Conférence des Maires des USA, le vœu que le gouvernement et le Congrès développent des politiques de performance énergétique, ainsi que des programmes de constructions adaptés aux défis du changement climatique. En ligne sur : <http://www.usmayors.org/>

⁶¹⁵ "Consider this case in point: Studies show that transforming the building sector to employ more energy-efficient designs, equipment, and solar power could cut projected overall household energy expenses in 2030 from \$285 billion to \$130 billion. Failing to catalyze building-sector transformations will raise the cost of meeting long-term climate goals by at least \$500 billion per year globally. The role of technology in building is also important and must be balanced in terms of accessibility to the technology, ease of use, and associated costs. Finally, human behavior must be taken into account and can be influenced by public energy-use policies designed to create public awareness, empowerment, and incentives". U.S. Department of Energy, *Building Energy Codes 101, An Introduction*, Février 2010, p.3. En ligne sur : <https://www.energycodes.gov/building-energy-codes-101-introduction>

L'immobilier environnemental étatsunien est surtout le fruit des réflexions d'une puissante association, *l'American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers* (ASHRAE). Cette association fondée en 1894 tire sa légitimité de publications techniques immobilières qui font autorité dans le domaine, appelées "standards". Les plus connus sont les standards 34⁶¹⁶, 55⁶¹⁷, 62⁶¹⁸, 90.1⁶¹⁹, 135⁶²⁰ ou 189.1⁶²¹, développés à partir des années 1970 puis mis à jour selon les avancées techniques. Contrairement aux mécanismes européens, le volontarisme privé est producteur de normes écrites. Ceci est identifiable à travers les standards techniques de l'ASHRAE des années 2000 qui ont généré un renouvellement législatif important, notamment :

- La loi de 2005 sur l'énergie, *The Energy Policy Act*. Elle impose que tous les nouveaux bâtiments aient une consommation d'énergie au moins 30% inférieure à celle stipulée dans la réglementation existante. Cette loi définit également les modalités d'obtention de crédits d'impôts pour les dépenses éco-énergétiques dans les bâtiments tertiaires et résidentiels. Ce crédit d'impôt incite à améliorer les équipements lumineux, les systèmes de ventilation, de chauffage et d'air conditionné⁶²².
- La loi de 2006 sur les bâtiments écologiques et durables, *The Green Building Act*. Cette loi obligeait les propriétaires et exploitants d'édifices tertiaires de plus de 9.000 m² à faire certifier leurs bâtiments en LEED pour 2012. Au niveau local, de nombreux États ont mis en place des politiques pour encourager la construction de bâtiments verts et la rénovation

⁶¹⁶ ASHRAE 34-1978 : Standard de classification des réfrigérants.
En ligne sur : https://ashrae.iwrapper.com/ViewOnline/Standard_34-1978

⁶¹⁷ ASHRAE 55-1992 : Standard des conditions thermiques pour l'occupation humaine.
En ligne sur : https://ashrae.iwrapper.com/ViewOnline/Standard_55-1992

⁶¹⁸ ASHRAE 62-1989 : Standard de ventilation pour une qualité d'air intérieur acceptable. En ligne sur : https://ashrae.iwrapper.com/ViewOnline/Standard_62-1989

⁶¹⁹ ASHRAE 90.1-2010 : Standard énergétique des bâtiments (sauf immeubles résidentiels de faible hauteur). En ligne sur : [https://ashrae.iwrapper.com/ViewOnline/Standard_90.1-2010_\(IP\)](https://ashrae.iwrapper.com/ViewOnline/Standard_90.1-2010_(IP))

⁶²⁰ ASHRAE 135-2012 : Standard pour l'automatisation et le contrôle des réseaux du bâtiment.

⁶²¹ ASHRAE 189.1-2011 : Standard pour le design des bâtiments verts de haute performance.
En ligne sur : https://ashrae.iwrapper.com/ViewOnline/Standard_189.1-2011

⁶²² Il s'agit de la clause 179D contenue dans l'*Energy Policy Act* de 2005, qui permettait de déduire, à hauteur de 1,80 dollars par pied carré, toute surface ayant fait l'objet d'un remplacement d'équipement économisant 50% d'énergie. In, *The American Institute of architects*. En ligne sur : <http://www.aia.org/advocacy/getinvolved/AIAB100740>

d'anciens édifices. La plupart de ces politiques imposent la certification LEED et prévoient des incitations sous forme de crédits d'impôts.

- La loi de 2007 sur l'indépendance et la sécurité énergétique, l'*Energy Independence and Security Act* – EISA. Elle visait à réduire la consommation énergétique des bâtiments gouvernementaux de 30% d'ici à 2015⁶²³. De plus, les bâtiments gouvernementaux rénovés ou les nouvelles constructions devront avoir réduit l'utilisation de combustibles fossiles à hauteur de 65% en 2015, de 80% en 2020 et de 100% en 2050⁶²⁴.
- La loi de 2007 sur l'*Energy Efficiency and Conservation Block Grant*, qui octroie aux collectivités une enveloppe de deux milliards de dollars afin de leur permettre d'encourager, par la subvention de travaux, l'efficacité énergétique de bâtiments tertiaires, résidentiels ou municipaux.

Depuis la promulgation de l'EISA (v. *supra*), c'est le Département Fédéral de l'Energie qui est chargé d'établir la réglementation énergétique du bâtiment. Lors de la promulgation de l'ECPA⁶²⁵ en 2009, l'élaboration de cette réglementation a été déléguée à l'ASHRAE et à l'ICC⁶²⁶ qui s'emploient depuis lors à faire souscrire dans chaque État fédéral un "code bâtiment-énergie" (*Building Energy Code*) à caractère obligatoire⁶²⁷. Ces codes tiennent compte des spécificités climatiques des États, et incorporent les standards de l'ASHRAE et de l'ICC, formant ainsi une "réglementation thermique régionale" des bâtiments neufs et à rénover.

Les différents mécanismes appliqués par l'ASHRAE et l'ICC ont également pour objectif d'accroître le nombre de certifications afin de proposer aux investisseurs volontaristes une surperformance vis-à-vis des standards du marché. Cette stratégie repose sur une grande confiance des gouverneurs envers les entreprises de certification.

⁶²³ Sec. 431, Subtitle C, Title IV "Energy Savings in buildings and industry", *EISA Act*, 2007, p.116. In, U.S. Government Publishing Office, <http://www.gpo.gov/fdsys/pkg/BILLS-110hr6enr/pdf/BILLS-110hr6enr.pdf>

⁶²⁴ *Ibid*, Sec. 433, p.121.

⁶²⁵ ECPA : *Energy Conservation and Production Act*, 19 février 2009. En ligne sur : <http://legcounsel.house.gov/Comps/ecpa.PDF>

⁶²⁶ *International Code Council*. Association à but non lucratif créée en 1994, dédiée à l'édition de codes de constructions unifiés aux Etats-Unis. Parmi ces codes, l'ICC publie l'IECC : l'*International Energy Conservation Code*. En ligne sur : <http://www.iccsafe.org/about-icc/overview/about-international-code-council/>

⁶²⁷ Pour l'état d'avancement des ratifications de ces codes bâtiment-énergie, v. <http://www.energycodes.gov/adoption/states>

§2. Modèles de *green leases* américains

Il convient à présent d'aborder le modèle public (§2.1) et privé (§2.2) de *green lease* américain.

§2.1. *Green lease* public

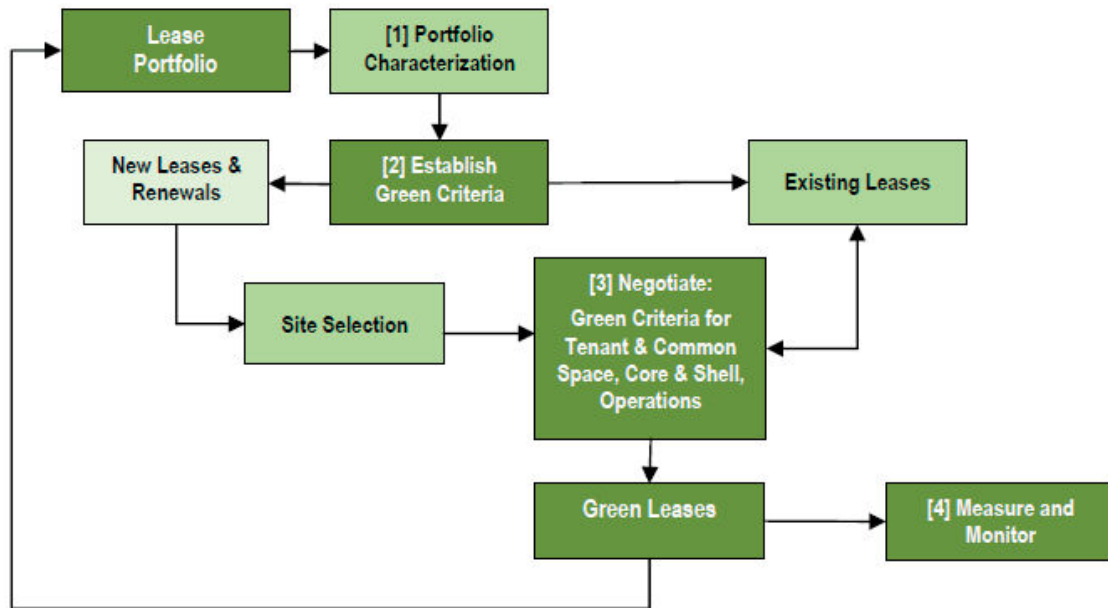
Le *green lease* américain s'est développé en 2009 dans les États de Californie, de Pennsylvanie et de Seattle. Les documents "*green lease*" rédigés par ces gouvernorats s'adressant originellement à leurs agences respectives, l'initiative publique fut d'abord locale, mais elle s'étendit par la suite au niveau national sous l'égide du gouvernement central, notamment grâce au *U.S General Services Administration*. Nous ne présenterons ici que le *green lease* public californien car il est représentatif de l'action menée dans le verdissement des bâtiments publics.

Le *California Sustainability Alliance* - CSA, association chargée d'aider l'État de Californie à atteindre ses objectifs dans les domaines de l'énergie et des GES, fut l'initiateur du bail vert administratif en 2009. Le CSA développa un outil pour aider les propriétaires et les locataires publics à réaliser le rapprochement contractuel autour des notions environnementales. L'outil est appelé le *Green Leases Toolkit*, la "boîte à outil du *green lease*", mise en ligne sur le site Internet de l'association⁶²⁸ et constituée de quatre volets :

- Premier volet, une explication du principe de verdissement du bail et de son processus (v. *infra*, Fig.41). Ceci permet aux parties d'analyser les opportunités de mise en place d'un bail vert et d'en démontrer les avantages à terme.

⁶²⁸ CSA, *Green Leases Toolkit 2.0*, 2009, En ligne sur : http://sustainca.org/green_leases_toolkit

Fig.41 : Processus de verdissement des baux publics aux USA, *California Sustainability Alliance*, 2009



- Second volet, un glossaire qui expose la typologie des bâtiments de bureaux d’après leur qualité de conception et leur localisation, les différents types de baux et les formes de valorisation environnementale.
- Troisième volet, des outils d’application environnementale à l’attention des parties au bail. Pour le bailleur, il s’agit de la “carte des scores environnementaux” du bâtiment à fournir au locataire potentiel au moment de la commercialisation, et du programme de certification “*Energy Star*”. Pour le preneur, le *Green “Request For Proposal”* (RFP) lui permet d’informer le bailleur des critères sur lesquels il souhaiterait mener l’action de verdissement pendant le bail. Ces critères portent principalement sur la certification du bâtiment (v. *infra*, *Energy Star* ou *LEED*), les transports, la consommation d’eau, la consommation d’énergie. Un modèle-type de partage des rôles et des responsabilités entre le bailleur et le locataire, le *lease provision database*⁶²⁹, est mis à la disposition des parties et permet d’établir par une feuille de route, le *Letter of Intent* (LOI), un plan de gestion environnementale du bâtiment.

⁶²⁹ En ligne sur : http://sustainca.org/green_leases_toolkit/tenant_tools_lease_provision_database

- Quatrième volet, un rapport d'avancement des *green lease* californiens. Il fournit notamment un modèle de bail vert qui permet de faire le lien entre les objectifs de développement durable et le processus de location. Le tout premier modèle administratif de bail vert date de 2005 et émane de la division immobilière du département des services généraux, *le Standard Lease Form and Exhibits*⁶³⁰.

§2.2. *Green lease* privé

Le secteur privé a intégré la pratique du bail vert en 2009, sous l'impulsion du *Building Owners and Managers Association* (BOMA), l'« Association des Gestionnaires et des Propriétaires de Biens Immobiliers ». Cette association a développé un modèle privé de bail vert pour ses clients tant propriétaires que gestionnaires d'immeubles tertiaires. Le modèle spécifie la répartition des coûts entre le locataire et le propriétaire. Par exemple, le locataire doit payer les coûts liés à l'exploitation du bâtiment au *prorata* de son utilisation incluant les coûts énergétiques.

Tout comme pour le *green lease* public, le *green lease* privé permet aux propriétaires d'atteindre le standard de certification LEED, et ainsi de surperformer la réglementation en vigueur dans l'Etat. Il a également pour objectif de favoriser l'intégration des bonnes pratiques d'amélioration de la performance environnementale du bâtiment, et plus particulièrement de réduire de manière significative la consommation énergétique tout en améliorant le bien-être et la satisfaction des locataires.

Le *green lease* américain privé se présente sous la forme d'un plan de gestion environnemental inséré au bail existant par voie d'avenant. Il s'agit d'un verdissement du bail par l'adjonction de clauses vertes au sein du plan de gestion environnementale. Ces clauses vertes⁶³¹ portent sur :

⁶³⁰ Bail vert-type de bureaux loué par les services de l'Etat de Californie, version 2005, Annexe B (a-b-c), pp.90-170. In, California Sustainability Alliance, *Greening California's Leased Office Space : Challenges and Opportunities*, 5 mai 2009, 222p. En ligne sur : http://sustainca.org/sites/default/files/GreenLeases_report_050509.pdf

⁶³¹ Stephen Del Percio, *Model Green Lease Lands in New York City at Urban Green Expo*, Green Real Estate Law Journal, 29 septembre 2009. En ligne sur : <http://www.greenrealestatelaw.com/2009/09/model-green-lease-lands-in-new-york-city-at-urban-green-expo/>

- Le partage des frais d'exploitation du bâtiment, c'est-à-dire la fixation et la définition de la répartition entre le propriétaire et le locataire des coûts d'exploitation. Est précisée la manière dont se traduiront les bénéfices réalisés grâce aux améliorations de la performance environnementale du bâtiment ;
- La consommation d'énergie du locataire. Cette clause vient préciser la quantité d'énergie que le locataire est autorisé à utiliser. Ce mode de fonctionnement doit permettre de prévenir les utilisations abusives de l'énergie par ce dernier ;
- Les audits. Le *green lease* stipule la manière dont les audits seront effectués ;
- Les produits dangereux. Une des clauses définit les produits dangereux et indique que le locataire et le propriétaire s'engagent à respecter les lois ou toute autre réglementation spécifique applicable ;
- L'entretien écologique des bâtiments. Cette clause mentionne les produits, les procédures et le protocole à respecter pour réaliser un entretien écologique du bâtiment ;
- Règlement du bâtiment. Cette clause spécifie la nature du système de gestion des déchets au sein du bâtiment. Un guide du recyclage peut également être produit pour aider les locataires ;
- Les engagements du locataire, lorsqu'il souhaite apporter des améliorations spécifiques au bâtiment ;
- Un guide réalisé par le propriétaire à l'attention du locataire. Il permet d'expliquer les bénéfices et les objectifs d'une gestion durable du bâtiment. Il fournit des conseils au locataire pour améliorer l'utilisation vertueuse du bâtiment en précisant les systèmes d'évaluation possibles tels que LEED.

Les locataires en situation de *net lease*⁶³² mettent en avant que le *green lease* permettrait de favoriser la transparence et inciterait le locataire à réduire ses consommations. À l'inverse, les locataires en *gross lease*⁶³³ expliquent que la promesse d'économies de charges serait trop faible pour mettre en place des démarches de réduction des consommations⁶³⁴.

⁶³² *Net lease* : bail où le locataire prend en charge l'ensemble des frais d'exploitation. Ainsi, le bailleur touche un loyer net (de charges).

⁶³³ *Gross lease* : bail où le propriétaire facture au locataire son terme de loyer plus les charges, de manière forfaitaire et globale.

⁶³⁴ Jenner & Block, *Evolving Model Leases, a comparison of the BOMA and REALpac Green Leases*, Ronald B. Grais, Kristen M. Boike, Oct. 2008. En ligne sur : http://jenner.com/649/original/LexisNexis_EmergingIssues_Grais

Les places de marché immobilier disposant majoritairement de *gross lease*, il a été imaginé une clause dite “d’alignement énergétique” qui définit la répartition de l’incitation financière à effectuer entre les parties afin de les encourager dans la démarche de *green lease*.

Cette répartition part du constat que le système américain des baux tertiaires privés crée un déséquilibre des motivations entre le bailleur et le preneur, appelé *split incentive problem*. Il s’explique par le fait que le propriétaire prend en amont la charge financière de travaux d’amélioration de performance énergétique (gros travaux du type changement de chaudière ou de production de froid) et récupère progressivement son coût auprès des locataires. Or, le recouvrement du propriétaire est échelonné selon la durée de vie d’amortissement des équipements nouvellement installés ; cette durée peut aller au-delà de la durée du bail, ce qui pose un problème de prise en charge en capital pour le bailleur, là où à l’inverse, le locataire profite instantanément des améliorations par la réduction automatique de ses charges d’exploitation. L’*Energy Aligned Clause* a ainsi été imaginée par le Cabinet du Maire de New York pour redistribuer les responsabilités et rééquilibrer financièrement la prise en charge de l’investissement entre les parties. Il s’agit dès lors de faire correspondre la récupération du coût d’amélioration avec les prévisions théoriques d’économies d’énergie (estimées autour de 20% par an), soit aligner le recouvrement en capital avec les économies d’énergie.

L’*Energy Aligned Clause* met donc en place une sorte de Contrat de Performance Énergétique (avec une garantie de 20% d’économies de charges pour le preneur, appelé le *20% Performance Buffer*) intégrable par avenant aux *gross leases* existants, dans lequel les économies annuelles d’énergies sont réparties à 80% pendant 4 à 9 ans par le bailleur pour lui permettre de rembourser la totalité de son investissement. Le preneur ne touchera pendant 4 à 9 ans que 20% des économies annuelles d’énergie. Ce contrat est basé sur une modélisation financière publique qui limite et rééquilibre entre les parties les préoccupations de risques en capital et en exploitation.

Malgré l’intention louable d’inciter les parties à verdir, on ne peut s’empêcher de penser que ce mécanisme financier bénéficie largement au propriétaire, qui n’opère plus un retour sur fonds propres (*Return On Equity*) étalé sur plusieurs baux successifs au sein d’un même local tertiaire, mais qui amortit désormais son verdissement sur la durée d’un seul bail. De plus, ce contrat-annexe repose sur la stabilité d’une conjoncture où le coût de l’énergie demeurerait suffisamment élevé pour parvenir à supporter, pendant la durée d’un bail et en équivalent

d'énergie épargnée, les coûts de matériaux et de main d'œuvre liés à l'opération de verdissement. V. [Annexe n°4](#) : Modèle de bail vert américain, *Energy Aligned Clause*, New York, 2010.

§3. Outils d'accompagnement du *green lease*

Aux Etats-Unis, trois certifications permettent de caractériser un bâtiment comme durable et respectueux de l'environnement :

- Le *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED) est le système nord-américain de certification environnementale du bâtiment créé par l'*US Green Building Council* (USGBC) en 1998, et applicable en France depuis 2007⁶³⁵. La certification LEED est délivrée par le GBCI (*Green Building Certification Institute*), une association indépendante et sans but lucratif, garante de la méthode LEED, et accréditée par l'USGBC. Au même titre que la certification BREEAM, le programme de certification est composé d'un système de critères prérequis et de crédits, regroupés autour de sept domaines d'intervention :
 - 1) L'aménagement écologique des sites,
 - 2) La gestion efficace de l'eau,
 - 3) L'énergie et l'atmosphère,
 - 4) Les matériaux et les ressources,
 - 5) La qualité de l'environnement intérieur,
 - 6) Les innovations et méthodes de conception/design,
 - 7) L'environnement immédiat.

Un crédit prérequis est un crédit à atteindre obligatoirement. Un crédit non prérequis constitue quant à lui un objectif de performance basé sur des critères quantitatifs et qualitatifs spécifiques, et donnant lieu à l'obtention de points.

⁶³⁵ La Tour Carpe Diem située à La Défense fut la première tour à viser une certification LEED parmi sa double certification avec la démarche HQE® en phase construction. Ce fut l'occasion pour le maître d'ouvrage, Aviva France, d'effectuer un comparatif entre LEED et HQE®, et d'établir l'applicabilité du référentiel américain là où les normes techniques et réglementaires diffèrent. La construction de la Tour Carpe Diem a constitué en cela un programme-pilote pour l'application du référentiel LEED sur le sol européen. V. à ce propos : Deloitte, CGER, *Applicabilité du LEED en France, un cas concret : la Tour Carpe Diem*, Juin 2011, 16p. En ligne sur : http://www.sustainable realestate.eu/portal/Publications_files/Plaque%20Applicabilite%20du%20Leed%20liens.pdf

Le référentiel “*LEED for New Construction*” (LEED NC) est composé de 8 crédits prérequis (valant 0 points) et de 49 autres crédits pour un nombre total de 100 points de base, auxquels s’ajoutent 10 points de bonus sur critères locaux et d’innovation, pondérés et répartis de la façon suivante (Fig.42) :

Fig.42 : Synthèse du référentiel LEED *for New Construction*, LEED, 2009

LEED Construction Neuve	CREDITS PREREQUIS (CP)	AUTRES CREDITS	POINTS
Aménagement écologique des sites	1 CP : Activité de construction et prévention de la pollution	14	26
Gestion efficace de l'eau	1 CP : Réduction de la consommation d'eau	3	10
Energie et atmosphère	3 CP : Audit des systèmes énergétiques, Performance énergétique minimum, Gestion des systèmes de refroidissement	6	35
Matériaux et ressources	1 CP : Stockage et récupération des déchets recyclables	8	14
Qualité des espaces intérieurs	2 CP : Qualité de l'air ambiant, Contrôle des fumées de tabac	15	15
Bonus : Innovation & Design	0	2	6
Bonus : Environnement immédiat	0	1	4
TOTAL	8 CP	49	110

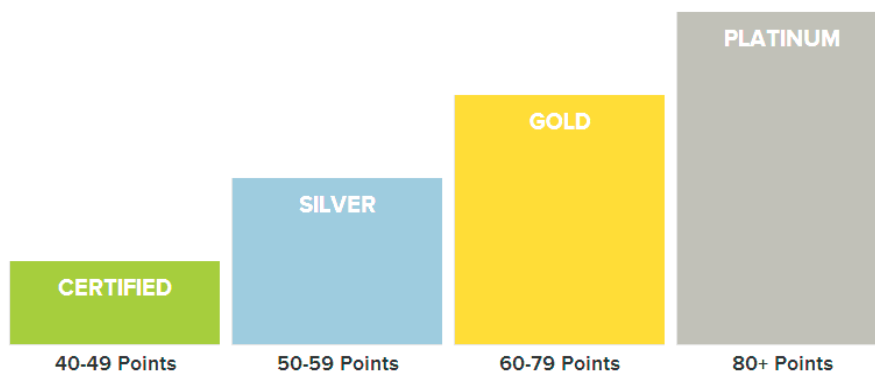
Le référentiel “*LEED Existing Building Operations and Maintenance*” (LEED EBOM), est utilisé, comme son nom l’indique, sur des bâtiments existants dans le cadre d’une opération de rénovation ou de maintenance courante. Il prend en compte les caractéristiques environnementales liées à l’exploitation de l’immeuble. LEED EBOM, est composé de 8 crédits prérequis (0 points) et d’autres crédits pour un nombre total de 100 points de base (auxquels s’ajoutent 10 points de bonus sur critères locaux et d’innovation), pondérés et répartis comme suit (Fig.43):

Fig.43 : Synthèse du référentiel LEED *for Existing Building Operations and Maintenance*, LEED, 2009

LEED® Bâtiment existant : Opérations & Maintenance (LEED EBOM)	CREDITS PREREQUIS (CP)	AUTRES CREDITS	POINTS
Aménagement écologique des sites	0	9	26
Gestion efficace de l'eau	1 CP : Performance des équipements et installations de plomberie	5	14
Energie et atmosphère	3 CP : Gestion des meilleures pratiques, Gestion des audits, Performance énergétique, Gestion systèmes de refroidissement	9	35
Matériaux et ressources	2 CP : Politique des achats, Politique des déchets	10	10
Qualité des espaces intérieurs	3CP : Qualité de l'air ambiant, Contrôle des fumées de tabac	15	15
Bonus : Innovation & Design	0	3	6
Bonus : Environnement immédiat	0	1	4
TOTAL	8 CP	52	110

Quel que soit le référentiel pris en compte (LEED NC ou LEED EBOM), le *scoring* de certification est hiérarchisé en quatre niveaux, représentés par la figure ci-après (v. *infra*, Fig.44). L'ensemble du processus de certification est dématérialisé sur le portail [LEED ON-LINE](#).

Fig.44 : Niveaux de performance environnementale selon la certification LEED 2009-2014, USGBC, 2014.



- *Green Globes* est l'équivalent américain du BOMA BEST canadien. Il s'agit d'un système de mesure et d'évaluation de la performance environnementale semblable au programme LEED. Lors de l'évaluation, ce programme prend en considération les impacts environnementaux liés à l'énergie, l'aménagement intérieur, l'emplacement du site, l'eau, les ressources, les émissions et la gestion environnementale.

- *Energy Star* est à l'origine un programme gouvernemental de 1992 visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Développé par l'agence de protection de l'environnement des Etats-Unis (*Environmental Protection Agency - EPA*) et par le département de l'énergie (*U.S. Department of Energy*), *Energy Star* a été étendu à d'autres pays comme le Canada, l'Australie ou l'Union européenne (2001). Il prend la forme d'un label apposé sur différents produits tels que les ordinateurs, les serveurs, les éclairages, les réfrigérateurs, qui respectent les normes d'efficacité énergétique. Depuis 1999, le label peut être décerné à des bâtiments industriels et commerciaux, ou encore des maisons particulières.

* * *

Conclusion de Chapitre :

Tout néophyte en droit comparé doit observer la plus grande précaution d'usage en la matière : évaluer l'efficacité des *green leases* en les mettant en compétition serait pour le moins saugrenu, chaque institution étatique étant unique de par son histoire, sa culture, sa géopolitique. Il faut donc comparer ce qui est comparable.

En revanche, le droit comparé a l'immense avantage de faire la somme des connaissances constitutives d'un objet de pensée, et de l'appréhender par points de ressemblances et de dissemblances⁶³⁶. Cette étape est essentielle à l'analyse exégétique pour cerner les mécanismes et considérants originels de verdissement du bail, sans avoir à procéder par jugement de valeur. L'histoire comparée nous permet d'appréhender ce que Max Weber nomme *l'idéal-type*, ou le méta-concept⁶³⁷, c'est-à-dire de comprendre l'outil-processus "bail vert" dans différents contextes spatio-temporels, sans préférence de langue ou d'institution.

Cinq aspects, formant le noyau génétique du *green lease*, peuvent dès lors être retenus:

1. Son appellation est erronée car le *green lease* constitue en fin de compte un verdissement du bail existant, par intégration ou adjonction de clauses *via* des documents programmatiques annexés au bail : *Schedule, Environmental Management Plan, Addendum, Energy Aligned Clause...*
2. Son approche est pragmatique en ce sens qu'il définit la répartition des charges sous une forme contractuelle volontaire, afin de prévenir tout conflit d'interprétation ou contentieux futur.

⁶³⁶ "Alors que la démarche ancienne de la Société Jean Bodin correspondait à une historiographie juridique centrée sur les "institutions" et sur leur évolution comparée [...], les perspectives nouvelles portent davantage sur les transplants juridiques, c'est-à-dire sur les situations où des normes, des concepts de la science du droit, des modèles formels [...] ont pu être exportés (ou importés) entre la France et d'autres pays, dans des contextes de rapports de force [...] ou de relations plus pacifiques [...]. La comparaison entre les droits devient une comparaison dynamique ou mobile qui tient compte des phénomènes de "passage des frontières" à travers le temps". J-L. Halpérin, *Histoire comparée du droit*, In *L'histoire du droit en France*, op.cit., 2014, p.197.

⁶³⁷ *Ibid.*, p.201.

3. Il intègre le verdissement par la valorisation financière (Capex), au moyen de produits marchands de certifications et de labels.
4. Les documents de *green lease* procèdent d'une pratique publique visant à maîtriser et à optimiser les frais de fonctionnement énergétique de chaque administration. A l'inverse, le *green lease* privé s'exécute dans un rapport de force économique entre cocontractants.
5. Le *green lease* est faiblement doté d'outils d'analyse ou d'instruments de réduction "carbone" sur le bâtiment, alors qu'il tire son émergence de cette réflexion.

* * *

Titre II. L'annexe verte au bail en France

Chapitre I. L'annexe verte prévue à l'article L.125-9 du Code de l'environnement

Comme pour les *green lease* anglo-saxons, le bail vert français est né sous l'influence d'objectifs supranationaux formulés autour des questions climatiques et énergétiques (**Section 1**). Ces influences ont imprégné le droit interne par les voies internationales (§1) et communautaires (§2).

Section 1. La transposition française des principes Onusiens et européens

§1. L'influence du Protocole de Kyoto

Le premier mouvement, d'une quarantaine d'années, correspond à l'édification du discours sur le développement durable, d'abord sous l'égide du Club de Rome et sa théorie pionnière de la décroissance (*Rapport Meadows*, 1972). Ce discours fut relayé par l'ONU à travers la construction d'organismes spécialisés sur la protection de la nature et la lutte contre le changement climatique : le PNUE⁶³⁸ et le GIEC⁶³⁹, chargés d'organiser le débat et de le formaliser au moyen de Conventions et de Conférences pour acter les engagements chiffrés des pays sur la question environnementale.

Ceci aboutit à la Convention de Rio⁶⁴⁰ en 1992, solennellement intitulée "Sommet de la Terre de Rio", au cours de laquelle les pays développés eurent l'intention de stabiliser pour l'an 2000 leurs émissions de gaz à effet de serre à leur niveau de 1990. C'est à l'aune de cet engagement international que la "Conférence des Parties n°3" (COP3)⁶⁴¹ tenue en 1997 à Kyoto, plus connue sous le nom de "Protocole de Kyoto", s'est employée à traduire

⁶³⁸ Programme des Nations Unies pour l'Environnement créé en juin 1972 à l'occasion du premier Sommet de la Terre à Stockholm (Sommet également appelé Conférence des Nations Unies sur l'Environnement Humain – CNUEH – ou plus simplement "Conférence de Stockholm" tenue entre le 5 et le 16 juin 1972). V. Glossaire : "PNUE".

⁶³⁹ Groupe Intergouvernemental d'Experts sur l'évolution du Climat, créé par l'ONU et l'Organisation Météorologique Mondiale en 1988. V. Glossaire : "GIEC".

⁶⁴⁰ V. Glossaire : "Rio".

⁶⁴¹ V. Glossaire : "COP".

quantitativement et juridiquement ce niveau de contrainte. Les 84 pays signataires⁶⁴² du Protocole ont alors accepté de réduire de 5,2% leurs émissions de gaz à effet de serre sur la période 2008-2012, par rapport au niveau atteint en 1990. Parmi ces pays, les États-Unis avaient accepté une réduction de 7%, le Japon une réduction de 6%.

De son côté, l'Union Européenne estimait nécessaire de procéder à une répartition de la charge de cet objectif entre les quinze États Membres : c'est ce que l'on a appelé la “bulle communautaire”, laquelle visait une réduction globale de 8% sur tout le territoire de l'Union. Pour la période allant de 2008 à 2012, la France obtint ainsi un objectif de réduction de ses émissions de 0% par rapport à son niveau de 1990⁶⁴³ ! Cette absence d'objectifs de réduction s'explique par le fait que la France produit et utilise majoritairement une énergie nucléaire sur son territoire et dispose d'un patrimoine forestier suffisant pour absorber le carbone rejeté⁶⁴⁴.

Ainsi, le pouvoir émissif de la France en matière de GES était jugé limité, comparé au mix énergétique et aux conditions environnementales des autres États membres. Ceci explique le retard de l'hexagone pris dans la réduction du réchauffement climatique, et son “réveil” politique tardif en 2009-2010, lors du processus Grenelle.

Ce retard s'explique aussi plus généralement par les atermoiements de l'entrée en vigueur du Protocole de Kyoto, qui n'a pu avoir lieu que le 16 février 2005. En effet, pour être effectif, ce Protocole prévoyait qu'un minimum de pays sur les 84 engagés, rassemblant plus de 55% des émissions totales, procède à la ratification. En 2001, la Russie avait pour ainsi dire “sauvé le traité” en ratifiant le Protocole, alors que les États-Unis, qui à eux seuls représentaient 33% du total des GES d'origine humaine, avaient décidé de se retirer.

L'influence directe du Protocole de Kyoto est toutefois bien relative puisqu'elle ne vise que les établissements éligibles au marché des quotas, et non directement le secteur immobilier traditionnel :

⁶⁴² N'étaient concernés que les pays industrialisés mentionnés à l'annexe I de la Convention-cadre.

⁶⁴³ B. de Gérando, *Energies-Climat, Quotas d'émission de gaz à effet de serre, Système d'échange de quotas, Entreprises et collectivités bénéficiaires, Outils de gestion des quotas*, Wolters Kluwer France, éd. Lamy, Coll. Lamy Axe Droit, 2010, p.53.

⁶⁴⁴ *Ibid.* V. également l'accord de “répartition de la charge” à l'annexe 1, communication Commission CE, 19 mai 1999, COM 0230 final, non publiée.

“S’il vise le principal gaz à effet de serre, en volume d’émissions, qu’est le dioxyde de carbone, il ne concerne qu’une partie du secteur industriel et énergétique, exclut le secteur de l’agriculture, des transports et du résidentiel et du tertiaire. Or, ces deux derniers secteurs sont, en France, les principaux émetteurs de gaz à effet de serre et, contrairement au secteur industriel et énergétique, leurs émissions continuent de croître”⁶⁴⁵.

C’est pourtant bien à ce Protocole que les praticiens se réfèrent pour justifier l’exigence de performance énergétique du bâtiment et dont découle l’annexe environnementale. A ce titre, le Code de l’urbanisme, en son article L.110 modifié par la loi Grenelle 1 du 3 août 2009⁶⁴⁶, prend explicitement en compte le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre dans l’utilisation et la gestion du cadre bâti par les collectivités territoriales. Par ailleurs, dans une conférence intitulée “Mettons-nous au vert” du 27 janvier 2010, le Cabinet d’avocat *Baker & Mc Kenzie* rappelait en préambule l’influence du Protocole de Kyoto et du Sommet de Copenhague sur le verdissement de ses domaines d’expertises, notamment dans l’industrie immobilière.

Le verdissement de l’immeuble est issu du Protocole de Kyoto, bien qu’il ait fallu une dizaine d’années pour établir un lien de corrélation entre les objectifs nationaux de limitation d’émissions et le caractère manifestement émissif des bâtiments. Seul le gouvernement australien semble avoir fait ce lien dès l’origine en obligeant son administration à se mettre immédiatement en conformité avec le Protocole de Kyoto ratifié, en le transposant la même année dans la loi *Measures for Improving Energy Efficiency in Commonwealth Operations* de 1997 (v. supra, Tit.I-Chap.I-Sect.1-§1).

Comme nous avons pu le constater en Grande-Bretagne, c’est finalement par la directive EPBD 2002/91/CE que la corrélation a pu s’effectuer à l’échelon européen, au travers de la notion d’ “efficacité énergétique” du bâtiment⁶⁴⁷ qui permet de transformer, au rythme des

⁶⁴⁵ V. l’article de Futura-sciences en ligne concernant le Protocole de Kyoto : <http://www.futura-sciences.com/magazines/environnement/infos/dico/d/developpement-durable-protocole-kyoto-3540/>. L’annexe A du Protocole liste les sources émettrices de gaz à effet de serre, comme éligible au calcul des quotas, avec par exemple le secteur de l’énergie, les industries manufacturières et l’activité de construction, le transport. Les grands absents sont les immeubles d’habitation ou de bureaux et de commerces.

⁶⁴⁶ “Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l’environnement”.

⁶⁴⁷ Trois actes ont préparé la directive EPBD : 1) la directive 89/106/CEE du Conseil économique européen du 21 décembre 1988 qui exigeait que les ouvrages et installations de CVC soient conçus et construits de manière à modérer la consommation d’énergie requise eu égard aux conditions climatiques locales ; 2) la directive 93/76/CEE du Conseil économique européen

transpositions nationales, les risques environnementaux inhérents aux bâtiments en opportunité d'amélioration "éconologique".

§2. L'influence communautaire

A l'échelle communautaire, les dispositifs normatifs de la performance énergétique des bâtiments sont : la directive EPBD (§2.1) et le Paquet climat-énergie (§2.2).

§2.1. La directive EPBD

L'"*Energy Performance of Buildings Directive*", ou "directive EPBD 2002/91/CE", fut arrêtée le 16 décembre 2002 conjointement par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne. Cette directive correspondit à la mise en œuvre du Protocole de Kyoto pour le secteur du bâtiment⁶⁴⁸ et incita les Etats membres à adopter des règles d'isolation thermique et de ventilation plus contraignantes qu'auparavant.

La directive EPBD 2002/91/CE prévoyait quatre mesures principales :

1. Une méthode commune de calcul pour mesurer la performance énergétique des bâtiments, visée à l'article 3 de la directive. Cet article renvoie à une annexe établissant neuf critères devant être pris en compte dans le calcul de la performance énergétique⁶⁴⁹. Il s'agit 1) du chauffage et de l'eau chaude, 2) de la climatisation, 3) de la ventilation, 4) de la ventilation naturelle, 5) de l'éclairage, 6) des caractéristiques thermiques intrinsèques du bâtiment (enveloppe, subdivisions internes, étanchéité à l'air, etc.), 7) de l'emplacement et de l'orientation du bâtiment, 8) des systèmes solaires passifs et de protection solaire, 9) de la qualité climatique intérieure. Enfin, ce calcul devait être

du 13 septembre 1993 visant à limiter les émissions de CO₂ par une amélioration de l'efficacité énergétique (SAVE), obligeant les Etats membres à mettre en œuvre des programmes et des instruments juridiques en ce sens ; 3) les conclusions du 30 mai 2000 et du 5 décembre 2000 du Conseil de l'Union Européenne (ex-CEE) approuvant le plan d'action pour l'efficacité énergétique de la Commission Européenne.

⁶⁴⁸ Considérant n°3 de la directive EPBD 2002/91/CE: "*L'amélioration de l'efficacité énergétique représente un volet important du train de politiques et de mesures nécessaires pour respecter le protocole de Kyoto [...]*".

⁶⁴⁹ Et non plus uniquement le critère intrinsèque de la qualité de l'isolation du bâtiment, visée originellement à l'article 5 de la directive 93/76/CEE du Conseil économique européen du 13 septembre 1993 visant à limiter les émissions de CO₂ par une amélioration de l'efficacité énergétique (SAVE).

distinct selon les neuf usages du bâtiment⁶⁵⁰. On retrouvera cette différenciation transposée en France au sein de neuf Diagnostic de Performance Energétique (DPE), faisant l'objet d'une création à l'article 7 de la directive sous la dénomination d'«*Energy Performance Certificate - EPC*» (v. *infra*, 3.).

2. Des exigences minimales de performance énergétique des bâtiments, revues à intervalles n'excédant pas cinq ans (art. 4, directive 2002/91/CE). Etaient visés : i) les bâtiments neufs dont le permis de construire avait été délivré après l'entrée en vigueur de la directive, soit le 4 janvier 2006 (art. 5, directive 2002/91/CE) ; ii) les bâtiments existants de plus de 1.000 m² lorsqu'ils faisaient l'objet de rénovations importantes c'est-à-dire des rénovations représentant plus de 25% de la surface ou de la valeur du bâtiment (art.6, directive 2002/91/CE). Ces exigences ont donné lieu en droit français à une refonte majeure de la Réglementation Thermique en 2005, lors de leur transposition par décret et arrêtés⁶⁵¹.
3. Des Certificats de Performance Energétique (*Energy Performance Certificate - EPC*) à fournir lors de la construction, vente ou location du bâtiment, ainsi que le prévoyait l'article 7 de la directive. Le modèle d'*EPC* reproduit un mode d'étiquetage de performance analogue à celui des produits électroménagers⁶⁵². Au-delà de cette similitude entre biens «mobiliers» et «immobiliers», l'immeuble est alors envisagé comme un produit normé, inscrit au sein d'un marché comparable, contrôlé et concurrentiel⁶⁵³. Plus

⁶⁵⁰ Habitation individuelle, immeubles d'appartements, bureaux, bâtiments réservés à l'enseignement, hôpitaux, hôtels et restaurants, installations sportives, immeubles de services de vente en gros et au détail, et autres types de bâtiments.

⁶⁵¹ RT 2005 Neuf : D. n°2006-592 du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions ; Arr. du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments. RT 2005 Existant : Arr. du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants ; Arr. du 20 décembre 2007 relatif au coût de construction pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment, mentionné à l'article R.134-26 du CCH ; Arr. du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1000m², lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

⁶⁵² L'étiquetage énergétique a été initialement élaboré au Canada en 1978 et aux Etats-Unis en 1980 via les programmes réglementaires «*Energuide*» (Canada) et «*Energy Guide*» (USA) qui intégraient sept catégories d'appareils électroménagers. Puis, ces programmes ont été progressivement étendus à de nouvelles catégories d'équipements, notamment les lampes, les tubes fluorescents, les ballasts, etc. En 1986, l'Australie s'est également dotée d'un tel programme sous l'appellation d'«*Energy rating*». En Europe, la directive 92/75/CEE du Conseil du 22 septembre 1992 concernant «l'indication de la consommation des appareils domestiques en énergie et en autres ressources par voie d'étiquetage et d'informations uniformes relatives aux produits» constitue le cadre général du programme d'étiquetage. In, Sophie Attali, Lionel Cauret, Michel Colombier, *et alii*, *Le froid domestique, Etiquetage et efficacité énergétique*, Les cahiers du CLIP, n°11, Philippe Menanteau (dir.), décembre 1999, Chap. IV, pp.45-63.

⁶⁵³ «*L'étiquette énergétique [...] permet au consommateur de comparer les performances relatives des différents produits commercialisés et pas seulement d'identifier les meilleurs*». [...] Enfin et surtout, l'étiquetage facilite la mise en place de seuils de performance énergétique à deux titres : en contribuant à la transformation du marché, l'étiquette permet l'introduction en douceur des normes de performance ; l'existence d'un langage commun simplifie la fixation des objectifs et facilite la négociation entre fabricants et pouvoirs publics», *ibid.*, p.47 et p.63.

l'immeuble sera apte à délivrer une performance satisfaisante, plus il sera séduisant pour un locataire et donc pour l'investisseur. **L'étiquetage participe donc du *merchandising* immobilier en même temps qu'il permet la fixation progressive, entre pouvoirs publics et acteurs privés, d'un seuil de performance en deçà duquel le produit est considéré comme non efficient.** Cette disposition a pour effet de créer une différenciation entre des bâtiments obsolètes, décotés, et des bâtiments non obsolètes⁶⁵⁴. L'obsolescence⁶⁵⁵ des immeubles est ainsi programmée, et elle s'identifie désormais par la création des certificats "EPC" ("DPE" en France).

4. Des inspections régulières sur les systèmes de chauffage et d'air conditionné (art. 8 et 9, directive 2002/91/CE). L'inspection, par des experts indépendants, qualifiés ou agréés, est fixée tous les 15 ans pour les chaudières utilisant des combustibles liquides ou solides non renouvelables à puissance nominale utile de plus de 20 kW. Pour les chaudières ayant une puissance nominale utile supérieure à 100 kW, l'inspection s'effectue tous les deux ans, sauf pour les chaudières à gaz dont l'inspection est réalisée tous les quatre ans. Enfin, les systèmes de climatisation développant une puissance nominale effective de plus de 12 kW sont également soumis à une inspection périodique. Ces dispositions de la directive ont été transposées en France par divers décrets et lois⁶⁵⁶.

§2.2. Le Paquet climat-énergie

"Paquet climat-énergie". La formule est assez disgracieuse et n'est pas sans rappeler le "paquet de droits" énoncé par le professeur Alain Supiot pour caractériser le droit post-moderne⁶⁵⁷. Il s'agit du tout premier plan climat de l'Union européenne adopté le 23 janvier 2008 par la Commission européenne, et composé d'un ensemble de législations nouvelles. Ce

⁶⁵⁴ C'est une des définitions de la valeur verte qui repose sur l'hypothèse que la décote d'immeubles non verts (en l'absence de cycle de marché haussier) fera resurgir par différenciation des immeubles pouvant être mis aisément en conformité. In, Plan Bâtiment Grenelle, *Rapport du groupe de travail "Valeur Verte..."*, prés. Méka Brunel, sept. 2010, *op.cit.*, p.26.

⁶⁵⁵ Obsolescence : Phénomène résultant d'une non adéquation entre l'offre disponible et la situation de la demande à un instant donné, à l'aide de quatre indicateurs clés : le taux de vacance, le flux de construction, le délai théorique d'écoulement et les valeurs locatives (Définition de l'ORIE, 2014). V. en détail Glossaire : "Obsolescence".

⁶⁵⁶ Transposition par : i) la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 relative aux orientations de la politique énergétique, ii) la loi n°2008-757 du 1^{er} août 2008 relative à la responsabilité environnementale et à diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement, iii) le D. n°2009-649 du 9 juin 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kilowatts. Codification à l'article L.224-1-II-2° du Code de l'environnement et aux articles R.224-41-4 à 9 du Code de l'environnement.

⁶⁵⁷ Alain Supiot, *Du gouvernement par les lois à la gouvernance par les nombres*, *op.cit.*, 2013.

“paquet législatif” a dû cependant faire l’objet d’une avalisation politique parmi les vingt-sept chefs d’État membres à l’occasion du Conseil européen de Bruxelles des 11 et 12 décembre 2008. Comme son nom l’indique, la priorité fut orientée vers la lutte contre le changement climatique et vers la mise en place d’une politique énergétique communautaire soutenable.

Le Paquet climat-énergie a pour objectif la réalisation, d’ici à 2020, du “20-20-20” ou “3 fois 20”. Ce 3 fois 20 vise à :

- Faire passer à 20% la part des énergies renouvelables (EnR) dans le mix énergétique européen (à 8,5% en 2005)⁶⁵⁸ ;
- Réduire en 15 ans les émissions de CO₂ des pays de l’Union de 20%⁶⁵⁹ ;
- Accroître en 15 ans l’efficacité énergétique de 20% d’ici à 2020.

Alors que les deux premières mesures se traduisent par des contraintes chiffrées pour chaque Etat membre, la troisième n’a aucune valeur d’obligation puisqu’elle n’a pas été suivie d’une ventilation par pays, et pour cause, l’efficacité énergétique étant une notion subjective difficile à définir et à mesurer dans un espace multinational. Ce critère concernait pourtant directement le secteur immobilier.

En 2014, la commission européenne a souhaité renforcer le cadre existant en élaborant un deuxième Paquet climat-énergie dont l’objectif vise la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) d’au moins 40% pour 2030 par rapport à l’année de référence 1990⁶⁶⁰, et une part d’Energie Renouvelable (EnR) de 27% sur l’ensemble du territoire de l’Union en 2030. Ce deuxième Paquet a été reporté dans l’attente d’un accord international devant avoir lieu en décembre 2015 lors de la Conférence de Paris sur le Climat (COP 21). Cette conférence, dont le gouvernement français attend beaucoup, devrait relancer la tentative des pays de mettre en

⁶⁵⁸ Cet objectif général s’est soldé par l’adoption de la directive “Énergies renouvelables” 2009/28/CE du 23 avril 2009 qui fixe pour l’horizon 2020 des objectifs distincts pour chaque état membre concernant la part d’EnR dans la consommation d’énergie finale brute, et ce en fonction de la part d’EnR dans les consommations de 2005 (v. dir. 2009/28/CE, annexe I : France 23%, Belgique 13%, Luxembourg 11%, Pays-Bas 14%, Espagne 20%, Portugal 31%, Italie 17%, Royaume-Uni 15%, Suède 49%, Finlande 38%, etc.). Cette directive prévoit également que le secteur des transports, dans chaque État, utilise au moins 10 % d’énergie produite à partir de sources renouvelables (art.3, al.4).

⁶⁵⁹ Cette cible a fait l’objet de : i) la directive 2009/29/CE du 23 avril 2009 qui a modifié la directive 2003/87/CE afin d’améliorer le système d’échange communautaire des quotas de Co₂ selon l’objectif de réduction de 20% ; et de ii) la décision n°406/2009/CE du 23 avril 2009 qui, au même titre que la part d’EnR, fixe des objectifs distincts de réduction d’émissions de GES auprès de chaque état membre en fonction selon le niveau d’émission de 2005 (v. décision n°406/2009/CE, annexe II : France -14%, Belgique 15%, Luxembourg -20%, Pays-Bas -16%, Espagne -10%, Portugal +1%, Italie -13%, Royaume-Uni -16%, Suède -17%, Finlande -16%, etc.).

⁶⁶⁰ Cet objectif a été repris à l’article 1^{er}-III de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

œuvre une politique énergétique intégrant l'objectif impérieux de sauver la planète pour les générations actuelles et à venir.

Le bilan du Paquet climat-énergie reste à ce jour plutôt mitigé ; mais il a le mérite de susciter une prise de conscience étatique forte et de venir compléter la dotation de politiques et d'outils nationaux de régulation adaptés aux secteurs concernés. C'est ce qu'avaient d'ailleurs cherché à amorcer les directives EPBD successives de 2002 et de 2010 qui, par le renforcement progressif des exigences de performance, avaient introduit la notion de "valeur verte" des bâtiments européens⁶⁶¹.

Section 2. Les lois "Grenelle" : création de l'annexe verte

Les lois Grenelle ont d'abord donné lieu à la formulation d'objectifs chiffrés (§1) puis à l'élaboration d'outils juridiques, parmi lesquels le bail vert (§2).

§1. La formulation d'objectifs chiffrés

Le "Grenelle de l'Environnement"⁶⁶² est un processus de consultation publique initié par le gouvernement Fillon en mai 2007 sur le thème de l'environnement. Il est nécessaire de rappeler qu'il s'inscrit dans le prolongement du "Pacte écologique" proposé par Nicolas Hulot. Ce dernier avait mis en garde l'opinion publique de la tragédie globale annoncée si l'écologie demeurait en marge des décisions politiques. Il avait alors décidé de se présenter

⁶⁶¹ La directive "EPBD 2010/31/EU du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments a refondu l'ancienne directive 2002/91/CE pour promouvoir des bâtiments "zéro énergie" après 2020 ainsi que les énergies renouvelables et locales, l'utilisation des meilleures techniques d'isolation (maison passive, etc.) et des systèmes intelligents de mesure et de contrôles actifs de régulation. "Cette Directive n'est que le support réglementaire d'un mouvement de fond initié à la fois par des considérations d'indépendance énergétique, de diminution des coûts, d'urgence environnementale et climatique, et dont la traduction concrète sur le marché de l'immobilier est l'insertion de la notion de "valeur verte" dans le cycle de vie d'un immeuble". Deloitte Real Estate Advisory et Bureau Veritas, *Refonte de la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments – Volet 1 – Une approche didactique*, mai 2011, p.2.

⁶⁶² Le terme fait référence aux accords dits "de Grenelle" négociés en mai 1968 entre le gouvernement Pompidou, les syndicats et les organisations patronales. Ces accords ont essentiellement porté sur l'augmentation de 35% du SMIG, l'augmentation des salaires de 7% et la réduction de la durée moyenne du travail à 40 heures par semaine. Le nom "Grenelle" est tiré du lieu où se négocièrent ces accords, au Ministère du travail situé 127 rue de Grenelle à Paris 7^{ème}, à l'hôtel du Châtelet. Le mot a été repris par antonomase pour désigner des consultations publiques sur des sujets majeurs. La lexicalisation du terme est donc le fruit d'une ellipse stylistique : "les accords de la rue de Grenelle", "les accords de Grenelle" et enfin "le Grenelle". Cette correspondance dans le processus d'élaboration de la "loi négociée" illustre pour certains auteurs l'influence du droit du travail sur l'idée de participation en matière environnementale. In, Gilles Auzero et Emmanuel Dockès, *Droit du travail*, Précis Dalloz, 2015, p.57. V. également J. Diringier, *Les voies vers une démocratie sociale et environnementale ou l'illusion procédurale ?*, 2015, *op.cit.*

comme candidat à la campagne présidentielle de 2007 afin que l'environnement soit enfin le sujet central de la vie politique. Jouissant d'une aura populaire incontestable, l'ingérence politique de l'ancien créateur-animateur de l'émission Ushuaia menaçait clairement les candidats traditionnels de pertes de voix substantielles.

Nicolas Hulot a ainsi convaincu les principaux candidats de signer sa charte "*Pacte écologique*", en échange de son retrait de la course présidentielle. Cette charte prévoyait notamment de placer les enjeux écologiques et climatiques au cœur de l'action politique, en ouvrant le débat public avec des propositions concrètes. Le "*Grenelle de l'Environnement*" fut le processus qui répondit à cet objectif de principe.

Le Grenelle de l'Environnement a donné lieu à la promulgation de deux grandes lois : la loi dite "Grenelle 1" (§1.1) et la loi dite "Grenelle 2" (§1.2).

§1.1. Loi Grenelle 1

La loi de programmation, dite "Loi Grenelle 1", n°2009-967 du 3 août 2009, proposait à travers ses 57 articles, 268 mesures de protection environnementale sur le thème des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de l'énergie et du bâtiment, de la gouvernance, des risques pour l'environnement et la santé.

La priorité de cette loi était attribuée aux secteurs de l'énergie et du bâtiment. L'enjeu était important puisque le bâtiment utilisait (et utilise encore) plus de 40% de l'énergie finale⁶⁶³ et possédait le plus grand potentiel de réduction des consommations énergétiques vis-à-vis d'autres domaines tels que le transport et l'industrie, où les gisements d'économies énergétiques étaient plus ardues (v. *infra* Fig.45). De même, les émissions françaises de gaz à effet de serre produites par l'utilisation des bâtiments représentaient environ 25% des émissions nationales, tous édifices confondus⁶⁶⁴.

Ainsi, l'objectif de la loi Grenelle 1 fut de rattraper le retard normatif de la France en matière de construction, par la transposition et le dépassement des orientations européennes et Onusiennes :

⁶⁶³ ADEME, 2009.

⁶⁶⁴ *Ibid.*

- Objectif de division par 4 des émissions de GES à l'horizon 2050⁶⁶⁵, repris à l'article 2 de la loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 août 2009 ;
- Augmentation de 23% d'EnR dans le mix énergétique français d'ici 2020⁶⁶⁶, également mentionné à l'article 2 de ladite loi ;
- Fixation d'une norme de consommation énergétique à 50 kWh_{EP}/m²/an pour toutes les constructions neuves⁶⁶⁷, énoncé à l'article 4 de ladite loi ;
- Généralisation, pour les constructions neuves, du label BBC⁶⁶⁸ pour 2012 et du label Bepos d'ici 2020⁶⁶⁹, édicté à l'article 4 de la loi.

Deux autres orientations ont été formulées et faisant l'originalité du dispositif français :

- La réduction des consommations d'énergie des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici 2020, posé à l'article 5 de la loi Grenelle 1.
- La création d'un "*Plan Bâtiment Grenelle*"⁶⁷⁰ composé d'experts chargés de rédiger des décrets sur le bâtiment, et relatifs à l'atteinte des objectifs précités.

On relèvera le contraste significatif entre l'activité de construction neuve, qui dispose d'un arsenal d'objectifs quantitatifs et qualitatifs, et la rénovation des bâtiments existants qui ne détient qu'un seul objectif de réduction de 38% des consommations énergétiques sur 8 ans (2012 à 2020). Ce contraste est d'autant plus préoccupant que le gisement d'économie d'énergie et de réduction corrélative des émissions de GES doit essentiellement s'opérer au sein du parc immobilier existant, son taux de renouvellement étant très faible⁶⁷¹ car s'effectuant dans un contexte de forte pression foncière et d'investissement hyperconcurrentiel, limitant de fait les possibilités de construction. Ce champ restreint du Grenelle à l'égard du secteur du bâtiment existant participe vraisemblablement d'un choix politique de peser normativement là où il est plus aisé d'obtenir des résultats, quitte à perdre de vue la cible principale. Il ne s'agit pas ici de dénoncer une stratégie électoraliste (qui n'a

⁶⁶⁵ Rapport Facteur 4, Club de Rome, ONU, 1995 ; Plan Climat de 2006 en France.

⁶⁶⁶ Plan Climat Energie, UE, 2008.

⁶⁶⁷ Directive 2002/91/CE.

⁶⁶⁸ Bâtiment Basse Consommation. V. Patrice Cornille, *BBC*, Construction et Urbanisme, n°12, décembre 2009, étude 11, p.1. V. également Glossaire : "BBC".

⁶⁶⁹ Directive 2010/31/EU.

⁶⁷⁰ V. Glossaire : "Plan Bâtiment Durable".

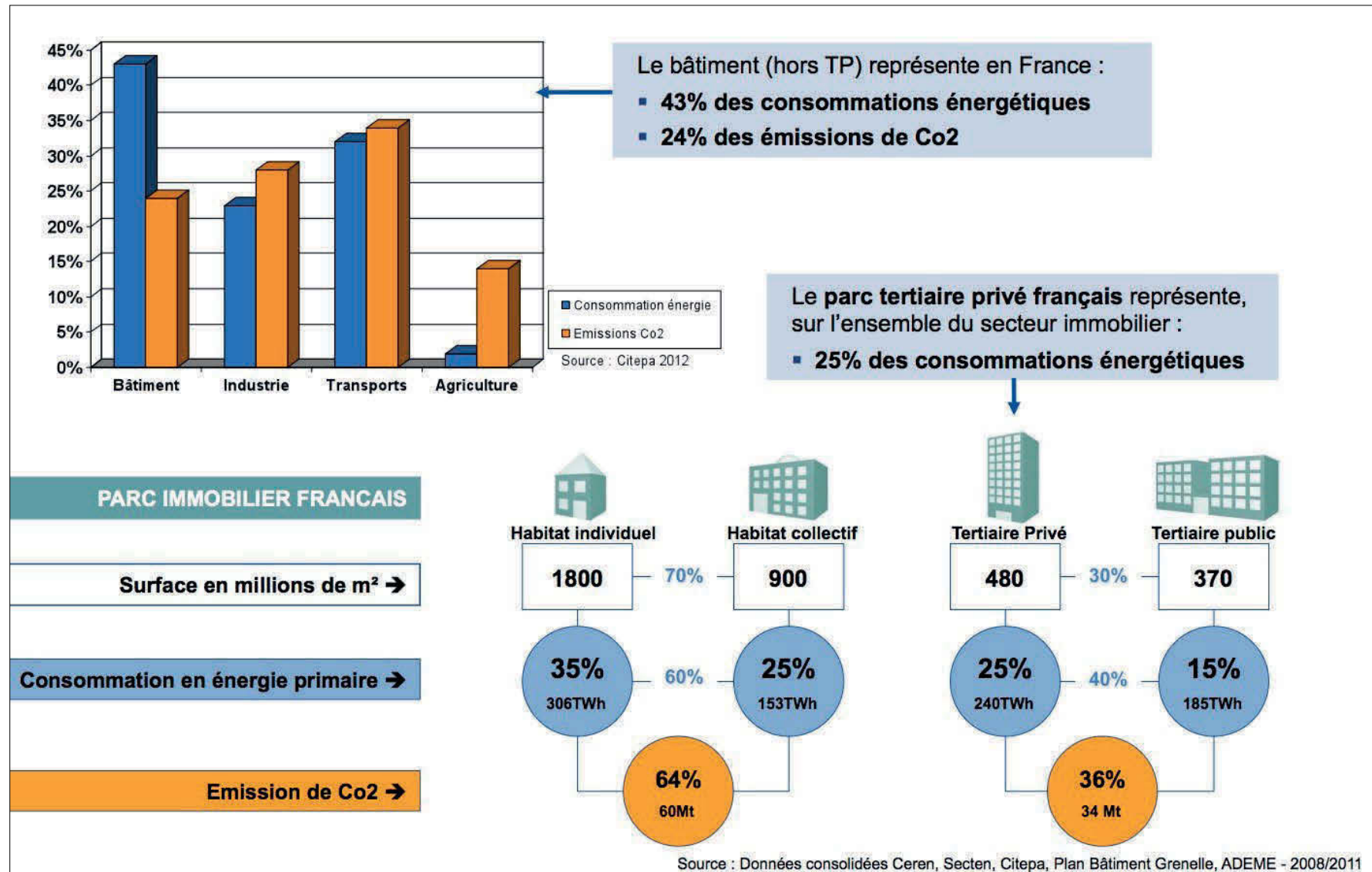
⁶⁷¹ De l'ordre de 1% par an selon l'ADEME et Certinergy. V. <http://www.certinergy.com/en-savoir-plus-sur-le-grenelle/>

d'ailleurs pas fonctionné), mais d'être conscient que la législation "Grenelle" se trouvait réduite à la portion congrue d'une mise à niveau nationale des technologies constructives dans l'immobilier neuf. On ne pouvait donc vraiment s'attendre à un miracle écologique sur ce point...

Dans le même esprit, on peut constater que les priorités de réductions des consommations d'énergie et d'émissions de CO₂, axées sur le parc tertiaire existant, semblaient peu pertinentes dès lors qu'elles n'embrassaient pas la majorité du secteur immobilier (respectivement 40% et 36% des consommations et des émissions du secteur immobilier ; v. *infra*, Fig.45). A l'inverse, l'habitation, qui représente 60% des consommations d'énergie et 64% des émissions de CO₂, aurait pu constituer le secteur prioritaire de la rénovation énergétique du Grenelle de l'Environnement.

Mais la logique du processus Grenelle voulait que ce soit l'immobilier tertiaire qui stimula et lança les rénovations d'immeubles, d'autant que la structure du parc apparaissait (et apparaît encore) par essence plus homogène (détention du parc tertiaire en mono-propriété par des foncières et des investisseurs institutionnels, plus aisé à cibler en bloc) mais aussi relativement plus consommatrice d'énergie, notamment en électricité, du fait des systèmes de rafraîchissement et de ventilations des bureaux et des commerces. En effet, le parc d'habitation français représente 70% de la surface occupée, pour une consommation énergétique primaire de 60% de l'ensemble du parc, soit un ratio de -10. A l'inverse, et bien que représentant 30% de la surface occupée, le parc tertiaire est davantage énergivore avec 40% du total des consommations, soit un ratio de +10 (v. *infra*, Fig.45).

Fig.45 : Consommations énergétiques et émissions de Co₂ selon l'usage immobilier, 2008-2011, J-M Branchut, 2012



De plus, il est apparu que la plupart des ménages français n'étaient guère en mesure de supporter et d'accepter la rénovation énergétique de leurs habitations, surtout dans un contexte de crise prolongée où aucune sensibilisation n'avait été effectuée au préalable, ni les outils constitués pour ce faire⁶⁷².

Il incombait donc aux professionnels de l'immobilier tertiaire, c'est-à-dire aux grands bailleurs privés, aux bailleurs institutionnels et à l'Etat de jouer ce rôle d'éclaireur technico-financier dans le verdissement du patrimoine immobilier français. Le choix de l'immobilier tertiaire était donc pertinent pour engager le mouvement d'ensemble des réhabilitations d'immeubles existants.

Cependant, l'objectif "Grenelle 1" de réduction des consommations énergétiques de -38% pour 2020, par rapport à 2012, ne semble pas véritablement justifié.

Cet objectif provient du Groupe I du Grenelle 1 de l'Environnement, coprésidé par le climatologue Jean Jouzel et l'économiste Nicholas Stern, baptisé "*Lutter contre les changements climatiques et maîtriser la demande d'énergie*". Le chiffre de -38% est basé sur l'atteinte par pallier d'une consommation énergétique de 210 kWh_{ep}/m²/an en 2012 par rapport aux niveaux de consommation de 2007 des logements existants (240 kWh_{ep}/m²/an), puis d'une consommation résidentielle moyenne fixée à 150 kWh_{ep}/m²/an pour 2020, soit -38% par rapport aux niveaux de 2007. Or, le Groupe I ajoute dans son rapport de synthèse : "*En 2020 pour le tertiaire (bureaux, commerces, équipements publics et privés), l'objectif est que la consommation moyenne du parc existant ne dépasse pas 80 kWh/m²/an, sous réserve d'une analyse sectorielle par activités*"⁶⁷³.

Ni l'Etat pour ses bâtiments publics, ni les professionnels des immeubles tertiaires privés n'ont justement pris le temps d'effectuer cette "*analyse sectorielle par activités*" (relevant de

⁶⁷² "*Comment concilier impérieuse nécessité d'améliorer le parc existant dans le cadre de la transition énergétique (facteur 4) et la réalité d'un marché qui ne décolle pas ? L'idée d'une obligation de travaux pour le parc existant apparaît à beaucoup comme la solution à privilégier, dès lors que le signal prix s'avère largement insuffisant pour assurer un temps de retour supportable. C'est une fausse bonne idée car l'obligation de travaux conduirait à un blocage inéluctable du marché, ne serait-ce que du fait que dans beaucoup de cas les ménages ne seraient pas en capacité financière de supporter de tels coûts. Une telle mesure aurait également de nombreux défauts : incitation forte à bâcler les travaux ; fuite devant l'immobilier ; etc. C'est pourquoi la profession milite pour : une politique incitative plus dynamique ; un effort accru de formation ou d'information ; une réforme mesurée de la réglementation thermique sur existant. Un rapport réalisé à la demande du Plan Bâtiment Durable conclut en ce sens. Il faut espérer qu'en l'absence de consensus, le gouvernement ne s'engagera pas dans une voie sans issue et néfaste pour les marchés*". Jacques Chanut, Vice-Président de la Fédération Française du Bâtiment, résumé de la Conférence Batimat à Paris Nord Villepinte du 4 novembre 2013 sur le thème : "Actualité politique, Réglementations & Normes, Performance Energétique".

⁶⁷³ Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, *Rapport de synthèse Grenelle de l'environnement, Groupe I : Lutter contre les changements climatiques et maîtriser la demande d'énergie*, sept. 2007, op.cit., p.25.

la règle de trois !), afin de se doter d'un objectif de réduction prenant en compte les particularités émissives de Co₂ et par usages du bâtiment. Les données statistiques des consommations énergétiques du parc tertiaire étant alors insuffisantes⁶⁷⁴, l'objectif de -38% de réduction des consommations n'a pas été remis en question et fut reproduit tel quel dans l'objectif du parc tertiaire, alors qu'il concerne l'habitation.

Si l'on s'amuse à croiser les données statistiques des consommations par usage, selon une approche dite "par objectifs Grenelle" (v. *infra*, Fig. 46), on obtiendrait des résultats sensiblement différents : -38% pour l'habitation et -84% pour le tertiaire à l'horizon 2020 (v. *infra*, Fig. 46). Toutefois, ce calcul ne tient pas compte des consommations réelles du secteur tertiaire sur l'ensemble du parc immobilier. Il semble ici nécessaire d'assigner un objectif de réduction des consommations énergétiques tertiaires à sa juste proportion impactante.

De même, n'est pas prise en compte la capacité émissive de Co₂, élément qui s'inscrit pourtant dans la dialectique du réchauffement climatique et qui constitue le fondement même du processus Grenelle. Or, cette capacité émissive est plus élevée dans l'habitation que dans l'usage tertiaire qui utilise davantage l'électricité (présence de systèmes de climatisation et/ou de ventilation mécanique contrôlée au sein d'établissements recevant du public ou à forte densité d'occupation). En outre, compte tenu du poids restreint des édifices tertiaires dans le nombre total de bâtiments, il n'aurait pas été déraisonnable d'attribuer un objectif de réduction moindre que celui de l'habitation, l'immobilier tertiaire étant de par sa masse, moins impactant en terme de changement climatique.

Si dès lors on soumet l'objectif de -38% proportionnellement aux consommations énergétiques ou aux émissions "réelles" de Co₂ du parc tertiaire, l'objectif "Grenelle" de réduction des consommations tertiaires aurait dû être fixé autour de -21 à -25% pour l'horizon 2020 (v. *infra*, Fig.46).

⁶⁷⁴ Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de Travail "Rénovation du parc tertiaire existant", M. Gauchot, C. Béaur, *Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020*, Rapport final, 2011, *op.cit.*, p.9.

Fig.46 : Détermination des objectifs de réductions énergétiques dans le secteur immobilier, J-M Branchut, 2014

Selon une approche proportionnelle aux objectifs "Grenelle"				
	Consommation d'énergie en kWh _{ep} /m ² /an (2007)	Objectif de consommation d'énergie en kWh _{ep} /m ² /an (2020)	Calcul d'équivalence	Pourcentage de réduction des consommations (2007-2020)
Habitation	240*	150**	$(150 \times 100) / 240 \approx 38$	38%**
Tertiaire	500*	80**	$p=(80 \times 100) / 500 = 84$	84%
Selon une approche proportionnelle aux consommations d'énergie				
	Part des consommations énergétiques sur l'ensemble du parc immobilier (2007)	Objectif de réduction des consommations (2007-2020)	Calcul d'équivalence	Pourcentage de réduction des consommations (2007-2020)
Habitation	60%*	38%	-	38%
Tertiaire	40%*	p	$p=(40 \times 38) / 60 \approx 25$	25%
Selon une approche proportionnelle aux rejets de CO ₂				
	Part des rejets de CO ₂ sur l'ensemble du parc immobilier (2007)	Objectif de réduction des consommations (2007-2020)	Calcul d'équivalence	Pourcentage de réduction des consommations (2007-2020)
Habitation	64%*	38%	-	38%
Tertiaire	36%*	p	$p=(36 \times 38) / 64 \approx 21$	21%

* Données statistiques consolidées Ceren, Secten, Citepa, Plan Bâtiment Grenelle, ADEME, v. *supra* [Fig.45](#)

** Objectifs 2020 émis par le Groupe 1 du Grenelle de l'Environnement, v. *supra* [Part.I-Tit.I-Chap.I-Sect.3-§2.2.](#)

Il faut toutefois reconnaître que l'objectif du Grenelle 1 de réduire de **38%** les consommations d'énergie du parc existant a le mérite d'exister, au-delà des calculs de proportion toujours sujets à caution. **Ce pourcentage constitue à ce jour la seule référence législative pour lancer et guider contractuellement l'action de rénovation des immeubles existants en France**⁶⁷⁵.

⁶⁷⁵ *Ibid.*, p.9. "Toutefois, la réduction de 38%, qui traduit l'objectif des pouvoirs publics, reste une référence à atteindre en fixant d'autres objectifs qui tiennent compte des spécificités des situations et de l'absence de bases statistiques sur lesquelles s'appuyer".

§1.2. Loi Grenelle 2

La seconde loi, dite “Loi Grenelle 2” n°2010-788 du 12 juillet 2010 vient préciser les modalités d'application de la loi Grenelle 1. A cet égard, **le Grenelle 2 est surnommé la “boîte à outils juridique du Grenelle 1”**⁶⁷⁶. Au terme de cette deuxième loi, 201 décrets d'application⁶⁷⁷ ont été programmés pour rendre applicable la loi Grenelle 1, dont une quarantaine de décrets liés au secteur immobilier, à paraître sous la plume du “*Plan Bâtiment Grenelle*”⁶⁷⁸. L'état d'avancement et de parution de ces décrets appliqués à l'immobilier est énoncé au tableau de synthèse en [Annexe n°5](#) de la présente thèse.

La loi Grenelle 2 vise l'obtention d'un bâti plus performant sur le plan énergétique et une meilleure qualité environnementale tant dans sa conception que dans son utilisation⁶⁷⁹. Cet objectif général est présent dans les quarante décrets ciblant les acteurs immobiliers selon trois fonctionnalités régulatrices :

- 1) L'information, c'est-à-dire la sensibilisation des usagers, des investisseurs et des exploitants sur la notion d'amélioration de performance énergétique et environnementale du bâtiment. Il s'agit par exemple de l'obligation d'insertion et d'affichage du Diagnostic de Performance Energétique dans les annonces immobilières en cas de location ou de vente⁶⁸⁰.
- 2) L'incitation, en promouvant les bénéfices financiers ou environnementaux tirés de l'effort d'amélioration envisagé. Elle concerne par exemple, l'élargissement de l'éco-prêt à taux

⁶⁷⁶ MEEDDAT, In, *Grenelle 2 : Une boîte à outils pour traduire le développement durable dans la loi*, Le Moniteur, 13 janvier 2009. En ligne sur : <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/actualite/596329-grenelle-ii-une-boite-a-outils-pour-traduire-le-developpement-durable-dans-la-loi>

⁶⁷⁷ M. Kohler, *Les dispositions de la loi Grenelle 2 et son décret d'application*, Dr. Env., n°208, janv. 2013, pp.29-33.

⁶⁷⁸ Lettre de mission du Premier Ministre à Maître Philippe Pelletier du 13 janvier 2009 : “*Le programme de réduction des consommations énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments constitue un chantier prioritaire du Grenelle de l'Environnement. [...] Compte tenu des enjeux liés à ce programme, de sa complexité et de la multiplicité des acteurs, il me paraît indispensable que ce chantier fût l'objet d'un pilotage spécifique par une personnalité de haut niveau. Je souhaite vous charger de cette mission [...]. Votre mission consistera à coordonner l'élaboration du plan d'action opérationnel, [...] et proposer les arbitrages nécessaires.*” In, *Rapport d'activité 2009 du Plan Bâtiment Grenelle, Annexe 1*, p.53. En ligne : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport-d_activite_Plan_Batiment_2009.pdf

⁶⁷⁹ Art. 1 à 11, Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010.

⁶⁸⁰ Art. 1-I, Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 ; D. n°2010-1662 du 28 décembre 2010.

zéro pour les copropriétés⁶⁸¹, l'augmentation de l'aide de solidarité écologique ou le bonus de COS pour les bâtiments énergétiquement performants⁶⁸².

- 3) L'obligation, qui consiste à fixer un cadre obligatoire *a minima*. Par exemple, l'article 173 de la loi Grenelle 2 institue une obligation d'extinction des lumières de bureaux une heure après leur fin d'occupation et au plus tard à 1 heure du matin. Cette obligation porte aussi sur l'extinction des éclairages de vitrines commerciales entre 1h et 7h, et le rallumage des locaux commerciaux une heure avant le début de l'activité⁶⁸³.

L'annexe environnementale s'inscrit également dans cette fonction régulatrice. Pourtant, cette mesure a bien failli être intégrée à la fonction incitative du Grenelle 2, si l'on en croit les préconisations liminaires du groupe de travail "Tertiaire Privé" du Plan Bâtiment Grenelle en octobre 2009 :

“Dans un esprit pédagogique d’instauration d’une nouvelle préoccupation environnementale dans la gestion immobilière, le groupe propose une annexe au bail concernant tous les preneurs et bailleurs. Avec le même objectif “d’acculturation”, il préconise un dispositif davantage incitatif que contraignant, avec une évolution possible à terme. La loi Grenelle 2 pourrait organiser la mise en œuvre de l’annexe environnementale : article 8”⁶⁸⁴.

Nous allons à présent nous pencher sur le bail vert français et étudier l'historique de son insertion dans la loi Grenelle 2.

⁶⁸¹ Art. 2, Loi Grenelle 1 n°2009-967 du 3 août 2009 ; D. n°2013-1297 du 27 décembre 2013 “relatif aux dispositions particulières à l'octroi aux syndicats de copropriétaires d'avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens” ; Arr. du 30 décembre 2013 “modifiant les arrêtés du 4 mai 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens”. Le 4° de l'article 43 de la loi de finances rectificative pour 2011 a étendu le bénéfice de l'éco-PTZ aux syndicats de copropriétaires. Dans les faits, la souscription d'un “éco-Ptz Copropriétés” ne fut possible qu'à compter du 1^{er} janvier 2014, suite à publication de l'arrêté et du décret nommés ci-avant. L'éco-PTZ collectif permet de financer des travaux d'économie d'énergie sur les parties et équipements communs ou privatifs des immeubles d'habitation achevés avant le 1^{er} janvier 1990. Le dispositif a été reconduit jusqu'à la fin 2015, dans le cadre de la loi de finances pour 2014. Le montant du prêt peut atteindre 30.000 € par logement et le délai pour réaliser les travaux est de 3 ans.

⁶⁸² Art. 20, Loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 ; loi 2011-12 du 5 janvier 2011 ; D. n°2011-1903 du 19 décembre 2011.

⁶⁸³ Les modalités d'application du dispositif d'extinction obligatoire de l'éclairage des immeubles non résidentiels ont été précisées par arrêté du 25 janvier 2013. Ce dispositif de lutte contre la pollution lumineuse des villes vise davantage à ne pas perturber le rythme biologique des espèces et à permettre aux astronomes d'observer la galaxie, plutôt que de réduire la consommation énergétique. L'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturnes (ANPCEN) publie chaque année depuis l'entrée en vigueur de cette mesure, le 1^{er} juillet 2013, un bilan d'application en choisissant un panel de villes françaises. Ce rapport est disponible en ligne sur le site de l'ANPCEN : <http://www.anpcen.fr/>

⁶⁸⁴ Plan Bâtiment Grenelle, *Deuxième série de propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant*, 27 octobre 2009, p.7. En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/chantier_parc_tertiaire-2.pdf

§2. La formulation du principe de bail vert

Le groupe de travail “*Tertiaire Privé*” présidé par Serge Grzybowski, ex-PDG de la société Icade, énonce dans ses propositions au gouvernement du 27 octobre 2009, ce qu’il entend par un “*bail vert*”. Sa définition est en apparence contradictoire (v. *supra*), tant il constitue un instrument tout à la fois incitatif et contraignant : “*Cette annexe serait obligatoire quels que soient le type d’actif hors habitation, sa taille et les caractéristiques du bailleur et du preneur*”⁶⁸⁵. En fait, c’est l’“accessoirisation” du bail vert en un document annexe qui édulcore son caractère contraignant, son exclusion du corps du contrat principal étant, selon le groupe de travail, moins susceptible de générer du contentieux entre les parties :

*“Pour ne pas bouleverser l’équilibre des baux concernant des locaux non destinés à l’usage exclusif d’habitation, le groupe ne propose pas d’inclure des clauses environnementales dans le texte même du bail (qui serait devenu un bail vert), mais un verdissement du bail par une annexe environnementale”*⁶⁸⁶.

Cette obligation douce est confirmée par l’absence de régime de sanction et par la volonté de conditionner des avantages fiscaux à la signature d’une telle annexe :

*“La sanction de l’absence de cette annexe est laissée à l’appréciation des tribunaux. Une nullité absolue ou relative a été écartée à ce stade ; son opportunité pourra être réexaminée lors de la “revoyure” nationale en 2012. Une incitation à la signature est proposée en conditionnant le bénéfice des avantages fiscaux “verts” à la signature d’un bail vert”*⁶⁸⁷.

Enfin, le groupe de travail “*Tertiaire Privé*”, par cette première mouture, trace en amont les contours de l’annexe environnementale en édictant un double objectif dont il déduit le contenu textuel *via* une proposition de décret :

⁶⁸⁵ *Ibid.*

⁶⁸⁶ *Ibid.*

⁶⁸⁷ *Ibid.*

“Le premier objectif de l’annexe est d’instaurer un “dialogue de performance énergétique” entre bailleurs et preneurs. Ce dialogue se fonderait sur un état des lieux des consommations et des équipements énergétiques établi à la signature.

[...] Propositions de décret :

Les éléments de l’annexe environnementale visés par la loi du seront :

- Un état ou un estimatif des consommations des locaux,*
- Un descriptif de leurs équipements tels que chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, distribution d’eau et gestion des déchets de l’immeuble ou des locaux. [...]*

Le deuxième objectif est de conduire dans la durée une amélioration des performances. Cet objectif serait poursuivi selon des modalités à fixer dans l’annexe. Enfin, il serait suivi grâce à un échange d’informations régulier sur les consommations.

[...] Propositions de décret :

Les éléments de l’annexe environnementale visés par la loi du seront : [...]

- Des objectifs d’amélioration des consommations en fonction de l’état, des caractéristiques des locaux et/ou de l’immeuble et de l’activité de l’utilisateur notamment,*
- Une obligation annuelle de suivi,*
- Les modalités de rencontres périodiques des parties en vue de décider des ajustements qu’elles jugeront nécessaires [...].”*

Traduite en termes juridiques, l’annexe environnementale fut proposée par le Plan Bâtiment de la façon suivante⁶⁸⁸ :

“Proposition de clauses obligatoires dans l’annexe environnementale au bail commercial

- 1. Tous les baux signés à compter du 1^{er} janvier 2011 et portant sur des locaux non destinés à l’usage exclusif d’habitation, devront comporter une annexe environnementale qui devra intégrer obligatoirement les éléments visés par décret.*

⁶⁸⁸ *Ibid.*, Annexe 7, pp.29-31

2. *Lors de chaque renouvellement du bail, les parties devront rédiger une nouvelle annexe environnementale actualisée.*
3. *Pour les baux en cours, les parties seront tenues d'organiser des rencontres en vue de la rédaction de l'annexe environnementale visée à l'article 1, au plus tard dans les trois ans de l'entrée en vigueur de la loi.*
4. *Chaque année, afin de guider la réflexion des parties en vue de la mise en œuvre de l'annexe environnementale, le bailleur a l'obligation de fournir au preneur toutes informations utiles disponibles sur les consommations de fluides des parties communes et des locaux loués, et le preneur a l'obligation de fournir au bailleur toutes informations utiles disponibles sur ses consommations de fluides.*
5. *Le preneur aura l'obligation de donner accès au bailleur, pour permettre la réalisation des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques sur les ouvrages et équipements techniques communs. Ces travaux seront réalisés selon les modalités arrêtées par les parties. Si le bailleur a supporté seul le coût des travaux et que le preneur en bénéficie par une diminution de ses charges, une amélioration du confort des usagers ou de toute autre façon, il en sera tenu compte dans la fixation du prix du bail renouvelé.*
6. *Si la réalisation d'une annexe environnementale ne peut aboutir, l'une ou l'autre des parties pourra demander que soit désigné un médiateur, pour accompagner la concertation environnementale en vue de la rédaction de l'annexe visée à l'article 1. Si les parties ne s'accordent pas sur le nom d'un tel médiateur, l'une ou l'autre d'entre elles pourra saisir le juge des référés pour qu'il soit procédé à sa désignation.*

Propositions de décret :

Les éléments de l'annexe environnementale visés par la loi du ____ seront :

- *Un état ou un estimatif des consommations des locaux,*
- *Un descriptif de leurs équipements tels que chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, distribution d'eau et gestion des déchets de l'immeuble ou des locaux,*
- *Des objectifs d'amélioration des consommations en fonction de l'état, des caractéristiques des locaux et/ou de l'immeuble et de l'activité de l'utilisateur notamment,*
- *Une obligation annuelle de suivi,*

- Les modalités de rencontres périodiques des parties en vue de décider des ajustements qu'elles jugeront nécessaires”.

Six mois plus tard, l'Assemblée Nationale adopta par voie d'amendement, lors de sa séance du 5 mai 2010⁶⁸⁹ sur le projet de loi Grenelle 2, le principe de ce nouveau document à annexer au bail :

“- M. le président : Je suis saisi de plusieurs amendements portant articles additionnels.

Nous commençons par un amendement n°305 rectifié, qui fait l'objet de deux sous-amendements n°1644 et n°1643. La parole est à M. Michel Havard (Membre de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, Député Rhône 1^{ère} circonscription, Mandat XIII^{ème} législature clos 2007-2012), pour présenter l'amendement n°305 rectifié.

- M. Michel Havard : Pour encourager les locataires des locaux de bureaux et de commerces à consommer durablement les énergies et à réaliser des actions d'amélioration de la performance énergétique des locaux loués, il est proposé de rendre obligatoire l'insertion d'une annexe environnementale au bail de ces locaux. Le champ d'application est restreint aux locaux de plus de 2000 mètres carrés et aux centres commerciaux afin de ne pas pénaliser les petites surfaces.

Au-delà de la qualité environnementale intrinsèque de chaque bâtiment, la façon dont le bâtiment vivra est en effet très importante. L'annexe vise à instaurer un dialogue entre bailleurs et preneurs. Ils verront ensemble comment faire vivre le bâtiment et comment optimiser les performances énergétiques dudit bâtiment.

- M. le président : La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour présenter ses deux sous-amendements et donner l'avis de la commission sur l'amendement.

- M. Michel Piron, rapporteur pour avis : Avis favorable sur l'amendement sous réserve que M. Havard accepte mes deux sous-amendements. Je précise que le sous-amendement n°1644 vise à supprimer la disposition relative au médiateur, qui est trop imprécise quant à la désignation de ce dernier.

- M. le président : La parole est à M. Michel Havard.

- M. Michel Havard : J'accepte ces sous-amendements.

⁶⁸⁹ Assemblée nationale, XIII^{ème} législature, Première séance du mercredi 5 mai 2010, prés. M. Bernard Accoyer, Compte rendu intégral, v. “Après l'article 3”, amendements n°305, 1644, 1643. En ligne sur : <http://www.assemblee-nationale.fr/13/cri/2009-2010/20100178.asp>

- M. le président : *Quel est l'avis du Gouvernement?*

- M. Benoist Apparu, secrétaire d'État : *Favorable à l'amendement et aux sous-amendements.*

(Le sous-amendement n°1644 est adopté) (Le sous-amendement n°1643 est adopté) (L'amendement n°305 rectifié, sous-amendé, est adopté)".

Par suite de l'adoption de ces amendements, le projet de loi Grenelle 2 du 11 mai 2010⁶⁹⁰ modifié par l'Assemblée nationale édicta l'annexe environnementale en ces termes :

"[...] Article 3 bis AAA (nouveau)

Après l'article L.125-5 du code de l'environnement, il est inséré un article L.125-9 ainsi rédigé :

Art. L.125-9. – 1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces ou sur des locaux commerciaux situés à l'intérieur d'un centre commercial comportent une annexe environnementale.

Un décret définit le contenu de cette annexe.

2. Le preneur et le bailleur relèvent chacun les consommations énergétiques réelles en énergie finale qui sont dans leur champ de responsabilités. Si le preneur n'est pas propriétaire des locaux, il fournit chaque année au bailleur les consommations énergétiques relatives à ces locaux. Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

3. Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

4. Ces dispositions prennent effet le 1^{er} janvier 2012 à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Elles prennent effet trois ans après l'entrée en vigueur de la loi n° du portant engagement national pour l'environnement pour les baux en cours".

⁶⁹⁰ Texte n°458 modifié par l'Assemblée nationale le 11 mai 2010. En ligne sur : <http://www.assemblee-nationale.fr/13/ta/ta0458.asp>

Enfin, ce texte fit l'objet de deux modifications mineures le 16 juin 2010, lors d'une séance en Commission Mixte Paritaire sur le projet de loi Grenelle 2⁶⁹¹. Elles consistèrent en :

- Un amendement CD 181 supprimant les exigences de relevé de consommations énergétiques par les parties, prévues à l'alinéa 2 de l'article L.125-9 du Code de l'environnement, pour ne finalement conserver qu'une simple obligation de communication d'informations ;
- Un amendement CD 183 supprimant l'exigence d'annexe environnementale pour les locaux commerciaux situés à l'intérieur d'un centre commercial, *“afin de ne pas faire peser une obligation disproportionnée sur les petits commerçants qui y exercent leur activité”*.

Le texte définissant l'annexe environnementale a finalement été approuvé dans sa version actuelle le 28 juin 2010 par le Sénat⁶⁹² à la suite de l'adoption du projet de loi Grenelle 2, puis définitivement à l'Assemblée Nationale le 29 juin 2010⁶⁹³ par l'adoption de la “Petit loi” Grenelle 2.

⁶⁹¹ Commission mixte paritaire sur le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, *Compte rendu du mercredi 16 juin 2010*. En ligne sur : <http://www.senat.fr/compte-rendu-commissions/20100614/cmp.html>

⁶⁹² Texte n°135 adopté définitivement par le Sénat le 28 juin 2010. <http://www.senat.fr/leg/tas09-135.html>

⁶⁹³ Texte n°504 adopté par l'Assemblée nationale le 29 juin 2010. En ligne sur : <http://www.assemblee-nationale.fr/13/ta/ta0504.asp>

* * *

Conclusion de Chapitre :

L'élaboration du bail vert met en relief un mécanisme supranational complexe de réception normative pouvant être appréhendée par des représentations à la fois chronologique (v. *infra*, Fig.47) et matricielle (v. *infra*, Fig.48) :

- Une chronologie linéaire représentée *infra* en Figure 47, scindée en deux temps. Le premier temps, d'une trentaine d'années, représente la construction de l'idée de développement durable par le Club de Rome et entérinée par l'ONU. Le deuxième temps, d'une courte décennie, correspond à l'application juridique des principes de durabilité par l'Union Européenne et transposée synthétiquement en France dans les lois Grenelle. Les flèches verticales présentent le contenu de chaque exigence, contributive de la normalisation environnementale ;
- Un processus matriciel représenté *infra* en Figure 48, constitué d'un socle juridique ("Contexte juridique et réglementation") logeant les exigences environnementales au terme de leurs phases de réception normative. Les flèches vertes induisent l'origination de l'annexe environnementale, depuis l'idée générale dont elle procède à sa mise en œuvre et sa codification, en passant par sa transposition nationale.

Fig.47 : Rappels chronologiques de la régulation environnementale contemporaine en immobilier, J-M. Branchut, 2012.

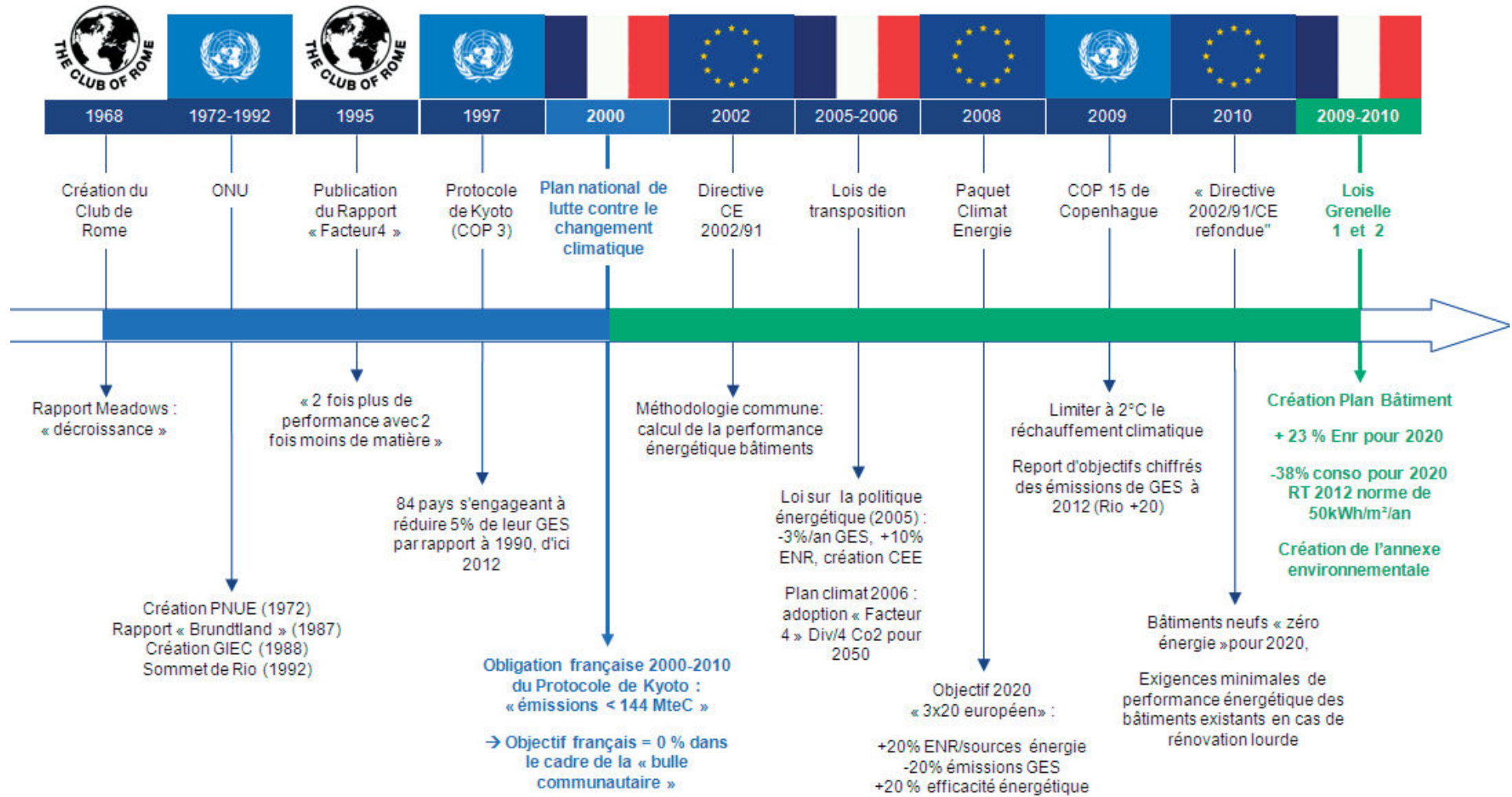
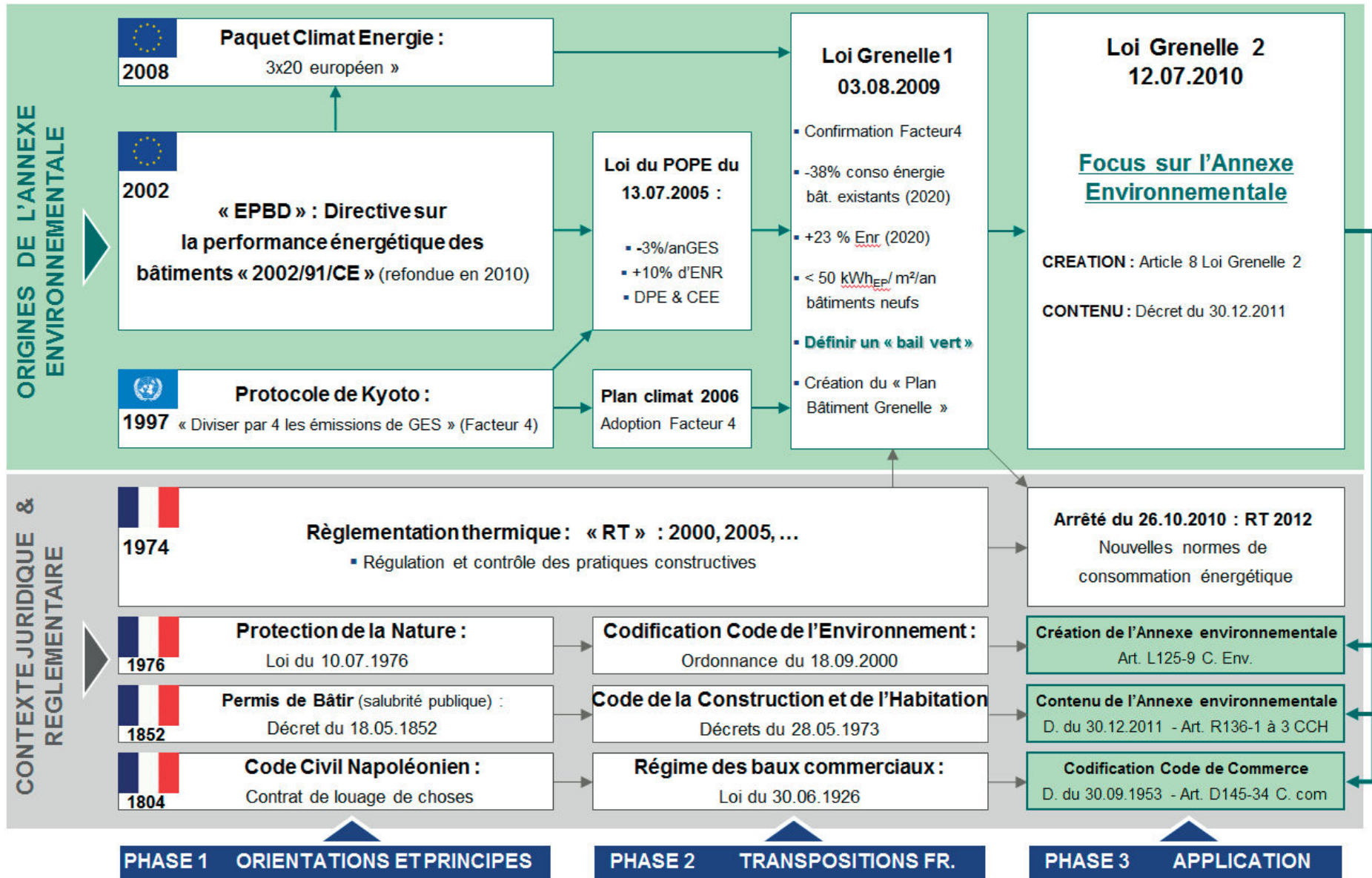


Fig.48 : Mécanisme de création de l'annexe environnementale, J-M. Branchut, 2012



Le devoir-être du contrat est fragilisé dès l'origine par un chiffre contestable (-38%). Les difficultés conceptuelles du bail vert s'observent à travers la distorsion entre l'idéal et la réalité du contrat, se révélant par l'incapacité du législateur et du politique à mettre en adéquation le global avec le local, le général avec le sectoriel, l'engagement étatique avec le contrat, le principe avec le chiffre, le chiffre avec l'action. **La problématique doit dès lors être reformulée : Comment mettre en adéquation l'idéal de réduction des émissions de CO₂ avec un objectif chiffré de limitation énergétique qui soit incontestable et doté d'un outil juridique approprié ?**

Sur le plan des rapports entre bailleur et locataire, l'équilibre actuel des baux tertiaires relève clairement d'une dynamique de marché⁶⁹⁴ où s'est établi de longue date un compromis contractuel. Tantôt contrat d'adhésion, tantôt contrat de gré à gré, il reste néanmoins à savoir si l'équilibre économique des baux tertiaires n'est pas menacé par cette entrée en scène de l'annexe environnementale. Il convient pour cela d'étudier l'étendue et la portée juridiques de cet accessoire au contrat, dont les enjeux et les points d'achoppements s'expriment en des termes économiques (**Partie I, Titre II, Chapitre II**).

* * *

⁶⁹⁴ "Pour les économistes, les sources d'un éventuel déséquilibre contractuel sont extérieures au contrat lui-même. Elles découlent d'une asymétrie de substituabilité entre les deux partenaires permettant à celui qui est le moins substituable d'imposer ses conditions à l'autre. Ceci se rapporte à l'analyse traditionnelle du pouvoir de marché. Les moyens de lutter contre ce pouvoir de marché sont pour l'essentiel extracontractuels et portent précisément sur la structure de l'offre et de la demande plus que sur le contrat lui-même". E. Brousseau, *L'économiste, le juriste et le contrat*, 2000, *op.cit.*, p.9.

Chapitre II. L'étendue et la portée de l'annexe verte

L'étendue (**Section 1**) puis la portée (**Section 2**) juridiques de l'annexe environnementale seront successivement étudiées. Il s'agit ici de poser les questions suivantes : Quel est le véritable périmètre de l'annexe environnementale ? Quelle est l'incidence de cette disposition sur le régime des baux commerciaux ?

Section 1. L'étendue de l'annexe verte

La présente section traite de l'étendue juridique de l'annexe environnementale, c'est-à-dire de ses tenants législatifs composés de son régime d'application (§1), de sa force obligatoire (§2), de son champ d'application (§3), et des questionnements qu'ils soulèvent sur les notions de surface (§4) et d'usage (§5).

L'article 8 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, a créé l'article L.125-9 du Code de l'environnement définissant l'annexe environnementale. Cet article est ici repris intégralement :

*“1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale.
Un décret définit le contenu de cette annexe.*

2. Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

3. Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

4. Ces dispositions prennent effet le 1er janvier 2012 à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Elles prennent effet trois ans après l'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement pour les baux en cours”.

Ces dispositions appellent un certain nombre d'interrogations, développées dans les paragraphes qui vont suivre.

§1. Application à tous les régimes de baux tertiaires (Art. L.125-9, al.1, C. Env.)

L'annexe environnementale est à intégrer à tous les baux "à usage de bureaux ou de commerces", sans restriction de statut. Dans la mesure où l'usage tertiaire⁶⁹⁵ est manifestement visé, on aurait pu déduire que le statut des baux commerciaux définis aux articles L.145-1 et R.145-1 et suivants du Code de commerce, régissant en France la plupart des locations d'entreprises⁶⁹⁶ était le régime adapté à la réception de cette annexe. Or, l'annexe verte n'a pas été codifiée au Code de commerce, mais au Code de l'environnement, sans doute par précaution du législateur d'élargir le champ d'obligation aux baux professionnels ou aux baux de droit commun, rattachés par exemple à une activité administrative. Cet élargissement liminaire doit ici être salué car il n'exonère aucunement les établissements publics, qu'ils soient propriétaires ou locataires, d'avoir à se doter d'une annexe environnementale. Certains praticiens y voient un procédé d'anticipation visant à éviter que le statut des baux commerciaux ne soit à terme littéralement boudé par les contractants s'il avait été expressément élu terre d'accueil de l'annexe environnementale.

§2. Force obligatoire (Art. L.125-9, al.1, C. Env.)

Il est en outre mentionné que ces baux "comportent" une telle annexe. Tout juriste sait que la formulation au présent de l'indicatif d'un verbe, non précédé du verbe "peut", revêt un caractère impératif, aussi fort que l'obligation "doit". Ceci n'est pas sans rappeler d'une part la simplicité que Montesquieu, et plus tard Portalis, appelaient de leurs vœux dans l'élaboration d'un texte de loi⁶⁹⁷, et d'autre part les préceptes de la légistique actuelle⁶⁹⁸. On

⁶⁹⁵ V. Glossaire : "Tertiaire". v. également *infra* §.5.

⁶⁹⁶ D'autres baux existent cependant pour l'usage de bureaux ou de commerce. Le "bail professionnel" régi par l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, et à titre supplétif par les dispositions du Code civil ; le "bail civil" ou "de droit commun" régi par l'article 1709 et suivants du Code civil. Le bail civil est le régime qui s'applique pour tous les baux portant sur des locaux tertiaires essentiellement occupés par l'administration, qui ne relèvent ni du bail commercial ni du bail professionnel. Ces baux sont peu usités en France, le preneur préférant opter le plus souvent pour le statut protecteur des baux commerciaux, de même que le bailleur qui y voit dans ce statut un cadre éprouvé et complet, mais aussi une modularité de ses engagements du fait que le statut s'articule avec le droit commun qui intervient de manière supplétive.

⁶⁹⁷ "*Le style des lois doit être simple ; l'expression directe s'entend toujours mieux que l'expression réfléchie. Il n'y a point de majesté dans les lois du bas-empire ; on y fait parler les princes comme des rhéteurs. Quand le style des lois est enflé, on ne les regarde que comme un ouvrage d'ostentation*". Montesquieu, *De l'esprit des lois* [1758], Livre XXIX – *De la manière de composer les lois*, Chapitre XVI - *Choses à observer dans la composition des lois*, p.384. En ligne : http://www.ecole-alsacienne.org/CDI/pdf/1400/14055_MONT.pdf

⁶⁹⁸ "*En règle générale, les verbes sont conjugués au présent et non au futur. Le présent a valeur impérative*". In, 3.3.1. *Syntaxe, vocabulaire, sigles et signes, Temps et mode*, Guide de légistique de Légifrance : <http://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Guide-de-legistique/III.-Redaction-des-textes/3.3.-Langue-du-texte/3.3.1.-Syntaxe-vocabulaire-sigles-et-signes>

doit donc déduire de cette disposition une force obligatoire, consistant en l'insertion d'une annexe verte à ces baux.

§3. Champ d'application restreint par la surface (Art. L.125-9, al.1, C. Env.)

A bien observer la structure des baux de bureaux et de commerces en France, l'annexe environnementale ne touche que peu de locaux. Elle reste en effet l'affaire de quelques grands acteurs de l'immobilier, les grandes foncières privées, les bailleurs institutionnels et publics qui occupent une part importante de ce type de patrimoine⁶⁹⁹.

Stricto sensu, l'obligation exclut les bureaux et les boutiques affichant une surface louée inférieure à 2.000 m². Or, nombreuses sont les surfaces situées en deçà de cette éligibilité légale : en région Ile-de-France, 96% des commerces exploités comptent moins de 300 m²⁷⁰⁰. S'agissant des bureaux d'Ile-de-France, 15% seulement des transactions ou prises à bail concernent des surfaces supérieures à 2.000 m²⁷⁰¹.

Par ailleurs, la plupart des immeubles de bureaux en France, bien que développant une surface cumulée de plus de 2.000 m², sont divisés pour des raisons évidentes d'emprise topographique et foncière, de résistance de charges et d'ergonomie fonctionnelle, en blocs techniques autonomes correspondant à des surfaces de plateau (ou de niveau) d'environ 1.000 m². Ces plateaux sont soit occupés par une seule entreprise (mono-locataire), soit partagés en unités locatives entre différents locataires, occupant ainsi un même palier d'étage. La conception technique et architecturale des bâtiments et la structure d'occupation locative exclut donc, de fait, les acteurs du marché locatif de l'éligibilité surfacique dévolue à l'annexe environnementale.

⁶⁹⁹ «Lorsque l'on sait qu'en France le secteur du bâtiment est responsable de 25% des émissions de gaz à effet de serre et consomme plus de 40% de l'énergie finale, la généralisation des baux verts semble salvatrice et nécessaire. Ce sont les grandes entreprises qui ont le pouvoir de donner l'élan indispensable à cette généralisation». Fabrice Haiat, *Les "baux verts": un bouleversement dans l'immobilier*, L'Expansion, 23 août 2010. En ligne : http://energie.lexpansion.com/habitat/les-baux-verts-un-bouleversement-dans-l-immobilier_a-39-4705.html

⁷⁰⁰ *L'annexe environnementale*, Jurishebdos immobilier, n°S.46, 16 juillet 2013, p.7.

⁷⁰¹ ORIE, *Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire 2012-2020*, Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de Travail "Rénovation du parc tertiaire existant", M. Gauchot, C. Béaur, Rapport final, M. Gauchot (prés.), *op.cit.*, nov. 2011, p.23.

Il en est de même s'agissant des centres commerciaux, majoritairement subdivisés en boutiques inférieures à 2.000 m² ⁷⁰². Il peut cependant arriver que le preneur d'une petite surface commerciale soit sollicité par son propriétaire pour signer une annexe environnementale. Il existe deux raisons à cela :

- Premièrement, il est question pour le propriétaire de rendre cohérente la politique de verdissement de son patrimoine immobilier, c'est-à-dire d'agir prioritairement sur la maîtrise de la performance énergétique à l'échelle de son immeuble, dans une perspective de valorisation financière ⁷⁰³ ;
- Deuxièmement, il s'agit pour ces grands investisseurs d'afficher une dimension verte qui soit en adéquation avec les valeurs de l'entreprise ou à tout le moins avec les obligations relatives à la responsabilité sociétale apparues au même moment ⁷⁰⁴.

§4. De quelle surface parle-t-on ? (Art. L.125-9, al.1, C. Env.)

Autre écueil auquel propriétaires et locataires sont confrontés au regard de cette disposition : l'unité locative des mètres carrés considérés, laquelle n'est pas précisée. La question mérite d'être posée (car elle s'est posée) lorsqu'on se retrouve avec une surface locative de bureau ou de commerce située entre 1.999 et 2.001 m². Cette problématique renvoie à l'absence originelle d'obligation de mention d'une surface de référence dans un bail tertiaire, quel que soit son régime ⁷⁰⁵. L'éligibilité à cette obligation reste d'autant plus sujette à interprétation au vu des pondérations surfaciques effectuées sur le marché. On saluera sur ce point le travail exhaustif du Club Pierre ⁷⁰⁶ en 2012, qui a souligné cette impasse en identifiant pas moins de

⁷⁰² Le "mix marchand" d'un centre commercial-type est le suivant : 65% de petites unités inférieures à 300 m² GLU, 20% de moyennes unités (MU) situées entre 300 et 3.500 m², et 15% de TGS (très grandes surfaces) supérieures à 3.500 m². In, CNCC, 2008.

⁷⁰³ Business Immo, *Unibail-Rodamco est la première foncière à atteindre le taux de 50 % de baux verts à fin 2012 sur l'ensemble de son patrimoine européen*, 13 février 2013. En ligne sur : <http://www.businessimmo.com/contents/27285/>

⁷⁰⁴ Art. 225 de la loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010.

⁷⁰⁵ Ce n'est pas le cas du bail d'habitation régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui, depuis sa récente refonte par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite "loi ALUR", impose d'inscrire au contrat de location la surface habitable de la chose louée définie à l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation. Dans le cas où ladite mention de surface serait absente, le locataire pourrait demander une diminution du loyer auprès de la juridiction compétente trois mois après sa mise en demeure de réinscription restée infructueuse (Art. 3 de la loi du 6 juillet 1989).

⁷⁰⁶ Le "Club Pierre" est une manifestation bimestrielle créée depuis mars 2006 par la société d'avocats Herbert Smith Freehills en partenariat avec Les Echos et Paris Développement. Elle a vocation à informer les professionnels de l'immobilier

quinze surfaces de références : SHON, SHOB, m² utile, m² GLA, m² habitable, Surface de Plancher (SP)⁷⁰⁷, etc. Si, contextuellement, la loi définissant l'annexe environnementale est apparue au même moment que la réforme d'urbanisme, remplaçant notamment la SHON par la SP dans les projets de construction, le législateur aurait pu anticiper la question et non pécher par omission, laissant les praticiens piétiner maladroitement sur ce terrain technico-juridique...

§5. Restriction par l'usage : qu'entendre par "usage de bureaux ou de commerces" ?
(Art. L.125-9, al.1, C. Env.)

Dans le même esprit que l'unité de mesure des mètres carrés à prendre en compte dans le bail, se pose la question non moins délicate de l'usage des locaux loués. L'on sait que la paternité de l'annexe environnementale revient au groupe de travail "Tertiaire Privé" du Plan Bâtiment. Ainsi, vu la composition et l'appellation même de ce groupe de réflexion, on pourrait estimer que l'annexe environnementale concernerait les activités "tertiaires" ou "de services" au sens de l'INSEE⁷⁰⁸. Or, ne sont visés que deux usages, bureaux et commerces, lesquels renvoient à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme qui définit neuf catégories de destinations d'immeubles possibles dans le cadre d'autorisations de construire : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt. Ces neuf catégories héritées de la loi SRU du 13

sur les évolutions juridiques et fiscales propres à leur domaine d'intervention en focalisant leur attention sur un sujet d'actualité. <http://clubpierre.herbertsmithfreehills.com/>

⁷⁰⁷ In, *Panorama des surfaces de référence dans l'immobilier*, Club Pierre n°31, Conférence Herbert Smith et Paris Développement, 29 mars 2012. Deux volets de surfaces de références sont distinguées selon leur utilité dans les processus d'urbanisme ou d'immobilier : I. Surfaces immobilières de référence : 1) *Surfaces définies légalement* avec a) surface habitable d'un logement (Art. R.111-2 du CCH), b) la surface utile des logements sociaux (Art. R.331-10 et 353-16-2° du CCH), c) la superficie privative d'un lot de copropriété (D. du 23 mai 1997), d) la surface applicable pour le calcul de la Taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage et surfaces de stationnement en Ile-de-France (Art. 231 Ter du CGI modifié par la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010), e) les surfaces retenues pour la mise en œuvre de la Réglementation Thermique (Annexe III de l' Arr. du 26 octobre 2010), savoir i) la SHON RT à usage d'habitation renvoyant à la SHOB définie à l'article R.112-2 du C. urb., et ii) la SHON RT à usage autre que d'habitation renvoyant à la SU RT multipliée par un coefficient selon l'usage. 2) *Les surfaces définies conventionnellement* : *surface utile brute, surface utile nette, Gross Leasing Area, surface utile pondérée, surface balayable, surface utile brute, Gross Internal Area, Gross External Area, Net Internal Area, Net Lettable Area, Surface de plancher brute (Bruttogrundfläche), Surface de plancher nette (Nettogrundfläche), Surface utile (Nutzfläche)*... II. Surfaces d'urbanisme de référence : 1) surface de plancher des constructions (Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, D. n°2011-2054 du 29 décembre, Circ. du 3 février 2012, codification aux Art. L.112-1 et R.112-2 du C. urb.), 2) surface taxable pour la taxe d'aménagement (Art. L.331-1 et s. du C. urb.), 3) Surface d'emprise au sol (Art. R.420-1 du C. urb.), 4) surface prise en compte pour la redevance de création de bureaux (Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 – art. 31 et Loi n°2011-900 du 29 juillet 2011 – art. 34, codification à l'Art. L.520-5 du C. urb.), 5) surface de vente (Art. L.752-1 et s. du C.Com.).

⁷⁰⁸ L'INSEE définit les activités tertiaires de la façon suivante : "*le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire)*". En ligne : <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/secteur-tertiaire.htm>

décembre 2000 semblent aujourd'hui relativement cohérentes, ayant été utilisées au rythme de l'édification des PLU règlementant la destination et l'utilisation des constructions⁷⁰⁹. Mais qu'en est-il des activités tertiaires, ou dites "de services", intégrant des prestations de bureau ou de commerce ? Peut-on rendre les hébergements hôteliers éligibles à l'annexe environnementale dans la mesure où ces derniers peuvent être considérés comme faisant "acte de commerce" ? Peut-on soumettre à l'immobilier d'entrepôt ou de logistique une telle obligation dès lors qu'il s'agit d'une "activité de service" ? Qu'en est-il de locaux à usages mixtes, constitués par exemple de 1.000 m² d'entrepôts et de 1.500 m² de bureaux, rassemblés au sein d'un bail unique ?

Ces questionnements tendent à souligner que l'usage d'un local suscite un débat complexe et nourri ; le législateur aurait pu sur ce point s'étendre un peu plus au lieu de scander la loi avec approximation.

Contentons-nous pour l'heure d'adopter une lecture restrictive des usages auxquels l'annexe environnementale est soumise :

- Concernant l'usage de bureaux, la définition nous est précisément fournie à l'article R.520-1-1 du Code de l'urbanisme dans le cadre de l'établissement de l'assiette de redevance annuelle des "Bureaux, Commerce, Stockage et Stationnement" de la région parisienne, par référence : *"Sont considérés comme locaux à usage de bureaux [...] 1. tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ; 2. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux"*. On a pu ainsi déduire de cette définition que les locaux à usage professionnel pouvaient être visés, comme par exemple les activités administratives recevant ou non du public, celles des professions libérales (si tant est qu'elles fassent plus de 2.000 m²).
- Concernant l'usage de commerces, l'usage d'un local commercial s'entend, selon le Ministère en charge des questions d'urbanisme, comme *"regroupant les activités*

⁷⁰⁹ Sylvain Pérignon, *Changement de destination et changement d'affectation*, DAUH, Le Moniteur, 2003, p.35 ; Patrick Hocreitère, Valérie Gueguen, *Le plan local d'urbanisme*, Berger-Levrault, 2004, p.476.

économiques d'achat et de vente de biens ou de services"⁷¹⁰. Comment dès lors distinguer cet usage de celui d'un bureau tout aussi propre à mener ces activités ? C'est en fait la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue ces deux usages⁷¹¹. Ainsi, puisque n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public, les locaux d'une centrale d'achat se rattacheront à un usage de bureaux⁷¹². Dans la même logique, des bureaux utilisés principalement pour la vente et le placement de contrats d'assurances relèveront de la catégorie commerce⁷¹³ ; enfin les locaux d'un centre public ou privé de santé pourront faire l'objet de l'obligation d'insertion d'une annexe environnementale en tant qu'établissement commercial recevant du public⁷¹⁴.

Il convient de retenir une tendance des juges du fond à opérer une appréciation effective de l'usage, en se fondant non pas sur la destination initiale de l'immeuble auquel le lot est rattaché, mais sur la nature précise de l'activité qui y est exercée⁷¹⁵.

Section 2. La portée de l'annexe verte

La présente section étudie la portée de l'obligation, c'est-à-dire ses aboutissants législatifs, lesquels portent sur des notions nouvelles d'information conjointe (§1), d'amélioration de la performance (§2), de limitation des consommations d'énergie (§3), et ce dans des délais très courts (§4).

⁷¹⁰ Jean-François Inserguet, Fiche n°2, *La définition des catégories de constructions pouvant être interdites ou réglementées par le PLU*, GRIDAUH, 24 septembre 2012, p.6.

⁷¹¹ Florence Chérel, *Changement d'utilisation de l'immeuble, Urbanisme, Construction, Propriété*, Lamy, Coll. Axe Droit, 2011, p.18.

⁷¹² CAA Paris, 2^{ème}, 8 février 1996, n°94PA02006, Rec. Lebon.

⁷¹³ CE, 24 avril 1981, n°19120, Rec. Lebon.

⁷¹⁴ *L'annexe environnementale*, Jurishebdos immobilier, 2013, *op.cit.*

⁷¹⁵ F. Chérel, *Changement d'utilisation de l'immeuble, Urbanisme, Construction, Propriété*, Lamy, 2011, *op.cit.* p.154.

Rappel de l'alinéa 2 de l'Art. L.125-9 C. Env. :

“Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique”.

L'alinéa 2 de l'article L.125-9 du Code de l'environnement oblige les parties au bail à s'échanger les informations dont elles disposent sur les consommations énergétiques des locaux loués. Ce n'est qu'au deuxième paragraphe que l'on saisit l'utilité d'un tel échange, sans que l'on sache toutefois si cet échange doit être récurrent⁷¹⁶ ou s'il est à effectuer strictement dans le cadre de la signature de l'annexe environnementale et selon quel niveau de détail⁷¹⁷ : il s'agira de réaliser pendant le bail des travaux d'amélioration de performance énergétique. Pour cela, des informations sur les consommations d'énergie(s) seront préalablement nécessaires (1^{er} paragraphe), de même que l'accès du bailleur dans les locaux loués, pouvant être imposé au preneur pour réaliser les travaux (2^{ème} paragraphe).

L'accès discrétionnaire conféré au bailleur menace le droit commun de la jouissance paisible que ce dernier s'obligeait à fournir au locataire, au titre de l'alinéa 3 de l'article 1719 du Code civil. Cette dernière disposition n'étant toutefois pas d'ordre public, il était (et il demeure) possible d'y déroger en pratique par des conventions particulières au bail⁷¹⁸. Cet alinéa conforte ici la pratique dérogatoire.

On pourra dès lors se poser la question de la cohérence entre cette possible intrusion du bailleur au nom de l'amélioration énergétique, et l'alinéa 3 de l'article 1719 du Code civil conférant au locataire une jouissance paisible de ses locaux loués *“sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière”*. En pratique, les stipulations du contrat de bail investisseur dérogent fréquemment à l'article 1719 du Code civil, rendant ce dernier inopérant ; le législateur environnemental acquiesce désormais à la pratique.

⁷¹⁶ On s'en doute mais ce n'est pas précisé au stade législatif !

⁷¹⁷ Doit-on fournir les factures ou une analyse de consommations ? Selon quelle périodicité et récurrence ? De quelles énergies parle-t-on ?

⁷¹⁸ Voir sur ce point les commentaires de la Cour de cassation. *Rapport annuel 2008, Quatrième Partie, Jurisprudence, Baux*. En ligne sur : <http://www.courdecassation.fr/rapport2008/baux.html>

§2. Travaux d'amélioration de performance énergétique (Art. L.125-9, al.2, C. Env.)

Il est par ailleurs question, à l'alinéa 2 de l'article L.125-9 du Code de l'environnement, de "réaliser" des "travaux d'amélioration de performance énergétique". La formulation et la nature de tels travaux font implicitement écho à l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation introduit au même moment par la loi Grenelle 2 en son article 3⁷¹⁹. Cet article dispose que :

“Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012. Cette obligation de rénovation est prolongée par périodes de dix ans à partir de 2020 jusqu'en 2050 avec un niveau de performance à atteindre renforcé chaque décennie, de telle sorte que le parc global concerné vise à réduire ses consommations d'énergie finale d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010, mesurées en valeur absolue de consommation pour l'ensemble du secteur⁷²⁰.”

Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, applicable pour chaque décennie, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. Il précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location. Le décret en Conseil d'Etat applicable pour la décennie à venir est publié au moins cinq ans avant son entrée en vigueur”.

Une obligation sans équivoque de réhabilitation du parc tertiaire est ainsi formulée, et ce dans un délai de huit ans, c'est-à-dire d'ici au 1^{er} janvier 2020. Elle concerne aussi bien les

⁷¹⁹ L'article 3 de la loi Grenelle 2 correspond à la mise en œuvre de l'objectif de performance des bâtiments organisée par les articles 3 ("plan de rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants") et 5 ("objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020") de la loi Grenelle 1. Dans le contexte de formulation de ces deux articles, l'Etat était d'abord chargée de lancer la révolution énergétique des bâtiments en montrant l'exemple aux entreprises privées par le lancement des rénovations d'édifices publics, mais aussi en octroyant des aides fiscales à ces dernières (Art.5-III, loi Grenelle 1).

⁷²⁰ La prolongation par échéances de 10 ans de cette obligation a été insérée par l'article 17 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

bâtiments publics que privés. Des restrictions et réserves à cette obligation sont cependant évoquées d'emblée, selon la destination spécifique des bâtiments où la contrainte pesant sur ces derniers serait en contradiction avec d'autres obligations prépondérantes (l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite par exemple) ou techniquement et/ou financièrement irréalisables (bâtiments historiques). L'annexe environnementale, dont le contenu était déjà à préciser par décret (Art. L.125-9, al.1, §2, C. Env.), est donc à l'origine corrélée à un objectif d'amélioration de performance énergétique sur un horizon de huit ans.

Symétriquement, les modalités de mise en œuvre de cet objectif d'amélioration de performance énergétique visée à l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation renvoient à la parution ultérieure d'un décret. Dans la mesure où les recommandations de rédaction de ce décret étaient le fruit des réflexions du groupe de travail sur la "Rénovation Énergétique du Parc Tertiaire" piloté par Maurice Gauchot⁷²¹ dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle, ce décret était surnommé le "Décret Gauchot".

Les 32 recommandations de rédaction du décret d'application de l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation étaient les suivantes⁷²² :

- 1) *Inclure dans l'acception des travaux de rénovations énergétiques, les actions d'amélioration de la gestion technique et de la maintenance des bâtiments ainsi que les actions sur le comportement des utilisateurs.*
- 2) *Réduire progressivement la valeur du seuil de surface pour l'application du décret : 1000 m² jusqu'en 2014, puis 500 m² jusqu'en 2017 et enfin appliquer le seuil préconisé par la révision de la directive Européenne 2010/31/UE en 2018 (actuellement 50m²).*
- 3) *Exclure du périmètre du décret, les bâtiments mentionnés à l'article 4.2 de la Directive Européenne 2010/31/UE (bâtiments classés, lieux de culte, constructions provisoires, sites industriels, bâtiments agricoles, résidences secondaires, bâtiments indépendants inférieurs à 50m² de surface utile), les ateliers ou locaux de production annexes aux bureaux ou aux commerces ainsi que ceux nécessaires à la fourniture de services publics, les locaux chauffés à moins de 12C°, les entrepôts frigorifiques et les entrepôts relevant du classement ICPE assimilables à des locaux industriels.*
- 4) *Prendre en compte la consommation énergétique tous usages (consommation globale) pour le suivi des réductions des consommations.*
- 5) *Utiliser l'énergie finale pour le suivi de la consommation, c'est-à-dire celle inscrite sur les factures d'énergie.*
- 6) *Demander aux fournisseurs d'énergie de faire figurer sur leurs factures l'énergie finale et l'énergie primaire.*
- 7) *La communication des consommations énergétiques est à faire par le propriétaire, de manière déclarative.*
- 8) *Inclure dans le décret, l'obligation pour les locataires de communiquer à leurs propriétaires les valeurs annuelles de leurs consommations énergétiques.*
- 9) *Laisser la liberté aux déclarants d'inclure ou non leurs process spécifiques dans leur consommation*

⁷²¹ Président Directeur Général de CBRE. http://portal.cbre.eu/portal/page/portal/fr_fr/groupe/dirigeants/maurice_gauchot

⁷²² Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de Travail "Rénovation du parc tertiaire existant", M. Gauchot, C. Béaur, *Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020, op.cit.*, pp.3-5.

énergétique.

- 10) Utiliser une échelle de consommation énergétique afin de positionner simplement la consommation énergétique de chaque bâtiment ou partie de bâtiment dans cette échelle.
- 11) Imposer des sauts de classe de consommations énergétique dans l'échelle des consommations.
- 12) Imposer un objectif de réduction de la consommation énergétique : de 25% au minimum, de 2012 jusqu'au 31.12.2014 ; révisable à la hausse dès 2015.
- 13) L'année de référence pour la déclaration des consommations d'énergie est laissée au choix du déclarant. Elle doit être comprise entre 2006 et 2011 inclus.
- 14) Les objectifs d'économie d'énergie peuvent être considérés bâtiment par bâtiment ou bien globalement pour un patrimoine.
- 15) Créer un observatoire de la performance énergétique du parc tertiaire (correspond à l'exigence de l'article 4 de la Directive Européenne 2006/32/CE pour tous les secteurs économiques).
- 16) Demander la révision du seuil d'application du "bail vert" à 1000 m² et/ou à l'immeuble et non plus au lot.
- 17) Encourager l'établissement d'un "mode d'emploi vertueux" de l'immeuble dès 2012 et après chaque campagne de travaux.
- 18) Utiliser les périodes de vide locatif pour réaliser les travaux importants.
- 19) Accorder aux propriétaires la possibilité de prouver ses efforts, sur la base du gain théorique des travaux réalisés, lorsque le locataire ne fait pas bon usage de ces travaux.
- 20) Établir des garde-fous basés sur le retour sur investissement selon la nature des travaux réalisés (petits, moyens ou importants).
- 21) Rétablir l'éligibilité des personnes morales de droit privé et de droit public aux certificats d'économie d'énergie (CEE) et associer les CEE à un crédit d'impôt ;
- 22) Offrir le choix aux collectivités locales de moduler leur fiscalité selon la performance énergétique des bâtiments objet de cette fiscalité ;
- 23) Permettre un amortissement accéléré sur 12 mois des dépenses liées aux équipements de mesure et de gestion performants ;
- 24) Créer un dispositif SIIC-3-vert avec imposition à taux réduit pour les vendeurs en contrepartie d'un engagement de performance énergétique pris par les acheteurs (SIIC-OPCI-SCPI);
- 25) Permettre un amortissement étalé pour les pertes non amorties lors de la réalisation de travaux d'amélioration énergétiques.
- 26) Encourager l'utilisation du CPE qui est un outil accessible, performant et d'un principe simple.
- 27) Pour le cas particulier des grands immeubles (plus de 10 000 m²) encourager également la mise sur pied de plan de progrès décrivant les actions réalisées et à réaliser pour atteindre les objectifs.
- 28) Encadrer l'effet d'aubaine sur la consommation d'énergie primaire lié à un changement de l'énergie utilisée.
- 29) Demander aux fournisseurs d'énergie de fournir à partir de 2013 un récapitulatif de consommation annuelle à chaque client et le plus tôt possible de faire figurer la consommation en énergie primaire sur ces récapitulatifs.
- 30) Rendre obligatoire l'affichage des consommations énergétiques dans les immeubles.
- 31) Clarifier l'application de la RT globale ou par éléments par rapport à l'application du décret objet du présent rapport (effet cumulatif ou non).
- 32) Redéfinir dans le décret la notion de service public et donc d'immeubles où s'exerce un service public, ainsi que la notion de CPE.

Le "décret Gauchot" n'est toujours pas paru à ce jour (il ne paraîtra probablement jamais), alors même qu'il permettrait de faire vivre l'annexe environnementale en donnant le coup d'envoi de la rénovation énergétique des bâtiments existants en France.

Ce décret tarde à paraître pour des raisons éminemment économiques : l'Etat français étant le principal propriétaire (et utilisateur) immobilier⁷²³, ce serait se tirer une balle dans le pied que

⁷²³ Le patrimoine tertiaire bâti est possédé à 43% par un établissement public (Etat, région, département, intercommunalité, commune, etc.). Parmi ces 43%, l'Etat français possède environ 10% de l'immobilier tertiaire (bureaux et universités). In Cour des Comptes, *Bilan de la politique immobilière de l'Etat*, référé n°71427, 30 décembre 2014, p.8.

de contraindre le service public à initier une campagne de rénovation immobilière coûteuse. Pour ce qui concerne les sociétés privées, le décret pose tout autant la question financière de la répartition du coût de rénovation énergétique entre le bailleur et le preneur (§3).

§3. L'objectif de limitation des consommations énergétiques (Art. L.125-9, al.3, C. Env.)

Rappel de l'alinéa 3 de l'Art. L.125-9 C. Env. :

“Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés”.

Ce troisième alinéa a été assez mal accueilli des locataires puisqu'il ouvre la possibilité au bailleur de contraindre le preneur, par des clauses contractuelles, à limiter sa consommation énergétique dans le cadre de son activité. Cela paraissait, ici encore, exorbitant au regard de la jouissance paisible visée à l'article 1720 du Code civil⁷²⁴ dont les locataires se prévalent, mais également économiquement injuste dans la mesure où tout locataire considérant payer ses charges à hauteur de ce qu'il consomme, il ne peut raisonnablement donner lieu à obligation de paiement pour mise en conformité énergétique. L'interprétation de cet alinéa ne peut être que confuse et subjective dans la mesure où les conditions de déclenchement des obligations - qui s'“imposent” aux preneurs - ne sont pas clairement définies.

A défaut, notre interprétation doit se reporter sur l'objectif initial du bail vert, qui consiste à éviter une mauvaise utilisation énergétique du bien loué par le preneur, le bailleur ayant *a priori* connaissance de l'usage conventionnel qu'il conviendrait d'en faire. Le rapport final du groupe de travail piloté par Maurice Gauchot s'approchait assez fidèlement de cet esprit, dans le cadre d'une délivrance du bailleur après travaux :

“10.4. Neutraliser l'impact sur les objectifs du propriétaire d'un mauvais comportement du locataire⁷²⁵ : Un propriétaire ayant fait les travaux

⁷²⁴ Cet article n'est pas, avec l'article 1719 du Code civil, d'ordre public : il peut dès lors y être dérogé contractuellement. V. Cass. 3^{ème} Civ., 7 février 1978, n° 76-14.214, Bull. 1978, III, n°71.

⁷²⁵ Anticipant les réactions vis-à-vis de ce titre provocateur, une note de bas de page indiquait : “Il ne s'agit pas là d'un jugement de valeur sur les locataires, mais du constat que l'obligation pèse sur le propriétaire et que son atteinte dépend de l'adhésion du locataire”. Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de Travail “Rénovation du parc tertiaire existant”, M. Gauchot, C. Béaur, *Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020*, op.cit., p.24.

*nécessaires théoriquement à l'atteinte de ses objectifs pourrait être confronté à un locataire qui ne ferait pas un bon usage de ces travaux, l'empêchant de remplir ses obligations. Dans une telle situation le propriétaire serait considéré les avoir satisfaites sur la base du gain théorique apporté par ses travaux*⁷²⁶.

En tout état de cause, la formulation de l'alinéa 3 de l'article L.125-9 du Code de l'environnement ne crée pas les conditions d'apaisement des rapports locatifs, alors même que l'objectif premier sous-tendu était celui de l'échange mutuel d'informations entre les parties, autour de la thématique énergétique.

§4. Des délais d'application très courts (Art. L.125-9, al.4, C. Env.)

Rappel de l'alinéa 4 de l'Art. L.125-9 C. Env. :

“Ces dispositions prennent effet le 1^{er} janvier 2012 à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Elles prennent effet trois ans après l'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement pour les baux en cours”.

L'annexion environnementale aux baux tertiaires comportait une application en deux temps :

- Elle visait en premier lieu les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2012. Les principes généraux de l'annexe environnementale avaient certes été définis et codifiés en juillet 2010, mais son contenu renvoyait à la parution ultérieure d'un décret. L'annexe environnementale étant à insérer aux baux nouveaux ou en renouvellement à compter du 1^{er} janvier 2012, le législateur disposait ainsi de moins de deux ans pour préparer et fixer le contenu du document, afin de rendre pleinement applicables les dispositions de l'article L.125-9 du Code de l'environnement.
- En second lieu, l'obligation d'annexe environnementale s'appliquait aux baux en cours, trois ans après l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2010, soit symboliquement au matin de la fête nationale du 14 juillet 2013. Ceci laissait donc trois années aux parties d'un bail existant pour procéder aux échanges d'informations sur les consommations de l'immeuble et des locaux loués. Or, dans un contexte où la répartition légale et

⁷²⁶ *Ibid.*

contractuelle des périmètres de responsabilités est mal définie, les trois années de délais ne pouvaient permettre d'effectuer ces diligences nouvelles.

Le principe du bail vert français, formulé à l'article L.125-9 du Code de l'environnement, avait montré, avant même son application, ses premières limites par manque de structure et d'anticipation : celui-ci ne reposait pas sur des principes juridiques clairs, praticables et contrôlables. De plus, il était d'emblée perçu comme une lourdeur administrative supplémentaire aux baux commerciaux traditionnels⁷²⁷, à laquelle s'ajoutaient :

- Une mauvaise appréhension des outils environnementaux de gestion locative (problème de fiabilité des outils de mesure)⁷²⁸,
- Un impact relatif sur la rentabilité du dispositif à court terme du fait de l'augmentation immédiate des charges et dépenses d'amélioration de la performance énergétique⁷²⁹,
- Un contexte de rapports locatifs tendus entre bailleur et preneur⁷³⁰.

Constatant en 2011 que le décret d'application tardait à paraître, certaines foncières souhaitant transformer cette contrainte en opportunité, se sont dotées d'annexes environnementales, appuyées par des cabinets anglo-saxons disposant du retour d'expérience des *green lease*. Tel fut le cas du Cabinet Herbert Smith Freehills (HSF) qui mit en ligne son annexe environnementale type, ainsi qu'un AAPEE pour la mise en œuvre chiffrée des engagements formulés à l'annexe-type (v. modèle HSF, [Annexe n°6](#)).

Afin de pallier les rejets de principe des moins "volontaristes", des changements structurels et comportementaux dans la manière de contracter et d'utiliser l'immeuble se sont avérés nécessaires. En raison du champ d'application limité de l'annexe environnementale aux surfaces de bureaux et de commerces de plus de 2.000 m², ce sont les grands bailleurs et les grands locataires qui ont eu la lourde tâche d'impulser ce verdissement, dont on a pu saisir la

⁷²⁷ F. Haiat, *Les baux verts, un bouleversement dans l'immobilier*, L'Expansion, 2010, *op. cit.*. En ligne sur : http://energie.lexpansion.com/habitat/les-baux-verts-un-bouleversement-dans-l-immobilier_a-39-4705.html

⁷²⁸ Aude Cosnier, *L'annexe environnementale : de nombreux avantages !*, 13 septembre 2013. En ligne sur : http://www.juristes-environnement.com/article_detail.php?id=1338

⁷²⁹ Plan Bâtiment Grenelle, *Rapport du groupe de travail "Valeur Verte sur le parc tertiaire"*, prés. Méka Brunel, Sept. 2010, *op.cit.*, p.14.

⁷³⁰ A. Cosnier, *op.cit.*, 2013. v. également, MEDDE, *Modernisation des rapports entre les bailleurs et les locataires*, Rapport n°008758-01, février 2013, p.67. En ligne sur : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/134000149/0000.pdf>

portée sensibilisatrice au travers des lois Grenelle, sans que le législateur ait toutefois mesuré les incidences contractuelles et les incohérences avec le droit positif.

Si cette régulation douce était bien réelle, standardisant progressivement le bail verdi, encore fallait-il bien saisir les objectifs, comprendre les chiffres et les instances qui les produisaient, mesurer les bénéfices réels, édicter les responsabilités de chacun d'après la réalité technique des performances. Légitimation, cohérence, coercition, semblent ici constituer les critères de correction pour atteindre une meilleure efficacité juridique de l'annexe environnementale.

* * *

Conclusion de Chapitre :

L'insertion obligatoire de l'annexe environnementale aux baux tertiaires s'établit dans un contexte conflictuel entre le bailleur et le preneur au sujet de la répartition des frais et des charges de travaux. Or, en adjoignant le verdissement des travaux sous la dénomination d'"amélioration de la performance énergétique", sans que l'on sache s'il s'exécute dans le cadre de l'obligation de délivrance, de l'obligation d'entretien, ou d'un considérant juridique quelconque, le législateur ne pouvait que susciter l'interrogation et l'attente des parties.

Au stade contentieux, le débat porte également sur la notion d'obligation d'information à caractère environnemental dont on ignore si, en cas de manquement caractérisé, elle ressortirait de la responsabilité contractuelle ou délictuelle et/ou si elle serait de nature à engendrer une quelconque action en nullité du bail.

De 2010 à 2011, et au vu de ce fort aléa, le désintérêt à établir ce type de document, malgré les courts délais d'application, fut généralisé.

A cela, on a constaté que l'article de loi introduisant l'annexe environnementale n'était assorti d'aucun dispositif explicite de sanction. Cette absence remet en question le caractère véritablement obligatoire du verdissement des grands baux tertiaires. Le dispositif légal avait toutefois laissé la porte ouverte à l'établissement de sanctions par l'annonce de parution ultérieure d'un décret d'application, définissant le contenu de l'annexe...

A cette crise d'utilité de l'annexe environnementale, sont venus se greffer d'autres risques d'ineffectivité, de natures financière et juridique.

La constitution d'un bail vert nécessite l'échange des données de consommations et implique la mise en place de systèmes de mesure ou de processus de référencement (saisie de factures, installation de sous-comptages). Ceci représente un coût imprévu, qui, sans position ferme du législateur, alimente le risque d'inaction de l'une ou de l'autre des parties. Dès lors qu'il y a absence de régime de contrôle à ce sujet, la désobéissance ne peut être que manifeste, et ce d'autant qu'il est juridiquement possible de contourner cette obligation.

Trois cas de contournement juridiques à l'obligation d'annexe environnementale au bail, du plus radical au plus restreint, peuvent à ce titre être observés :

- Le premier cas permet de s'exonérer de constituer une annexe environnementale. En effet, il est possible pour les Parties d'anticiper la soumission à l'article de loi en convenant de scinder, par exemple, des locaux de 3.000 m² en deux baux de 1.500 m², afin de s'exclure du champ d'application. Cela est réalisable si le locataire a la possibilité de créer une structure juridique contractante distincte d'une autre, ou si les prises d'effets sont différenciées, ou encore si les usages justifient une telle scission. En tout état de cause, la consistance des lieux loués est laissée à la libre et commune intention des parties, et en dernier lieu à la discrétion du bailleur, du moment que la fiscalité est bien observée, notamment à l'usage, et n'attire pas l'attention de l'administration.
- Le deuxième cas, plus contextuel, consiste à sortir du champ d'application relatif à l'annexe verte en adoptant une interprétation stricte des termes de la loi : seuls les locaux de bureaux ou de commerces sont soumis à l'insertion d'une annexe environnementale au bail, et non, par extension, tout autre usage tertiaire comme la logistique ou l'hôtellerie. Ce cas est toutefois restreint à l'existence effective de tels usages et de la fiscalité qui les détermine.
- Le troisième cas d'exonération pourrait être utilisé, mais dans une situation particulièrement restreinte : celle d'un bail verbal de locaux à usage de bureaux ou de commerce de plus de 2.000 m²... Si le bail est verbal, il n'y a alors pas lieu d'annexer quelque document que se soit à un contrat qui ne préexiste pas physiquement ! On se doute bien, cela dit, que des baux d'une telle ampleur ne seraient pas laissés par le bailleur à la bonne fortune économique du droit commun des pactes verbaux. Cette réflexion prospère en revanche au regard des immeubles d'exploitation des grandes entreprises, dans des situations où le propriétaire possède juridiquement la qualité d'utilisateur : nonobstant toutes considérations d'optimisation fiscale et de stratégie poursuivie, il n'est *a priori* pas juridiquement pertinent de se faire un bail à soi-même ou entre entités. L'annexe environnementale n'est alors point requise, alors que l'ampleur de l'occupation et l'objectif de performance visé justifieraient la mise en place d'un

processus de type “annexe environnementale” entre la *holding*-propriétaire et sa filiale utilisatrice.

Du fait de ces incohérences et défauts de conception, le dispositif législatif du bail vert français apparaissait donc mal adapté et étranger aux droits et pratiques positives de l’urbanisme et des baux tertiaires. Il était dès lors nécessaire de s’en remettre au décret d’application, paru le 30 décembre 2011, pour savoir si ces menaces d’ineffectivités avaient été rectifiées ou estompées par davantage de précision et de sanction (v. *infra*, [Part.II-Tit.I-Chap.I](#)).

* * *

Conclusion de la Première Partie :

La création du bail vert pose la question philosophique du “fondement” auquel on attribue généralement une double lecture : celle d’un fait déterminé à l’origine, c’est-à-dire justifiée *a priori*, et celle d’un discours fondé sur des valeurs, c’est-à-dire justifié en droit. Ainsi, “*le fondement désigne ce qui justifie quelque chose par son origine et sa légitimité*”⁷³¹.

C’est cette dualité des fondements que nous avons observée en Première Partie, où ce dont procède le bail vert forme à la fois un objet juridique “donné” et “construit”.

Pour ce qui ressort du “donné” juridique, notre propos initial a consisté à revenir sur ce qui suscitait d’abord l’action du droit de l’environnement dans le développement urbain. Le postulat de départ fut en effet celui de considérer que la raison d’être du droit et l’enjeu d’une bonne analyse juridique étaient d’expliquer le présent à partir des connaissances du passé (tel est d’ailleurs le sens étymologique de la *jurisprudence*). Cette approche constitue l’“art de la mémoire” dont fait état Boris Bernabé pour qualifier les travaux des arrêtiéristes⁷³², et permet de resituer le sujet “bail vert” dans sa filiation historique. Loin de s’enfermer cependant dans l’impasse métaphysique d’une régression kelsénienne *ad-infinitum* (recherche de la *Grundnorm*, dont on sait qu’elle conduit invariablement à Dieu), nous pouvons déduire que le bail vert est un des aboutissements d’une propension de l’homme-tache à reconstruire une cité condamnée parce qu’affranchie de ses éléments sacralisés. Le développement durable, dont procède le bail vert, est hélas à ce point anthropisé qu’il entrave toute tentative de protection efficace de la nature au profit des êtres qui l’habitent.

Pour ce qui relève du “construit” juridique, le droit de l’environnement expose une ville paradoxalement dénuée de cohésion sociale, régulée par des considérants quantitativistes, accélérateurs de marchandisation et de privatisation. C’est ce que constatent bon nombre de chercheurs qui étudient la question de la justice urbaine. Sous des vocables divers, le croisement des inégalités sociales et écologiques a donné lieu à une littérature abondante et

⁷³¹ C. Sintez, *Le constructivisme juridique, Essai sur l’épistémologie des juristes*, 2014, *op.cit.*, p.41.

⁷³² Boris Bernabé, *La diffusion de la jurisprudence comme source du droit*, Colloque à la Cour de Cassation, “Les sources du droit à l’aune de la pratique judiciaire”, 11 décembre 2014.

récente en sciences humaines, notamment en anthropologie⁷³³, en sociologie⁷³⁴ et en géographie⁷³⁵. Paradoxalement, ces textes résistent à une lecture manichéenne, car ils mettent en lumière des situations subtiles d'injustices où même les démunis soutiennent les élites politiques et les puissances industrielles. Dans certaines villes américaines, la justice environnementale est une préoccupation institutionnalisée du pouvoir qui cherche à désamorcer les inégalités à l'œuvre en prenant l'initiative de participations, de concertations, d'accords ou de compensations vis-à-vis des communautés locales⁷³⁶. Si la France n'en est pas encore là, elle en prend dangereusement la direction, au regard des phénomènes d'institutionnalisation de l'environnement⁷³⁷. A l'origine de ces injustices institutionnalisées, le principe "coût-avantage" et ses corollaires de quantification, lesquels imposent une logique de marché évacuant la question des dégradations écologiques vécues par les populations marginales. C'est à tort que certains auteurs attribuent à John Rawls cette dérive institutionnelle car il aurait introduit, dans sa *Théorie de la justice* (1971), l'utilitarisme sur le même plan que la trilogie aristotélicienne de la justice (sociale, distributive, commutative)⁷³⁸.

La justice environnementale tend ainsi à devenir un instrument de gestion des crises écologiques et sociales, une excroissance du capitalisme⁷³⁹, ayant progressivement glissé d'une science de la contestation vers une science de gouvernement⁷⁴⁰. Cette justice environnementale, dite "de gestion", atténue peu ou prou la dégradation des écosystèmes et

⁷³³ Bruno Latour, *Politiques de la nature, Comment faire entrer les sciences en démocratie*, La Découverte, Coll. Armillaire, 1999. Plus récemment, Philippe Descola, *L'écologie des autres. L'anthropologie et la question de la nature*, Quae, Coll. Sciences en questions, 2011.

⁷³⁴ Catton et Dunlap (1978), Buttel (1978), Vaillancourt (1996), Micoud (1997), Schnaiberg (2002), Foster (2005), Kalaora (2007). In, Philippe Boudes, *L'environnement, domaine sociologique. La sociologie française au risque de l'environnement*, thèse, Université Victor Segalen Bordeaux 2, 2008.

⁷³⁵ Bruno Villalba, Edwin Zaccāi, *Inégalités écologiques, inégalités sociales : interfaces, interaction, discontinuités ?*, Développement durable et territoires, Dossier 9, 2007. J-P. Deleage, *Des inégalités écologiques parmi les hommes*, Ecologie & Politique, n°35, 2008. Philippe Deboudt, Vincent Houillon et alii, *Populations, vulnérabilités et inégalités écologiques*, Espace, Populations, Sociétés, 2008/1. Fabrice Flipo, *Un climat d'injustice : crise et inégalités écologiques*, La Découverte, Mouvement n°60, oct.-déc. 2009.

⁷³⁶ Sylvie Fol, Géraldine Pflieger, *La justice environnementale aux Etats-Unis : construction et usage d'une catégorie d'analyse et d'une catégorie d'action*, Justice spatiale, n°2, oct. 2010, 13p. Julie Gobert, *Justice environnementale, community benefits et droit à la ville: le cas de Détroit*, trad. Ann Dufaux, Frédéric Dufaux, Justice spatiale, n°2, oct. 2010, 17p.

⁷³⁷ Code de l'environnement en 2000, Charte de l'environnement en 2005, "Grenelle" de l'Environnement en 2009-2010.

⁷³⁸ Nous ne partageons pas cette critique car Rawls rejette l'utilitarisme individuel lorsqu'il nuit aux droits du groupe. V. *supra*, note 501.

⁷³⁹ David Harvey, *Justice, Nature and the Geography of Difference*, in Transactions of the Institute of British Geographers, Oxford, Blackwell, Vol. 23, n°2, 1998, pp. 284-286

⁷⁴⁰ Sophie Moreau, Jean Gardin, *Manifestement...*, Justice spatiale, n°2, oct. 2010, 12p.

des conditions sociales, et permet en revanche d'œuvrer au maintien des ordres politiques, économiques et sociaux existants. Pour preuve, chaque sommet sur le climat marque l'occasion d'afficher une sorte d'unité forcée entre les gouvernements, avec des objectifs de plus en plus gestionnaires. Même si, à l'inverse, le climatoscepticisme a toujours contesté cette excroissance néocapitaliste, laissant espérer des propositions politiques salvatrices, c'est malheureusement pour sauver une autre forme de globalisation tout aussi dangereuse : celle de la science positiviste et du progrès technocratique.

A observer sur une échelle plus fine le contenu des standards de construction du bâtiment, on constate que les faux-semblants normatifs environnementaux sont légions : DPE, RT, labels, certifications... **toute démarche normée de verdissement semble contaminée par un excès procédural et quantitatif qui éclipse la finalité effective, l'efficience et l'efficacité de l'acte.** Pour ne pas se perdre dans le dédale normatif, le maître d'ouvrage délègue volontiers, moyennant rémunération, ses responsabilités au technicien, lui-même rompu au bavardage règlementaire pour l'avoir co-rédigé avec le législateur.

On notera enfin le recours abondant au contrat qui, sous couvert d'autonomie de la volonté, permet de ne pas fissurer le marbre des lois tout en s'arrachant à leur rugosité pour satisfaire aux exigences du marché. L'annexe environnementale est dans ce contexte le produit hybride d'une justice environnementale de gestion : en tant qu'émanation de l'institutionnalisation de l'environnement en France par le processus Grenelle, elle constitue à la fois un élément programmatique règlementé et outil de norme douce, livrant les parties à elles-mêmes au beau milieu de la jungle contractuelle. À cet égard, Julie Gobert conclue : *“La protection contre les nuisances et les dommages environnementaux ne fait pas partie des droits-créances qu'un Etat Providence renouvelé pourrait offrir. D'où le recours pour faire face à la prise de conscience environnementale à des solutions ad hoc, qui s'institutionnalisent bon gré mal gré, et qui illustrent une tendance à la contractualisation des rapports sociaux et urbains”*⁷⁴¹.

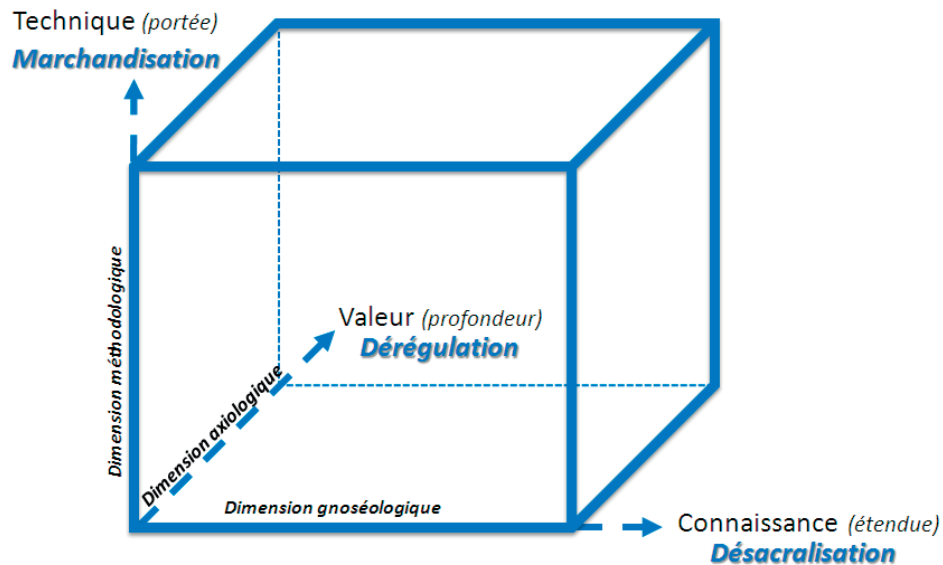
Suivant fidèlement les évolutions du Droit, on observe donc un détournement du “donné sacré” et du “construit incommensurable” de la norme environnementale. Dans sa dimension gnoséologique (connaissance-étendue), elle est élaborée selon une conception anthropocentriste de la nature. Dans sa dimension méthodologique (technique-portée), elle se

⁷⁴¹ J. Gobert, *Justice environnementale, community benefits et droit à la ville: le cas de Détroit*, 2010, *op. cit.*, p.15.

constitue dans un contexte marchandisé et privatisé. Dans sa dimension axiologique (valeur-profondeur) elle est porteuse d'une dérégulation, annonciatrice d'une refonte normative.

C'est à travers ces trois dimensions épistémologiques qu'il est possible d'appréhender la norme environnementale : Désacralisation-Marchandisation-Dérégulation (v. *infra*, Fig.49).

Fig.49 : Les trois dimensions épistémologiques de la norme environnementale, J-M. Branchut, 2014



Ces dimensions épistémologiques contextualisent la norme "bail vert" au sein d'une ville forclosée dans un système mécaniciste, basée sur l'idéologie du "progrès", sur des technologies asservissantes, comme la voiture, le produit financier, le *smartphone*, etc. Bien qu'immobile par essence, le bâtiment n'échappe pas à cette perte de relation avec la réalité immédiate de son espace. Pour être valorisable, il se doit d'être connecté à une GTB/GTC, à un *smart grid*, être instrumenté avec un télérélevé, être virtualisé sous un outil BIM, etc. Cette interrelation crée une situation de dépendance vis-à-vis de réseaux toujours plus nombreux, complexes, et surtout énergivores. On constate également une perte de sens sur ce que doit être un bâtiment : un habitat et non un actif bardé de procédures standardisées de valorisations et de contrôles de conformités.

L'idée spéieuse du développement durable fut de croire que la logo-technique du réseau et de la procédure pouvait dénouer à elle seule les conflits sociaux et les faits de pollution. L'enjeu tient plus simplement à la conception d'un immeuble autosuffisant, tirant humblement les avantages de ses milieux immédiats, physique, comme politique ou social.

Telle est la leçon essentielle à tirer du Rapport Facteur 4⁷⁴², mais aussi de la plupart des penseurs de la ville durable, tels Paul Valéry, Alain Gras, Augustin Berque, Rudy Ricciotti..., qui prêchent l'exigence d'une méthodologie de la proximité.

Plus inquiétante encore est la fragilisation de deux piliers du Droit, la propriété et l'Etat. D'un côté, les relations contractuelles renforcent le démembrement de la propriété, révélant de nombreux conflits d'usages ; de l'autre, l'Etat perd de sa superbe régaliennne et providentielle, au profit d'une gouvernance oligarchique, excipant toujours plus de libertés individuelles.

Ce phénomène est visible dans la plupart des branches du droit, surtout concernant le droit de la Ville. L'arbre de la connaissance du Droit démultiplie ses ramifications en ce qu'Alain Supiot représente comme un réseau juridique neuronal incompréhensible. Le bail vert reflète cette régulation environnementale surabondante où dialoguent réseaux de dépendances et complexités technico-contractuelles. Reconcevoir l'outil bail vert requiert ainsi une méthodologie de la simplification.

Pour conserver leurs prérogatives d'homme-tache, garantir la paix sociale et donner une scientificité à la durabilité, le Prince, l'Etat, les entreprises, ne "contemplant plus la Nature", ne construisent plus la "Cité", ou la "Nation", ne revendiquent plus de "domaine" ou de "propriété", n'appellent plus à la "contribution", ne sollicitent plus l'"individu", préférant des mots-concepts opaques et conciliants, nettoyés de leur subjectivité révolutionnaire : ainsi l'"environnement", l'"agglomération", les "droits d'usage", la "responsabilité (sociétale)", l'"agent économique".

De ces constats d'inefficacité et d'abstraction des normes, l'étude des régulations environnementales dans l'espace urbain nous pénètre d'un certain désenchantement conditionnant la manière de penser la ville. Ce désenchantement nous éclaire sur l'évolution de la norme environnementale dans le secteur immobilier :

- Une période d'élaboration institutionnelle (v. *infra*, Fig.50, première colonne) ;
- Une période de réception juridique des structures capitalistes et libérales (v. *infra*, Fig.50, deuxième colonne) ;

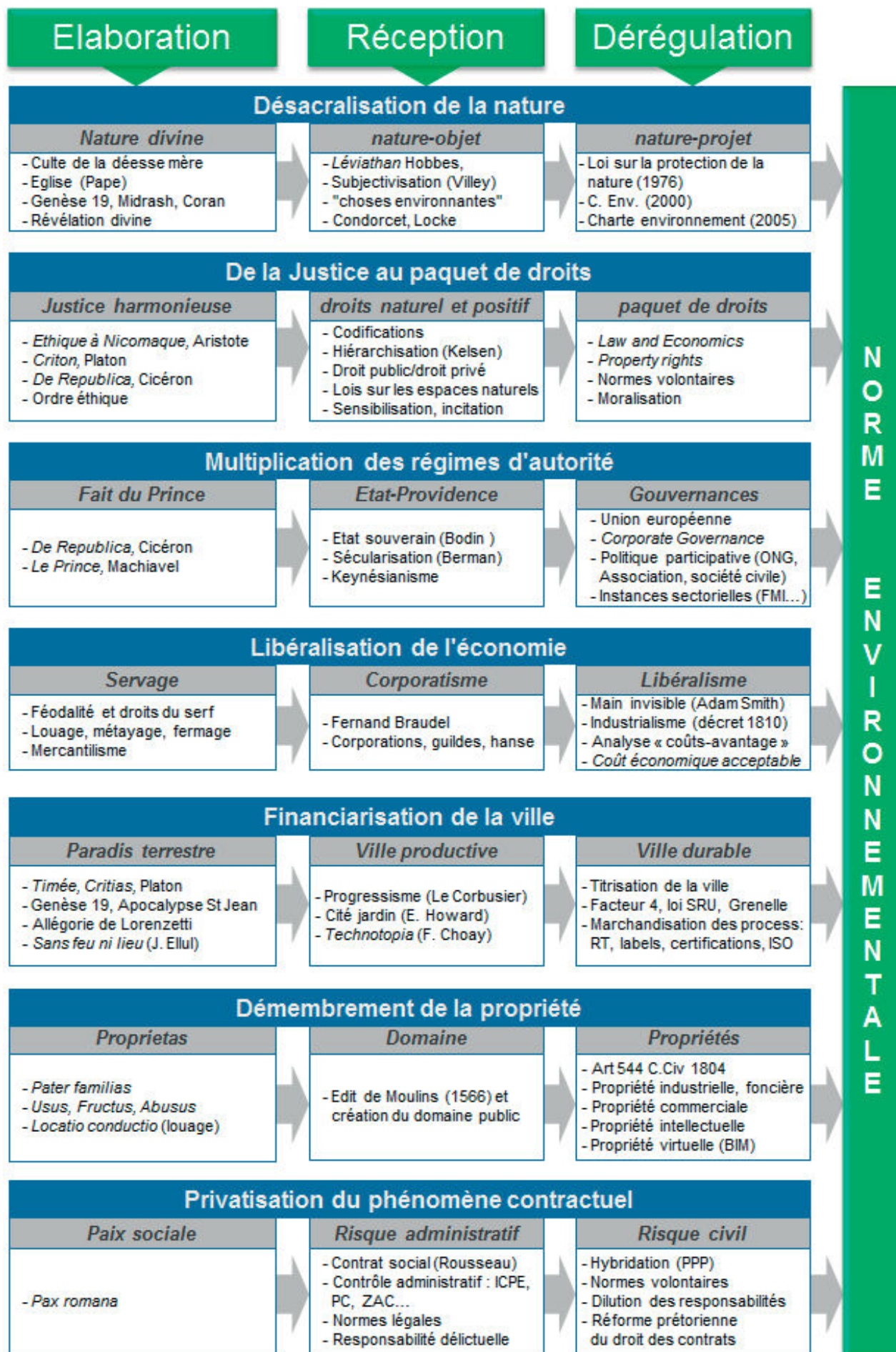
⁷⁴² E.U. von Weizsäcker, A. Lovins, H. Lovins, *Factor Four: Doubling Wealth - Halving Resource Use : the New Report to the Club of Rome*, op.cit.

- Une dérégulation fragilisant les institutions traditionnelles et recevant le néo-libéralisme actuel (v. *infra*, Fig.50, troisième colonne).

Tels sont les trois temps qui ont jalonné l'histoire de l'immobilier environnemental et conditionné notamment le bail vert. La Figure 50 ci-après résume ces trois phases aux mécanismes complexes et non uniformes dans le temps, en vertu desquelles les notions institutionnelles, éminents objets de l'esprit, se sont transformées pour forger notamment l'ADN du contrat environnemental. On pourra bien sûr trouver à la Figure 50 un grand nombre de notions manquantes, mais il nous semblait plus important d'en exprimer, à titre d'exemple, certains axiomes et leur progression, que de figurer l'ensemble des déterminants constitutifs. Il s'agit en fait d'exprimer une généalogie sélective des institutions occidentales, selon une méthode que Nietzsche employait lorsqu'il enquêtait sur les origines des valeurs morales⁷⁴³.

⁷⁴³ La "méthode généalogique", que Nietzsche proposait dans son œuvre *Généalogie de la morale* (1887), consistait non pas à retracer les chaînes d'événements historiques, mais à fournir une explication des objets de pensée par l'identification de types psychologiques, des instincts, des inclinations ou des aversions, ayant subis de multiples réinterprétations au cours de l'histoire : "[...] toute l'histoire d'une "chose", d'un usage peut être une chaîne ininterrompue d'interprétations et d'applications toujours nouvelles, dont les causes n'ont même pas besoin d'être liées entre elles, mais qui, dans certaines circonstances, ne font que se succéder et se remplacer au gré du hasard". F. Nietzsche, *Généalogie de la morale* [1887], in "Friedrich Nietzsche : Oeuvres complètes", trad. Henri Albert, Arvensa Editions, 2014, p.4269.

Fig.50 : Contextualisation de la norme environnementale, J-M. Branchut, 2010-2015



Cette structure nous éclaire en ce qu'elle révèle l'impasse contemporaine du projet de développement durable : elle est un préjugé scientifique dont il faut se défendre pour mieux refonder la norme environnementale. Gaston Bachelard mentionne d'ailleurs ce premier écueil qui se pose à toute science étudiée : "*Quand il se présente à l'esprit scientifique, l'esprit n'est jamais jeune. Il est même très vieux, car il a l'âge de ses préjugés*"⁷⁴⁴.

Cette connaissance de la trajectoire de la norme environnementale ne résout rien pour autant et enferme momentanément le chercheur dans un désenchantement stérile des institutions ; ce qui le conduit à voir dans tout objet de pensée les mêmes trajets de quantifications-marchandisation, ou d'exclusions-injustice. C'est un travers dans lequel sombrent actuellement la plupart des médias, les écologistes, mais aussi les chercheurs qui parfois s'enlisent dans le constat.

Le propos de ce désenchantement ne consiste pas à verser dans une plainte pessimiste. Bien au contraire, la connaissance, si ce n'est parfaite, du moins consciente, de ces évolutions est une première réponse à la question de la qualification contractuelle du bail vert. Son devoir-être pose le constat, certes amer, qu'il s'inscrit dans un contexte d'anthropisation-marchandisation des piliers institutionnels que sont le droit, la ville, la nature, la propriété, objets asservis et fragilisés par l'*homo oeconomicus*.

Mais il produit une *catharsis* essentielle pour purger les devoir-être naïfs du soi-disant paradigme salutaire du "développement durable", étape préalable nécessaire pour recouvrer une efficacité distincte de celle illusoirement proposée sous l'empire caché, mais non moins exclusif du nombre.

Dès lors, et sur le plan des relations contractuelles, la permanence du bail vert ne peut que s'établir dans le cadre d'accords réciproques, fondés sur des valeurs communes, et surtout combattant les faux-semblants juridiques. L'étude du devoir-être du bail vert pose ainsi la question de la "concorde" à établir lors des négociations entre les Parties au bail, autour de l'idée de nature, du bien-être des personnes et du bienfait pas seulement financier que pourrait procurer l'immeuble. Equilibrer ces trois axiomes en une nouvelle écologie vertueuse exige une connaissance solide des vocables utilisés, une culture éprouvée des processus de verdissement et une perception réaliste des effets juridiques que sous-tendent leurs clauses

⁷⁴⁴ Gaston Bachelard, *La formation de l'esprit scientifique* [1938], In Bernard Dantier, *Gaston Bachelard, Les obstacles épistémologiques*, Textes choisis, Paris, Librairie philosophique Vrin, 1999, p.5.

contractuelles. C'est la raison pour laquelle l'annexe environnementale doit être **acte de connaissance** réciproque et de transparence, avant toute application.

En outre, nous avons vu quelles étaient les grandes lignes de force du droit immobilier environnemental. Cette ramification du droit s'inscrit dans le carcan du "progrès"⁷⁴⁵ qui exalte des concepts techniques faussement résilients, encensant le nombre au détriment de la loi, et rendant tout objet de pensée paradoxalement incompréhensible⁷⁴⁶. Il est nécessaire de discerner ces facteurs de substitution des dogmes juridiques : du sacré au profane, du gouvernement à la gouvernance, de la réglementation à la régulation, de la qualité à la quantité, et d'éviter toute prise de position ayant pour débouché **l'impasse du greenwashing**. Dans son encyclique récente dédiée à l'environnement, le pape François résume assez bien ce phénomène : *"Le discours de la croissance durable devient souvent un moyen de distraction et de justification qui enferme les valeurs du discours écologique dans la logique des finances et de la technocratie ; la responsabilité sociale et environnementale des entreprises se réduit d'ordinaire à une série d'actions de marketing et d'image"*⁷⁴⁷.

Ce danger est d'autant plus prégnant que ces présupposés contemporains trouvent mécaniquement leur place dans la pratique contractuelle, laquelle s'est largement substituée au pouvoir de police et aux règles d'administration incarnés par l'Etat.

L'analyse coût-avantage - et son corollaire juridique de *"coût économique acceptable"* - est la conséquence majeure du phénomène de quantification du droit ; elle a su combler, par le contrat, les vides du monde politique et judiciaire, de telle sorte que cette approche est aujourd'hui inhérente aux stratégies du bailleur et du preneur.

⁷⁴⁵ "En somme, à l'idole du Progrès répondit l'idole de la malédiction du Progrès ; ce qui fit deux lieux communs. [...] Or, la suite du temps [...] s'est divertie à former une confusion tout admirable de deux notions exactement opposées. Il arriva que le merveilleux et le positif ont contracté une étonnante alliance, et que ces deux anciens ennemis se sont conjurés pour engager nos existences dans une carrière de transformation et de surprises indéfinies. On peut dire que les hommes s'accoutument à considérer toute connaissance comme transitive, tout état de leur industrie et de leurs relations comme provisoire. Ceci est neuf. Le statut de la vie générale doit de plus en plus tenir compte de l'inattendu. Le réel n'est terminé nettement". Paul Valéry, *Regards sur le monde actuel et autres essais*, op.cit., pp.140-142.

⁷⁴⁶ *Ibid.*, p.143 : "L'un des effets les plus sûrs et les plus cruels du progrès est donc d'ajouter à la mort une peine accessoire, qui va s'aggravant d'elle-même à mesure que s'accuse et se précipite la révolution des coutumes et des idées. Ce n'était pas assez que de périr ; il faut devenir inintelligible, presque ridicule".

⁷⁴⁷ Pape François, *Lettre Encyclique "Laudato Si"*, 2015, op.cit., §194.

Sur le plan du droit positif, l'état de l'art du bail vert, contrat-type originaire d'Australie (2004) repris au Royaume-Uni (2007), puis au Canada (2008), aux Etats-Unis (2009) et en France enfin (2009-2010), nous a permis d'appréhender par comparaison les spécificités françaises autant que les grands principes qui l'ont fondé.

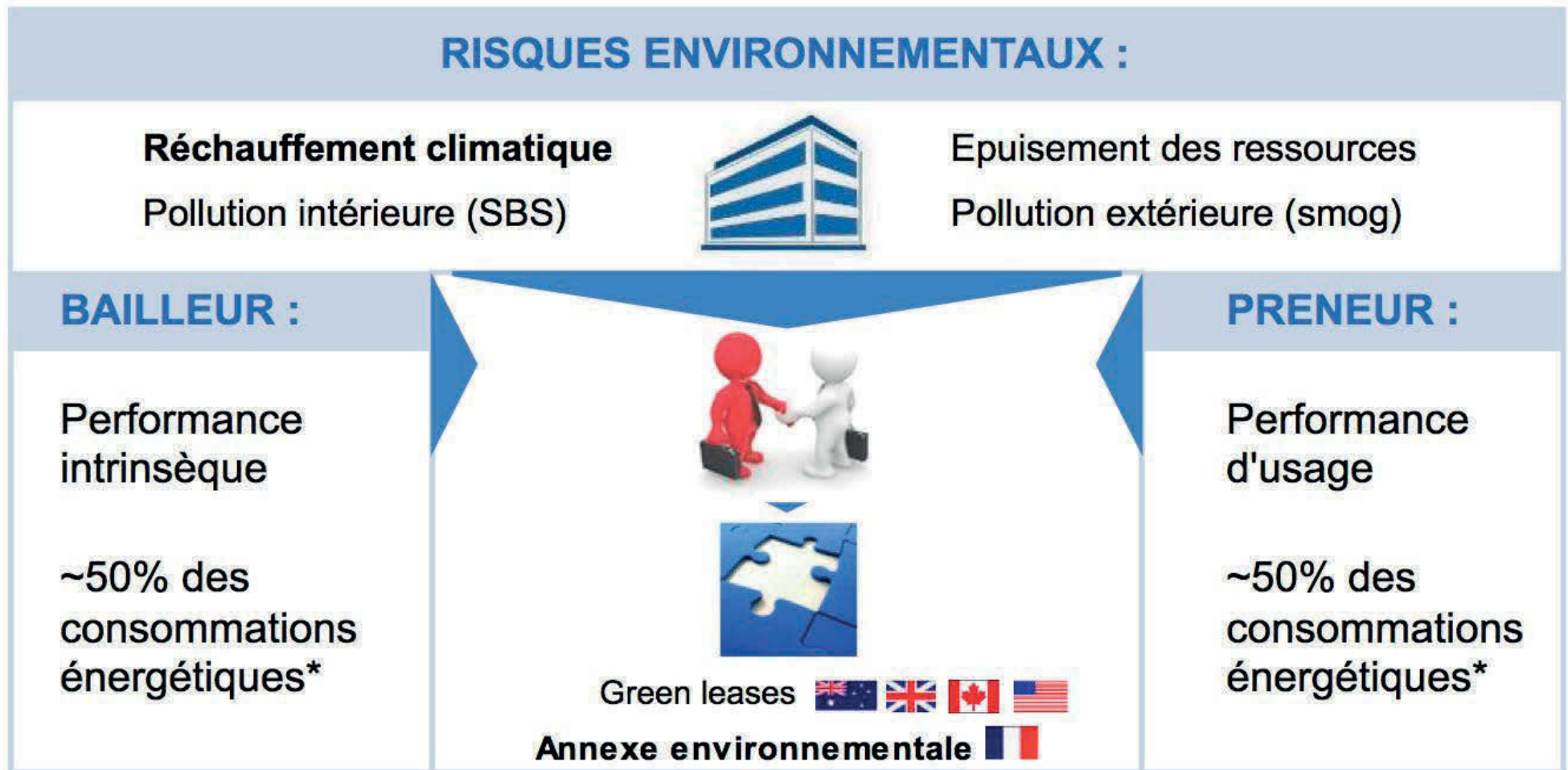
Une distinction trompeuse de langage s'est établie entre l'annexe environnementale et le *green lease*. *A priori* en effet, le bail vert français, par son caractère accessoire au contrat, s'apparente à un bail verdi plutôt qu'à un véritable contrat environnemental anglo-saxon, comme le laissait supposer le terme de *green lease*. En vérité, ces deux documents types se forment par agrégation au bail, constituant un verdissement plutôt qu'un véritable contrat *sui generis*. Si le juriste peut cependant percevoir dans la formation de cet élément de contrat des distinctions entre les clauses volontaristes anglo-saxonnes et les clauses françaises d'obligation, reflétant la dichotomie classique entre le système de *Common Law* et de Droit romano-germanique, un socle commun apparaît cependant : la raison d'être du bail vert est indissolublement liée aux problématiques contemporaines du réchauffement climatique et de la politique énergétique du pays dans lequel il s'inscrit.

Par ailleurs, le bail vert français fait référence à des concepts contemporains permettant de comprendre et de justifier ses objectifs. Deux types de devoirs-être ont été identifiés selon la fonction régulatrice qu'il procure :

1. Une fonction de régulation environnementale, représentée ci-après en Figure 51, où le bailleur et le preneur ont chacun un rôle à jouer pour lutter contre la survenance des risques environnementaux rattachés à l'immeuble, qu'il s'agisse de réguler les phénomènes du SBS (qualité de l'air intérieur), d'atténuer les rejets particules dans l'atmosphère (qualité de l'air extérieur), de réduire les rejets de gaz à effet de serre ou d'anticiper l'épuisement des ressources fossiles. Ainsi, le bailleur, qui dans ses choix patrimoniaux influe sur les conditions intrinsèques du bâti et notamment sur sa performance environnementale, se doit de respecter en permanence son obligation de délivrance, conformément aux attendus de la norme. De son côté, le locataire influe sur les conditions d'utilisation de l'immeuble qu'il occupe, conditions corrélées à son obligation d'entretien. **Toute la difficulté consiste à mesurer l'externalité négative réelle que les parties au bail sont susceptibles de générer** par leurs actions ou inactions

respectives, et au regard des risques environnementaux immobiliers identifiés. La répartition des responsabilités est à l'heure actuelle insoluble, tant sont variables les conditions intrinsèques et d'exploitation de chaque bâtiment. Il est souhaitable que l'annexe environnementale contourne cette impasse scientifique en établissant une répartition de principe des responsabilités, qui soit à la fois la plus proche possible de la réalité et la plus équitable dans l'effort d'amélioration de la performance environnementale. Cette répartition n'est possible qu'en vertu d'un accord préalable, écrit et contradictoire entre les parties, et fondé sur une entente quant aux estimations de performance.

Fig.51 : L'annexe environnementale, une fonction régulatrice, J-M. Branchut, 2012



* Source : Le Moniteur / Greenit.com / Green Rating - 2012

2. Une fonction de régulation processuelle, représentée ci-après en Figure 52. Le *green lease*, ou l'annexe environnementale, joue un rôle d'accompagnateur juridique tout en tenant une fonction structurante et organisatrice des procédés techniques existants de verdissement de l'immeuble. Le processus de verdissement de l'immeuble existant⁷⁴⁸ répond à la logique graduelle suivante :

- Le propriétaire-acquéreur est confronté à une information technique et énergétique partielle de l'immeuble, celle-ci n'ayant pas été transmise ou ayant été perdue par les détenteurs antérieurs. Depuis 2007, cet acteur dispose toutefois d'une information *a minima* lors de son acte d'acquisition, par le DPE Vente, qui i) décrit brièvement les systèmes de CVC installés, ii) donne une estimation de la consommation annuelle d'énergie primaire du local loué sur trois usages (chauffage, production d'eau chaude sanitaire et refroidissement)⁷⁴⁹, iii) indique le niveau d'émissions de GES et iv) formule des préconisations pour limiter les consommations. Ce DPE est une photographie de l'existant, permettant de classer l'immeuble sur une échelle de performance conventionnelle. Par suite, le locataire est informé de la performance de son local grâce au DPE Location qui fournit la même somme d'informations.
- Cette photographie énergétique est souvent complétée d'un audit énergétique, thermique ou environnemental, qui reflète une analyse détaillée du site, qui intègre des facteurs non pris en compte dans le DPE, et qui présente des propositions d'action chiffrées, priorisées et argumentées. Egalement appelé "*rating*", l'audit peut soit porter sur un aspect précis comme l'énergie, la thermie, l'eau ou la qualité de l'air intérieur, soit aborder plusieurs thèmes (il s'agit alors d'un "audit environnemental") comme c'est le cas pour le "*green rating*"⁷⁵⁰. Ces audits constituent des outils nécessaires d'aide à la décision d'investissement pour tout projet de rénovation ciblé.

⁷⁴⁸ Nous n'aborderons pas ici le sujet des normes environnementales auxquelles le bâtiment neuf est soumis, bien qu'il participe du même processus de valorisation lié à la roue de Deming : 1) analyse de l'existant, 2) développement et travaux, 3) contrôle vis-à-vis de la réglementation, 4) ajustements et surperformance. V. Glossaire : "ISO 14001".

⁷⁴⁹ L'estimation sur trois usages est toutefois incomplète. Il manque en effet l'éclairage et la consommation des auxiliaires de chauffage et de ventilation pour avoir une estimation conventionnelle du niveau de consommation du local. Les cinq usages sont d'ailleurs utilisés pour le calcul réglementaire de la Réglementation Thermique.

⁷⁵⁰ Méthode d'évaluation environnementale d'immeubles tertiaires reposant sur 6 critères : l'énergie, le carbone, l'eau, les transports, le bien-être et les déchets. V. également Glossaire : "Green rating".

- Dès que le projet de rénovation est lancé, le propriétaire-maître d'ouvrage se trouve soumis à l'obligation de satisfaire aux exigences de la Réglementation Thermique (RT) des bâtiments existants, quelle que soit l'importance du projet (RT globale ou RT par éléments). La RT émet en effet des garde-fous permettant la mise aux normes technique et technologique du bâtiment vis-à-vis des standards contemporains de confort, de santé, de sécurité et d'efficacité des systèmes. Il convient d'insister sur le fait que si cette "obligation RT" donne lieu à des vérifications par un tiers et à des sanctions du maître d'ouvrage en cas de non respect, elle ne se déclenche toutefois qu'en cas de lancement effectif des travaux de rénovation.
- La labellisation est une démarche de valorisation uniquement énergétique qui consiste à soumettre aux travaux de rénovation des exigences allant au-delà de celles liées à la RT applicable. Il existe un label énergétique pour les bâtiments non résidentiels existants⁷⁵¹ : le label "bâtiment basse consommation rénovation 2009", qui exige une consommation d'énergie primaire au moins 40% inférieure à la consommation de référence de la RT en vigueur des bâtiments existants, soit une consommation inférieure ou égale à 84kWh/m²/an.
- La certification, qui est une démarche environnementale, c'est-à-dire qu'elle intègre d'autres critères de valorisation que l'énergie, à savoir l'eau, l'air intérieur, les déchets, les transports, l'émission carbone, etc. Ces thèmes, variés, sont étudiés selon des exigences normées au niveau international⁷⁵², et selon une amélioration de la performance, estimée à l'issue de travaux de rénovation (référentiels "HQE® Rénovation", ou "*BREEAM Refurbishment*" ou "*LEED Existing Building*") ou à l'issue d'un changement du processus d'exploitation du bâtiment (référentiels "HQE® Exploitation", ou "*BREEAM In Use*" ou "*LEED EBOM*"⁷⁵³). La certification

⁷⁵¹ Pour les bâtiments neufs, il existe davantage de labels : les immeubles construits sous le régime de la RT 2005 disposent de cinq labels définis par Arr. du 8 mai 2007 ; il s'agit des labels "haute performance énergétique HPE 2005", "très haute performance énergétique THPE 2005", "HPE Energie Renouvelable (ENR) 2005", "THPE EnR 2005", et "BBC 2005". Avec l'entrée en vigueur de la RT 2012 le 26 octobre 2011, le label BBC habitation devient la règle : tous les nouveaux bâtiments doivent notamment respecter un niveau de consommation maximale d'énergie primaire (Cepmax) inférieure à 50 kWh/m²/an, conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1. Ainsi, les labels de surperformance énergétique devraient se rapprocher du BEPAS (bâtiment à énergie passive, soit 0 kWh/m²/an consommé) ou du BEPOS (bâtiment à énergie positive – le bâtiment produit plus d'énergie qu'il n'en consomme).

⁷⁵² Les certifications HQE® et BREEAM sont structurées d'après les normes internationales ISO 14001 et CEN TC/350. La certification LEED se réfère quant à elle aux normes originellement américaines ASHRAE, ASTM et ANSI. V. Glossaire : "ISO", "CEN", "ASHRAE", "ASTM" et "ANSI".

⁷⁵³ Les référentiels "Exploitation" de LEED, BREEAM ou HQE® sont subdivisées en trois catégories : la qualité intrinsèque du bâtiment, la qualité de maintenance et de service, et la qualité d'usage. L'une ou l'autre de ces trois qualités peut faire

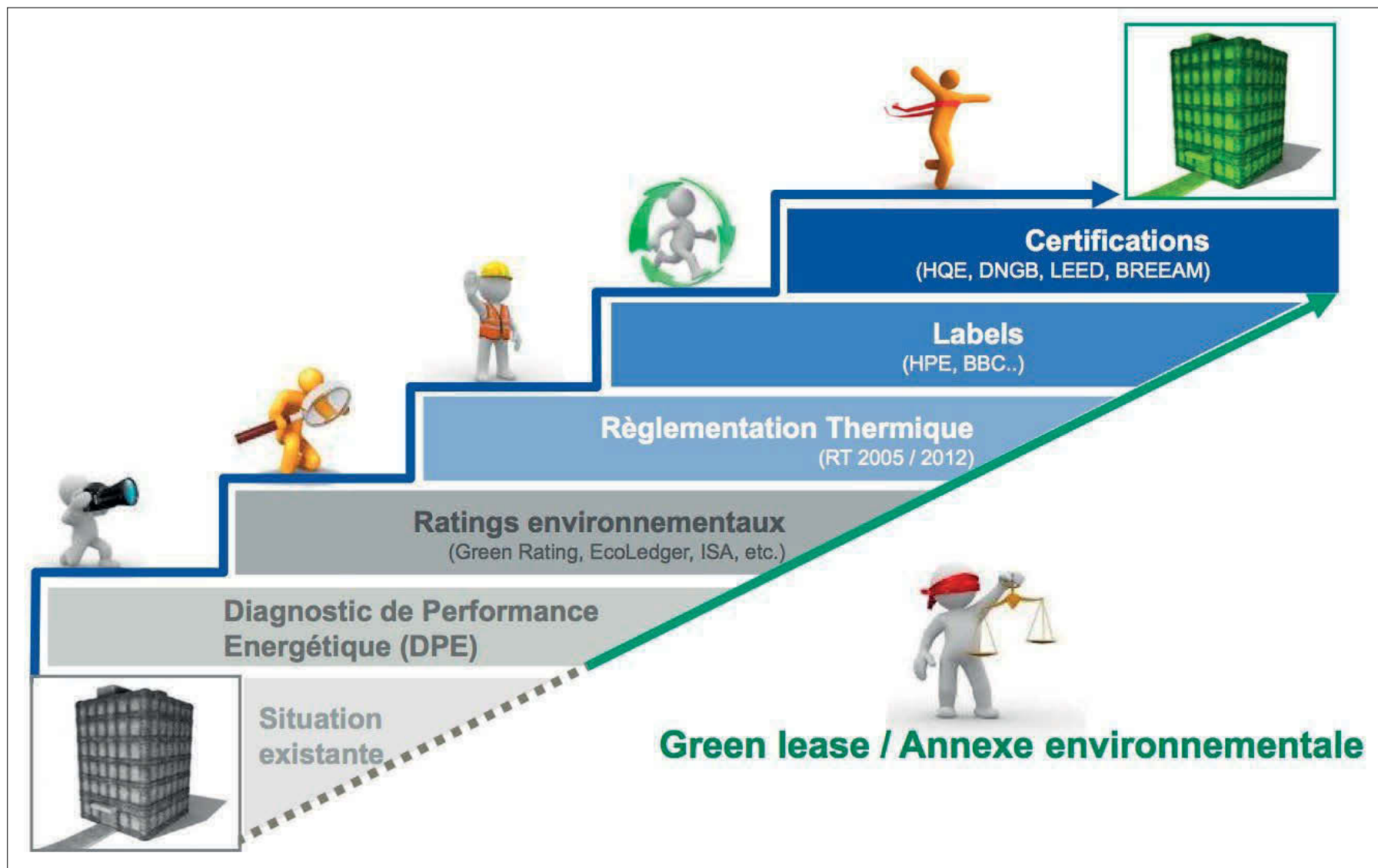
a le double avantage de permettre à son initiateur de garantir auprès d'une clientèle-cible une surperformance environnementale vis-à-vis de la réglementation locale (garantie *a minima*) et de faire reconnaître cette surperformance vis-à-vis des standards internationaux approuvés (garantie *a maxima*). La force *marketing* de la certification tient également à son estampille qui prend sur le document de certification la forme d'une médaille ou d'étoiles, comme s'il s'agissait d'une gratification consécutive à un concours. L'inconvénient d'une telle démarche relève de sa limitation dans le temps, puisque cette valorisation, quoique multicritères, ne dure que cinq ans environ, ne prend en compte qu'un cycle de détention spécifique de l'immeuble et non l'ensemble de son cycle de vie structurel (100 ans en moyenne⁷⁵⁴).

A travers ce cheminement complexe, le bail vert est conçu pour servir d'«accompagnant juridique» des processus outillés du verdissement, afin d'ancrer les objectifs et les stratégies des parties dans la réalité du contrat.

l'objet d'une certification indépendante, ce qui permet de proposer une certification à chacun des acteurs de la rénovation : pour le bailleur une qualité intrinsèque, pour l'exploitant une qualité de maintenance, pour l'utilisateur une qualité d'usage.

⁷⁵⁴ La norme XP P 01-020-3 évalue la qualité environnementale des produits de construction et des bâtiments selon une durée de vie structurelle établie à 100 ans pour les immeubles de bureaux. CIMBéton, *Qualité environnementale des bâtiments de bureaux, Recherche des paramètres influençant la qualité environnementale des bureaux à basse consommation énergétique, comparaison des impacts environnementaux*, Coll. Technique CIMBéton, avril 2012, p.21.

Fig.52 : L'annexe environnementale, une fonction processuelle, J-M. Branchut, 2013



A travers les réflexions posées par la philosophie du droit et par le droit positif, cette Première Partie interroge le niveau d'instillation à porter à la nature dans le phénomène urbain. Appliqué à notre sujet d'étude, cette question compromissive se traduirait de la façon suivante : **peut-on retrouver une pratique authentique de bail vert qui ne soit pas un verdissement candide, vain ou illusoire, et qui ne menace pas dans le même temps l'équilibre laborieusement constitué des rapports bailleur-preneur au sein des baux tertiaires actuels?** C'est ce que nous tenterons d'envisager plus concrètement en Deuxième Partie par l'étude de l'application du bail vert français, avec en guise d'introduction, un rapide passage en revue des enjeux du marché de l'immobilier d'entreprise aujourd'hui.

* * *

DEUXIEME PARTIE. CRITIQUES DE L'APPLICATION FRANÇAISE **ET PROPOSITIONS D'AMELIORATION**

“Le savoir sans expérience est inutile”.

Aristote, *Métaphysique*, 1.

“Science et connaissance, art et anticipation -
les deux couples qui se cachent bien des
choses, mais quand ils se comprennent, rien
au monde ne les surpasse”.

Vladimir Nabokov,
Lettre à Kirill Nabokov, 1930.

“Les seuls traités qui compteraient sont
ceux qui concluraient entre les arrière-
pensées. Tout ce qui est avouable est
comme destitué de tout avenir”.

Paul Valéry,
Regards sur le monde actuel, 1945.

Titre I. Une application incertaine résultant de son absence de force obligatoire

Le présent titre tend à démontrer que les craintes d'une mesure inutile, exprimées suite à la parution de l'article de loi sur l'annexe environnementale en France, se sont confirmées avec la publication du décret d'application. L'inutilité de la règle s'explique pour deux raisons : l'absence avérée de sanction en cas d'inapplication (**Chapitre I**), dans un contexte contractuel et économique tendu et confortant ainsi l'inertie des praticiens (**Chapitre II**).

Nous avons évoqué au chapitre précédent les écueils relatifs à la définition légale de l'annexe environnementale. Ils tiennent aux idées préconçues du législateur qui ne prennent pas en compte les données conjoncturelles, et ce malgré une élaboration concertée avec les praticiens : seuil d'application relativement peu impactant sur le parc immobilier, rattachement à aucun régime de bail, conditions d'application imprécises⁷⁵⁵ ...

Le législateur a par ailleurs méconnu les structures de marché qui façonnent la pratique contractuelle. On sait que la plupart des baux tertiaires de plus de 2.000 m² relèvent du statut des baux commerciaux organisé aux articles L.145-1 et R.145-1 et suivants du Code de commerce. Ce statut, bien que densément réglementé, est paradoxalement plus ouvert à la liberté contractuelle que d'autres régimes de louage. Or, le statut des baux commerciaux est le fruit d'un siècle d'affrontements entre bailleurs et preneurs, ayant fait le "fonds de commerce" du juge et de l'avocat, parvenus à équilibrer à grands frais de jurisprudences ce statut, entre maintien du droit de propriété⁷⁵⁶ et défense du droit à la propriété commerciale⁷⁵⁷. Bien que le groupe de travail "Tertiaire privé" du Plan Bâtiment Grenelle cherchait à éviter un effet de déséquilibre, l'insertion obligatoire de l'annexe environnementale, notamment au statut des

⁷⁵⁵ V. *supra*, Part.I-Tit.II-Chap.II.

⁷⁵⁶ Pour rappel : le droit de propriété est un droit inviolable et sacré reconnu par les articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, puis repris au Code civil de 1804 sous la plume de Portalis à l'article 544, et ayant enfin une valeur constitutionnelle par suite d'une décision du Conseil constitutionnel n°81-132 du 16 janvier 1982 sur la loi de nationalisation : "I - 16. [...] *les principes mêmes énoncés par la Déclaration des droits de l'homme ont pleine valeur constitutionnelle tant en ce qui concerne le caractère fondamental du droit de propriété dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique et qui est mis au même rang que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, qu'en ce qui concerne les garanties données aux titulaires de ce droit et les prérogatives de la puissance publique [...]*".

⁷⁵⁷ Pour rappel : le droit à la propriété commerciale a été institué par le législateur pour ne pas dessaisir, à l'issue de son bail, le locataire de l'exploitation qu'il avait constitué. Ce droit protège donc le preneur du refus de renouvellement abusif et opportuniste du bailleur, pérennise la valeur économique et patrimoniale du fonds de commerce exploité (reconnaissance par la loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement des fonds de commerce) ; mais contextuellement, il avait surtout pour objet de relancer l'économie entre les deux Grandes Guerres. Ainsi, la loi du 30 juin 1926 accordait au locataire le droit au renouvellement et celui de réclamer le paiement d'une indemnité en cas de refus de renouvellement abusif ou d'enrichissement sans cause. Le décret-loi n°53-960 du 30 septembre 1953 est venu sceller et renforcer ce régime par voie de codification au Code de commerce, via les articles L.145-8 et suivants dudit code ("du renouvellement").

baux commerciaux, a remis en cause l'équilibre contractuel qui s'était constitué autour de la question des frais et des charges de travaux d'amélioration à répartir entre le bailleur et le preneur.

La question de la répartition de tels travaux se pose indifféremment de la phase précontractuelle⁷⁵⁸ (répartition de principe lors des négociations) de la phase d'exécution contractuelle (répartition de fait dans les appels de charges)⁷⁵⁹ et devait appeler le législateur réfléchissant à la rédaction de l'article L.125-9 du Code de l'environnement à procéder selon une approche casuistique. Cette approche consiste à soumettre aux règles générales et à des cas jurisprudentiels similaires la particularité du régime de responsabilité en cours de création, en l'espèce la *répartition des charges de travaux d'améliorations environnementales (dont celles énergétiques) au sein d'un bail tertiaire*. L'avocat ou le juge, appelé à un contentieux de ce type, a tendance à procéder selon la méthode casuistique.

Il est admis en effet que la détermination du responsable en paiement des travaux est fonction de deux questionnements majeurs relevant du fait générateur :

- Qui est l'initiateur des travaux objets du litige (bailleur, locataire, administration, juge, tiers, etc.) ? ;
- Quelle est la nature contextuelle des travaux considérés (amélioration, aménagement, entretien, maintenance, menus travaux, gros entretien, gros œuvre, dégât, mise en conformité, remplacement, réparation, vétusté, obsolescence, embellissement, etc.) ?

Une fois ces données du contentieux connues, l'avocat ou le juge les soumet aux règles écrites, au statut spécial du bail s'il y a lieu, au droit commun des baux par défaut, observe les dérogations conventionnelles existantes, confronte la jurisprudence, le tout nonobstant les dispositions d'ordre public. Même si le législateur énonce à l'article L.125-9 alinéa 2 du Code de l'environnement que l'amélioration de la performance énergétique est éventuellement imposée au locataire, qui doit laisser au bailleur libre accès dans les lieux loués, celui-ci reste silencieux quant à l'identité de l'initiateur, de même que sur la nature précise des travaux et

⁷⁵⁸ Jean-Marc Mousseron, *Technique contractuelle*, Paris, Francis Lefebvre, 1992, p.32

⁷⁵⁹ "C'est une vue abstraite des choses que d'opposer radicalement ce qui se passe avant et ce qui se passe après la conclusion car le passé préjuge de l'avenir, le défaut de renseignement se prolongeant dans un défaut d'exécution". In, Jérôme Huet, *Responsabilité contractuelle et responsabilité délictuelle, Essai de délimitation entre les deux ordres de responsabilité*, Thèse Paris II, 1978, n°236 et s.

leur contexte de justification. Autrement dit, le législateur n'a pas prévu les incidences de cette obligation par ce travail casuistique, qui était pourtant à sa portée. Nous verrons d'ailleurs que la méthode casuistique ressurgira invariablement au moment de convenir d'une répartition de principe des charges et des travaux de verdissement dans la mise en œuvre de l'annexe environnementale⁷⁶⁰.

A la rigueur, cette absence d'intégration anticipée d'une nouvelle obligation vis-à-vis de l'équilibre positif des lois, règles et jurisprudences n'est qu'un problème temporaire relevant de la technique contractuelle⁷⁶¹.

En revanche, cette nouvelle obligation de verdissement a des incidences profondes sur le marché de l'investissement de l'immobilier d'entreprise, marché aux logiques largement méconnues du législateur. Il faut savoir en effet que les baux éligibles à l'annexe environnementale, de par leur ampleur surfacique, concernent des immeubles d'investissement, autrefois dits "immeubles de rapport", détenus essentiellement par des foncières⁷⁶², des banques⁷⁶³ et des assureurs⁷⁶⁴. Malgré des profils de risques distincts pour chaque investisseur,

⁷⁶⁰ V. *infra*, Part.II-Tit.I-Chap.II-Sect.1-§1.2.

⁷⁶¹ Le dispositif de l'annexe environnementale, de par son seuil d'éligibilité, inclut des professionnels avertis et rompus aux techniques contractuelles dérogatoires du droit commun. La pratique, qui nous vient des baux anglo-saxons, a largement admis en France la mise en place des baux investisseurs dits "triple net" qui dérogent, par des clauses expresses aux principes du droit commun, le paiement effectif des frais de travaux à la charge du bailleur. Ainsi, et quelle que soit l'issue de la démarche casuistique considérée, et à moins d'ériger ultérieurement un ordre public ou une mise en conformité prétorienne de travaux mis expressément à la charge du bailleur, les baux "triple net" reportent expressément sur le Preneur la charge des travaux.

⁷⁶² Ces investisseurs sont appelées foncières "de développement" parce qu'elles ont originellement dans leur ADN la maîtrise de l'activité de développement de leur foncier acquis et construit par elles en tant que maître d'ouvrage. Exemples de foncières : Unibail, Klépierre, Mercialis, Altarea Cogedim, Foncière des Régions, Foncière Tour Eiffel, Foncière Lyonnaise, Affine et ANF. C'est de cet ADN que découle un profil d'investissement "agressif" pour lequel le risque (jadis de développement foncier ; aujourd'hui ce risque est multiple, mais essentiellement boursier : risque d'image et risque conjoncturel) est aussi élevé que le taux de rendement interne (TRI) de l'actif immobilier.

⁷⁶³ L'ADN d'une banque est celle de financer des tiers investisseurs. Son exposition immobilière vise donc essentiellement à sécuriser ses prêts et à diversifier son risque. Une filiale immobilière bancaire comme SOGEPROM ou BNP REIM, met ainsi généralement en place un profil d'investissement "dynamique" avec des TRI immobiliers inférieurs à ceux des grandes foncières (v. note *supra*).

⁷⁶⁴ Les assureurs ont une aversion très élevée au risque. Cela est lié, là encore, au cœur de métier d'assureur qui consiste à garantir ses assurés de façon permanente, et donc à devoir les rembourser à tout moment. Son activité d'investisseur est donc limitée à celle de réinvestir les primes des "assurés Vie et Iard" sur des classes d'actifs peu risquées. C'est la raison pour laquelle des grands assureurs comme Allianz, Swiss Life ou Axa ont traditionnellement un profil de risque mesuré et investissent sur des immeubles arrivés à maturité sur des périodes de détention plus longues que celles des foncières ou des banques. Toutefois, de par les liquidités abondantes dont ils disposent via les collectes annuelles de primes, ils représentent une classe d'investisseurs non négligeable (18% du volume d'investissement en immobilier d'entreprise en France en 2011, d'après CBRE). Leur appétence pour l'immobilier varie selon les cycles haussiers ou baissiers, et leur décision d'investir se fait ainsi nécessairement par comparaison aux produits obligataires et autres marchés titrisés, selon des critères de sécurisation de *cash-flows* futurs : volatilité, valeur minimale garantie, horizon, disponibilité, etc. V. Thomas Baron, *Immobilier d'entreprise et assureurs, quelle stratégie d'investissement ?*, Opérations immobilières, Juillet-Août 2012, 2p.

ceux-ci ont en commun et à cœur d'appliquer une gestion sécurisée de leur patrimoine tertiaire. C'est la raison pour laquelle ils donnent à bail "triple net"⁷⁶⁵ aux grandes entreprises et aux organismes publics qui y logent leurs salariés. Le marché locatif tertiaire met donc en relation un jeu d'acteurs immobiliers très avertis. La conjoncture économique est en outre un facteur d'influence important dans les rapports de force entre grands bailleurs-investisseurs et grands preneurs-utilisateurs, notamment pour la fixation du premier loyer qui va bien au-delà de sa seule estimation financière. Selon que l'on se trouve sur un cycle haut ou sur un cycle bas du marché de l'immobilier d'entreprise, la faculté du bailleur d'imposer au locataire potentiel un bail "double" ou "triple net", une durée supérieure à 9 ans, des indexations et des révisions confortables, etc., ne sera pas systématiquement la même⁷⁶⁶. Une fois fixés le loyer et ses conditions d'évolution, les *cash flows* théoriques de loyers sont calculés par le bailleur et retranchés des futures dépenses et des frais de gestion non récupérables. Sont également intégrés dans le calcul des flux futurs le prix d'achat et le prix de revente au terme de la détention. Un taux de rendement est alors estimé et fréquemment réactualisé en tenant compte des entrées et des sorties de flux financiers associés à l'immeuble loué. Les flux financiers de l'immeuble sont remontés chaque année au sein d'une entité juridique dédiée (en immobilier tertiaire, le véhicule adapté est généralement l'OPCI⁷⁶⁷ ou la SCPI⁷⁶⁸) proposant un revenu aux détenteurs de titres de ladite entité.

Dès lors qu'une nouvelle obligation émerge, telle que celle d'effectuer des travaux de performance énergétique, le "marché" réagit mécaniquement de la façon suivante :

- Soit le preneur se trouve en position dominante ; le bailleur est contraint (par l'administration, du fait de l'ordre public, par une vacance locative élevée ou par des clauses

⁷⁶⁵ V. Glossaire : "triple net".

⁷⁶⁶ Louisa Dahmani, *Les stratégies du bailleur pour aborder le renouvellement du bail commercial*, Mémoire de fin de cycle, Université Catholique de Lille, 2010-2011, 144p. V. également : Crédit Foncier Immobilier, *Point de conjoncture commerces*, mars 2014, 8p.

⁷⁶⁷ L'OPCI, Organisme de Placement Collectif en Immobilier, est un produit d'épargne de gestion collective majoritairement investi en immobilier détenu en direct (au moins 60%), la part minoritaire étant répartie en placement de trésorerie, en actions de foncières et en obligations. Son fonctionnement s'inspire de la Sicav. Il ne procure aucun rendement garanti et comporte un risque de perte en capital.

⁷⁶⁸ La SCPI, Société Civile de Placements Immobiliers, collecte des fonds auprès d'épargnants puis achète plusieurs actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts, etc.) afin de les gérer. Pour l'épargnant, c'est une façon indirecte de détenir de l'immobilier et de diversifier son portefeuille sans souci de gestion locative.

du contrat qui ne sont pas en sa faveur) de prendre en charge ce coût et il dégrade ostensiblement son rendement ;

- Soit le bailleur fait peser cette obligation de verdissement sur le preneur (du fait d'un bail *triple net* ou d'une réglementation non contraignante). Le locataire compensera à son tour :
 - o En donnant congé à l'occasion d'un renouvellement. Ceci aura pour effet d'augmenter la vacance physique et financière du bailleur et dégradera son rendement.
 - o Ou en réduisant d'autres charges d'exploitation de l'entreprise. Même si le rendement de l'actif n'est pas impacté à court terme chez le bailleur-investisseur, c'est la production de l'entreprise locataire qui en pâtira, pour générer des externalités négatives sur l'emploi et l'économie, provoquant la baisse de la demande locative (vacance physique) et dégradant en fin de course le rendement immobilier du propriétaire.

La valeur verte de l'actif immobilier et la réduction des charges du preneur ont été présentées comme des leviers de verdissement et de compensation financière. Mais d'une part la valeur verte est difficilement prouvable⁷⁶⁹ et malaisément intégrable aux modèles comptables⁷⁷⁰ ; d'autre part, la réduction des charges s'avère insignifiante en regard des durées de détention. Aussi, à l'annonce des obligations de mises aux normes environnementales du bâtiment, la dégradation annoncée des rendements immobiliers tertiaires aurait pu laisser convaincre les investisseurs de se tourner vers des marchés plus porteurs et aux profils de risques similaires, notamment vers le marché obligataire.

Bien évidemment, la donnée environnementale ne peut expliquer à elle seule le choix stratégique d'allocations d'actifs d'une entreprise, mais elle gagne en influence dans les décisions d'investissement car elle constitue un facteur nouveau et différenciant, où une progression est encore possible. Le problème de créer une obligation provient de ce que le politique-législateur ne parvient pas à mettre en ligne les attentes du marché avec la finalité de la norme environnementale. Non seulement les deux sont en décorrélation, mais aucune n'est

⁷⁶⁹ V. *supra*, Part.I-Tit.I-Chap.I-Sect.3-§1.2.

⁷⁷⁰ On parle d'ailleurs de valeur "extra-financière".

satisfaite. Cette incohérence peut être relevée dans toutes les filières de la construction, notamment à l'échelon communautaire :

“Le Grenelle de l’environnement appliqué à l’immobilier poursuit son petit bonhomme de chemin fait de mesures, normes et règlements. On pourrait au demeurant s’interroger sur la pertinence politique d’une action consistant d’une main à promouvoir le développement durable et la maîtrise énergétique et de l’autre à mettre à terre les filières industrielles du photovoltaïque et autres éoliens qui vont rechercher des marchés alternatifs en Europe de l’Est !”⁷⁷¹.

En édictant des lois et des règles, le politique-législateur devra davantage s’inspirer des pratiques du rédacteur d’un bail commercial que le Professeur Joël Monéger, appelait de ses vœux en 2000 comme un pré-requis essentiel :

“L’anticipation rationnelle des stipulations conventionnelles suppose une parfaite connaissance des textes et de la réalité économique”⁷⁷².

Chapitre I. L'imperfection du décret d'application inséré aux articles R.137-1 à 3 du Code de la construction et de l'habitation

Après avoir étudié le contenu du décret et ses incidences (**Section 1**), nous verrons dans quelle mesure l'annexe verte constitue une obligation de droit souple, faute de sanction réglementaire (**Section 2**).

Section 1. Contenu du décret et incidences

Le décret n°2011-2058 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L.125-9 du Code de l'environnement est paru après un an et demi d'attente, soit le 30 décembre

⁷⁷¹ Nicolas Lerègle, *Actualité du Grenelle de l'Environnement appliqué à l'immobilier : l'audit énergétique*, In revue ACE, “Dossier : L’avocat vert et durable”, n°119, avril 2012, p.24.

⁷⁷² Joël Monéger, “*Baux commerciaux : statut ou liberté contractuelle ?*”, AJDI, juin 2000, p.484.

2011. Ce décret d'application est paru au JORF la veille même de l'entrée en vigueur de l'obligation d'annexe environnementale pour les baux nouveaux ou en renouvellement (Art. L.125-9 al.4 C. Env.). En cas de conclusion ou de renouvellement d'un bail de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerces, juristes et praticiens ne disposèrent ainsi que de vingt quatre heures, qui plus est dans le contexte des festivités de la Saint Sylvestre, pour analyser ce décret et préparer les clauses de l'annexe environnementale conformément à cette réglementation.

Le décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011, émanant du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL), a inséré :

- Les articles R.137-1, R.137-2 et R.137-3⁷⁷³ au chapitre VI "Annexe environnementale" du titre III "Chauffage et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites" contenu au livre I^{er} du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'article [D.125-40](#) à la section 8 "Annexe environnementale" du chapitre V "Autres modes d'information" du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement ;
- L'article [D.145-34](#) à la section 4 "Annexe environnementale" du chapitre V "Du bail commercial" du titre IV contenu au livre I^{er} du Code de commerce.

Ces articles sont ici repris intégralement :

"Article R137-1 [du Code de la construction et de l'habitation] :

L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L. 125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le bailleur :

1° 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 ;

2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

⁷⁷³ Dans le décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011, les nouveaux articles du CCH étaient originellement numérotés R.136-1, R.136-2 et R.136-3. Or, ils apparaissaient malencontreusement en doublon avec ceux du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et au stationnement de vélos dans les bâtiments d'habitation et de bureaux existants à compter du 1^{er} janvier 2015, en application de l'article 57 de la loi Grenelle 2. Cette erreur de plume a fait l'objet d'une rectification par décret n°2012-517 du 19 avril 2012 relatif à l'annexe environnementale, transférant ses articles R.136-1 à 3 du CCH pour les loger aux articles [R.137-1 à 3](#) nouveau du même Code.

3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

4° 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”.

“Article R137-2 [du Code de la construction et de l’habitation] :

L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L. 125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le preneur :

1° La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;

2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation ;

3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

4° La quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le preneur 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”.

“Article R137-3 [du Code de la construction et de l’habitation] :

Le preneur et le bailleur établissent, selon la périodicité qu'ils fixent, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Sur la base de ce bilan, les deux parties s'engagent sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués”.

Il n'est pas utile de reprendre textuellement l'article D.125-40 du Code de l'environnement car il constitue un article de renvoi aux dispositions des trois articles du Code de la construction et de l'habitation ci-dessus énoncés. On notera toutefois la position de cet article au chapitre V “Autres modes d'information” du titre II “Information et participation des citoyens”, du livre Ier (partie réglementaire) du Code de l'environnement, qui illustre la fonction éminemment informative et collaborative de l'annexe environnementale.

L'article D.145-34 du Code de commerce renvoie également aux dispositions des articles R.137-1 à 3 du C. Env., intégrant par voie réglementaire l'annexe verte au régime des baux commerciaux, dans la limite toutefois de son champ d'application légal (2.000 m² à usage de bureaux ou de commerce).

La lecture de ce décret nous apprend que l'annexe environnementale doit permettre une communication réciproque de l'information conjointe (§1) ainsi que la mise en place d'un programme d'amélioration environnementale (§2).

§1. Une obligation d'information conjointe

Les articles R.137-1 et R.137-2 du Code de la construction et de l'habitation ont une formulation symétrique en ce qu'ils visent respectivement le bailleur et le preneur. Ils énoncent une réciprocité d'information à divulguer envers l'autre partie. C'est cette action d'informer qui définit le contenu même de l'annexe environnementale, en écho à l'obligation de communication mutuelle exposée à l'alinéa 2 de l'article L.125-9 du Code de l'environnement. L'obligation de divulgation est double : d'une part les parties se doivent de fournir une liste d'équipements (§1.1), d'autre part leurs références de consommations (§1.2).

§1.1. La liste des équipements

Les conditions de communication des équipements du bâtiment sont propres au périmètre de gestion de l'obligé (§1.1.1) ainsi qu'à la définition de l'obligé lui-même (§1.1.2).

§1.1.1. Périmètre de l'obligation de recensement

Rappel de l'Art. R.137-1-1° CCH :

“L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L.125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le bailleur :

1° 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 ; [...].”

Rappel de l'Art. R.137-2-1° CCH :

“L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L.125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le preneur :

1° La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ; [...].”

On remarquera tout d'abord la réciprocité de l'obligation entre le bailleur et le preneur de fournir la liste des équipements de CVC⁷⁷⁴, d'éclairage et de déchets au sein de l'annexe environnementale.

Cette première obligation réglementaire semble surprenante car l'échange d'informations ne concernait *a priori* que des données de consommations si l'on s'en tient aux dispositions légales de l'annexe environnementale (alinéa 2 de l'article L.125-9 du Code de l'environnement). Préalablement aux consommations, l'esprit de cette obligation vise à connaître les caractéristiques énergétiques et environnementales existantes de l'immeuble. Un édifice de bureaux de 5.000 m² chauffé au gaz n'aura effectivement pas les mêmes consommations et rejets de GES qu'un édifice - de surface et de localisation similaires - chauffé à l'électricité. **En insérant une liste d'équipements, le législateur a ici voulu se doter d'une information initiale afin d'identifier, par ses caractéristiques techniques, le profil existant de performance environnementale de l'immeuble.**

L'objet de cette disposition vise à fournir une information de référence, une “*baseline*”. On regrette en revanche l'absence d'une mention obligeant la mise à jour régulière de cette liste d'équipements, dont on devine par extrapolation des termes de l'article R.137-3 du CCH qu'elle sert à identifier l'obsolescence⁷⁷⁵ et la vétusté⁷⁷⁶ des systèmes et des équipements du bien loué et de l'immeuble. Le législateur aurait pu établir une périodicité dans le recensement des équipements plutôt que de mettre en place un procédé ponctuel, susceptible de ne pas être réitéré pendant le bail.

On note enfin quelques maladresses dans la formulation du périmètre de cette obligation réciproque de relevé des équipements :

⁷⁷⁴ CVC : Chauffage, Ventilation, Climatisation (ou refroidissement). V. Glossaire : “CVC”.

⁷⁷⁵ Au sens de niveau de “rendement” de l'équipement (lié à son âge théorique de remplacement).

⁷⁷⁶ Au sens d’“état d'entretien” de l'équipement.

- Il s'agit de fournir *“la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements”*. Certes, le législateur a recherché l'exhaustivité du recensement des équipements, mais en restant vague dans le caractère complet de l'information, il laisse le champ libre à l'interprétation des Parties, à leur subjectivité. Cette subjectivité est par ailleurs confortée par le fait que *“tout autre système lié aux spécificités du bâtiment”* ainsi qu'à l'*“activité spécifique”* du preneur doivent faire l'objet dudit recensement. Ceci n'est pas sans complexifier la tâche dans la mesure où tout et son contraire pourrait sembler *“spécifique”* à l'une des Parties, alors même que cette précision du législateur tendait manifestement à restituer une information intégrale et exhaustive.
- La liste des équipements contient les éléments relatifs à l'éclairage qui, pris au sens strict, ne concernent que les ampoules, et non nécessairement les systèmes électriques les prenant en charge. **Il manque en réalité les équipements ayant trait à l'“électricité”, qui sont d'ailleurs parmi les plus consommateurs et les plus usités dans des espaces de bureaux et de commerces, soit les unités informatiques (PC, serveurs, onduleurs, imprimantes, scanners), les armoires TGBT, et tous autres systèmes de courants forts et faibles.** Cet oubli ne peut d'emblée remplir l'objectif sous-tendu d'exhaustivité en vue d'établir un profil initial de performance ainsi qu'une veille de vétusté et d'obsolescence de l'immeuble.

§1.1.2. Débiteur de l'obligation de recensement

La liste doit comporter :

- Pour le bailleur, les équipements *“existants”* ou *“liés aux spécificités du bâtiment”* ;
- Pour le preneur, les équipements *“mis en place dans les locaux loués”* ou *“lié(s) à son activité spécifique”*.

Cette répartition relève d'une conception pour le moins théorique. En effet, sont ici implicitement distinguées les parties communes - supposées relever des services délivrés dans le bâtiment, et donc de la prérogative du bailleur - des parties privatives relevant du locataire, c'est-à-dire des équipements propres à son activité. Une telle distinction, où se recoupe en toile de fond l'obligation de délivrance du bailleur et l'obligation d'entretien du preneur, ne

saurait être pertinente dans la mesure où des situations contradictoires se présentent. Il existe en effet des équipements, en apparence spécifiques du bâtiment, mais qui relèvent du recensement des besoins d'un locataire unique⁷⁷⁷, ou inversement des équipements propres à l'activité d'un preneur mais dont l'information ne peut relever que du bailleur dès lors que ce dernier a lui-même installé, géré et exploité ces équipements dans le cadre d'un bail avec forfait de charges (*gross lease*). Il n'y a donc pas lieu de distinguer la localisation des équipements et des systèmes ("bâtiment" et "locaux loués"), ceux-ci pouvant tout à fait se trouver dans une partie commune à la prérogative du preneur, ou inversement dans un local loué relevant du périmètre contractuel du bailleur.

L'exemple du ventilo-convecteur "deux tubes-deux fils"⁷⁷⁸ est symptomatique : les deux tubes sont raccordés à une installation frigorifique collective, facturée en charges générales par le propriétaire ; parallèlement, l'alimentation électrique des deux fils et du ventilateur provient d'un tableau électrique privatif facturé directement au locataire. **Il est alors difficile de déterminer à qui il incombe de recenser cet équipement de distribution.** En outre, si l'on veut effectuer un bilan des consommations réelles du locataire, ce qui est tout de même le but recherché, il est nécessaire de raccorder un sous-compteur sur le départ électrique et un autre sur l'alimentation en eau glacée, puis de les relier au "portail énergie" de l'immeuble (GTB-GTC s'il existe) afin de pouvoir procéder au comptage de ces deux consommations ; or le raccordement en sous-comptages est onéreux.

Les considérations relatives à l'auteur du recensement sont donc maladroites et théoriques, ciblant le contexte figé et exclusif d'un nouveau bail. **Dans cet esprit du décret en effet, le bailleur recense et transmet au locataire les informations d'équipements objets de sa délivrance, tandis que le preneur informe le bailleur des systèmes mis en place du fait de son activité.** Or, le bailleur pourrait par exemple avoir une masse d'informations plus importante à communiquer, surtout si le preneur installe ses équipements privatifs postérieurement à la signature du bail et de son annexe environnementale.

⁷⁷⁷ Cas d'un équipement de refroidissement situé en partie commune mais à l'usage exclusif d'un locataire, comme un serveur informatique très consommateurs d'énergie, ou une centrale de traitement d'air en toiture dévolu exclusivement à un local loué.

⁷⁷⁸ Le ventilo-convecteur 2 tubes (eau glacée) / 2 fils (résistances électriques pour le chauffage) est un élément terminal, généralement installé par le bailleur. Si c'est le locataire qui l'installe, il est alors propriétaire de l'appareil, mais il doit l'installer avec l'autorisation technique du bailleur.

A l'inverse, toute la charge d'information pourrait être reportée sur le futur mono-locataire si ce dernier venait à contracter un BEFA⁷⁷⁹ dont il assume la maîtrise d'ouvrage, par délégation du propriétaire-bailleur (MOD)⁷⁸⁰.

L'obligé au recensement peut en outre varier, soit en cours de bail dans le cadre d'un changement de prise en charge du contrat de maintenance (du bailleur au locataire), soit en cas d'un nouveau bail, suite au départ d'un locataire ayant à l'origine mis en place un équipement demeuré dans les lieux (du locataire au bailleur). Dans ce cas, le bailleur devra par défaut inventorier cet équipement, alors même qu'il n'en a pas la parfaite connaissance. La veille des équipements sous-tendue par le législateur est ainsi susceptible de s'étioler par ce biais, du fait des changements successifs d'obligés au suivi du recensement.

Toutes ces situations de fait mettent à mal la réciprocité recherchée idéologiquement à l'article L.125-9 du Code de l'environnement dans le cadre de l'échange d'informations.

Il existe dès lors de nombreux cas d'exclusion et de déséquilibres, liés au recensement des systèmes et des équipements d'un bâtiment.

Pour des baux d'une telle ampleur (supérieurs à 2.000 m²), soit le locataire est totalement autonome sur la gestion technique de l'immeuble (cas d'un mono-locataire ou d'un locataire sachant), soit le bailleur prend en charge l'intégralité de cette gestion en mandatant un ou plusieurs prestataire(s) technique(s) afin d'exploiter et de maintenir les équipements de l'ensemble immobilier, en ce compris les locaux loués.

Il est nécessaire de considérer d'une manière générale que le bailleur et le preneur sont souvent amenés à exploiter par substitution n'importe quel système ou équipement de l'autre Partie, c'est-à-dire à contractualiser l'entretien et la maintenance des systèmes auprès d'un *facility manager*⁷⁸¹. De par l'existence de son contrat de maintenance avec ce dernier, la Partie qui

⁷⁷⁹ Bail en l'Etat Futur d'Achèvement. V. surtout J-L. Tixier, *10 questions sur... le bail commercial en état futur d'achèvement*, Opérations Immobilières, juin 2013. En ligne : <http://www.cms-bfl.com/10-questions-sur-le-bail-commercial-en-etat-futur-dachevement-06-06-2013>

⁷⁸⁰ “[...] le preneur [qui] peut dans le cadre de cette opération, envisager un local correspondant exactement à ses besoins ; certains preneurs aujourd'hui dans le cadre de la signature du bail souhaitent intervenir au niveau de l'opération immobilière en maîtrise d'ouvrage déléguée”. In, Association pour la Formation et l'Aide à la Connaissance, 2008.

⁷⁸¹ Gestionnaire des installations techniques ou de services. V. Glossaire : “Facility Manager”.

“exploitera” l’équipement à inventorier sera la mieux à même de divulguer l’information auprès de l’autre Partie.

L’obligé au recensement des équipements devrait être redéfini dans ce sens (ce qui est le cas pour le recensement des consommations), de même que pour le périmètre des responsabilités, à ce jour non défini par le législateur, en cas de défaillance de l’information à fournir.

Ces dispositions ont cependant le mérite de contraindre le bailleur et le preneur à s’informer des caractéristiques techniques de leur immeuble, chose qu’ils déléguaient jusqu’alors volontiers au *facility manager* sans en contrôler nécessairement la pertinence. Avec cette obligation de recensement, les Parties au bail auront au moins appris comment leur immeuble se chauffe, se ventile et se refroidit !

L’utilité de cette disposition est à tout le moins pédagogique et sensibilisatrice des équipements techniques ; on regrettera cependant que ces éléments et caractéristiques ne fassent pas assez explicitement le lien avec la notion de “performance environnementale”, et en particulier avec l’“obsolescence programmée” des équipements pour que soit mieux comprise l’utilité de cette disposition.

§1.2. Les références de consommations annuelles

Les conditions de communication des consommations annuelles sont déterminées par la définition de l’obligé (§1.2.1) et par son périmètre de gestion (§1.2.2).

Le recensement des consommations annuelles figure explicitement à l’alinéa 2 de l’article L.125-9 du Code de l’environnement. L’obligation réglementaire consiste à relever et à communiquer les informations de consommations annuelles de manière réciproque entre le bailleur⁷⁸² et le preneur⁷⁸³, ainsi qu’il suit :

⁷⁸² Pour le bailleur : Art. R.137-1-2°, R.137-1-3°, R.137-1-4° du CCH.

⁷⁸³ Pour le locataire : Art. R.137-2-2°, R.137-2-3°, R.137-2-4° du CCH.

Rappel de l'Art. R.137-1-2°, 3° et 4° CCH :

“L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L.125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le bailleur :

[...]

2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

4° 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”.

Rappel de l'Art. R.137-2-2°, 3° et 4° CCH :

“L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L.125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le preneur :

[...]

2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation ;

3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;

4° La quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le preneur 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”.

§1.2.1. Débiteur de l'obligation

Les dispositions susvisées indiquent que la Partie qui exploite les équipements et systèmes d'énergie, d'eau et de déchets sera tenue de mentionner l'information de consommation dans l'annexe environnementale. **Cela signifie qu'il incombera à la Partie chargée de la maintenance dudit système, c'est-à-dire disposant d'un lien contractuel avec le *facility manager* (ou prestataire de maintenance), de divulguer l'information de consommation annuelle.**

§1.2.2. Périmètre de l'obligation

Si l'identification de l'obligé semble relativement aisée, le périmètre de l'obligation demeure incertain puisqu'abandonné à la libre interprétation de l'obligé :

- Ces nouvelles dispositions règlementaires ne portent plus seulement sur le recensement des consommations d'énergie (ainsi que prévu uniquement à l'article L.125-9 du Code de l'environnement), mais elles imposent également l'inventaire des consommations d'eau et le dénombrement des déchets générés. Le législateur a ici voulu étendre l'obligation d'information à ces deux thématiques afin de légitimer le caractère "environnemental" de l'annexe, et non l'enfermer dans une filiation "énergétique" exclusive. A l'instar de la liste des équipements, la divulgation de ces informations vise à constituer une information de référence de la performance environnementale, à partir de laquelle un suivi périodique sera effectué pour donner lieu à d'éventuelles actions d'amélioration. Au-delà de cette bonne et louable intention, ceci n'est pas sans générer des risques de contentieux. En effet, le locataire pourrait être amené à comparer ce qui lui est refacturé par le bailleur au tantième de ses locaux loués (cas le plus répandu à l'heure actuelle, à défaut de systèmes de sous-comptage mis en place) avec les consommations réelles (les factures) que le bailleur se doit désormais de divulguer. Le preneur pourrait ainsi identifier des décalages et des effets de lissage, arrondis aux montants supérieurs, qu'il subirait financièrement à ses dépens. Il pourrait en être de même pour le bailleur qui serait susceptible d'identifier un locataire en situation de surconsommation récurrente dans son immeuble, et qui serait alors poussé à réclamer des pénalités. Les relations locatives s'en trouveraient d'autant plus dégradées qu'elles s'inscrivent dans un contexte incertain où les responsabilités en cas d'assymétrie de l'information ne sont toujours pas définies.
- Les données énergétiques et de déchets doivent être échangées selon des caractéristiques de mesure "réelle" (énergie) ou "générée" (déchets), ce qui n'est pas le cas pour l'eau où la mention de "consommation réelle" n'apparaît pas. Ceci représente un risque de contournement par la Partie débitrice de l'information, susceptible d'énoncer des données approximatives ou conventionnelles.
- Le cas d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) éligible à l'annexe environnementale, où les données réelles de consommations de fluides et de productions de déchets ne pourront exister, au vu de l'absence d'édifice construit et occupé ! L'obligé devra alors reconnaître une telle impossibilité et convenir avec la Partie au bail d'inscrire ces informations une fois qu'elles auront été recueillies en site délivré et occupé sur une durée d'une année. On parlera dès lors d'une annexe vierge au BEFA.

- Le cas des déchets dont la quantité réelle générée ne peut être mesurée autrement que par la mise en place d'un système de pesée, soit par une balance positionnée dans le local de déchets⁷⁸⁴, soit lors de l'embarquement sur camion-benne⁷⁸⁵. Ceci suppose une forte anticipation de l'obligé pour se mettre en conformité avec cette disposition.
- La question des déchets est, de plus fort, épineuse concernant le choix de l'unité de mesure de référence. Le législateur donne toute latitude aux Parties pour recenser la "quantité annuelle de déchets générée" dans les locaux loués et dans le bâtiment, renvoyant aux pratiques du marché sans pour autant orienter les praticiens vers l'usage d'une unité de mesure unique, en poids ou en volume. Le choix de l'unité de mesure est crucial pour se figurer l'impact d'un utilisateur ; en effet trois cent litres de contenance n'équivalent pas nécessairement à trois cent kilogrammes de déchets⁷⁸⁶.
- La question de l'unité de mesure se pose également vis-à-vis de l'énergie (kWh ? kWh_{ep} ? kWh_{ef} ?) et de l'eau (litre ? m³ ?), celle-ci n'ayant de sens :
 - o Qu'à périmètre constant ; or le bail peut être amené à évoluer par voie d'avenant, dans le cadre d'une délivrance de locaux supplémentaires, nécessitant ainsi une pondération selon l'unité de mètre carré considérée ;
 - o Que comparé à d'autres immeubles. Il a été démontré qu'une telle comparaison relevait de l'utopie, chaque immeuble, quoique voisins, ayant une localisation spécifique, un ensoleillement propre, une inertie particulière, des prestations techniques et urbanistiques différentes, bref des niveaux de performance incomparables entre eux⁷⁸⁷. Malgré cela, tant les experts immobiliers que les divers diagnostiqueurs et auditeurs procèdent par comparaison puis par pondération selon

⁷⁸⁴ Ce qui suppose un dimensionnement adapté des locaux, parfois techniquement impossible faute de place suffisante.

⁷⁸⁵ Ce qui suppose l'existence d'un service de pesée embarquée, nécessairement payant, que proposent les prestataires privés dévolus au ramassage (PAPREC notamment). Les services communaux, compte tenu de l'ampleur des données, ne proposent pas de pesée embarquée alors qu'ils représentent 85% du ramassage total.

⁷⁸⁶ En Kg ou en litres, l'unité est similaire (1 kg étant égal à 1 litre) mais seulement à volume identique. C'est d'ailleurs la nuance de poids développée par Galilée en 1633 lors de son procès, qui battit en brèche le dogme aristotélien selon lequel la chute d'un corps tombait proportionnellement à sa masse (c'était négliger le volume de l'objet considéré et donc la place qu'il occupait dans l'air pendant sa chute). V. démonstration dans le film "*Galilée ou l'Amour de Dieu*", Jean-Daniel Verhaeghe, 2005, en ligne sur : <https://www.youtube.com/watch?v=-crNe2PfOxI>

⁷⁸⁷ "*En l'absence de définition harmonisée et internationalement reconnue, le "bâtiment durable" est souvent caractérisé par l'obtention d'une certification environnementale délivrée par un organisme de droit privé. [...] Les certifications environnementales diffèrent entre elles en termes de périmètre, d'indicateurs et de processus de vérification. Ceci les rend stricto sensu incomparables les unes avec les autres*". Deloitte, *Les bâtiments verts par les chiffres, les conséquences de la fragmentation*, B. Chasles, C. Gillet, A. Ponce (Real Estate Advisory), oct. 2012, p.4-5.

des critères quantitatifs et qualitatifs. Il est donc nécessaire de choisir, dès l'origine de la mesure, une unité pratiquée par le plus grand nombre au sein d'un marché défini. L'intérêt d'un tel choix réside dans la capacité à disposer d'un ordre de grandeur, d'une aide chiffrée à la décision qui soit compatible avec i) le portefeuille⁷⁸⁸ (analyse au sein du portefeuille immobilier en détention) ; ii) le marché immobilier⁷⁸⁹ (analyse vis-à-vis de la concurrence) dont l'échelle d'influence considérée varie selon la taille du portefeuille et la clientèle-cible.

- Enfin, le législateur aurait gagné à être plus prolixe sur le caractère "annualisé" du recensement des consommations⁷⁹⁰ et sur l'intervalle de temps considéré. L'obligé se retrouve peu inspiré quant à la façon dont ce recensement des consommations annuelles doit être établi : faut-il un recensement des consommations sur les trois dernières années ou bien une seule année suffit-elle à établir l'étalon de référence ? Doit-on comptabiliser en année civile ou en année calendaire ? Dans le silence de la réglementation, ces questions d'étalonnage renvoient aux pratiques de marché dont il apparaît de plus en plus nécessaire, à la lecture de ce décret, de connaître les tenants et aboutissants (v. *infra*, [Part.II-Tit.II-Chap.II-Sect.3](#)).

§2. Un programme d'amélioration environnementale

Rappel de l'Art. R.137-3 CCH :

“Le preneur et le bailleur établissent, selon la périodicité qu'ils fixent, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Sur la base de ce bilan, les deux parties s'engagent sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués”.

⁷⁸⁸ C'est notamment le travail du département "*Portfolio Management*", qui, lorsqu'un tel département existe dans l'entreprise, consiste à prendre des unités de mesures identiques à l'échelle du portefeuille détenu par l'entreprise, afin de disposer d'une vision synthétique des actifs immobiliers. Cet étalonnage ou harmonisation des mesures est surtout utile en cas de vente en blocs de plusieurs immeubles au sein d'un même véhicule juridique créé à cet effet...

⁷⁸⁹ Une intégration des unités de mesures environnementales conforme à celles du marché permet à l'entreprise de comparer ses données avec la concurrence (*benchmarking*) dans un espace géographique donné (Ex : zones Ile-de-France, "1^{ère} couronne", "triangle d'or", "QCA", "CBD", etc.) pour un profil de risque donné (Ex : actifs immobiliers "Core+", "Core", "Prime", "Value added"). Cette mise en compatibilité est essentielle pour rendre l'actif immobilier liquide ou en permanence fongible, notamment en cas de SWAP (échange financier d'actifs, ici immobiliers, entre deux propriétaires).

⁷⁹⁰ Celles-ci sont indiquées au singulier ("la quantité annuelle de déchets"), comme au pluriel ("les consommations annuelles" énergétiques et d'eau).

Dans un premier temps, les Parties au bail établissent un “*bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués*”.

On pourra constater qu'aucun lien n'est expressément établi entre cette obligation bilancielle et les échanges de données de consommations et d'équipements sus-énoncés, de telle sorte qu'il est à craindre que toute l'obligation d'échange préalable d'information n'ait de valeur que pour elle-même, c'est-à-dire figée dans l'annexe environnementale, alors même que l'esprit de ce pré-requis visait à constituer une référence propre à établir un suivi de performance. Il est à craindre également que tout le travail de recensement et d'échange visé aux articles R.137-1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation ne tombe dans le régime classique de l'information précontractuelle.

On notera par ailleurs le caractère réciproque de l'établissement de ce bilan de performance. Le législateur a ici souhaité éviter à bon escient une formulation alternative incertaine du type “le bailleur ou le preneur” ou bien “la partie la plus diligente établit un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale...”. Ces énonciations usitées dans les procédures civiles s'avèrent sans réelle force obligatoire et chargée de précontentieux inopportun⁷⁹¹.

S'agissant de la périodicité laissée à la libre fixation des Parties, il importe d'inscrire celle-ci en regard de la périodicité annuelle d'échange des consommations d'énergies, d'eau et de déchets. Selon cette corrélation ici envisagée, l'établissement du bilan pourra ainsi recouvrir une récurrence annuelle, biennale, ou triennale. A contrario, une périodicité distincte de la référence annuelle des consommations rendrait difficile le recollement et l'analyse des informations, et serait inefficace vis-à-vis de l'objectif poursuivi, qui consiste à référencer les étalons de mesure (nombre de kWh, litres, kg...) pour suivre leur évolution dans la durée.

Concernant la “performance”, nous avons eu l'occasion en première partie de constater que cette notion connotait la financiarisation du droit de l'environnement. Cela est d'autant plus vrai ici qu'elle est associée au terme “bilan”. On ressent la plume des praticiens de l'immobilier prescrivant au législateur Grenelle leurs aspirations à détenir une “image fidèle et sincère” des caractéristiques environnementales de l'immeuble, étape première vers l'admission d'une valeur environnementale.

⁷⁹¹ La formulation alternative, ou qui laisse le libre choix de l'initiative, est peu opérante dans des situations où le contrat se poursuit de façon normale et amiable. La partie ayant un intérêt économique à agir sera nécessairement la plus diligente dans l'exécution d'une obligation.

Le bilan immobilier environnemental est ici instauré. Il vise à mesurer de manière récurrente la capacité de l'immeuble et des locaux loués à délivrer un certain niveau de prestation environnementale. La sémantique est ici loin d'être innocente, et l'on remarquera par ailleurs la particularité de l'assemblage des termes "performance énergétique et environnementale" tout à fait significative de la priorité que recouvre le périmètre bilanciel : il y a d'abord l'énergie qui constitue la priorité des lois Grenelle ; puis l'on déduit que l'aspect "environnemental" de la performance recouvre l'eau et les déchets des précédents articles du Code de la construction et de l'habitation. Mais les critères du bilan ne sont ici pas restrictifs ("un" bilan) et il semble possible de dépasser le contenu visé aux articles R.137-1 et R.137-2 du CCH, pour inclure dans le périmètre du bilan environnemental d'autres éléments significatifs, notamment les rejets de CO₂ dont l'objectif d'atténuation constitue le fondement de l'annexe environnementale.

L'article L.125-9 du Code de l'Environnement ne prend en considération que l'aspect énergétique de l'immeuble. Cette extension du décret n'est pas neutre car le facteur "énergie" poussait le juge à ne s'interroger que sur les diligences du preneur, ce dernier étant par définition consommateur d'énergie dans le cadre de son activité. Dès lors que l'ajout réglementaire de considérants environnementaux (autres qu'énergétiques) conduisait à intégrer des éléments intrinsèques du cadre bâti dans l'analyse bilancielle (thermicité, étanchéité, qualité de l'eau, dimensionnement du local déchet, accessibilité, etc.), il se produisait un effet d'atténuation de la charge de responsabilité du preneur dans l'obligation d'amélioration. Il semble évident que les groupements associatifs de locataires-utilisateurs ont grandement œuvré dans ce rééquilibrage de principe, sans pour autant mesurer les incidences techniques et processuelles que tout ceci pouvait générer.

Dans un second temps, le deuxième alinéa de l'article R.137-3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que le bailleur et le preneur s'engagent, à la lumière du bilan environnemental périodique, sur un programme d'actions visant l'amélioration énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. C'est ici qu'aboutit l'annexe environnementale, qui concrétise le verdissement contractuel de l'immeuble par la mise en place d'actions de performances, définies conjointement entre les parties. L'élaboration du programme d'actions est corrélée aux bilans périodiques, ce qui laisse supposer qu'il y a aura

autant de programmes que de bilans. Ce processus fait d'ailleurs penser aux Assemblées Générales obligatoires des sociétés commerciales⁷⁹² dans lesquelles s'inscrivent :

- Le Bilan annuel en partie double "actifs-passifs" ; ici le bilan environnemental conjoint avec ses emplois, ses ressources et ses pistes d'améliorations,
- Le compte de résultats annuel ; ici la mesure et le suivi de la performance annuelle verte,
- Une affectation de résultats tenant compte des deux éléments cités précédemment ; soit le programme d'actions environnementales.

Les praticiens ont pensé que cette similitude méthodologique appelait le bailleur et le preneur à se réunir physiquement et périodiquement afin d'envisager cette programmation : cela donnait ainsi naissance à l'"assemblée environnementale", autrement dénommée, la "réunion environnementale", ou "rencontre environnementale", ou encore "comité environnemental"⁷⁹³.

En définitive, cette partie règlementaire de l'annexe environnementale constitue un premier jet opératoire du verdissement contractuel, que les praticiens ont souhaité associer à l'objectif des -38% de réduction des consommations énergétiques pour 2020⁷⁹⁴. **Ce premier jet est innovant de réciprocité :**

- Réciprocité d'édification du document, par opposition aux annexes obligatoires du Dossier de Diagnostic Technique - DDT (ERNMT, DTA, DPE, etc.) qui relèvent de la seule prérogative du bailleur. L'annexe environnementale se rapproche en cela des conditions particulières du bail tertiaire car ses stipulations sont définies et négociées conjointement entre les parties lors de la contractualisation. D'où une certaine prévalence de l'annexe verte sur les autres documents annexes ;

⁷⁹² Plus proche du secteur immobilier, le régime des Assemblées Générales de copropriété organisé par la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et par son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967, émane directement de ce processus avant tout commercial.

⁷⁹³ V. sur le site du *property manager* Euria : <http://www.euria.fr/exigences-energetiques-environnementales.php>

⁷⁹⁴ "Avec un objectif annoncé de baisse de la facture énergétique pour les bâtiments existants fixé à 38% d'ici 2020[4], l'enjeu de la réduction de la consommation d'énergie des locaux anciens fait de l'annexe "verte" un instrument central des rapports locatifs". F-R. Fabre-Falret, *L'annexe "verte" : le décret d'application enfin sorti !*, CGR Legal, Enews n°3, février 2012. En ligne sur : <http://www.cgrlegal.eu/l'annexe-verte-le-decret-d-application-enfin-sorti-3>

- Réciprocité des démarches de mesurage, de recensement et de suivi périodique, toujours par opposition aux autres annexes du bail qui fournissent une information souvent figée dans le marbre du contrat, jusqu'à leur expiration légale. Cette évolutivité de l'annexe environnementale introduit une difficulté : elle modifie le cours jusqu'alors paisible de l'obligation d'information entre les Parties, et s'en trouve démultipliée en entrelacs de processus techniques de conformité ;
- Réciprocité dans l'élaboration du programme d'amélioration, qui, en l'absence de validation par un tiers, adosse le régime de la responsabilité directement sur les rapports contractuels, et non plus au regard de prescriptions administratives ou techniques⁷⁹⁵. Ceci renforce l'imprévisibilité des rapports de force entre bailleurs et preneurs.

L'annexe environnementale tend vers la recherche d'une amélioration progressive des connaissances réelles du bâtiment :

- Amélioration du savoir quant aux potentialités environnementales de l'immeuble (liste des équipements et relevé des consommations) ;
- Amélioration des processus de verdissement (réunion environnementale périodique).

Section 2. Une obligation de droit souple pour absence de sanctions

Après avoir relevé la portée non contraignante du décret (§1), nous décrivons le caractère volontaire de la démarche d'annexe environnementale (§2).

§1. Portée du décret

*“Pour être, au sens technique, une obligation, il faut que le devoir soit un lien de droit, ce qui implique la sanction étatique, et qu'il lie spécialement une personne à une autre, ce qui postule l'existence d'un créancier déterminé”*⁷⁹⁶.

⁷⁹⁵ V. *supra*, Part.I-Tit.I-Chap.I-Sect.2-§1.2, à propos du Dossier de Diagnostic Technique.

⁷⁹⁶ J. Carbonnier, *Droit civil, Les obligations*, t.4, PUF Thémis, 22^{ème} éd., 2000, n°7.

À la lumière de cette définition du Doyen Carbonnier, force est de constater que **l’obligation résultant de la loi et du décret sur l’annexe environnementale est inopérante**. Certes, on distingue le lien contractuel entre un bailleur et un preneur liés réciproquement par un devoir sous-jacent de délivrance pour l’un, et d’entretien pour l’autre, mais la “sanction environnementale étatique” est totalement absente.

L’obligation porte en effet sur l’annexion au bail d’un document établissant un programme d’amélioration environnementale de l’immeuble durant sa location. Le document “annexe environnementale” comporte plusieurs volets :

- L’annexe environnementale elle-même, qui définit les principes de réciprocité dans l’échange d’informations, et qui décrit la méthode bilancielle et de programmation du verdissement ;
- La liste des équipements existants dans le bâtiment et dans les locaux loués ;
- Un relevé des consommations annuelles réelles de fluides (énergie, eau) et de déchets.

L’obligation d’annexion au bail de ces trois volets de documents n’est assortie d’aucune sanction⁷⁹⁷. Or, l’absence de sanction formelle en cas de non constitution de cette annexe environnementale (et donc laissée au bon vouloir des parties), peut susciter l’inaction des parties de par leur habitude à respecter un cadre juridique contraignant, et qu’elles ne peuvent remettre en cause. Sans un régime de responsabilité, l’annexe environnementale devient une obligation molle, ou plutôt une obligation souple, qui s’insère dans un cadre rigide et technique complexe tout en faisant appel à la bonne volonté des Parties. **En cela, l’annexe environnementale est à rapprocher d’une norme juridique plutôt que d’une règle de droit *stricto sensu***. En effet, la norme se veut une “prescription comportementale” du sujet de droit, là où la règle forme pour celui-ci des “obligations strictes de résultat” selon les trois critères

⁷⁹⁷ Le législateur “n’a pas précisé comment se réglera un refus de signer un document comportant des obligations nouvelles par rapport au bail”. Editions Législatives, Elnet Gestion immobilière, *Formulaires : Baux commerciaux – 4 Annexe environnementale*, 2013.

d'obligatorieté, de généralité et de sanctionnabilité⁷⁹⁸. C'est ce dernier critère qui manque à l'annexe verte, pour coïncider avec une règle de droit.

On peut voir dans la législation sur l'annexe environnementale un procédé initial de "forçage"⁷⁹⁹ contractuel qui va à l'opposé de l'autonomie de la volonté et du consentement formant traditionnellement le contrat. Ce constat amène à modifier la conception utopique que l'on se fait généralement du contrat : il ne naît pas particulièrement d'un lien fraternel, mais d'un **lien forcé et irrémédiablement conflictuel**⁸⁰⁰. La prise de conscience de cette identité véritable du contrat permet au juriste de se placer sur un terrain différent de celui d'une technique juridique immuable, et de commencer l'exploration des dynamiques économiques et éthiques que sous-tend ce type de convention.

§2. Le renvoi à la démarche volontaire entre bailleur et preneur

L'absence de ligne directrice, d'énoncé coercitif, et de définition légale sur "l'amélioration énergétique et environnementale" objet final de l'annexe verte, nourrit des conceptions divergentes entre les acteurs, parce qu'ils sont pour ainsi dire "livrés à eux-mêmes". Cela tient à la défaillance réglementaire de **l'annexe environnementale que l'on assimile volontiers à une mesure de *soft law*, qui, en droit interne, est tridimensionnelle**⁸⁰¹ :

- **L'annexe environnementale est une norme floue**, au sens où elle est imprécise nonobstant sa force obligatoire. Certaines entreprises exploitent ces lacunes en signant une annexe environnementale sans pour autant relier cette dernière avec l'obligation de rénovation énergétique visée à l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation. L'annexe environnementale est alors limitée à la fonction de document

⁷⁹⁸ P. Talla Takoukam, *La formation des normes en droit international de l'environnement*, thèse, Université de Limoges, 2000, p.2 et p.15. Cité par A. Pomade, In *La société civile et le droit de l'environnement*, thèse, 2010, *op.cit.*, pp.26-27.

⁷⁹⁹ M. Boutonnet, *Des obligations environnementales spéciales...*, Rec. Dalloz, 2012, *op. cit.*, p.377 *sqq.*

⁸⁰⁰ J-P. Chazal, *Les nouveaux devoirs des contractants : est-on allé trop loin ?*, Dalloz, 2003, *op.cit.*, p.19.

⁸⁰¹ "[...] On traduit généralement *soft law* par "droit mou", en oubliant que le qualificatif est plus complexe, et recouvre, en français, le mou, le doux et le flou [...]. Tantôt la même norme regroupe les trois propriétés, tantôt seulement une partie d'entre elles". Mireille Delmas-Marty, *Normes, formes et dogmes, regards d'un juriste*, In Marie-Françoise Chevallier-Le Guyader, Etienne Klein, Mireille Delmas-Marty et alii, *Sciences et société, Les normes en question*, Actes Sud / IHEST, 2014, Première Partie : *Science, normes et valeurs*, p.51.

d'information sur les processus de verdissement qu'une Partie entend mener unilatéralement.

Ce détournement pose problème, en ce que **l'action n'est pas produite conjointement, engendrant une amélioration relative, puisqu'univoque**. Il s'est en effet présenté des situations où un utilisateur mono-occupant mettait en place sa démarche d'exploitation interne, propre à valoriser son activité et à réduire ses charges, sans qu'il y ait symétriquement valorisation du patrimoine du bailleur, même par le jeu de la clause d'accession. A l'inverse, il s'est trouvé des cas où le bailleur souhaitait certifier ses parties communes sans volonté d'intégrer le(s) locataire(s) à la démarche⁸⁰². Ce caractère flou de l'annexe environnementale a ainsi pour effet de perpétuer les clivages entre bailleurs et preneurs.

Sous l'appellation de "codes de conduite", de "politique interne", de "chartes", l'entreprise bailleuse ou utilisatrice établit ses propres règles, faute de rattachement à une obligation réelle, externe et commune, règles internes qui, bien que constituant une norme, sont rarement compatibles avec celles du cocontractant. Il en résulte des intérêts divergents.

- **L'annexe environnementale est une norme molle**, c'est-à-dire sans force obligatoire et à valeur facultative. C'est ce qu'avait souhaité le Président du Plan Bâtiment Durable, Maître Philippe Pelletier, qui constatait les attermoissements d'un exécutif craintif d'un trop grand déséquilibre de marché provoqué par la parution d'une règle coercitive sur le parc tertiaire, et davantage attaché à la question sociale du logement. L'initiative normative des entreprises privées et publiques, par la signature d'une charte⁸⁰³, a donc été privilégiée : *"La charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et*

⁸⁰² La version 2013 de la certification HQE® Exploitation a permis de décorréliser les divergences de valorisation recherchées entre Bailleur et Preneur en subdivisant cette certification en trois axes indépendants : 1) l'Axe Bâtiment Durable pour les propriétaires qui souhaitent certifier la partie intrinsèque de l'édifice ; 2) l'Axe gestion Durable pour les exploitants désireux de valoriser leurs prestations techniques et de services ; 3) l'Axe utilisation durable à l'attention des locataires souhaitant faire reconnaître une utilisation/occupation vertueuse des espaces loués. Les versions précédentes de la certification HQE® Exploitation regroupaient ces trois axes en un seul, ce qui rendait difficile la coordination des volontés de chacun par le demandeur de certification. V. également Glossaire : "HQE® Exploitation".

⁸⁰³ V. Annexe n°8 : "Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés", Plan Bâtiment Durable, 2013.

*privés, qui est une démarche d'adhésion, est la preuve que les acteurs de l'industrie immobilière sont capables de se mettre en mouvement à leur rythme*⁸⁰⁴.

Au-delà de cet optimisme, la charte, dite “Charte Pelletier”⁸⁰⁵, qui regroupe les grands noms de l'industrie immobilière, propriétaires comme utilisateurs, a le mérite de synthétiser les défis auxquels le législateur est confronté. Elle fait en effet le lien avec i) les engagements de la France pris vis-à-vis de l'Europe⁸⁰⁶, ii) avec l'annexe environnementale obligatoire aux grands baux tertiaires⁸⁰⁷, et iii) avec les objectifs que les entreprises signataires de la charte souhaitent s'assigner sur chacun de leurs actifs immobiliers dans le respect de la législation en vigueur et dans l'attente de la parution d'une norme contraignante de rénovation énergétique des immeubles tertiaires (décret dit “Gauchot”)⁸⁰⁸. **C'est donc une démarche de rassemblement et de synthèse honorable mais qui, comme toute charte, n'a pas de force obligatoire et n'astreint en rien ses propres signataires.**

- **L'annexe environnementale est une norme douce**, en ce qu'elle est exempte de sanctions. La Commission Consultative d'Evaluation des Normes (CCEN) s'en était d'ailleurs étonnée dans un avis émis justement à propos du décret n°2011-2058, critiquant l'inflation de normes inutiles faute de coercition et pesant lourdement sur les organisations publiques :

“Avis favorable émis à l'unanimité des membres présents [Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature - DHUP]. Les membres élus de la CCEN s'interrogent toutefois sur l'opportunité de recourir à la loi – dont le projet de décret soumis ne fait qu'assurer l'application – pour définir des normes de cette

⁸⁰⁴ Philippe Pelletier, In *Rénovation énergétique du parc tertiaire : Maurice Gauchot et Philippe Pelletier s'opposent*, Business Immo n°104, Mai 2014, p.17.

⁸⁰⁵ Business Immo, *5 nouveaux signataires pour la Charte Pelletier*, février 2014. En ligne sur : <http://www.businessimmo.com/contents/40575/5-nouveaux-signataires-pour-la-charte-pelletier--6>

⁸⁰⁶ “C'est pourquoi, en application des engagements européens de la France pris en la matière, le secteur du bâtiment a fait l'objet d'un ambitieux programme de réduction des consommations énergétique d'au moins 38% d'ici 2020. Cet objectif contribuera à mettre la France sur la trajectoire de réduire de 30% ses consommations d'énergie fossiles d'ici 2030 et de 50% sa consommation d'énergie à l'horizon 2050 [...]”. Charte “Pelletier”, 2013, Annexe n°8, p.3.

⁸⁰⁷ Charte Pelletier, Art. 1, Annexe n°8, p.5.

⁸⁰⁸ Charte Pelletier, Annexe n°8, Art. 1, p.4 ; Art. 6, p.7.

*nature, relatives aux relations entre bailleurs et locataires, et regrettent que, ce faisant, le stock des normes pesant notamment sur les collectivités territoriales continue à s'alourdir*⁸⁰⁹.

Outre ces complications, cette norme douce se matérialise par des formes variées de défiance généralisée des entreprises vis-à-vis de la législation, allant de la désobéissance, consciente ou non, de signer le document, à la priorisation sur d'autres mesures de conformité mieux sanctionnées. Ce désintérêt est lié aux répartitions des périmètres de responsabilités : si le bailleur constitue, comme très souvent, l'interlocuteur contractuel de l'exploitant (multi-)technique, lui incombent alors les mises en conformité, et cet *habitus* rend laborieuse la sensibilisation du preneur sur le fait qu'une norme douce comme l'annexe environnementale doit être mise en place de façon conjointe et concertée.

⁸⁰⁹ Séance de la CCEN du 3 février 2011, Procès verbal des délibérations, avis n°11-02-03-00464.

* * *

Conclusion de Chapitre :

L'annexe environnementale est une des illustrations de la prolifération des normes non obligatoires issues du Grenelle de l'Environnement. Quel que soit son attribut de *soft law* - mou, flou ou doux - elle laisse le champ libre au bon vouloir des entreprises, qui sont au pire dans l'immobilisme ou qui frisent l'éco-blanchiment ; au mieux, elles acquiescent au libéralisme économique en se fabriquant leurs propres produits de valorisation (codes de conduites, chartes, etc.) et/ou en intégrant les "*best practices*" du marché (normes ISO, standards ASHRAE, certifications HQE®, LEED, BREEAM, label BBC), le tout indépendamment du cocontractant.

Cette trop grande souplesse normative exclut l'annexe environnementale du champ des documents contractuels stratégiques. On peut d'ailleurs légitimement se demander si cette annexe le sera véritablement un jour, même dans l'hypothèse où le décret "Gauchot" obligeant la rénovation des immeubles tertiaires paraîtrait. En effet, le "*lien de droit*"⁸¹⁰ entre les décrets pourrait ne pas être établi, comme il ne l'a pas expressément été entre les articles de loi (L.125-9 du Code de l'environnement et L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation).

A cela, s'ajoute la question de l'*intuitu personae* : la "Charte Pelletier" milite pour le volontarisme et s'oppose au durcissement normatif voulu par Maurice Gauchot⁸¹¹.

N'y avait-il pas, derrière ces jeux d'alternances entre droit positif et droit objectif, d'un côté le désir du chef d'entreprise de contraindre pour créer un regain d'activité au sein du marché et de sa société de commercialisation (CBRE), et de l'autre la nécessité du juriste de garantir la sécurité juridique tout en satisfaisant des politiques peu enclins à obliger les acteurs immobiliers d'une mesure susceptible d'impopularité ? En d'autres termes, est-il possible de concilier vision absolutiste et conception démocratique du droit⁸¹² sans contrevenir aux attendus de son propre métier ?

⁸¹⁰ V. *supra*, J. Carbonnier, *Droit civil, Les obligations, op.cit.*

⁸¹¹ *Rénovation énergétique du parc tertiaire : Maurice Gauchot et Philippe Pelletier s'opposent, op.cit.*

⁸¹² Ce dilemme fait penser à la satire politique de la fable de La Fontaine intitulée "*Le chêne et le roseau*". Le chêne est fort et représente le pouvoir absolutiste de Louis XIV ; il est assimilable au droit contraignant et autoritaire. Mais le chêne peut rompre à force de rigidité. A l'inverse, le roseau ploie sous le vent et symbolise le sujet du Roi. Il est comparable à la *soft law* ; mais le roseau peut se noyer à force de flexibilité...

Cette première difficulté d'application n'est à la rigueur qu'un enjeu d'adaptation pour le législateur. Nous allons voir à présent qu'au défaut de conception normative s'ajoutent des rigidités d'ordres juridiques (**Chapitre II, Section 1**) et économiques (**Chapitre II, Section 2**) contrevenant à l'efficacité de l'annexe environnementale.

* * *

Chapitre II. Une mise en œuvre difficile du fait du contexte de marché

La mise en application de l'annexe environnementale est rendue difficile au vu de rigidités juridiques et fiscales (**Section 1**), techniques (**Section 2**) et financières (**Section 3**), que nous allons à présent mettre en exergue.

Section 1. Rigidités juridiques et fiscales

Afin de mettre en lumière les rigidités juridiques qui freinent le verdissement du bail, il est nécessaire d'exposer brièvement, à la manière de Hans Kelsen, la hiérarchie des leviers de négociation contractuelle applicables au statut des baux commerciaux.

Toute négociation de clause de bail s'effectue selon une hiérarchie des normes juridiques auxquelles elle s'applique ou se réfère. La pyramide proposée ci-après (v. *infra*, Fig.53) est une pyramide à trois degrés d'analyse : l'applicatif, le supplétif et l'interprétatif. C'est au sein de ces degrés que viennent se loger les leviers de négociation contractuels :

- Degré applicatif
 - o Au socle de la pyramide, se trouve la liberté contractuelle qui procède d'une valeur constitutionnelle⁸¹³, sans laquelle le contrat de bail ne peut tout simplement exister^{814 815}.
 - o Les réglementations indépendantes ou satellites du contrat de bail, viennent renforcer la base de l'édifice normatif. Ces réglementations ont une force obligatoire, mais elles varieront selon le régime de sanction qui leur est assorti.

⁸¹³ Aucune norme de valeur constitutionnelle ne garantit le principe de liberté contractuelle. Toutefois le législateur ne peut porter à l'économie des conventions et des contrats légalement conclus une atteinte méconnaissant manifestement la liberté découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Cons. Const. 10 juin 1998 ; Cons. Const. 13 janvier 2000, n°99-423 DC ; Cons. Const., 19 décembre 2000, n°2000-437 DC ; Cons. Const. 13 janvier 2003, n°2002-465 DC.

⁸¹⁴ La liberté contractuelle est la liberté des parties de contracter ou de ne pas contracter, de conclure un contrat librement sans condition de forme et d'en fixer le contenu. Les parties sont libres de conclure un contrat et d'en fixer le contenu, dans les limites toutefois fixées par les conditions de forme légale et les dispositions impératives d'ordre public. La liberté contractuelle correspond aussi à la liberté de la preuve, d'interprétation, de prescription, de forclusion, etc. Le principe de la liberté contractuelle est formulé implicitement à l'article 1134 du Code civil : "*Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites*".

⁸¹⁵ "*Le bail commercial est un bail librement négocié*", In Axelle Astegiano-La Rizzan, Patrick Colomer, Christophe Denizot et alii, *Droit et pratique des baux commerciaux*, Dalloz, 2010, Sect.250.: *Rédaction des clauses dépendant du statut*, p.187.

- Les règles statutaires constituent le droit spécial de la matière considérée, et elles imposeront un contrat spécifique. Le régime des baux commerciaux s’inscrit dans l’étagement statutaire, suivant les dispositions des articles L.145-1 et R.145-1 et suivants du Code de commerce.
- Degré supplétif
 - Les règles de droit commun sont supplétives du contrat statutaire, lorsque celui-ci fait défaut dans ses dispositions légales comme réglementaires, devant une situation inédite. Le Code civil est souvent cité comme exemple du droit commun, mais la coutume et les usages peuvent également le constituer.
- Degré interprétatif. Deux étagements fondamentaux, de niveau interprétatif, couronnent cette hiérarchie et dominent la pensée du juriste dans la négociation d’un bail commercial.
 - La jurisprudence, qui constitue l’ADN même de la *common law*, dont le principe consiste à normaliser un précédent judiciaire⁸¹⁶. La jurisprudence domine le contrat en ce qu’elle représente l’habitude de juger des tribunaux, qui, bien que dépourvus de pouvoir normatif, ne constituent pas moins une source influente de l’application du droit.
 - L’ordre public, qui recouvre en droit administratif français “*le bon ordre, la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique*”⁸¹⁷. Il s’agit également d’une construction jurisprudentielle tendant à prévenir les atteintes aux valeurs constitutionnelles et aux droits fondamentaux de la personne⁸¹⁸. Or, pour que l’ordre public existe, il est nécessaire d’expérimenter ses atteintes⁸¹⁹. Mais contrairement à la jurisprudence, l’ordre public ne se présuppose pas et son emploi

⁸¹⁶ V. *supra*, note [464](#) sur le principe de *common law*.

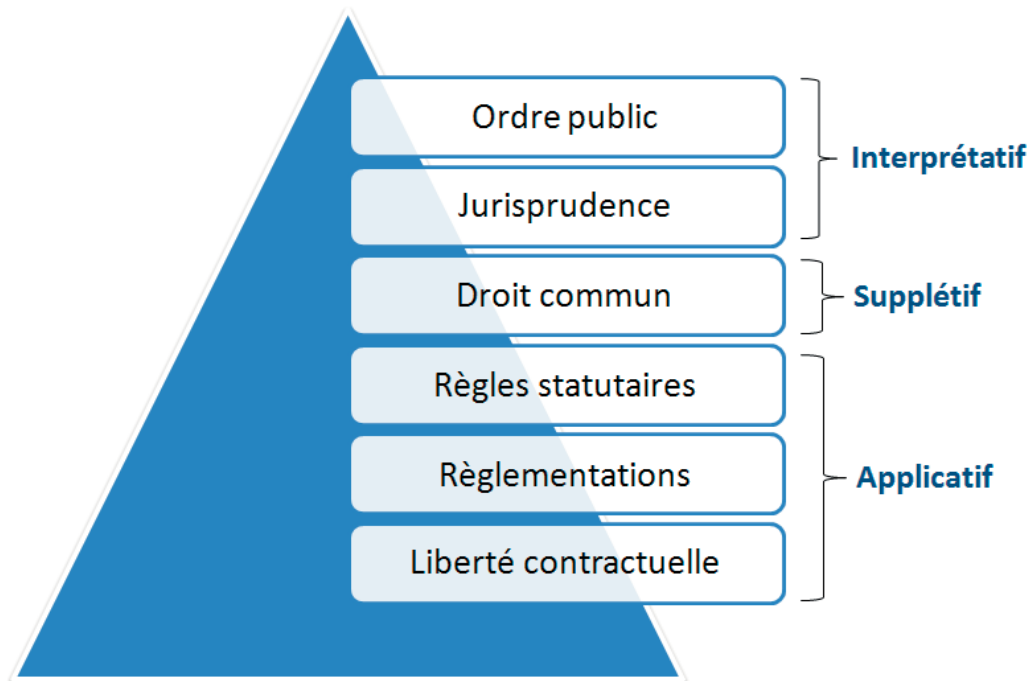
⁸¹⁷ La notion d’ordre public a été définie par la loi du 5 avril 1884, dont les termes ont été repris dans le Code Général des Collectivités Territoriales à l’article L. 2212-2 : “*La police municipale a pour objet d’assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique*”.

⁸¹⁸ Cons. Const., *Libertés et ordre public, Les principaux critères de limitation des droits de l’homme dans la pratique de la justice constitutionnelle*, 8^{ème} séminaire des cours constitutionnelles, Erevan, 2-5 octobre 2003, pp.3-4. En ligne sur : http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/root/bank_mm/pdf/Conseil/libpub.pdf

⁸¹⁹ V. *supra*, note [477](#) à propos de Machiavel.

se détermine dans un cadre strict⁸²⁰. On notera ici la propension récente du législateur à caractériser certains articles de lois comme étant d'ordre public, afin de les rendre insusceptibles de dérogation conventionnelle⁸²¹, ainsi qu'en dispose l'article 6 du Code civil.

Fig.53 : Structure hiérarchique des leviers contractuels, J-M. Branchut, 2014



L'ordre public et la jurisprudence sont opposés dans leur degré d'entrave et dans leur effet décisoire (légalité interne *versus* légalité externe) ; mais ils sont proches de par leur mode de fabrication : ils naissent tous deux de l'expérience et sont ainsi auto-alimentés par la technique contractuelle.

On pourrait d'ailleurs faire une analogie de ces deux leviers contractuels à travers les deux statues de bronze situées de part et d'autre de la Place d'Armes à Montréal (Province du Québec), intitulées "*The French poodle*" et "*The English pug*" et réalisées en 2012-2013 par Marc-André Jacques Fortier (v. *infra*, Fig.54). La première sculpture est une allégorie de

⁸²⁰ Le caractère d'ordre public d'une règle de droit doit être prononcé explicitement, soit par le législateur (cas des articles 16-9 ou 2422 du Code civil), soit par le juge (la Cour de cassation a par exemple estimé que la règle de non-rétroactivité de la loi, définie par l'article II du code civil, était d'ordre public ; Cass. Civ. 3^{ème}, 21 janvier 1971).

⁸²¹ Cas de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ("loi Pinel") modifiant des articles d'ordre public dans le statut des baux commerciaux (Loi Pinel, art.2 supprimant la possibilité de dérogation du preneur à sa faculté de donner un congé triennal, visé à l'article L.145-4 C.Com. Loi Pinel, art. 12 interdisant les clauses autorisant une prise d'effet de la révision triennale à une date antérieure à celle de la demande, visé à l'art.145-38 C.Com.) ou créant des articles enserrés dans une série d'articles d'ordre public (Loi Pinel : art.13 créant les articles L.145-40-1 et L.145-40-2 du C.Com. imposant l'établissement d'un état des lieux et limitant les charges, taxes et travaux récupérables).

l'Angleterre, une femme dédaigneuse, tenant fermement dans ses bras un caniche français ("*French poodle*"), la seconde est une allégorie de la France, un homme hautain faisant reposer négligemment sur son bras un carlin anglais ("*English pug*"). Ainsi, chaque système juridique souhaite s'imposer tout en s'appropriant les qualités de l'autre : la *common law* (la femme anglaise) bride la règle écrite (le caniche français) et l'utilise parcimonieusement, tandis que le droit romano-germanique (l'homme français) entend légiférer au moyen de ses valeurs intangibles, mais use avec ingénuité des approches jurisprudentielles de *common law* (le carlin anglais).

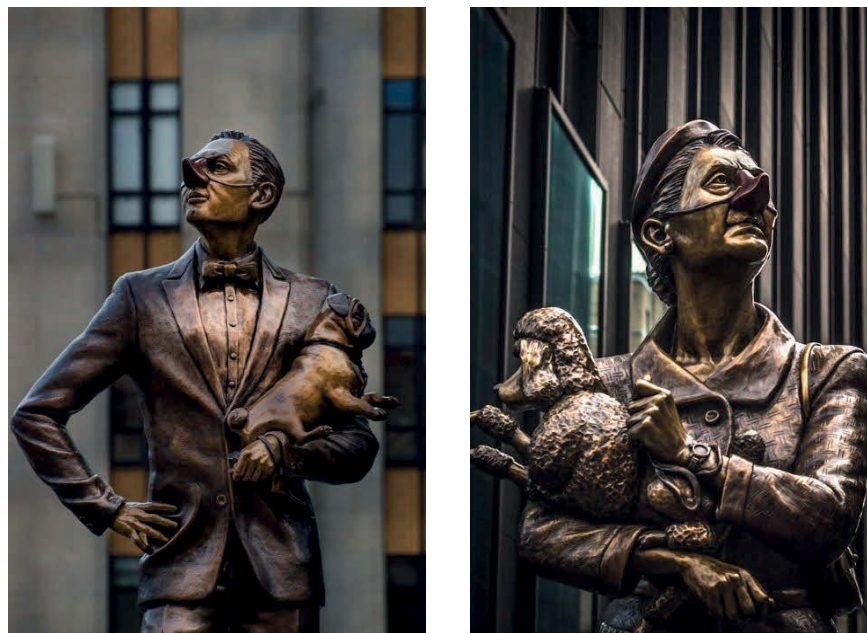


Fig.54 : *The French poodle and the English pug*, Marc-André Jacques Fortier, 2013⁸²²

§1. Un régime des baux commerciaux limitant le verdissement

La réglementation satellitaire, que représente l'annexe environnementale vis-à-vis du bail commercial (deuxième niveau de la pyramide), n'apparaît pas prépondérante dans la négociation contractuelle, ce qui rend son application difficile. Nous avons choisi de l'explicitier à travers les clauses courantes du bail commercial, que nous traiterons ici selon leur

⁸²² Photographies en ligne sur : <http://spacing.ca/montreal/2013/09/05/photo-du-jour-new-sculptures-at-place-darmes/>

utilité fonctionnelle⁸²³ pour faciliter la compréhension de leurs incidences : clauses de prestations (§1.1), clauses de pouvoir (§1.2), clauses de différend (§1.3).

§1.1. Clause de prestation incohérente au verdissement

La clause de prestation exprime une solution ou un engagement occasionné(e) par la survenance d'un fait pendant le contrat de bail. Elle anticipe donc un événement futur dont l'efficacité est estimée en vertu du respect à l'ordre social et contractuel. Sa licéité est ici bien définie par le législateur et suit en général la délimitation statutaire du contrat, ici le statut des baux commerciaux. Les clauses de prestations couvrent des dispositions relatives au terme du bail, à la condition, à la force majeure, à la non concurrence, à la substitution, à la responsabilité limitative ou évasive. Parmi ces prestations, seule la clause de terme (et sa récente évolution législative) se heurte au projet de verdissement énoncé à l'annexe environnementale.

Dans le prolongement des pratiques antérieures, la législation organise, depuis la loi n°65-656 du 12 mai 1965, un rythme légal et périodique de trois, six, et neuf années pour les parties au bail commercial. La faculté de mettre un terme amiable au bail commercial est cependant distincte pour le bailleur et pour le preneur. L'article L.145-4 du Code de commerce, d'ordre public, dispose en effet que : *“La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans. Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L.145-9 [...]”*.

Le bail commercial établit ainsi deux engagements temporels différents pour les parties :

- Un *minima* de délivrance de neuf ans pour le bailleur, sauf en cas de travaux spécifiques⁸²⁴ ;
- Une flexibilité de congé triennal pour le preneur, sauf en présence d'un usage ou d'une durée spécifiques⁸²⁵ .

⁸²³ Geneviève Helleringer, *Les clauses du contrat, essai de typologie*, thèse droit privé, Université Paris II Panthéon Assas, 2012.

⁸²⁴ Sauf cas de construction, reconstruction ou surélévation de l'immeuble existant, ou de réaffectation d'un local d'habitation accessoire à l'usage commercial ou exécution de travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, auxquels cas le bailleur peut invoquer le congé triennal au même titre que le preneur (article L.145-4 C. Com, al.3).

⁸²⁵ Avant la loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014, il était possible de déroger conventionnellement au mécanisme de résiliation triennal du bail. Le bailleur pouvait imposer au preneur de s'engager sur une durée ferme de six ans, voire de neuf ans. L'article 2 de la loi Pinel interdit la dérogation à la faculté du Preneur de dénoncer son bail à chaque période triennale ; mais il peut y

Dans ce contexte, la faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration d'un délai de trois ans peut restreindre les marges de négociations et d'effort dans la mise en place d'une campagne d'amélioration environnementale. En effet, la première année du bail correspond généralement à l'année de référencement du profil d'exploitation du local loué ; la deuxième année correspond à la phase d'audit et de diagnostic par comparaison avec l'année de référence ; la troisième année du bail donne lieu, au mieux, à la validation stratégique du processus d'amélioration, avec un engagement de travaux entre les parties et la sollicitation d'emprunts en vue de les financer. Le temps de l'engagement à verdir arrive donc au moment où le locataire est susceptible de délivrer son congé et de quitter les lieux.

Cependant, la loi Pinel n°2014-626 du 18 juin 2014 a introduit un alinéa 2-2° à l'article L.145-4 qui offre la possibilité aux parties de déroger conventionnellement à la faculté de congé triennal du preneur, dès lors que le bail commercial est :

- Conclu pour une durée de plus de neuf ans,
- Un local monovalent (par exemple : hôtel, cinéma, théâtre, discothèque, clinique, parking, maisons de retraite, etc.)⁸²⁶,
- À usage exclusif de bureaux,
- À usage de stockage tel que mentionné au 3° de l'article 231 ter du Code général des impôts.

La dérogation au congé triennal du preneur dépendra donc soit d'un engagement explicite des parties sur une durée longue, soit de la nature du local loué. Si l'on soumet cette durée à des locaux à usage de bureaux ou de commerces de plus de 2.000 m² soumis à annexe environnementale, la dérogation au congé triennal est tout à fait possible, certains baux-investisseurs prévoyant expressément dans le contrat :

renoncer conventionnellement dans le cas de baux commerciaux i) conclus pour plus de neuf ans, ii) ou de locaux monovalents, iii) ou à usage exclusif de bureaux, iv) ou enfin à usage de stockage tel que mentionné au 3° de l'article 231 ter du Code général des impôts.

⁸²⁶ Le local monovalent est défini par référence à l'article L.145-36 du Code de commerce comme un local à utilisation unique, dont la qualification ouvre au déplaçonnement du loyer de renouvellement. La pratique et la jurisprudence ont par la suite étoffé la notion de monovalence comme étant le caractère d'un local commercial constitué, ayant été construit ou aménagé qu'à l'effet de servir à un seul type d'exploitation, ou pour lequel le changement d'usage ne pourrait se faire sans transformations importantes et onéreuses.

- Une durée d'engagement minimum de 10 ans, notamment pour les grandes surfaces commerciales (hypermarché, grands magasins d'ameublement, grandes unités commerciales inscrites dans un parc d'activité) ;
- Une destination contractuelle exclusive de bureaux.

Toutefois, si la condition de durée ou d'affectation est nécessaire pour déroger légalement à la faculté de congé triennal du preneur, celle-ci ne sera pas suffisante pour la valider pleinement. Il est dans un deuxième temps essentiel aux rédacteurs de viser expressément par une clause que *“compte tenu de la durée du présent bail... [variante : compte tenu de l'affectation des lieux loués], le preneur renonce à sa faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, ainsi que le prévoient les dispositions de l'alinéa 2-2° de l'article L.145-4 du Code de commerce”*.

Cette double condition, légale et conventionnelle, est essentielle pour donner aux parties le délai nécessaire à l'élaboration d'une politique conjointe de verdissement du local loué et de l'immeuble.

La difficulté d'établir une stratégie de verdissement se présentera surtout pour les baux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux, conclus avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel, faisant apparaître :

- Un usage de bureaux non exclusif,
et/ou
- Une faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration d'un terme de six ans (bail commercial ferme de 6/9 années).

Selon ces cas de figures, les parties s'efforceront de mettre en place une politique environnementale adaptée pendant six ans, sans pour autant que le bailleur ait la garantie de la poursuite de la démarche, ce qui entravera vraisemblablement ses motivations à verdir l'immeuble, dans l'attente d'un engagement contractuel plus étendu à cette fin.

La clause de terme du bail commercial est soumise à l'ordre public, et ainsi à des conditions rédactionnelles strictes qui empêchent les parties de se projeter librement dans une démarche d'amélioration environnementale des locaux loués et de l'immeuble. Cette distorsion, entre la rugosité des clauses contractuelles et la latitude à établir le verdissement, est paralysante. Cet effet de léthargie s'observe également au sein des clauses de pouvoir (§1.2).

§1.2. Des clauses de pouvoir ignorantes du verdissement

Les clauses de pouvoir confèrent à l'une ou l'autre des parties un droit de type potestatif permettant de modifier unilatéralement la situation du bail. Elles englobent la clause de transfert de charges locatives et de frais de travaux, mais aussi la clause de modification ou de mobilité du loyer, la clause d'agrément en cas de cession de bail ou de modification d'activité, et le droit de visite sans préavis. Les stipulations qu'elles contiennent sont supportables si les prérogatives unilatérales sont exercées dans le respect de leur finalité convenue, et non de façon abusive ou déloyale.

Nous ne traiterons ici que des clauses de transfert de charges et de frais de travaux, dont la définition suit *supra*, car elles seules ont un impact sur les clauses d'améliorations environnementales.

Il existe deux types de charges : les charges locatives, qui s'entendent comme des charges récurrentes dont la refacturation au preneur s'effectue à chaque quittancement de loyers ; et les frais de travaux qui sont assimilés à des charges ponctuelles dont la récupérabilité se définit au cas par cas. Il conviendra d'énoncer l'état du droit en matière de répartition des charges locatives (§1.2.1) et de frais travaux (§1.2.2), et d'en déduire le sort des clauses d'améliorations énergétiques ou environnementales introduites par l'annexe verte (§1.2.3).

§1.2.1. Clauses de répartition des charges locatives

Les charges locatives sont traditionnellement regroupées en deux catégories :

- Les charges locatives directement liées à l'exploitation du local loué et des services communs ou particuliers dont bénéficie le locataire. Il s'agit des charges "normales" de consommables (compteurs communs de chauffage, d'eau, d'électricité), les frais et services d'entretien des parties communes et des équipements communs (chaufferie, pompe à chaleur, ascenseur, canalisations, conduits, frais de sécurité et de maintenance), les taxes d'occupation (taxes d'ordures ménagères, de balayage, de déversement d'égout). Ces charges locatives sont inhérentes à la chose louée. Lorsque ces charges sont appelées par les prestataires et fournisseurs auprès du bailleur du fait d'une gestion mutualisée des

services et équipements communs, elles sont considérées par le bailleur, une fois payées par lui, comme “récupérables” auprès du locataire du fait de la location du bien. Dans l’hypothèse où les consommables diminueraient pendant la location, ses charges peuvent constituer une amélioration de performance (environnementale) dont le locataire bénéficierait au moment de leur récupération par le bailleur ;

- Les charges locatives, au sens large, concernant l’immeuble et incombant théoriquement au bailleur du fait de la réglementation. Elles sont en cela qualifiées de charges “exorbitantes” du droit commun, directement “refacturables” au preneur, comme l’impôt foncier, les taxes, les assurances de l’immeuble et les honoraires de gestion. La loi Pinel et surtout son décret d’application n°2014-1317 du 3 novembre 2014 sont venus légèrement infléchir l’exorbitance en rendant certaines de ces charges non récupérables auprès du locataire (cas par exemple de la contribution économique territoriale – CET).

Contrairement aux baux d’habitation⁸²⁷, le régime des baux commerciaux ne prévoit pas de répartition textuelle précise des charges - encore moins pour celles contributives de l’amélioration de la performance environnementale - dont les définitions restent sujettes à interprétation.

Dans le silence du droit spécial des baux commerciaux, les praticiens s’en sont volontiers remis aux usages du droit commun du louage, tout autant indéterminé dans la “définition-répartition” des charges. Ceci permettait de fixer librement et conventionnellement la répartition des charges locatives (§1.2.1.1), sous réserve toutefois de préserver l’essence du bail (§1.2.1.2).

⁸²⁷ La liste des charges récupérables sur le locataire d’un logement nu (ou meublé depuis la loi ALUR) loué en résidence principale est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987 en application de l’article 18 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. En résumé, cette liste plutôt exhaustive considère comme charges refacturables au locataire les dépenses liées aux : I. Ascenseurs et monte-charge (électricité, exploitation, entretien courant, menues réparations) ; II. Eau froide, l’eau chaude, le chauffage collectif privatif et commun (approvisionnement en eau, eau nécessaire à l’entretien courant, taxes, redevances d’assainissement, traitement de l’eau, fourniture du combustible, exploitation et entretien de la chaudière, des pompes et des réseaux de conduite) ; III. Installations individuelles (production de chauffage et distribution, exploitation, entretien courant, menues réparations) ; IV. Parties communes intérieures (dépenses d’électricité et de fournitures consommables, exploitation, entretien courant, menues réparations, frais de personnel lié à la propreté) ; V. Espaces extérieurs au bâtiment (dépenses d’électricité et de consommables, exploitation et entretien des espaces verts, aires de jeux, de repos, bassins, fontaines, canalisations pluviale, matériel horticole, peinture et menues réparations) ; VI. Hygiène (fourniture de produits de désinfection, de désinsectisation, exploitation et entretien courant des conduites d’ordures, des appareils de conditionnement des ordures, frais de personnel lié à l’élimination des rejets et ordures ménagères) ; VII. Equipements divers (exploitation et entretien courant des conduits de ventilation, des dispositifs d’ouverture automatique ou codée et des interphones, abonnement du poste de téléphone à la disposition des locataires) ; VIII. Impositions et redevances diverses (droit de bail, taxe d’enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage).

§1.2.1.1. La liberté contractuelle dans la fixation des charges locatives

Classiquement, le contrat consacre la liberté de défendre ses propres intérêts, sous le contrôle des droits et des juridictions, conformément à l'article 1134 du Code civil. Cela est d'autant plus vrai pour le bail commercial, celui-ci relevant au premier chef du droit des affaires. Aussi, il est d'autant plus juste pour le bailleur de répercuter les charges sur le preneur en dérogeant conventionnellement à ses obligations, comme il est légitime pour le preneur d'essayer de s'en délester en minimisant ses obligations. Quelles sont ces obligations ? On les trouve dans le droit commun du louage.

L'article 1728 du Code civil dispose que : *“Le preneur est tenu de deux obligations principales :*

1° D'user de la chose louée raisonnablement [anciennement en bon père de famille⁸²⁸], et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus”. Les spécialistes considèrent que le prix s'entend du loyer et ses accessoires, dont les charges locatives.

L'article 1720 du Code civil dispose que :

“Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives”.

Cette obligation s'imposant au bailleur, qui intéresse ici la **délivrance continue** des locaux en bon état d'entretien, ne doit pas être confondue avec la **délivrance initiale** de la chose, visée à l'article 1719 du Code civil disposant quant à celui-ci que :

“Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée (...);

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations”.

⁸²⁸ Notion supprimée par l'article 26 de la loi n°2014-873 du 4 août 2014 pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes.

Cette obligation de délivrance initiale comprend deux volets, l'un sur la délivrance effective de la chose et recouvrant une dimension objective, l'autre sur sa conformité à l'"état d'usage", d'ordre subjectif. Cette double obligation est impérative puisqu'elle donne sa substance même au contrat. Le bail ne peut en effet exister sans la remise du bien (1°, Art. 1719 C.civ.) apte à l'état d'usage (2°, Art. 1719 C.civ.). Cette obligation initiale est d'ordre impératif, voire "quasiment d'ordre public" si l'on en croit certaines jurisprudences, et doit en ce sens être distinguée de l'obligation de délivrance continue du bailleur en "*bon état de réparations*" de la chose, visée à l'article 1720 du Code Civil, laquelle est d'ordre supplétif. Un bail peut dès lors subsister malgré un défaut de délivrance de la chose en bon état de réparations⁸²⁹, ce qui n'est pas vrai d'un défaut de délivrance initiale. Le Code civil établit d'ailleurs cette distinction par une nuance sémantique en disposant à l'article 1719 que le bailleur est "obligé" de respecter son obligation de délivrance, là où, à l'article 1720, il n'y est que "tenu".

Face à leurs obligations respectives, l'espèce consiste à savoir si une charge locative résulte :

- Pour le bailleur, de son obligation de délivrance de la chose en bon état de réparations (Art. 1720 C. civ.),
- Pour le preneur, de son obligation d'usage de la chose louée raisonnablement, ou conforme à la destination convenue, ou encore conformément au prix conventionnellement fixé (Art.1728 C. civ.).

Cette question a nourri un contentieux abondant, d'autant que le droit commun relatif aux obligations des parties renvoie à l'article 1134 du Code civil qui confère aux parties la liberté contractuelle comme mode de fixation des obligations respectives. Ainsi, et selon cet article, une clause contractuelle expresse peut déterminer le transfert des charges du bailleur au preneur selon plusieurs méthodes :

- En se référant aux usages locatifs. Toutefois, la contractualisation par référence à un usage locatif de fait ou de droit ne se présuppose pas, et il ne suffit pas de l'évoquer pour constituer une charge valablement transférable. Elle doit faire l'objet d'une clause expresse à la convention. Ainsi, "*s'agissant d'un bail commercial, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation*

⁸²⁹ P. Puig, *Contrats spéciaux*, Dalloz, 4^{ème} éd., 2011, n°638.

*contractuelle*⁸³⁰. Il en est de même pour d'autres taxes ou charges locatives qui prétendraient au transfert automatique au motif de l'usage⁸³¹.

- En se référant à un régime légal. Les parties peuvent convenir de la répartition des charges en référence aux textes relatifs à la copropriété ou aux baux d'habitation. Une clause peut alors renvoyer aux charges de copropriété définies par l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, qui vise succinctement "*les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes*", au risque toutefois d'être fort imprécise et d'oublier les charges exorbitantes du droit commun. Plus courante est la référence au bail d'habitation, et notamment au décret n°87-713 du 26 août 1987 qui énumère les charges récupérables de façon plus exhaustive⁸³². Mais encore faut-il que cette référence soit clairement énoncée dans la clause du bail commercial : "*le décret du 26 août 1987 ne peut être appliqué à un bail commercial qu'à la condition que les parties soient convenues de lui soumettre la détermination des charges locatives*"⁸³³.
- En prévoyant une forfaitisation des charges. La liberté contractuelle et la pratique rendent régulière une clause forfaitaire de transfert de charges. Le forfait de charges pourra alors être calculé sur la base d'un pourcentage du loyer, dont le montant sera intégré aux quittances, soit en sus du loyer en principal, soit avec le loyer stipulé charges comprises. Toutefois, la clause forfaitaire n'exonère pas de préciser l'étendue concernée des charges locatives. Cette méthode a l'avantage de la simplicité car elle évite de procéder au décompte de charges ou de justifier des prestations facturées. Mais, étant en décorrélation avec la réalité des consommations courantes et exorbitantes, cette méthode peut évoluer au préjudice de l'une ou l'autre des parties⁸³⁴.

⁸³⁰ Cass. civ. 3^{ème}, 13 juin 2012, n°11-17114.

⁸³¹ Concernant la taxe foncière, v. Cass. civ. 3^{ème}, 26 mars 2013, n°11-24311.

⁸³² V. *supra*, note [827](#).

⁸³³ Concernant un litige sur le transfert des charges de chauffage collectif dans un bail commercial, v. Cass. Civ. 3^{ème}, 3 oct. 2012, n°11-21108.

⁸³⁴ Elle peut par exemple avoir un effet aggravant pour le locataire lorsque le forfait excède les charges réelles, la partie excédentaire étant susceptible d'être considérée, selon une jurisprudence (Cass. Civ. 3^{ème}, 18 sept. 2012, n°11-20008), comme un supplément de loyer dont il faudra tenir compte pour le calcul de la valeur locative. Hugues Kenfack, *Liberté contractuelle et clauses de transfert de charges*, AJDI, Février 2014, Sect. 104.

- En indiquant un loyer net de toutes charges après avoir défini et énuméré ces dernières. Cette pratique est la plus répandue dans le bail commercial, et elle renforce la tendance d'une exigence de clause expresse non équivoque, formulée par la Cour de Cassation. La clause de transfert est triple :
 - Sont d'abord définies, par une clause générale, les charges dues par le preneur (assiette, clé de répartition et périodicité) ;
 - Puis sont listées les charges récupérables de la façon la plus exhaustive qui soit. Le moindre oubli caractérisant l'absence de transfert, cette liste doit être irréprochable de précision. En effet, le problème d'une telle méthode est qu'elle renonce tacitement aux usages habituellement admis par les juges du fond sur la question des charges récupérables dans un bail commercial⁸³⁵, les formulations explicites prévalant sur les considérations implicites⁸³⁶ ;
 - Cette liste est enfin complétée par une clause d'interprétation selon laquelle le loyer s'entend net de charges de toutes espèces pour le bailleur, l'énumération étant *“donnée à titre indicatif, et ne saurait par conséquent, ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges, ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations correspondant à cette énumération pour le cas où elles ne seraient pas réalisées”*⁸³⁷. L'objectif visé est ici d'orienter l'interprétation des juges en donnant des indications sur la *commune intention des parties contractantes*⁸³⁸ au moment de la conclusion du bail, dans le cas où la liste aurait oublié une charge spécifique.

Ce triptyque “définition-énumération-interprétation” de la clause de transfert de charges est courant chez les bailleurs-investisseurs qui cherchent à limiter au maximum leurs dépenses et prestations leur incombant habituellement, en faisant peser sur le locataire des

⁸³⁵ Il s'agit des dépenses d'éclairage, d'entretien des parties communes, des consommations d'eau et d'électricité, salaire des gardiens et des charges sociales y afférentes, autres dépenses de fonctionnement de l'immeuble. H. Kenfack, *Liberté contractuelle et clauses de transfert de charges*, *ibid.*

⁸³⁶ Le principe de l'autonomie de la volonté, visé à l'article 1134 du Code civil, se doit d'être ici plus évident.

⁸³⁷ Modèle des Conditions générales d'un bail commercial, Allianz Real Estate France, 2014, p.9.

⁸³⁸ Art. 1156 C. civ.

charges exorbitantes du droit commun, telles les assurances, l'impôt foncier, les honoraires de gestion et toutes charges de copropriété.

Exemple de clause de transfert de charges locatives⁸³⁹ :

“Dans le cadre du présent bail, de type investisseur, le Preneur devra acquitter directement et/ou rembourser au Bailleur, en sus du loyer, la quote-part lui incombant de toutes les charges, prestations et taxes de toute nature, taxes comprises, afférentes aux locaux loués, aux parties communes de l'immeuble, et, le cas échéant de l'ensemble immobilier, aux parkings et au RIE (s'il existe), ainsi qu'aux équipements de toute nature qui s'y trouvent, le Bailleur désirant recevoir un loyer net de tous frais, charges, honoraires, taxes et impôts.

Il est précisé que les parties communes comprennent toutes les parties de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier affectées à l'usage de tous les locataires ou de plusieurs d'entre eux, les parties privatives étant constituées par les locaux et espaces affectés à l'usage exclusif du Preneur.

Les charges susvisées comprennent notamment, sans que cette énumération ne soit limitative :

- les dépenses de personnel, y compris les charges fiscales et sociales afférentes aux salaires, affectées à la gestion, à la sécurité, au gardiennage, à la maintenance ou au nettoyage de l'immeuble et de toutes ses installations et/ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- les frais d'eau, de chauffage, d'électricité, de ventilation et de climatisation s'il y a lieu, des parties communes, installations communes de l'immeuble et des services généraux, et, de manière générale, les frais afférents à toutes consommations de fluides quelles qu'elles soient,
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du matériel, de l'outillage, du mobilier et des installations techniques utilisés dans le cadre de la gestion et de l'exploitation de l'immeuble,
- les frais d'entretien et de nettoyage (incluant la désinfection et l'élimination des insectes nuisibles de l'immeuble), y compris le nettoyage extérieur des vitres et façades, des voies d'accès, cours intérieures et espaces verts s'ils existent, les frais de décoration d'ambiance et éventuellement de jardinage,
- les frais de tri et d'élimination des déchets des parties communes,
- [...]
- les honoraires éventuels du syndic de copropriété, les frais, primes d'assurance, honoraires et rémunérations du ou des gestionnaires des associations syndicales (AFUL, ASA et/ou ASL) qui seront le cas échéant constituées, et de façon générale toutes les cotisations, taxes et autres dues au titre de ces AFUL, ASA et ASL,
- les charges relatives à l'entretien, au fonctionnement et au nettoyage du RIE (s'il en existe),
- les honoraires de l'administrateur de biens, comprenant les honoraires et frais de gestion afférents à l'immeuble, fixés à 3 % hors taxes du loyer hors taxes,
- les primes d'assurances de l'immeuble,
- les impôts, contributions, taxes, charges de Police, de Ville et de voirie visés à l'article 6 "Impôts et taxes" des Conditions Générales du bail.

Il est rappelé que cette énumération est donnée à titre indicatif, et ne saurait par conséquent, ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges, ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations correspondant à cette énumération pour le cas où elles ne seraient pas réalisées”.

§1.2.1.2. Les restrictions à la liberté de répartition des charges locatives

Si la liberté contractuelle confère au bailleur la possibilité de déroger par des clauses extrêmement précises au paiement des charges locatives lui incombant habituellement, il doit toutefois en justifier. Dans un arrêt de 2010⁸⁴⁰ en effet, la Cour de Cassation pose **la nécessité**

⁸³⁹ Modèle des Conditions générales d'un bail commercial, Allianz Real Estate France, 2014, pp.8-9.

⁸⁴⁰ Civ. 3^{ème}, 7 avril 2010, n°09-11977.

pour le bailleur de justifier de la réalité du montant et de la répartition des charges refacturées. A défaut de transparence, ceci ouvre au locataire le droit de demander le remboursement des charges et éventuellement le versement de dommages-intérêts. Cette obligation de transparence renvoie aux exigences de l'article 1315, alinéa 1^{er} du Code civil en matière de preuve. Le juge se fonde également sur la bonne foi (al.3, Art. 1134 C. civ.) du bailleur pour sanctionner le déséquilibre contractuel, voire l'abus, ce qui est considéré par certains auteurs comme une atteinte à la liberté contractuelle⁸⁴¹. Toutefois, la validité de la clause de transfert n'est pas remise en question selon la jurisprudence, qui établit que le juge ne peut, sous couvert de la mauvaise foi du bailleur, "*porter atteinte à la substance même des droits et obligations des parties*" et ne peut ainsi modifier une clause claire du bail relative au calcul des charges locatives⁸⁴².

La liberté contractuelle domine donc largement en matière de fixation des charges locatives, mais elle ne dispense aucunement le bailleur de ses diligences de preuve et de bonne foi. C'est par ailleurs ce que la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite "loi Pinel") a souhaité retranscrire en introduisant au statut des baux commerciaux un nouvel article L.145-40-2 du Code de commerce (d'ordre public) disposant que le bail comporte un "*inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux*". Par ailleurs, dans un immeuble multi-locataires, le bail doit préciser la répartition des charges entre les différents locataires selon la surface du local exploitée et selon la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

Rendant applicable cette disposition de la loi Pinel, le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial est venu préciser en son article 6 les charges locatives, impôts, taxes, redevances (mais aussi les frais de travaux, v. *infra* §1.2.2.3) qui ne peuvent plus être

⁸⁴¹ Civ. 3^{ème}, 10 juillet 2013, n°12-14569, AJDI, 2014, 44, obs. C. Atias ; D. 2013-1897, obs. Y. Rouquet ; RTD civ. 2013, 837, obs. H. Barbier ; Rev. loyers 2013, 940, obs. V. Zalewski-Sicard.

⁸⁴² Civ. 3^{ème}, 26 mars 2013, n°12-14870. En l'espèce, bien que la clause de transfert génèrait un déséquilibre, étant claire et valable, elle ne pouvait être réputée non écrite.

imputables sur les locataires titulaires d'un bail commercial conclu ou renouvelé à compter du 5 novembre 2014. Ces charges non récupérables sont :

- Les impôts, dont notamment la contribution économique territoriale (CET), les impôts et taxes dont le redevable légal est le bailleur. Le bailleur peut toutefois répercuter l'impôt foncier et ses taxes additionnelles, ainsi que les taxes et impôts "*liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie*",
- Les "*honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers*", le décret n'interdisant pas *a priori* de répercuter les honoraires du mandataire du bailleur au titre de la gestion locative de l'immeuble, ni les honoraires liés à la gestion technique de l'immeuble,
- Les charges et impôts relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires⁸⁴³.

Le décret du 3 novembre 2014 précise également que l'état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances de l'inventaire visé par l'article L.145-40-2 du Code de commerce doit être produit au plus tard au 30 septembre de l'année suivante ou, pour les immeubles en copropriété, dans les trois mois de la reddition des charges de copropriété. En outre, cet état récapitulatif devra notamment comporter "*la liquidation et la régularisation des comptes de charges*". Enfin, si cette demande n'est pas satisfaite dans les délais impartis, le locataire pourra à tout moment sur simple demande imposer au bailleur de communiquer tout document justifiant du montant des charges, impôts, taxes et redevances lui ayant été imputés⁸⁴⁴.

Le législateur a ici souhaité entériner la pratique contractuelle des bailleurs, celle de l'énumération des charges locatives, en énonçant toutefois qu'elle est limitative et doit faire l'objet d'un inventaire annuel, afin d'éviter les incertitudes et de prévenir le consentement vicié du preneur. **Ceci a pour effet d'invalider les clauses interprétatives du "loyer net de toutes charges" qu'entend percevoir le bailleur-investisseur.** Le législateur va même plus loin en

⁸⁴³ Il est précisé que la répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances peut être conventionnellement pondérée, à condition qu'elle soit portée à la connaissance des locataires. D. n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, Art. 6, codifié à l'Art. R. 145-35, 5°, al.2, C. Com.

⁸⁴⁴ D. n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, Art. 6, codifié à l'Art. R.145-36 C. Com.

fixant par décret les charges locatives ne pouvant, par leur nature, être imputées au preneur, ce qui est une restriction manifeste à la liberté contractuelle⁸⁴⁵.

§1.2.2. Clauses de répartition des frais de travaux

A l'instar de la clause de charges locatives, la clause de répartition des travaux relève d'une logique toute aussi imparfaite des dispositions légales, consacrant ici encore une prépondérance à la liberté contractuelle. Il n'existe en effet aucune disposition légale ou réglementaire au sein du statut des baux commerciaux, relative à la définition-répartition des travaux. Il n'est donc pas étonnant que les rédacteurs de contrats s'emploient à anticiper d'éventuels litiges en limitant, par un travail casuistique, le risque de leur client sur ce sujet. La casuistique, qui, rappelons-le, consiste à bâtir la répartition conventionnelle des responsabilités suivant le droit commun⁸⁴⁶ et la jurisprudence, recouvre deux considérants majeurs :

- **L'initiateur des travaux** : bailleur, preneur, utilisateur, administration. La détermination de l'initiateur des travaux permet au juge du fond, en cas de litige, de connaître la volonté initiale des parties, d'identifier ainsi le débiteur *a priori*, et d'en déduire le processus de répartition. Les clauses de pouvoir régissant les frais de travaux distinguent généralement les travaux à l'initiative du preneur de ceux du bailleur, de ceux ordonnés par l'administration ou générés par un cas fortuit ou une force majeure.
- **La nature des travaux**, qui dépend de la situation contextuelle. Citons par exemple les travaux d'entretien, les travaux de grosses ou menues réparations, les travaux modificatifs, d'embellissement, d'amélioration, de nivellement, d'accession, de mise aux normes ou de conformité à la destination contractuelle, de mise aux normes ou de conformité administrative, les travaux résultant de la vétusté, de l'obsolescence ou de la force majeure. La nature de tels travaux, une fois déterminée et étudiée au regard du droit commun du louage et de la jurisprudence, permet de dégager les contours d'une répartition de principe,

⁸⁴⁵ “Le projet de loi (Pinel - NDLA) [...] propose étrangement, à l'instar du bail d'habitation, de répartir impérativement les charges entre bailleur et preneur”. Philippe Pelletier, in Joël Monéger, Philippe-Hubert Brault, Philippe Pelletier *et alii*, *Etats généraux des baux commerciaux*, Lexis Nexis, mai 2014, Université Paris-Dauphine, 24 octobre 2013, Propos introductif, p.5.

⁸⁴⁶ Le droit commun auquel certains travaux se rattachent est référencé aux couples d'articles suivants : articles 605 et 606, articles 1719 et 1720 et articles 1754 et 1755 du Code civil. H. Regnault, S. Regnault, *Les travaux dans les lieux loués*, In *Etats généraux des baux commerciaux*, Lexis Nexis, mai 2014, *op.cit.*, p.54.

à la fois dérogatoire du droit commun mais aussi adaptée à une jurisprudence avantageuse pour l'une ou l'autre des parties au bail ;

La liberté contractuelle, conditionnée par l'explicite de la convention, s'impose ici au droit commun, faute pour ce dernier de coercition. Seules restent nulles les clauses mettant une mise en conformité administrative à la charge du preneur alors que cette charge se trouve prescrite à celle du bailleur en vertu de ses obligations de délivrance initiale⁸⁴⁷.

Exemple de clause de transfert des frais de travaux⁸⁴⁸ :

Frais de travaux

“Dans le cadre du présent bail, de type investisseur, le Preneur devra acquitter directement et/ou rembourser au Bailleur, en sus du loyer, la quote-part lui incombant de toutes les charges, prestations et taxes de toute nature, taxes comprises, afférentes aux locaux loués, aux parties communes de l'immeuble, et, le cas échéant de l'ensemble immobilier, aux parkings et au RIE (s'il existe), ainsi qu'aux équipements de toute nature qui s'y trouvent. [...]

Les charges susvisées comprennent notamment, sans que cette énumération ne soit limitative :

- *tous travaux et tous frais et honoraires d'étude, de contrôle, d'entretien, de maintenance et de réparation, comprenant ceux relevant de l'article 605 du Code civil, concernant les parties communes ou à usage collectif de l'immeuble et leurs installations et équipements quels qu'en soient l'importance et le coût ; et ce même si ces travaux ou frais correspondent à des travaux de second œuvre, des travaux de réfection, de rénovation, de remplacement ou d'amélioration, de ravalement, d'étanchéité, sont occasionnés par la vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code civil ou la force majeure, l'évolution des techniques, l'obsolescence des matériaux et équipements, l'amélioration de l'immeuble et/ou justifiées par la réglementation administrative en vigueur ou à venir et/ou prescrits par l'Administration, notamment en matière d'hygiène, d'accessibilité, de sécurité, de performance énergétique et d'environnement.*

Les installations et équipements précités s'entendent notamment, sans que la présente liste ne soit limitative :

- o *des appareils de levage et ascenseurs,*
- o *des installations de chauffage et de climatisation,*
- o *des équipements de ventilation et de désenfumage,*
- o *des installations électriques courant fort et courant faible,*
- o *des groupes électrogènes,*
- o *des pompes de relevage des eaux,*
- o *des canalisations et réseaux communs,*
- o *des installations et distributions d'eau chaude,*
- o *de tous les systèmes de contrôle et de surveillance de l'autocom, de la Gestion Technique du Bâtiment (GTB),*
- o *des équipements collectifs de réception audiovisuelle et de détection et de lutte contre l'incendie, des portes automatiques, sprinklers, robinets d'incendie, extincteurs et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité de l'immeuble.*

Les travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil resteront à la charge exclusive du Bailleur, sauf s'ils sont la conséquence d'une faute et/ou de l'activité particulière du Preneur, auquel cas il en supporte la charge.

- *les frais, charges et prestations des travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale des locaux loués et de l'immeuble, quels qu'en soient leur importance et leur coût, qu'il s'agisse, sans que cette liste ne soit exhaustive, de l'installation des outils et systèmes de mesures et d'informations, des travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale, des équipements et des conditions d'exploitation, qui auront été rendus nécessaires ou obligatoires par l'évolution de la réglementation, des frais, honoraires et coûts d'accompagnement ou de suivi liés à l'obtention, au maintien ou au renouvellement des certifications et des labels de l'immeuble, y compris s'ils sont justifiés par la réglementation en vigueur ou à venir et/ou prescrits par l'Administration. [...]*

Il est rappelé que cette énumération est donnée à titre indicatif, et ne saurait par conséquent, ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges, ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations correspondant à cette énumération pour le cas où elles ne seraient pas réalisées.

Mise en conformité des locaux loués

⁸⁴⁷ Cass. 3^{ème} civ., 2 juillet 2003, n°01-16246, à propos de locaux inexploitable lors de l'entrée en jouissance, du fait de la présence d'amiante.

⁸⁴⁸ Modèle des Conditions générales d'un bail commercial, Allianz Real Estate France, 2014, pp.8-9, 12, 16, 19-20.

“Toute modification ou restriction d’utilisation ou de jouissance des locaux loués imposée par la réglementation en vigueur ou à venir sera supportée par le Preneur. Ce dernier est toujours responsable de la conformité des locaux vis-à-vis de la législation applicable, le Bailleur ne devant en aucune manière être inquiété ou recherché sur ce point, y compris pour les travaux, quelle qu’en soit la nature dont l’exécution serait demandée par l’Administration ou, que la législation ou la réglementation en vigueur rendrait exigibles. [...]

Le présent article constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle le Bailleur n’aurait pas contracté”.

Travaux du Preneur

“Le Preneur doit exécuter à ses frais dans les lieux loués et sur tous leurs éléments d’équipements (existants ou installés en cours de bail), tous travaux d’entretien, de maintenance, de réparation, d’amélioration et de remplacement, y compris ceux demandés ou ordonnés par l’Administration et/ou de mise en conformité avec une réglementation actuelle ou à venir (notamment en matière d’hygiène, d’accessibilité, de sécurité, de performance énergétique et d’environnement), ainsi que ceux générés par la vétusté, l’évolution des techniques, l’obsolescence des matériaux et équipements, un vice caché, ou la force majeure, le tout par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1755 du Code civil, et ceci quels qu’en soient l’importance et le coût. [...]

Les réparations limitativement énumérées à l’article 606 du Code civil resteront à la charge du Bailleur, à moins qu’elles ne soient rendues nécessaires par la suite d’un défaut d’entretien du Preneur ou soient la conséquence de sa faute et/ou de son activité particulière, auquel cas il en supporte la charge.

Il est précisé que le Preneur devra également, le cas échéant, assurer le nettoyage des chéneaux, gouttières et installations d’évacuation, autant que cela sera nécessaire et au moins une fois par an, assurer le ramonage de tous les conduits d’évacuation de gaz et cheminées au moins une fois par an et cela même si les conduits et cheminées ne sont pas utilisés. Il devra de même être en mesure d’en justifier à toute réquisition du Bailleur.

S’il est constaté un défaut d’entretien, le Preneur est mis en demeure par le Bailleur d’avoir à remédier à ses frais et sous sa responsabilité à cette situation. A défaut d’exécuter les travaux en souffrance dans le délai fixé par le Bailleur, ce dernier peut faire procéder aux réparations qui demeurent à la charge du Preneur. Celui-ci supporte l’intégralité des frais de remise en état des locaux y compris les honoraires y afférents, sans préjudice de toute indemnité que le Bailleur serait fondé à réclamer de ce fait au Preneur. Ce dernier supporte l’exécution desdites réparations sans pouvoir réclamer aucune indemnité et ce quelle qu’en soit la nature ou la durée”.

Travaux à l’initiative du Bailleur

“Le Bailleur se réserve la possibilité de procéder à toute installation, réparation, démolition, amélioration ou transformation dans les locaux loués, dans l’immeuble (touchant les parties communes, l’aspect extérieur de l’immeuble, modifiant ses accès notamment la fermeture de l’immeuble, améliorant la sécurité des personnes et des biens, etc.) ou l’ensemble immobilier.

Le Preneur devra permettre à tout moment l’accès aux locaux loués qui peuvent abriter des équipements communs, et l’ouverture de toute trappe de visite et de tout mécanisme d’accès pour intervenir sur les canalisations d’électricité, de plomberie, de téléphone et de tout équipement technique et de nouvelles technologies desservant d’autres locaux contigus, pour autant qu’elles existent, ainsi que le passage des ouvriers pour tous travaux de connexion.

Lorsque les travaux nécessitent une intervention dans les locaux loués, le Preneur doit déposer à ses frais et sans délais en cas d’urgence, puis par la suite reposer, les agencements, ainsi que les installations dont l’enlèvement est utile pour l’exécution des travaux ou, plus spécifiquement, pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration.

Quels que soient la nature, les inconvénients et la durée des travaux, même si celle-ci est supérieure à quarante (40) jours, le Preneur ne peut prétendre à aucune indemnisation ni réduction de loyer. Il en sera de même pour les travaux qui seraient décidés par le Syndicat des Copropriétaires ou la personne physique ou morale qui gère l’immeuble ou l’ensemble immobilier.

Le Preneur s’engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, les occupants de l’immeuble ou ensemble immobilier, alors même qu’il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et sauf son recours contre l’Administration, l’entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, les occupants de l’immeuble ou ensemble immobilier s’il y a lieu”.

La clause de transfert organisant “librement” la répartition des frais de travaux n’est toutefois opérante qu’au terme du remboursement effectif. Le moment de l’invocation du remboursement est tout aussi important que la fixation théorique de répartition, et se traduit par deux mécanismes distincts : d’une part le quittance par suite de l’exécution des travaux (§1.2.2.1) ; d’autre part l’accession possible du bailleur à ces travaux en fin du bail et le déplafonnement subséquent du loyer (§1.2.2.2).

§1.2.2.1. Quittancement des frais des travaux

Lors de la prise de possession des lieux, ou pendant le bail, le preneur se trouve généralement dans l'obligation d'exécuter i) des travaux nécessaires à son exploitation⁸⁴⁹ ou ii) des travaux d'entretien conformément à l'article 1728 du Code civil. Ces travaux s'inscrivent dans des perspectives fort différentes, qu'il s'agisse d'aménagements ou d'adaptations lors de la prise de possession des lieux, de travaux réalisés à la suite d'une cession de fonds, de travaux de mise en conformité contractuelle, administrative, de travaux d'extension, de transformations ou d'adaptations, de travaux d'entretien, de travaux par suite d'un désordre, etc. L'initiateur et l'initiative des travaux conditionnent les modalités d'exécution du remboursement. Leur formalisme est librement fixé, mais les clauses restent très souvent à l'avantage du bailleur :

- **Travaux réalisés en exécution forcée.** En vertu de l'article 1144 du Code civil, un créancier, bailleur comme preneur, peut être judiciairement autorisé à exécuter des travaux incombant au débiteur, sous réserve d'avoir mis préalablement ce dernier en demeure de les réaliser. Le remboursement des sommes engagées par le créancier pourra alors avoir lieu auprès du débiteur, mais selon deux conditions cumulatives : la mise en demeure du débiteur et l'autorisation du juge. Ces dispositions, applicables au bailleur comme au preneur, ne sanctionnent nullement l'immobilisme du débiteur qui laisse le créancier exécuter à sa place les travaux devenus nécessaires, refusant par la suite à ce dernier le remboursement, faute d'avoir été informé de ces diligences⁸⁵⁰.
- **Travaux effectués par le bailleur.** Leur remboursement suit en général le terme contractuel, en vertu des formulations de principe suivantes : *“Le Preneur est toujours tenu, même en cas de différend, de payer les loyers, charges et accessoires aux échéances contractuellement convenues sans pouvoir procéder à une quelque compensation ou rétention que ce soit”*⁸⁵¹. Si des travaux ont été effectués à la diligence du bailleur ou de son mandataire (*property* ou *facility manager*) alors qu'ils ont été définis conventionnellement comme récupérables, quelle qu'en soit la cause et nonobstant certains

⁸⁴⁹ C'est-à-dire des travaux permettant d'adapter les locaux à la destination contractuelle ou à celle des activités qu'il exerce conformément aux commerces autorisés. Si le preneur ne peut les exécuter ou se les voit refuser par l'administration, il peut alors invoquer l'article 1719 du Code civil pour substituer au bailleur cette obligation initiale.

⁸⁵⁰ Cass 3^{ème} civ., 11 janv. 2006, Bull. civ. 2006, III, n°9 ; Cass. 3^{ème} civ., 23 mai 2013, n°11-29011.

⁸⁵¹ Modèle des Conditions générales d'un bail commercial, Allianz Real Estate France, 2014.

cas de clause illicite, le remboursement des travaux auprès du bailleur peut s'effectuer :

- Soit, au même titre que les charges locatives, par intégration au quittancement de loyer. Cette pratique est usitée lorsque les travaux ne représentent qu'un coût relatif pour le bailleur ou lorsque la refacturation survient en fin de terme ;
 - Soit, par refacturation *ad hoc* (non intégrée au quittancement), dans l'hypothèse où les travaux sont importants ou que leur exécution donne lieu à une refacturation en milieu de terme, afin d'éviter au bailleur un écart de trésorerie trop important ;
 - Soit par appel de provision sur un compte de travaux *ad hoc* ou sur le(s) futur(s) quittancement(s) de loyer(s). Cette solution est appliquée dans l'hypothèse où les travaux sont à répartir sur plusieurs locataires (travaux dans les parties communes répartis sur les locataires selon la quote part des locaux loués par chacun d'eux), et/ou dans l'hypothèse où le montant des travaux ne serait pas définitif alors qu'un engagement est nécessaire (travaux réalisés en urgence ou travaux de mise en conformité administrative). Lorsque le montant des travaux devient définitif, le décompte de ces charges est effectué et apuré en minoration ou en majoration des sommes antérieurement provisionnées auprès du/des locataire(s).
- **Travaux à l'initiative du preneur.** La clause de remboursement n'a logiquement pas lieu d'être, le preneur étant l'initiateur des travaux, il paie directement le prestataire chargé de les exécuter. Ce type de travaux est toutefois conditionné par les agréments préalables du bailleur (ou du Syndicat des copropriétaires) et de l'administration. En outre, que les agréments aient été ou non obtenus, ces travaux donnent souvent lieu à des clauses de déresponsabilisation du bailleur ainsi qu'à un droit de remise en état de ce dernier à la charge du preneur en cas de manquement.

A ces clauses de pouvoir du "bail commercial investisseur" ou *triple net*, mettant par défaut tous types de travaux et coûts associés à la charge du preneur, s'ajoute l'incorporation possible de ces travaux à la propriété - au bénéfice du propriétaire-bailleur - en fin de bail. Cela a des incidences sur les conditions locatives : si le bail est renouvelé et que les travaux effectués par lui au cours du bail expiré sont considérés comme faisant désormais partie intégrante de la propriété, ceux-ci sont, sous certaines conditions, susceptibles de modifier la valeur locative de

la chose louée lors du renouvellement. Autrement dit, non seulement le preneur rembourserait au bailleur tous les travaux pouvant se présenter du fait des clauses de décharges sus énoncées, mais il serait également susceptible de subir une augmentation de loyer lors du renouvellement, ce qui est doublement pénalisant.

§1.2.2.2. Accession des travaux, déplafonnement, nivellement

La notion d'accession renvoie aux articles 551 et suivants du Code civil, aux termes desquels *“tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire”*. En matière de louage, le droit commun dispose que les conditions de transfert de propriété des travaux au profit du propriétaire en fin de bail s'établissent en contrepartie d'une indemnisation du locataire⁸⁵². Toutefois, les articles 551 et suivants du Code civil n'étant pas d'ordre public, les bailleurs-investisseurs ont pris l'habitude de déroger conventionnellement à l'indemnisation légale, tout en étendant à son profit le mécanisme de l'accession aux travaux.

Exemple de clause d'accession⁸⁵³ :

“A la fin du présent bail, quelle qu'en soit la cause et y compris en cas de résiliation, toutes les installations, modifications, constructions et améliorations, tous les aménagements, travaux et embellissements apportés aux lieux loués font gratuitement accession au Bailleur et ce quelle qu'en soit la cause. Il en est ainsi même si ces travaux ont été imposés par une décision administrative. Le Preneur n'a droit à aucune indemnité de la part du Bailleur ou des occupants suivants pour les travaux qu'il aura exécutés dans les lieux loués, ou les dépenses qu'il aurait engagées en vue de son installation”.

L'objectif d'une telle clause pour le bailleur est double :

- D'une part, éviter toute revendication en indemnisation du preneur en fin de bail, renouvelé ou résilié, en cas d'accession des travaux quels qu'ils soient ;
- D'autre part, établir une présomption d'accession sur des travaux modifiant notablement la valeur locative. Ces travaux sont de deux types :
 - o Travaux de modification des caractéristiques des locaux loués⁸⁵⁴,

⁸⁵² Art.555, al.4, C. civ : *“Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix rembourser au tiers, soit la somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages”*.

⁸⁵³ Modèle des Conditions générales d'un bail commercial, Allianz Real Estate France, 2014, p.19.

⁸⁵⁴ Les travaux modifiant les caractéristiques des lieux loués s'apprécient selon la définition des caractéristiques du local mentionnée à l'article R.145-3 C.Com. Ainsi, les travaux modifiant la surface, la dimension, le volume, les commodités d'accès ou la réception de la clientèle, non exécutés par suite d'une mise en conformité administrative, d'une obligation du

- Travaux d'amélioration des locaux loués⁸⁵⁵.

La présomption d'accession à ces deux types de travaux est un prérequis essentiel pour entraîner le déplaçonnement du loyer. Mais ce mécanisme demeure complexe, car selon la nature et le débiteur desdits travaux, le régime du déplaçonnement diffère.

Ce mécanisme est le suivant :

- **Les travaux modifiant les caractéristiques des locaux loués**, exécutés par le bailleur ou par le preneur⁸⁵⁶, sont susceptibles d'être directement invoqués⁸⁵⁷ comme motif de déplaçonnement par le bailleur lors du renouvellement qui suit la date de leur réalisation. A défaut de revendication, le déplaçonnement ne pourra être invoqué par le bailleur qu'au second renouvellement. L'éligibilité de ce type de travaux au déplaçonnement est liée au fait qu'ils constituent une valorisation de la propriété commerciale du preneur qu'il apparaît légitime de retranscrire en termes de valeur locative⁸⁵⁸.
- **Les travaux d'amélioration des locaux pris en charge par le bailleur** pourront constituer un motif de déplaçonnement dès le premier renouvellement. En revanche, pour ces travaux pris initialement en charge par le Preneur, l'accession est possible si l'"amélioration des lieux loués" est perçue comme une composante de la "modification des obligations respectives des parties", mentionnée au 3° de l'article L.145-33 du Code de commerce. La

bailleur ou d'une adaptation à la destination contractuelle, sont considérés comme modifiant les caractéristiques de lieux loués, susceptibles d'entraîner le déplaçonnement.

⁸⁵⁵ Les travaux d'améliorations sont définis par la jurisprudence constante, et ce par opposition aux travaux modifiant les caractéristiques des lieux loués. L'"amélioration" est expressément évoquée au paragraphe 1, alinéa 3, de l'article R.145-8 du Code de commerce : "*Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge*". Pour une jurisprudence, les travaux d'amélioration désignent des travaux d'aménagement, d'embellissement, ou ayant pour conséquence une meilleure adaptation des locaux à la forme de l'activité exercée (Cass. 3^{ème} civ., 3 mai 2005, n°05-17421).

⁸⁵⁶ Sous réserve dans ce dernier cas qu'il soit ainsi fait accession des travaux au bailleur, et non que celui-ci fasse jouer la clause de nivellement.

⁸⁵⁷ En vertu de l'article L.145-34 du Code de Commerce qui dispose que le déplaçonnement du loyer est possible lors de la prise d'effet du bail à renouveler, et ce en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33 du Code de commerce, soit une modification : 1° Des caractéristiques du local considéré ; 2° De la destination des lieux ; 3° Des obligations respectives des parties ; 4° Des facteurs locaux de commercialité.

⁸⁵⁸ En effet, le critère de qualification des travaux de modification des caractéristiques de locaux semble être moins lié à l'importance de la surface ajoutée qu'à la valeur d'utilisation du locataire (CA Paris, 16^{ème} ch. A : 7 janvier 1992, 6 octobre 1992, 25 mars 1998, 26 septembre 2001, 7 février 2005 RG n°01/06930, CA Paris, 16^{ème} ch. B : 27 septembre 2002, In J-P Blatter, *Traité des baux commerciaux*, 2012, p.341).

logique veut en effet que toute amélioration notable du local en cours de bail est susceptible de modifier l'équilibre initial du contrat et les avantages consentis par chacune des parties. Mais ces améliorations ne pourront être invoquées par le bailleur qu'à l'occasion du second renouvellement suivant leur réalisation (il s'agit d'un déplaçonnement "différé"), la réforme de 1972⁸⁵⁹ ayant mis en avant la logique selon laquelle certains travaux d'amélioration notables du preneur pouvaient relever d'une adaptation améliorative des locaux plus que d'une valorisation immédiate de l'exploitation. Les "améliorations" ne bénéficiant pas instantanément au locataire, il paraissait plus équitable de permettre au preneur de les amortir pendant au moins un bail entier (minimum 9 ans).

En tout état de cause, le déplaçonnement différé au motif de travaux d'amélioration s'apprécie selon les circonstances, et relève en cas de litige, du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. On notera enfin l'existence d'une jurisprudence constante, en faveur du preneur, qui considère que le régime de l'amélioration doit l'emporter pour fixer les conditions du déplaçonnement, dans le cas où les travaux relèveraient cumulativement des articles R.145-3 (modification) et R.145-8 (amélioration)⁸⁶⁰.

Les baux commerciaux contiennent habituellement une clause dite de nivellement, généralement combinée avec la clause d'accession, ayant pour objet de permettre au bailleur d'exiger la remise des locaux dans leur état initial, c'est-à-dire dans l'état où ils se trouvaient avant la prise de possession par le preneur. Si la pratique contractuelle rend valable une telle clause, elle pose toutefois deux difficultés rédactionnelles :

- Il est nécessaire de veiller à ne pas confondre l'accession "en fin du bail" avec l'accession "en fin de jouissance" du locataire, cette dernière conférant une échéance incertaine faisant obstacle aux déplaçonnements successifs du loyer. Symétriquement, il convient de ne pas confondre le nivellement "en fin de jouissance", qui offre la possibilité au bailleur de demander la remise des locaux dans leur état primitif lors du départ effectif du locataire,

⁸⁵⁹ Le décret n°72-561 du 3 juillet 1972 a eu pour effet de différer l'accession *a minima* en fin de bail afin de laisser le temps au locataire d'amortir ses travaux.

⁸⁶⁰ Cass. 3^{ème} civ., 8 janvier 1997, n°95-12685 ; Cass. 3^{ème} civ., 11 mars 2014, n°13-10748 ; Cass. 3^{ème} civ., 8 avril 2014, n°13-11728. In, BRDA, *Déplaçonnement du loyer d'un bail commercial*, 15 mai 2014, 9/14, n°16.

avec le nivellement “en fin de bail” qui rend nulle toute possibilité de déplaçonnement à chaque renouvellement.

- Du fait des dispositions de l’article L.145-40 du Code de commerce, nombreux sont les cas où le preneur quitte les locaux alors que le coût de remise en état se trouve supérieur au montant du dépôt de garantie. Pour limiter ce risque, la pratique a instauré un pré-état des lieux qui permet au bailleur d’organiser concrètement son nivellement et de convenir ainsi financièrement avec le preneur de la remise en état des locaux, sans avoir à épuiser le montant du dépôt de garantie.

Exemple de clause de nivellement⁸⁶¹ :

“Le Bailleur peut néanmoins préférer la remise en état partielle ou totale des lieux loués dans leur état initial aux frais du Preneur, même s’il a autorisé l’exécution des travaux, quelles que soient leur nature et leur importance, à la fin de l’occupation par le Preneur”. [...]

A cet effet, un mois au plus tard avant l’expiration du bail ou le départ effectif du Preneur, s’il est antérieur, il sera procédé contradictoirement entre les Parties à un pré-état des lieux de sortie des locaux loués qui comportera la liste des réparations et remises en état lui incombant au titre du bail.

Le Bailleur aura alors le choix de demander au Preneur de réaliser ou de ne pas réaliser les réparations et remises en état précitées.

Si le Bailleur demande la réalisation des dites réparations et remises en état, les Parties pourront convenir que les travaux pourront être effectués par le Bailleur aux frais du Preneur, à la condition que, préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur les descriptifs, devis et délai de réalisation des travaux.

A défaut d’accord, le Preneur devra faire exécuter à ses frais l’ensemble de ces réparations et remises en état pour la date d’échéance du bail ou de son départ effectif, s’il est antérieur, sous le contrôle d’un maître d’œuvre dûment qualifié dont il supportera les honoraires.

L’acceptation des clés par le Bailleur ne comporte pas quitus au profit du Preneur de l’exécution de ses obligations ou du paiement des sommes dues.

Au jour de l’expiration du bail ou lors du départ effectif du Preneur, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles, aux frais du Preneur.

A défaut, cet état des lieux sera établi par un huissier de justice, sur l’initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d’établissement du pré-état des lieux contradictoire du fait du Preneur et/ou à défaut de réalisation par le Preneur des réparations et remises en état susvisées, le Bailleur fera dresser l’état des réparations par son architecte. Le montant (i) des réparations et remises en état prévues soit par le pré-état des lieux, soit par l’architecte du Bailleur, et (ii) des honoraires de l’architecte sont à la charge du Preneur.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra régler directement au Bailleur tous les coûts précités, dans un délai de dix (10) jours ouvrés suivant la réception par le Preneur de l’état (comportant les descriptifs et devis et, le cas échéant, le délai de réalisation des travaux) qui lui sera adressé par le Bailleur ou son mandataire.

Leur montant sera déduit du dépôt de garantie si celui-ci est supérieur au coût des travaux. Le Preneur restera redevable du surplus, dans le cas contraire.

Le Preneur sera redevable des coûts précités, quelle que soit l’étendue des travaux à réaliser par le Bailleur à la suite du délaissement des lieux par le Preneur, et ce quand bien même ils comporteraient une réfection totale des lieux supposant une mise à nu préalable, ou encore que le Bailleur relouerait les lieux en l’état sans y effectuer de travaux ou ne réaliserait pas immédiatement les travaux, les sommes dues par le Preneur constituant une obligation autonome et indépendante de la réalisation ou non de travaux par le Bailleur.

En outre, le Preneur sera, à compter de la date d’expiration du bail, redevable envers le Bailleur de l’indemnité d’occupation qui sera due prorata temporis pendant toute la durée de l’exécution des travaux et réparations, sans préjudice du recours du Bailleur contre le Preneur de son droit à dommages intérêts à raison de l’impossibilité de relouer les locaux loués à leur valeur locative de marché.

Le règlement des indemnités d’occupation ainsi dues aura lieu à première demande du Bailleur ou de son mandataire”.

⁸⁶¹ Modèle des Conditions générales d’un bail commercial, Allianz Real Estate France, 2014, pp.18, 24-26.

Les récentes évolutions de la loi et l'analyse jurisprudentielle montrent que la liberté contractuelle doit être encadrée par des clauses de plus en plus précises et explicites. Cette liberté trouve de plus ses limites dans un socle intouchable du bail : la délivrance, qui se manifeste surtout dans le contexte de répartition des frais de travaux (§1.2.2.3).

§1.2.2.3. Restrictions à la libre répartition des frais de travaux

Les spécialistes des baux commerciaux ont noté à juste titre ces dix dernières années l'affirmation d'une jurisprudence sévère à l'encontre des bailleurs sur le transfert des frais de travaux. Dans un arrêt fondateur daté du 9 juillet 2008⁸⁶², la Haute Cour précise en effet que :

“Si le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, l'obligation de prendre en compte les travaux rendus nécessaires par la vétusté, il ne peut, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu, s'exonérer de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble”.

En d'autres termes, si une clause de travaux peut faire supporter au preneur les grosses réparations en vertu de la liberté contractuelle, cette même clause peut s'avérer inopérante si les circonstances établissent que ces travaux relèvent de l'obligation de délivrance du bailleur.

Depuis, la Cour de cassation est souvent amenée à expliciter l'équilibre subtil qui existe entre l'affirmation du principe de liberté contractuelle et l'affirmation de l'*imperium* de la délivrance et sa “quasi-coloration d'ordre public”⁸⁶³. Peu importe en réalité les clauses de transfert au preneur, qu'il s'agisse du ravalement de l'immeuble⁸⁶⁴, de travaux de mise en conformité⁸⁶⁵, de défauts d'entretien⁸⁶⁶, etc., le juge sanctionne ici l'excès, l'abus, la mauvaise foi, la confusion, l'imprécision et la contradiction de clauses et d'attitudes tendant à décharger le bailleur d'une

⁸⁶² Civ. 3^{ème} civ., 9 Juill. 2008, n°07-14631, Bull. civ. III, n°121, AJDI, 2008.

⁸⁶³ Joël Monéger, *L'obligation de délivrance ou la conjonction de l'impératif et de la liberté contractuelle*, Loyers et copr., fév. 2013, Repère, pp.1-2.

⁸⁶⁴ Cass. 3^{ème} civ., 19 octobre 2012, n°11-25414.

⁸⁶⁵ Cass. 3^{ème} civ., 13 novembre 2012, n°11-22716.

⁸⁶⁶ Cass. 3^{ème} civ., 31 octobre 2012, n°11-20660.

exigence majeure fondant le contrat : la délivrance de la chose à l'effet de servir l'usage convenu en bon état de réparations, et d'en assurer la jouissance paisible au locataire. L'atteinte à cette obligation soit emporte la disparition du bail (manquements aux dispositions de l'article 1719 du Code civil visant la délivrance initiale), soit confine à l'iniquité de la convention (manquements aux dispositions de l'article 1720 du Code civil visant la délivrance continue). C'est la raison pour laquelle la doctrine considère qu'il n'apparaît pas essentiel de faire expressément des articles 1719 et 1720 du Code civil des dispositions d'ordre public, la jurisprudence s'en chargeant par petites touches subtiles.

Cette subtilité a été confirmée dans un arrêt récent de cassation partielle⁸⁶⁷. La Cour de Cassation y a en effet approuvé les juges du fond qui avaient exactement déduit que le bailleur n'avait pas respecté son obligation de délivrance en ce qu'il avait remplacé une chaudière à gaz par un système électrique se révélant inadapté à l'activité du preneur et à la destination du fonds, alors même que ledit système "*figurait au nombre des éléments décisionnels du contrat et des conditions économiques dans lesquelles le preneur exerçait sa profession*". La Cour de cassation a ainsi constaté que les juges du fond, qui avaient caractérisé la perte d'un avantage que le preneur tenait initialement du bail, en avaient exactement déduit que le bailleur devait combler cette perte par le rétablissement de l'équipement et une indemnisation. Cette décision se fonde sur deux principes selon lesquels les conventions doivent être exécutées de bonne foi (Art. 1134, C. civ.) et en vertu de l'obligation de délivrance pesant sur le bailleur (Art. 1720, C. civ.).

Entretemps, le législateur a été amené à entériner de façon plus grossière cette pratique jurisprudentielle visant à protéger le locataire des abus du bailleur, en intégrant la notion de "grosse réparation" au sein de l'obligation légale d'entretien du bailleur⁸⁶⁸. Ceci a eu pour effet de restreindre la libre répartition contractuelle des frais de travaux. En effet, le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial est venu préciser les modalités d'application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, notamment relatif aux travaux ne pouvant plus être imputables sur les locataires titulaires d'un bail commercial conclu ou

⁸⁶⁷ Cass. 3^{ème} civ., 19 novembre 2014, n°12-27061.

⁸⁶⁸ L'article 13 de la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite "loi Pinel", a introduit un nouvel article L.145-40-2 du Code de commerce disposant qu'un décret en Conseil d'État doit préciser "*les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs*".

renouvelé à compter du 5 novembre 2014. Ces frais de travaux non récupérables correspondent :

- Aux dépenses et honoraires relatifs aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, y compris lorsque ces grosses réparations résultent de la vétusté ou d'une mise en conformité avec la réglementation⁸⁶⁹ ;
- Aux coûts de travaux relatifs aux locaux vacants ou imputables à d'autres locataires⁸⁷⁰.

Enfin, dans un souci de transparence de l'information, et pour prévenir les différends, l'article L.145-40-2 (1° et 2°) du Code de commerce a imposé au bailleur de fournir au preneur un état triennal prévisionnel (n+3) et récapitulatif (n-3) des travaux réalisés et envisagés par le bailleur. Le décret du 3 novembre 2014 mentionne que ces états seront à communiquer au locataire dans les deux mois suivant chaque échéance triennale⁸⁷¹.

En définitive, la restriction à la liberté contractuelle reflète une tempérance des juges : ceux du fond déterminent si les travaux relèvent ou non de l'obligation de délivrance selon les circonstances de l'espèce, ceux de la cassation vérifient si la décision prise est légale en soumettant à la pesée des principes d'un côté l'explicite de la convention, de l'autre les impératifs qui leurs sont sous-jacents. La thématique environnementale vient-elle véritablement infléchir ou accentuer cette tempérance établie ?

§1.2.3. Clauses de transfert de charges et travaux d'amélioration énergétique et environnementale

Il semblerait que l'annexe environnementale s'inscrive en continuité avec la liberté contractuelle, le groupe de travail "Tertiaire Privé" l'ayant originellement conçue de manière à ce que les parties la constituent librement :

⁸⁶⁹ Sont toutefois récupérables auprès du locataire les dépenses mentionnées à l'article 606 du code civil qui constituent des "travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique". D. n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, Art. 6, codifié à l'Art. R. 145-35, 5°, al.3, C. Com.

⁸⁷⁰ Il est précisé que la répartition entre les locataires du coût des travaux peut être conventionnellement pondérée, sous réserve qu'elle soit portée à la connaissance des locataires. D. n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, Art. 6, codifié à l'Art. R. 145-35, 5°, al.2, C. Com.

⁸⁷¹ Même en cas d'oubli au-delà de ces deux mois, c'est sur une simple demande du locataire que le bailleur devra communiquer tout document justifiant des montants des travaux effectués et à venir. D. n°2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, Art. 6, codifié à l'Art. R. 145-37 C. Com.

“En dehors des clauses minimales [relatives au décret n°2011-2058 sur le contenu de l’annexe environnementale], voire pour leur rédaction concrète, l’annexe serait librement négociée. Ainsi, aucune obligation chiffrée de réduction ne serait obligatoire. De même, les modalités de prise en charge des travaux resteraient totalement à l’appréciation contractuelle des parties. [...] Par ailleurs, les parties seraient libres d’enrichir ou de préciser à leur convenance les clauses du bail”⁸⁷².

A la lumière de ce principe, nous avons pu relever que les clauses de pouvoir organisant la “libre” répartition des charges et des travaux profitaient en apparence au bailleur-investisseur dans la mesure où le bail restait à ce jour un contrat d’adhésion imposé au preneur potentiel par le propriétaire de l’immeuble. Les crises immobilières successives ont tendance à infléchir temporairement cette prérogative au profit de preneurs enclins à contracter moyennant la mise à disposition anticipée du local ou d’un avantage locatif comme la fixation d’un loyer initial faible, d’une franchise de loyer, d’un loyer à palier, d’une installation sponsorisée, ou encore d’une prise en charge de travaux par le bailleur.

Les clauses de pouvoir, identifiables par leur caractère unilatéral, créent un déséquilibre qui n’est en fin de compte que fictif, l’obligé estimant l’éventuel jeu de cette clause négligeable compte tenu de l’avantage implicite supérieur obtenu en retour⁸⁷³. Il en est ainsi du paiement par le preneur de certaines charges locatives exorbitantes du droit commun, et ce en contrepartie du paiement d’un loyer diminué, ou de l’imputation de travaux au locataire en compensation d’une durée de jouissance allongée de son fonds de commerce.

Les clauses de pouvoir sont reconnues valables par les juges du fond et par ceux de la Cour de Cassation, du moment qu’elles ne contreviennent pas au droit commun du louage : d’un côté, double délivrance initiale, délivrance continue, et jouissance paisible à assurer (pour le bailleur) ; de l’autre, usage et entretien raisonnables, paiement du loyer (pour le locataire) ; conjointement enfin, consentement non vicié des parties. De telles clauses reflètent un

⁸⁷² Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de travail tertiaire privé, *Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant*, 27 octobre 2009, *op.cit.*, pp.8-9. En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/recommandations_du_chantier_parc_tertiaire-2.pdf

⁸⁷³ “Les seuls traités qui compteraient sont ceux qui concluraient entre les arrière-pensées”, Paul Valéry, 1945. Cité en exergue n°3 de la Deuxième Partie.

équilibre, certes précaire, mais efficace du bail commercial, dans la mesure où le risque est réputé identifié et mesuré dès l'origine par les parties, ce qui n'est absolument pas le cas des charges et travaux d'améliorations énergétiques et environnementales, lesquelles demeurent :

- Non définis par le législateur ;
- Incertains dans leur rapport coût/avantage ;
- Soumis au pouvoir souverain – et pour le moins subjectif - d'appréciation du juge du fond.

Dans ce contexte d'incertitude, les parties n'hésitent pas à tenter de s'en décharger par des argumentations de mauvaise foi :

- Pour le bailleur, les charges et travaux d'améliorations énergétiques et environnementales sont considérés comme instantanément profitables au preneur (réduction immédiate des charges) et ils incombent à ce dernier de par l'usage du bien loué et de l'entretien de la chose de manière "raisonnable". **On observe ainsi une tendance des bailleurs à considérer la performance environnementale comme relevant des charges courantes, afin de l'intégrer au régime dérogatoire existant**⁸⁷⁴. Nous voici à immergés dans la logique anglo-saxonne du bail investisseur consistant à tout refacturer au Preneur, y compris d'éventuelles mises en conformité administratives futures. A ce titre, nous avons vu que la ville de New York avait souhaité en 2011, dans un soi-disant esprit de conciliation et de transparence, aligner les intérêts des parties en mettant les préoccupations d'amortissement d'une grosse dépense d'amélioration énergétique du bailleur en adéquation avec les économies de charges dont pouvait profiter le preneur à l'issue de ladite amélioration (v. *supra*, *Energy aligned clause*, [Part.I-Tit.I-Chap.2-Sect.4-§2.2](#)).
- **Pour le preneur, les charges de verdissement résultent d'une construction législative particulière greffée sur l'obligation de délivrance du bailleur, tant conformément à l'état d'usage qu'aux prescriptions administratives issues du dispositif Grenelle.** A cet égard, un locataire potentiel avait tenté de faire passer de telles considérations en sa faveur, en insérant au projet de bail la clause suivante : "*Le Bailleur entreprendra, à ses frais exclusifs, tous travaux qui seront imposés par la loi, décret, ou tout autre texte légal*

⁸⁷⁴ E. Chavance, C. Saint Geniest, *Etats généraux des baux commerciaux, Environnement et bail commercial*, 2014, *op.cit.*, p.70.

*ou autre, pour répondre aux exigences de la loi n°2010-788 dite “Grenelle 2” du 12 juillet 2010*⁸⁷⁵.

Réponse du propriétaire : *“Votre interprétation de la loi dite Grenelle 2 n'est pas la même que la nôtre et nous ne pouvons pas nous engager sur une prise en charge par le Bailleur, à ses frais, sur les travaux imposés par Grenelle 2 puisqu'il n'existe pas à ce jour de texte légal mettant à la charge du Bailleur ces dépenses spécifiques. C'est pourquoi la proposition que nous vous avons faite nous semble plus équitable. Lorsque des travaux liés à la performance énergétique devront être entrepris, les modalités de ceux-ci seront discutées entre le Bailleur et le Preneur, par exemple lors des réunions environnementales que nous vous proposons et pour lesquelles nous sommes flexibles sur la fréquence [...]”*.

Réplique du locataire : *“Ce point va devenir bloquant car notre position est claire également et nous considérons que ces travaux doivent être pris en charge par le bailleur. Je vous fais suivre les dernières infos parues sur le sujet*⁸⁷⁶ *[...]”*.

Réponse du propriétaire : *“L'article que vous nous faites parvenir est intéressant. La jurisprudence que vous reprenez vise un bail dans lequel il n'y aurait pas de clause dérogatoire définissant la prise en charge des travaux liés une nouvelle réglementation. En l'absence de clause dérogatoire au contrat, et selon cette jurisprudence, ces travaux réglementaires seraient à la charge du Bailleur. C'est justement ce que nous voulons éviter puisque le Grenelle 2 ne précise absolument pas qui supportera les travaux et charges d'entretien liés à la performance énergétique et environnementale [...]”*.

Toutes ces argumentations sont proférées par les parties lors du processus de négociation du bail, l'une ne souhaitant aucunement impacter défavorablement son rendement par une amélioration de quelque nature qu'elle soit, l'autre refusant de subir une mise en conformité, qui, même vidée de son caractère obligatoire, a selon elle constamment été estimée par les

⁸⁷⁵ Modèle de clause proposée par un Preneur dans un bail commercial, 2012.

⁸⁷⁶ Le locataire potentiel joint au propriétaire un article d'un blog d'avocat énonçant notamment : *“La question de la charge financière des travaux préconisés par Grenelle 2 est fondamentale. En l'absence de clause dérogatoire, les travaux de mise en conformité d'une nouvelle réglementation doivent être supportés par le bailleur (jurisprudence constante de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation)”*. Jakubowicz-Ambiaux, *Grenelle de l'environnement et bail commercial : comment être opérationnel le 1^{er} janvier 2012 ?*, 3 janv. 2012. En ligne sur : <http://blog.jmga.fr/grenelle-de-l'environnement-et-bail-commercial/>

jurisprudents comme étant à la charge de l'autre partie⁸⁷⁷. Ces premières expériences de négociation révèlent l'importance pour les parties de disposer d'un conseil juridique qui soit au fait de la réglementation, qui prévienne son client des erreurs d'interprétation de ses futurs cocontractants et qui propose des solutions sécurisantes.

Par suite, on a pu relever une distorsion entre des annexes environnementales ambitieuses à leur début, promues par des bailleurs cherchant à mettre en place des programmes d'économie d'énergie, et des annexes nettoyées de leur substance pratique à l'issue des négociations, faute d'un régime légal de sanction et d'une définition-répartition légale de l'"amélioration énergétique et environnementale". Ces annexes se sont, au mieux, révélées des documents mettant en place des économies liées à l'amélioration de l'exploitation technique, de nature à ne contenter pleinement que les utilisateurs-preneurs⁸⁷⁸.

L'incertitude sur la récupérabilité légale de ces charges prolifère, à défaut de bénéfices prouvés et immédiats pour les deux parties. A plus long terme, les charges et travaux de performances énergétique et environnementale, analysés comme une modification des caractéristiques des locaux loués, ou *a minima* comme une "amélioration"⁸⁷⁹, peuvent constituer un motif de déplafonnement du loyer⁸⁸⁰. Ils sont surtout utilisés comme levier de compromis pour peser sur d'autres postes de négociations jugés plus importants, comme la fixation du loyer initial ou les conditions d'emménagement ou de jouissance.

En définitive, la notion de verdissement, telle que définie par le processus Grenelle, s'adapte mal aux clauses de pouvoir puisqu'elle doit s'inscrire dans une réciprocité d'action et non dans le consensus précaire existant, hautement technique, du bail commercial. Une exégèse attentive

⁸⁷⁷ *Ibid.* : "De manière générale, la jurisprudence relative aux modalités de réalisation et de prise en charge des travaux est en faveur du preneur".

⁸⁷⁸ Le Moniteur, *Rénovation énergétique du tertiaire : la réduction des charges ne suffira pas à motiver les propriétaires*, 2 décembre 2010.

⁸⁷⁹ L'"amélioration" est le terme expressément employé à l'alinéa 2 de l'article L.125-9 du Code de l'environnement et à l'article R.137-3 du Code de la construction et de l'habitation !

⁸⁸⁰ "En revanche, après des travaux d'amélioration financés par le bailleur, avec des économies pour le preneur, il en serait tenu compte dans la fixation du loyer au prochain renouvellement. Cette formule a paru équilibrée au groupe, entre l'absence de toute disposition et une définition précise des travaux à prendre en charge par chaque partie. [...] Si le bailleur a supporté seul le coût des travaux et que le preneur en bénéficie par une diminution de ses charges, une amélioration du confort des usagers ou de toute autre façon, il en sera tenu compte dans la fixation du prix du bail renouvelé". Plan Bâtiment Grenelle Groupe de travail tertiaire privé, *Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant*, *op.cit.*, 27 octobre 2009, p.8 et p.30.

de l'annexe environnementale dévoile pourtant que ce document et les clauses qui lui sont assorties imposent une démarche d'incitation, de concertation et de réciprocité entre les parties⁸⁸¹. C'est là toute la nouveauté d'une telle obligation, qui ne peut être rapprochée de précédents judiciaires et doctrinaux analogues. Si l'on peut regretter cette "erreur manifeste d'appréciation" des praticiens, on ne doit pas oublier qu'**elle jaillit avant tout d'une erreur de clairvoyance conceptuelle du législateur : celle d'avoir voulu intégrer un processus anglo-saxon, initialement doux, dans un registre juridique existant éminemment rigide.**

§1.3. Des clauses de différend inadaptées au verdissement du bail

Les clauses de différend anticipent la survenance d'un désaccord entre les parties et organisent le règlement d'un litige à l'occasion de la conclusion, de l'exécution ou de la rupture du contrat de bail. Leur efficacité est jugée à l'aune du respect de l'ordre procédural ou contractuel auquel elles se réfèrent. Les clauses de règlement des différends recouvrent : la clause compromissoire ou d'arbitrage, la clause de médiation, la clause de preuve et d'interprétation. Leur importance dépend de l'instance arbitrale appelée : si c'est un juge étatique qui est expressément désigné pour connaître du litige, les clauses auront alors une force impérative plus importante (§1.3.1) que celles investissant le juge non étatique dans la cause (§1.3.2 et §1.3.3).

La question est donc de savoir quel degré d'impérativité les clauses de différends attribuent et pourraient attribuer aux considérations environnementales.

⁸⁸¹ "Dans un esprit pédagogique d'instauration d'une nouvelle préoccupation environnementale dans la gestion immobilière, le groupe propose une annexe au bail concernant tous les preneurs et bailleurs. Avec le même objectif "d'acculturation", il préconise un dispositif davantage incitatif que contraignant, avec une évolution possible à terme. [...] Le premier objectif de l'annexe est d'instaurer un "dialogue de performance énergétique" entre bailleurs et preneurs". Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de travail tertiaire privé, *ibid.*, p.7. V. également : "L'annexe vise à instaurer un dialogue entre bailleurs et preneurs", Michel Havard, Membre de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, Député Rhône 1^{ère} circonscription, Mandat XIII^{ème} législature clos 2007-2012, Assemblée Nationale, séance du mercredi 5 mai 2010, Suite de la discussion d'un projet de loi Grenelle 2 adopté par le Sénat, amendement n°305 rectifié. V. Enfin : "L'idée est de promouvoir une relation propriétaire-locataire constructive, le propriétaire devant améliorer les performances de son immeuble et le locataire respecter un bon usage de l'immeuble, en développant lui-même sa propre démarche vertueuse.[...] Dans la mesure où les locataires auraient l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques à leurs propriétaires, il semblerait logique que se crée un dialogue sur le sujet de l'énergie consommée dans l'immeuble. Ceci devrait aboutir à une utilisation plus large du "bail vert" comme moyen d'associer propriétaires et locataires dans l'objectif national de réduction des consommations énergétiques", Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de travail "Rénovation du parc tertiaire existant", Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020, Rapport final, 2011, *op.cit.*, p.23.

§1.3.1. Clauses compromissoires

Certains baux stipulent que les parties entendent se soumettre, en cas de différend, à l'arbitrage du tribunal compétent siégeant au lieu du ressort de l'immeuble. Mais cette clause compromissoire est inopposable à un non professionnel en vertu de l'article 2061 du Code civil, voire antiéconomique si le bailleur a établi son siège social ailleurs qu'à l'adresse de l'immeuble. Pire encore, cette clause d'arbitrage peut être réputée nulle et non écrite en cas de défaut de désignation de l'instance arbitrale ou de ses modalités de constitution, prévues aux articles 2059 à 2061 du Code civil et aux articles 1442 à 1446 du Code de procédure civile. Pour éviter l'inefficacité ou les vices de procédure, certains baux commerciaux ne stipulent aucune clause compromissoire générale, s'en remettant, dans le silence de la convention, au droit commun de l'article 44 du Code de procédure civile : *“En matière réelle immobilière, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble est seule compétente”*.

Parce qu'elles sont essentielles aux conditions économiques du bail, certaines clauses établissent toutefois des modalités d'arbitrages spécifiques, relatives par exemple à l'indexation du loyer, à sa fixation à la valeur locative, ou à la résiliation du bail de plein droit (v. exemples *infra*). Les notions de développement durable, d'amélioration énergétique et environnementale ou de verdissement sont quant à elles totalement exclues des clauses d'arbitrage spécifique. Elles sont mêmes réduites au rang d'accessoire (§1.3.2) pour être traitées, au mieux, sous le mode édulcoré de la médiation (§1.3.3).

Exemple de clauses arbitrant l'indexation du loyer⁸⁸² :

“Au cas où l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être applicable au présent bail, pour quelque raison que ce soit, les Parties conviennent d'ores et déjà de se référer à l'indice de remplacement qui serait publié ou à tout nouvel indice qu'elles choisiraient ou, à défaut d'accord entre elles, qui serait déterminé par arbitrage en fonction de l'objet du contrat.

Dans cette dernière hypothèse, si les Parties ne se mettent pas d'accord, dans le mois de la demande de l'une d'entre elles, pour désigner un arbitre unique, il y aura lieu de constituer un Tribunal Arbitral, dont la décision les liera irrévocablement. Chaque Partie nommera son arbitre, les deux arbitres en choisissant un troisième, sauf à les faire désigner à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, s'ils ne le sont pas dans la quinzaine de la notification du nom du premier arbitre ou de la désignation d'un second arbitre.

Les honoraires des arbitres seront supportés par moitié par chacune des Parties.

La clause d'indexation susvisée constitue une stipulation essentielle et sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent bail”.

⁸⁸² Modèle des Conditions particulières d'un bail commercial, Allianz Real Estate France, 2014, p.3.

Exemple de clause arbitrant la détermination de la valeur locative⁸⁸³ :

“La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du présent bail, selon les stipulations suivantes auxquelles les Parties ne pourront en aucun cas déroger :

- La Partie la plus diligente fera connaître à l'autre Partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de faire fixer la valeur locative de marché (la “Notification”) en indiquant les coordonnées de l'expert qu'elle aura choisi (ci-après l'“Expert 1”) parmi les sociétés d'expertises immobilières ou personnalités ci-après (la “Liste d'Experts”) : les experts figurant sur la liste des membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertises Immobilières), le Président et/ou un ancien Président de la Compagnie des Experts en estimation de fonds de commerce, indemnités d'éviction et valeurs locatives près la Cour d'appel de Paris, tout Expert spécialisé en estimations immobilières et de valeur locative figurant sur la liste de la Cour de cassation,
- La Partie notifiée fera connaître dans le délai de quinze (15) jours ouvrables suivant la réception de la Notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les coordonnées de l'expert (autre que l'Expert 1) qu'elle aura choisi dans la Liste d'Experts (ci-après l'“Expert 2”). A défaut de réponse dans le délai susvisé, l'Expert 2 sera désigné par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé à la demande de la Partie notifiante, par une décision insusceptible de tout recours.

L'Expert 1 et L'Expert 2 devront, dans un délai maximum de quatre (4) mois suivant la Notification :

- estimer la valeur locative de marché, conformément à la définition donnée à l'article 20.1.1 des Conditions Générales du bail ;
- se notifier leur estimation, ainsi qu'aux Parties.

Dans l'hypothèse où il y aurait une différence de moins de 15% entre les estimations de l'Expert 1 et de l'Expert 2, les Parties conviennent expressément, sans recours possible, de retenir l'estimation la plus élevée comme valeur locative de marché.

Dans l'hypothèse où la différence entre les estimations de l'Expert 1 et de l'Expert 2 serait égale ou supérieure à 15%, les Experts 1 et 2 choisiront d'un commun accord, dans le délai de dix (10) jours ouvrables suivant la date d'expiration du délai de quatre (4) mois susvisé, un troisième expert dans la Liste d'Experts autre que ceux déjà choisis (ci-après l'“Expert 3”).

A défaut de désignation de l'Expert 3 dans le délai ci-dessus, la Partie la plus diligente pourra demander au Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé, par une décision insusceptible de tout recours, de désigner l'Expert 3.

L'Expert 3 devra accepter ou refuser sa mission dans un délai de huit (8) jours ouvrables de la notification de sa désignation. En cas de refus, il pourra être remplacé par un autre expert choisi dans la Liste susvisée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé, par une décision insusceptible de tout recours.

L'Expert 3 devra :

- donner son avis sur la valeur locative de marché conformément à la définition précitée en prenant en compte les estimations données par l'Expert 1 et l'Expert 2,
- rendre sa décision dans les soixante (60) jours suivant la notification de sa désignation.

Les Parties conviennent expressément, sans recours possible, de retenir comme valeur locative de marché la moyenne entre l'estimation donnée par l'Expert 3 et l'estimation la plus élevée proposée par l'Expert 1 et l'Expert 2.

Les Parties devront fournir à chaque expert les informations nécessaires à la bonne exécution de leur mission.

Chaque Partie conservera à sa charge les frais et honoraires de son expert (y compris s'il a été désigné judiciairement), ceux de l'Expert 3 étant supportés pour moitié par chacune des Parties”.

Exemple de clause arbitrant la résiliation de plein droit du bail⁸⁸⁴ :

“En cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, de ses annexes et avenants ultérieurs, et, le cas échéant, du règlement intérieur ou du règlement applicable à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier dont il est fait état au présent bail, d'une obligation que la loi, les règlements ou les usages mettent à la charge des locataires ou faute de paiement à son échéance de tout ou partie d'une somme due par le Preneur à un titre quelconque (y compris un rappel de loyers consécutif à une fixation judiciaire ou amiable, la reconstitution ou l'ajustement du dépôt de garantie et/ou de toutes les garanties financières consenties au Bailleur, les indemnités d'occupation dues en cas de maintien dans les lieux), le bail sera résilié de plein droit, s'il plaît au Bailleur, un mois après signification par le Bailleur d'une sommation d'exécuter ou d'un commandement de payer demeuré sans effet.

Le bail est résilié même dans le cas de paiement ou d'exécution partielle postérieurement à l'expiration de ce délai.

Si le Preneur ne restitue pas les locaux, le Bailleur reprend la libre disposition des lieux du seul fait de l'expulsion du Preneur prononcée par ordonnance de référé du président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble qui a, de

⁸⁸³ Modèle des Conditions générales d'un bail commercial, Allianz Real Estate France, 2014, pp.24-25.

⁸⁸⁴ *Ibid.*, p.27.

convention expresse, qualité pour constater la résiliation de plein droit par l'acquisition de la clause résolutoire, en dépit de toute offre, consignation ou même paiement total ou partiel postérieur à l'échéance du délai de la clause résolutoire.

Dans cette hypothèse, tout loyer d'avance et dépôt de garantie est acquis au Bailleur à titre d'indemnité conventionnelle de résiliation, sans préjudice des sommes prévues au titre de l'exécution du bail, et plus amples dommages et intérêts. Il ne peut y avoir ni restitution, ni imputation quelconque sur les sommes dues au jour de la reprise de possession. Dans ce compte est inclus le terme courant.

Au surplus, le Preneur est redevable, jusqu'au jour de la reprise de possession par le Bailleur, d'une indemnité d'occupation telle que fixée à l'article 23 des Conditions Générales du bail.

Dans l'hypothèse où le Preneur obtiendrait des juges de voir suspendre les effets de la clause résolutoire pourtant acquise, il serait, de convention expresse, redevable, à compter de la date d'acquisition de ladite clause résolutoire, d'un nouveau loyer égal au montant du dernier loyer quittancé majoré de 50%.

Les frais et honoraires de toute nature engagés par le Bailleur pour faire respecter ses droits au titre du présent bail et, notamment sans que cette liste ne soit limitative, ceux afférents aux sommations, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution signifiés par huissiers de justice, ainsi que tous frais et honoraires d'expertise, frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications, frais et honoraires des auxiliaires de justice (y compris d'avocats) et frais de justice non inclus dans les dépens, et sans préjudice de l'indemnité éventuellement octroyée par les juges au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément".

§1.3.2. Clause d'interprétation

La clause d'interprétation, ou de préséance, renseigne sur la hiérarchie entre les clauses à prendre en compte dans les divers documents du bail. Il faut ici rappeler qu'un bail commercial n'est pas un contrat monolithique ; il est composé de trois volets de documentation ayant des fonctions spécifiques (v. *infra*, Fig.55) :

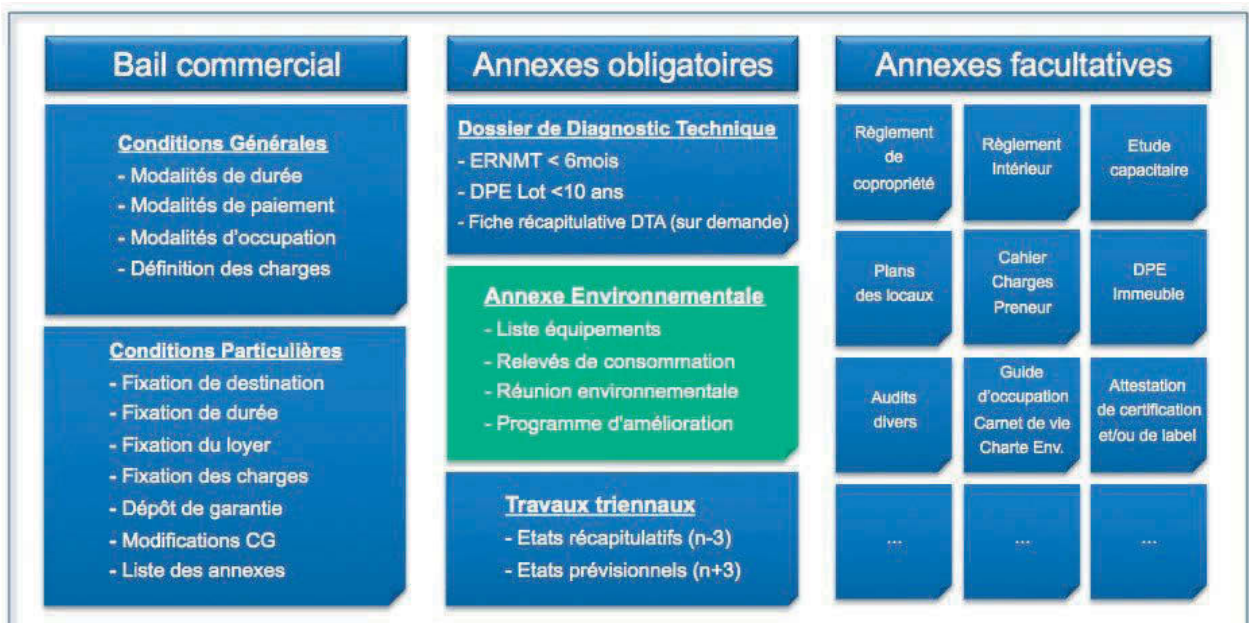
- Le bail lui-même, subdivisé en i) conditions générales qui définissent les modalités de formation, d'exécution et de fin du contrat, et en ii) conditions particulières qui fixent l'espèce du louage, à savoir *a minima* la destination, la durée et le prix. Les conditions particulières prévalent sur les conditions générales du bail, selon le vieil adage du droit romain *specialia generalibus derogant*⁸⁸⁵ ;
- Les annexes obligatoires au bail, visant à fournir une information d'importance, et gravitant autour du noyau contractuel. Elles sont composées : i) des éléments du dossier de diagnostic technique (à savoir l'ERNMT, le DPE Lot, et sur demande du locataire, la fiche récapitulative amiante) ; ii) de l'annexe environnementale, elle-même subdivisée en quatre éléments (le recensement des équipements, les références de consommations, l'engagement de réunion périodique, et les modalités de fixation du programme d'amélioration), iii) les états triennaux récapitulatifs (n-3) et prévisionnels (n+3) des

⁸⁸⁵ Traditionnellement traduit par : "les lois spéciales dérogent aux lois générales". L'adage n'est repris dans aucun texte (implicitement, peut-être, à l'article 1134 du Code civil ?) alors même qu'il est consacré par la pratique et la jurisprudence comme solution présumée d'adaptation adéquate à l'espèce, mais alimentant une tendance contemporaine à l'inflation normative.

travaux réalisés et envisagés par le bailleur, ceux-ci étant à communiquer au locataire dans les deux mois suivant chaque échéance triennale ;

- Les annexes facultatives, qui ne font pas l'objet, comme indiqué, d'une obligation d'annexion au bail, en l'absence de loi ou de réglementation en ce sens. Cela ne signifie pas pour autant que l'élaboration rédactionnelle de tels documents ne doit pas respecter un certain standard ou formalisme. Ils peuvent ainsi faire l'objet d'une norme impérative, d'une législation spécifique ou d'une procédure interne de l'entreprise bailleuse. Il s'agit par exemple du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble, de l'étude capacitaire des lieux loués, des plans des locaux, du modèle de demande d'autorisation de travaux du Preneur, etc. On note enfin une tendance au verdissement de ces annexes facultatives par l'insertion de documents informant d'une situation ou attestant d'une performance énergétique ou environnementale, ou encore énonçant un engagement volontaire par le biais d'adhésions à une charte ou à un cahier des charges environnemental.

Fig.55 : Architecture du bail commercial, J-M Branchut, 2014



A la lumière de cette architecture consistante du bail commercial, il n'est pas étonnant que la pratique ait pris la peine de hiérarchiser les documents entre eux, en appliquant la prévalence du particulier sur le général. L'annexe environnementale demeure à ce titre conscrite au rang

d'obligation accessoire, les rédacteurs énonçant usuellement qu'en cas de contradiction ou de conflit d'interprétation, les conditions particulières s'imposeraient sur les conditions générales du bail commercial ; par effet de cascade, les conditions générales s'imposent à leur tour sur les annexes du bail (v. *infra*, exemple de clause d'interprétation), sous réserve cependant du respect des dispositions légales autonomes attachées à certaines annexes obligatoires⁸⁸⁶.

Exemple de clause d'interprétation⁸⁸⁷ :

“En cas de conflit ou de contradiction pouvant advenir entre les dispositions des divers documents constitutifs du Bail, les conditions particulières du bail en premier lieu, et les conditions générales du bail en second lieu, prévaudront selon cet ordre de priorité sur tous autres documents et annexes audit bail”.

Même si l'annexe environnementale constitue une annexe obligatoire au bail, son absence de sanction légale peut placer celle-ci dans un registre alternatif de règlement des conflits (§1.3.3).

§1.3.3. Clause de médiation

La clause de médiation (ou de conciliation) est d'origine anglo-saxonne et est comprise dans ce que le droit français nomme le “MARC” ou le “MARD”⁸⁸⁸. Cette clause consiste soit à faire intervenir un juge privé en vertu de l'article 1532 du Code civil (médiation conventionnelle), soit à privilégier le dialogue avec l'aide consultative d'avocats ou d'experts nommés conjointement par les parties ainsi que le prévoit l'article 2062 du Code civil (procédure participative). Aux origines du mode alternatif, la démarche répond à la nécessité d'adoucir les passions pouvant naître d'un préjudice subi, et d'apaiser le climat hostile des revendications en proposant une solution amiable préalable au recours judiciaire, en substitution de ce dernier⁸⁸⁹. On pourrait d'ailleurs voir dans la médiation l'essence même du droit si on le considérait

⁸⁸⁶ Par exemple, le bailleur, par une clause du bail y dérogeant, ne pourra se dégager de son obligation d'informer le preneur de l'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT) du local loué, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement. Une telle clause serait dès lors nulle et non écrite. Plus encore, le défaut d'information de l'ERNMT pourrait constituer un motif de résolution du contrat ou de diminution du loyer, l'article L.125-5-V du Code de l'environnement disposant en effet qu' : “*en cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix*”.

⁸⁸⁷ Modèle des Conditions particulières d'un bail commercial, Allianz Real Estate France, 2014, p.3.

⁸⁸⁸ MARC : Mode alternatif de règlement des conflits. MARD : Mode alternatif de règlement des différends.

⁸⁸⁹ “*L'Assemblée nationale a voulu que personne ne puisse entrer dans le palais de la justice litigieuse sans avoir passé auparavant par le temple de la concorde*”. Exposé des motifs des décrets des 16 et 25 août, et 2 septembre 1790 sur la constitution d'un nouvel ordre judiciaire.

comme un “*ensemble de techniques pour réduire les antagonismes sociaux, pour permettre une vie aussi pacifique que possible entre des hommes enclins aux passions*”⁸⁹⁰. Officieusement, l’on sait que cette pratique de *soft law* sert à désengorger les tribunaux tout en évitant des procédures longues et coûteuses. Mais elle peut avoir un effet contreproductif, c’est-à-dire générer un contentieux si la clause s’avère de pur style et ne respecte pas un certain nombre d’exigences : conditions d’équité⁸⁹¹, d’un caractère explicite⁸⁹² et non ambigu⁸⁹³, exigence d’exécution de bonne foi⁸⁹⁴.

A la lecture de la pratique contractuelle anglo-saxonne, le mode doux de règlement des différends est une procédure courante appliquée dans la résolution des litiges environnementaux :

- En Australie, la violation d’un objectif environnemental peut donner lieu à la saisine, par une partie au bail, du Président de l’Institut des Arbitres et Médiateurs du territoire où se situe l’immeuble. Le Président saisi nomme alors un expert afin d’émettre un avis propre à résoudre le conflit⁸⁹⁵. Son statut n’est pas celui d’un arbitre, mais les recommandations formulées à l’issue de sa mission peuvent contraindre l’une ou l’autre des parties⁸⁹⁶ et

⁸⁹⁰ M. Miaille, *Une introduction critique au droit*, 1976, *op.cit.*, p.23.

⁸⁹¹ Le droit spécial de la consommation guide cette exigence d’équilibre, selon laquelle le professionnel qui impose au cocontractant une saisine préalable sans se l’imposer à lui-même commet un abus manifeste, tendant à rendre la clause abusive et sans effet. V. Recommandation de la Commission des clauses abusives (CCA) n°79-02 au sujet de la loi n°2005-67 du 28 janvier 2005. En ligne sur : <http://www.clauses-abusives.fr/recom/79r02.htm>

⁸⁹² La clause de médiation doit résulter d’une stipulation expresse. A défaut, elle est inopposable. Jacques Mestre, Bertrand Fages, *L’exigence d’une procédure préalable de conciliation ne s’impose au juge que si elle résulte d’une stipulation contractuelle*, Civ. 1^{ère}, 6 mai 2003, n°01-01291, RTD Civ, 2003, p.499.

⁸⁹³ La clause ne doit pas laisser place à l’interprétation. Par exemple, une clause stipulant qu’en cas de litige portant sur l’exécution d’un contrat, les parties conviendront de “*saisir pour avis le conseil régional de l’Ordre des architectes dont relève l’architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire*”, n’a pas été considérée comme instituant une procédure de conciliation puisqu’il s’agissait d’une saisine pour avis conférant une ambiguïté quant au champ d’application de la clause devant alors être interprétée de façon restrictive. CA Toulouse, 8 janvier 2007, n°06/00205. V. également CA Lyon, 8 juin 2010, n°09/01723.

⁸⁹⁴ L’exécution de la clause de médiation entraîne l’obligation de ne pas saisir le juge pendant la tentative de règlement amiable. Elle impose ainsi aux Parties de négocier de bonne foi sur le fondement de l’article 1134 al.3 du Code civil. La doctrine considère légitime la décision d’un cocontractant de mettre un terme à la négociation amiable en présence d’une déloyauté manifeste ou d’une intention dilatoire (dont la preuve reste cependant difficile à rapporter), et d’assigner *sine die* sans attendre que la conciliation aille à son terme. Frédéric Bérenger, *Les clauses de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge*, Administrer, n°462, février 2013, pp.20-26.

⁸⁹⁵ Annexe n°1, Green lease australien public, Commonwealth & Investa, 2007 : clause 10.1 “*Dispute Resolution : [...] “The Expert will be appointed at the request of either Party by the President or senior official of the Australian Institute of Arbitrators and Mediators in the State or Territory where the Building is located”*”.

⁸⁹⁶ *Ibid.* : “*In making a determination, the Expert will act as an expert and not as an arbitrator. [...] The determination of the Expert is conclusive and binding on the Parties*”.

fournir ainsi des informations importantes au juge étatique, dans le cas où le différend se judiciaireiserait. Il convient en effet de souligner que la clause de résolution des conflits portant sur le *Green Lease Schedule* permet en premier lieu d'empêcher la judiciaireisation du différend⁸⁹⁷, et d'orienter en second lieu la résolution du litige en cas de mésentente prolongée.

- En Grande-Bretagne, il est expressément indiqué que le *green lease* (MoU) n'engage pas juridiquement les parties, à l'exclusion des informations échangées faisant l'objet d'une clause de non divulgation⁸⁹⁸. La clause de résolution-type des différends est toutefois mentionnée dans le *Green Lease Toolkit* du *Better Building Partnership*, dans l'hypothèse d'un nouveau bail ou d'un renouvellement de bail. Elle stipule que les parties peuvent greffer les litiges nés du verdissement à leurs résolutions habituelles inscrites au contrat de bail en cours, ou prévoir des solutions *ad hoc* en cas de litige sur l'effort de verdissement⁸⁹⁹. Dans la mesure où le *green lease* britannique est consenti de bonne foi et amiablement entre les parties, la plupart des clauses de différend organisent une résolution par voie de médiation.
- Au Canada, l'alternative est la même qu'en Grande-Bretagne, à la différence que les parties sont juridiquement liées. Ainsi, en cas de manquement à l'objectif de performance environnementale mentionné dans le plan de gestion (EMP), les parties ont le choix entre deux options lors de la signature du *green lease* : l'incorporation du verdissement au régime général de résolution contractuelle des litiges, ou le découplage du *green lease* accompagné d'une résolution organisée du conflit entre les parties, sans recourir à l'intervention d'un tiers extérieur⁹⁰⁰.

⁸⁹⁷ *Ibid.* : "This clause does prevent a Party from seeking urgent interlocutory relief in a court of competent jurisdiction".

⁸⁹⁸ Annexe n°2, Green lease britannique, 2009 : "2. MoU : [...] This MoU is not legally binding (save where expressly stated to be so). However, the Parties agree to work together in good faith (but without legal obligation) for a period of [twelve] months from the date of this MoU to implement the aims and objectives which are set out below".

⁸⁹⁹ "Dispute resolution : The parties may wish to consider the extent to which their usual remedies for breach of any lease clauses should apply to green lease clauses and may wish to consider providing for other dispute resolution mechanisms and/or limiting their remedies in relation to green clauses". *Green lease toolkit, Model form green lease clauses, Better Building Partnership*, 2013, p.24. En ligne sur : <http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/green-lease-toolkit>

⁹⁰⁰ Annexe n°3, Green lease canadien, *RealPac*, 2010 : "Schedule E, Environmental Management Plan, Sec. 1 – Environmental objectives : [...] [OPTION 1: The provisions of this Environment Management Plan shall form part of this Lease and comprise a covenant on the part of the Landlord or the Tenant, as the case may be, respectively]. [OPTION 2: A breach by either the Landlord or the Tenant of any of the provisions of this Environmental Management Plan on the part of either the Landlord or the Tenant to be observed or performed, as the case may be, shall not constitute a default under this Lease, but the party committing such breach agrees, to the extent possible under the circumstances, to use commercially reasonable efforts to cooperate with the other party to remedy such breach. In addition to the foregoing, the Tenant and the Landlord agree to

- Aux Etats-Unis, nation rompue au contentieux, la résolution amiable est privilégiée pour traiter les litiges en matière de baux commerciaux, et ce quels qu'en soient les raisons et domaines d'expertise. Il est ainsi fait automatiquement appel à une cour arbitrale pour la remédiation des conflits ; les modalités de résolution contentieuse sont donc généralement stipulées à la clause “*Rules and Regulations*”⁹⁰¹ figurant aux conditions générales du bail, celles-ci prévalant sur tout autre document annexe de *green leasing* opérationnel (*exhibit*) ou de “clauses d’alignement énergétique” (v. [Annexe 4](#)).

Les praticiens de l’annexe environnementale se sont inspirés de telles méthodes pour concevoir une médiation à l’européenne, c’est-à-dire un “processus structuré”⁹⁰² par lequel les parties entendent rétablir un dialogue avec le concours d’un médiateur agréé par une association, comme le stipule la clause-type ci-après.

Exemple de clause de médiation⁹⁰³ :

“Afin d’éviter la judiciarisation d’un différend, le Bailleur et le Preneur pourront soumettre à un Médiateur Environnemental de la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation (CPMN) ou de la Fédération Nationale des Centres de Médiation (FNCM), ou du Réseau des Médiateurs d’Entreprise (RME), ou de l’Association Nationale des Médiateurs (ANM), ou l’Association des Médiateurs Européens (AME), la résolution des difficultés rencontrées dans la définition, la mise en œuvre ou le respect des objectifs environnementaux.

Le Médiateur Environnemental devra analyser les raisons pour lesquelles certains objectifs prévus n’ont pas été atteints et, selon ses conclusions, faire des recommandations pour améliorer les performances et permettre l’atteinte de ces objectifs, ou préconiser des ajustements de ces objectifs. Les honoraires et les frais afférents à la mission du Médiateur Environnemental seront partagés à part égale entre les Parties.

A moins qu’ils n’en décident autrement, le Médiateur Environnemental sera l’auditeur choisi conjointement par les Parties. A défaut d’entente entre les Parties sur la nomination du médiateur, celles-ci pourront confier au centre de médiation et d’arbitrage compétent l’attribution du médiateur et l’organisation du processus de médiation”.

Toutefois et contrairement à l’arbitrage amiable à l’américaine, les recommandations du médiateur formulées à l’issue de la procédure ne s’imposant aucunement aux parties, la médiation se présente donc comme un préalable se surajoutant à la résolution judiciaire classique. C’est ainsi que de nombreux locataires et bailleurs sont réticents à recourir à la

constructively consult with each other on: (i) enhancements that may achieve the Environmental Objectives and the Landlord and Tenant shall consider undertaking any such enhancements; and (ii) issues, events and circumstances likely to detract from achieving the Environmental Objectives]”.

⁹⁰¹ *Standard form of office lease, The Real Estate Board of New York (REBNY), 2004: “33. Rules and Regulations [...]: In case Tenant disputes the reasonableness of any additional Rules or Regulations hereafter made or adopted by Owner or Owner’s agents, the parties hereto agree to submit the question of the reasonableness of such Rules or Regulations for decision to the New York office of the American Arbitration Association, whose determination shall be final and conclusive upon the parties hereto”.*

⁹⁰² Pierre Garbit, *Liberté contractuelle et modes alternatifs de règlement des conflits*, AJDI, Sect.108-112, février 2014, p.108.

⁹⁰³ V. [Annexe n°7](#): *Bail vert français (Allianz Real Estate, 2014)*, stipulation n°7.

médiation conventionnelle, estimant l'issue incertaine, coûteuse, chronophage, et donc inutile. Il en est de même s'agissant de la procédure participative visée à l'article 2062 du Code civil, qui présente pourtant l'avantage de rapprocher les parties en conflit sans aucune instance arbitrale, l'assistance obligatoire d'avocats et le recours éventuel à des consultants et experts extérieurs contribuant à reconstituer une telle instance de façon informelle⁹⁰⁴.

Si les considérations environnementales nées du bail vert français semblent pour l'heure assez largement soumises à l'arbitrage judiciaire classique en cas de différend, cette préférence des parties pourrait être remise en cause suite à la promulgation de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (loi "Pinel"). Cette loi étend notamment la compétence des commissions de conciliation aux litiges relatifs aux charges locatives ou à la prise en charge des travaux dans les lieux loués⁹⁰⁵. Pour rappel, l'intervention de la commission départementale de conciliation des baux commerciaux est règlementée aux articles L.145-35 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce. Cette commission, composée de professionnels de l'immobilier, s'efforce de concilier les parties et de rendre un avis (qui n'oblige pas les parties, ni ne lie le juge étatique) sur le dé plafonnement du loyer du nouveau bail fondé sur la modification notable de l'un des éléments servant à déterminer la valeur locative. La saisine de la commission n'étant pas impérative⁹⁰⁶, sauf clause contraire, les parties ne sont pas légalement soumises à cette instance. Il n'en demeure pas moins que les contentieux de charges et de travaux environnementaux sont, à ce jour, susceptibles de ressortir de celle-ci. Or, ces litiges supposent l'examen de nombreuses pièces qui, compte tenu des courts délais de procédure de conciliation (3 mois maximum), ne permettent ni l'analyse approfondie, ni l'échange constructif pour donner un avis propre à résoudre le conflit.

⁹⁰⁴ Hubert Vercken, *La procédure participative adaptée aux conflits relatifs aux baux et loyers commerciaux*, RLDA, n°83, 2013, p.56.

⁹⁰⁵ Article 10 de la loi Pinel modifiant l'article L.145-35 du Code de commerce. Outre les litiges nés de l'application de l'article L.145-34 du Code de commerce relatifs au montant du loyer en cas de renouvellement de bail pouvant faire l'objet d'une saisine de la Commission départementale de conciliation, la compétence de ladite Commission a été étendue i) aux litiges nés de l'application de l'article L.145-38, c'est-à-dire à la révision triennale, ii) aux litiges relatifs aux charges, iii) aux litiges relatifs aux travaux.

⁹⁰⁶ L'absence de conciliation préalable n'entraîne pas l'irrecevabilité de la demande en justice. Civ. 3^{ème}, 10 mars 2010, n°09-10344, Bull. civ. III, n°59, AJDI 2010, p.633, obs. J.-P. Blatter.

Faut-il dès lors, comme outre-Atlantique, privatiser le différend en général, pour englober le litige environnemental, afin de désengorger les instances judiciaires et s'en remettre ainsi à la partialité des jugements sur la liberté contractuelle ?

Faut-il, au contraire, davantage règlementer la compromission environnementale pour permettre une résolution sécurisée et efficace du conflit ? Ces questions renvoient à la problématique essentielle de la place attribuée aux exigences environnementales dans les rapports locatifs, pour déterminer si telle instance est fondée à connaître de ce périmètre. Nous y reviendrons lorsque nous aborderons les solutions⁹⁰⁷ ...

§2. Une aide financière et fiscale verte peu favorable à l'immobilier d'entreprise

Pour faire le constat d'une incitation financière et fiscale verte peu favorable à l'immobilier tertiaire, il convient d'effectuer un panorama des aides énergétiques en matière d'immobilier (§2.1) puis de se focaliser sur le dispositif des CEE applicable au secteur tertiaire (§2.2)

§2.1. Panorama des aides énergétiques

Les mécanismes d'aides financières et fiscales sont difficiles à identifier, du fait du caractère diffus des usages au sein du secteur immobilier. La plupart des aides à la rénovation énergétique dans le secteur libre portent sur l'habitat et sont au nombre de sept :

1. Le CIDD⁹⁰⁸, remplacé par le CITE⁹⁰⁹ en septembre 2014,

⁹⁰⁷ V. *infra*, Part.II-Titre II.

⁹⁰⁸ CIDD : "Crédit d'impôt développement durable". L'objectif de ce dispositif est d'inciter les particuliers, locataires comme bailleurs, à effectuer des travaux d'amélioration énergétique de leurs logements. Depuis la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique (POPE), les particuliers peuvent bénéficier de ce crédit d'impôt pour l'achat de matériaux ou d'équipements les plus performants en matière d'énergie (dans les bâtiments existants depuis plus de deux ans uniquement) ou de production d'énergie renouvelable. Pour un même contribuable et une même habitation, le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder 8.000 € pour une personne seule. Ce montant peut être majoré en fonction de la situation familiale puisqu'il est porté à 16.000€ pour un couple sans enfant soumis à imposition commune. Cette somme est majorée de 400€ par personne à charge. Pour les bailleurs, il est plafonné à 8.000€ par logement dans la limite de trois logements par an. Le projet de loi de finances 2009 a prolongé ce dispositif jusqu'à fin 2012 ainsi que la loi de finances pour 2012 (art. 81 et 83) jusqu'au 31 décembre 2015. V. également Glossaire : "CIDD".

⁹⁰⁹ CITE : "Crédit d'impôt pour la transition écologique". Applicable depuis le 1^{er} septembre 2014, le CITE remplace le dispositif CIDD à compter de cette même date (v. *supra*) et permet de déduire de ses impôts 30% de ses dépenses d'équipement ou de main d'œuvre (contre 15 à 25% précédemment). Le dispositif est accessible dès la première dépense et la notion de "bouquet de travaux" y est supprimée. Par ailleurs, de nouveaux équipements éligibles à la déduction d'impôt ont été ajoutés courant 2015, comme les compteurs individuels pour le chauffage et l'ECS dans les copropriétés, ou l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques. Enfin, à compter du 1^{er} janvier 2015, les travaux déductibles doivent être réalisés par un professionnel qualifié "reconnu garant de l'environnement" (RGE).

2. L'éco-PTZ⁹¹⁰,
3. Le programme "Habiter mieux" de l'ANAH⁹¹¹,
4. Les aides de l'ADEME et des collectivités territoriales⁹¹²,
5. L'exonération de taxe foncière⁹¹³,
6. Le CEE⁹¹⁴,
7. La contribution du locataire⁹¹⁵.

Les aides financières ou fiscales demeurent un sujet complexe. Nous ne saurions trop insister sur le fait que l'évaluation concrète de ces dispositifs doit se faire au cas par cas, puisque l'estimation de leur efficacité selon le rapport coût-avantage dépendra de multiples facteurs comme les ressources du propriétaire (qui conditionnent l'essentiel de l'éligibilité de l'aide, d'où l'expression d'une aide "sous condition de ressources"), la commune où se trouve l'immeuble, le nombre de logements visés, les besoins de travaux, le bouquet de travaux choisi, les équipements éligibles à l'aide financière, le cumul possible des aides, etc.

Les critères d'éligibilité sont différents selon l'aide considérée. Le CIDD/CITE et l'éco-PTZ sont par exemple cumulables sous conditions de ressources⁹¹⁶, mais les critères exigés pour les

⁹¹⁰ "Eco-prêt à taux zéro". Disponible depuis le 1^{er} avril 2009, il concerne les particuliers, les propriétaires occupants ou bailleurs, et depuis le 1^{er} janvier 2014, les copropriétés qui souhaitent entreprendre de gros travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement. Il se décline en 3 options : 1) la mise en œuvre d'un "bouquet de travaux", 2) l'atteinte d'un niveau de "performance énergétique globale minimale" du logement, 3) la réhabilitation d'un système "d'assainissement non collectif" par un dispositif ne consommant pas d'énergie. Ce prêt, d'une durée de remboursement de 10 ans pouvant être prolongée à 15 ans pour les rénovations les plus lourdes, est plafonné à une valeur qui dépend de l'option choisie, et qui peut atteindre 30.000 euros. Pour les bailleurs, le montant du prêt est de 20.000 € maximum.

⁹¹¹ Les aides du programme "Habiter mieux" de l'ANAH peuvent être attribuées aux propriétaires (occupants ou bailleurs) i) aux revenus modestes (conditions de ressources), ii) dès lors que le logement est achevé depuis plus de quinze ans et iii) que les travaux traitent de l'habitat indigne ou très dégradé, de la performance thermique, de la lutte contre la précarité énergétique, de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement, du redressement des copropriétés en difficulté. Si les travaux génèrent une amélioration de 35% la performance énergétique, l'ANAH est susceptible de subventionner jusqu'à 25% du montant total des travaux.

⁹¹² Ces aides dépendent de la commune qui l'applique ; elles existent surtout en Ile-de-France. Lorsqu'elles existent le financement peut s'élever de 25 à 30% du montant des travaux, mais il n'est pas cumulable avec les aides précitées.

⁹¹³ En cas de travaux d'amélioration énergétique réalisés, l'exonération de la taxe foncière est octroyée pendant 5 ans, et varie selon la commune de 50 à 100% du montant des travaux.

⁹¹⁴ Certificat d'économie d'énergie. V. *infra* et Glossaire : "CEE".

⁹¹⁵ Depuis le décret n°2009-1439 du 24 novembre 2009 et l'arrêté conjoint des ministres pris à la même date, un bailleur (social ou privé) peut demander à son locataire de reverser une partie des économies de charges. Pour les logements construits après le 1^{er} janvier 1948 une contribution fixe et non révisable correspondant à 50% maximum des économies d'énergies mensuelles estimées après travaux peut être reversée au Bailleur (estimations d'économie d'énergie selon la méthode TH-C-E ou DPE). Pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1948, une contribution forfaitaire fixe et non révisable peut être demandée au locataire : 10€ pour les logements comprenant une seule pièce principale, 15€ pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales, et 20 € pour les logements comprenant quatre pièces principales ou plus.

travaux constitutifs d'un bouquet de travaux ne sont pas tout à fait les mêmes pour ces deux aides ; ceci rend donc la chose complexe à appréhender.

On remarquera l'instrumentalisation de ces mécanismes, tantôt assouplis, tantôt renforcés suivant le contexte conjoncturel et la priorité gouvernementale appliquée⁹¹⁷. Dans les faits, les conditions d'éligibilité restreignent leur application, de même que les procédures de mise en œuvre qui s'avèrent complexes et décourageantes pour les particuliers.

On constate donc une forte distorsion entre le marketing politique effectué autour de ces aides, qui ne bénéficient en réalité que d'ajustements cosmétiques, et l'avantage réel qu'elles procurent aux propriétaires. Il n'existe pas à ce jour d'étude d'impact prenant en compte l'ensemble des aides financière et fiscale à la rénovation du logement, chacune d'entre-elles ayant un fonctionnement autonome de par son ordonnateur (Etat, collectivité, agence).

Alors qu'il existe sept dispositifs incitatifs dans l'habitat (hors logement social), il n'en existe qu'un seul dans le secteur tertiaire (il s'agit du CEE). Ceci est le fruit d'une différenciation historique, d'abord au sein de la construction-vente, entre un "secteur aidé", celui de l'habitation bénéficiant d'aides dites "à la pierre", et l'autre non aidé, c'est-à-dire les "immeubles autres que d'habitation".

Ce décalage, qui s'est maintenu et élargi aux aides à l'accession à la propriété (aides à la personne) puis à l'aide à la rénovation, s'explique de diverses manières : pénurie persistante de logements dans les "zones tendues"⁹¹⁸, caractère non professionnel des accédants à la propriété,

⁹¹⁶ Si le montant des revenus de l'année n-2 du foyer fiscal n'excède pas 25.000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, 35.000 € pour un couple soumis à imposition commune et 7.500 € supplémentaires par personne à charge, pour les offres de prêt émises en 2014.

⁹¹⁷ Sur cette question, v. : Gouvernement Fillon : <http://energies-renouvelables.consonéo.com/actualite/2012-06-13/credit-impot-cidd-reduction-rabat-nouveau-impot-2012/4556/>. V. également le gouvernement Ayrault : <http://www.quellenergie.fr/magazine/fiscalite-verte/aides-gouvernement-renovation-thermique-21415/>. V. enfin le Gouvernement Valls : <http://www.actu-environnement.com/ae/news/valls-pinel-plan-relance-aides-constructions-logements-renovation-energetique-22543.php4>

⁹¹⁸ Les zones tendues sont définies aux articles 17-I et 18 de la loi du 6 juillet 1989 comme des : "*zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement dans l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social*". Cette définition reprend en des termes identiques celle des zones dans lesquelles la taxe sur les logements vacants peut être instituée (CGI, Art. 232). Pour les deux dispositifs d'encadrement des loyers d'habitation (semi-blocage et plafonnement), les zones tendues sont les agglomérations mentionnées à l'annexe unique du décret n°2013-392 du 10 mai 2013, soit : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, la Rochelle, La Teste-de Buch, Arcachon, Lille, Lyon, Marseille, Aix-en Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-Les Bains, Toulon, Toulouse. Les zones tendues sont obligatoirement dotées d'observatoires de loyers (Art. 6, L. ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 ; Art. 17, 17-2, 18, L. n°89-462 du 6 juillet 1989).

et plus généralement un niveau de liquidité des entreprises bien supérieur à celui des ménages (ne nécessitant donc pas de soutien financier *a priori*). A l'époque de la promulgation de la loi POPE (2005), il apparaissait nécessaire d'inciter les entreprises-proprétaires à verdir leur parc immobilier tertiaire afin de montrer la voie aux particuliers et d'emporter leur adhésion quant à la nécessité d'une rénovation énergétique. En contrepartie de l'effort initial et exemplaire à afficher, le législateur donnait la possibilité aux propriétaires d'immeubles tertiaires de bénéficier du Certificat d'Economie d'Energie (CEE).

Il s'agit donc du seul dispositif incitatif pour les investisseurs d'immobilier tertiaire ; mais nous allons voir que son application est difficile.

§2.2. L'application des CEE dans l'immobilier tertiaire

L'application des CEE répond à un certain nombre de principes (§2.2.1). Le CEE sera étudié à la lumière de ses périodes réglementaires (§2.2.2). Enfin, seront mises en exergue les difficultés d'application du dispositif (§2.2.3).

§2.2.1. Principe du CEE

Créé par les articles 14 à 17 de la loi de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique (POPE) du 13 juillet 2005, le dispositif du Certificat d'Economie d'Energie (CEE) a pour objet de contraindre les fournisseurs d'énergie - appelés "les obligés" - à promouvoir l'efficacité énergétique auprès de leur client final par une obligation triennale de réalisation d'économies d'énergie, et calculée en fonction de leur poids dans les ventes d'énergie. L'obligation d'économie d'énergie est chiffrée en kWh cumac⁹¹⁹ d'énergie finale à l'échelle nationale ; puis elle est retranscrite au *pro rata* pour chaque obligé. Pour se conformer à l'obligation d'économie d'énergie, l'obtention de CEE, qui traduit le nombre de kWh cumac épargnés à la suite d'actions d'améliorations, est nécessaire. A défaut d'atteindre son objectif d'économies d'énergie dans le délai triennal, l'obligé est financièrement pénalisé.

⁹¹⁹ Le terme "cumac" est la contraction de "cumulée" et "actualisée", car l'économie d'énergie liée aux certificats (1 CEE = 1 kWh cumac) est calculée en additionnant le total des kWh économisés sur la durée de vie des appareils, ou sur la durée d'application des actions de réduction de la consommation d'énergie, avec un taux d'actualisation de 4%.

La mise en œuvre du dispositif CEE est assurée par la Direction de la demande et de la maîtrise de l'énergie (DiDeME) intégrée au Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie. La DiDeME s'appuie concrètement sur :

- Le "Pôle National CEE" pour l'attribution⁹²⁰ des CEE ;
- L'"Association Technique Énergie Environnement" (ATEE), représentant les fournisseurs d'énergie et de services, les fabricants d'appareils, les bureaux d'études et consultants, les collectivités et les réseaux de chaleur, pour proposer périodiquement au Ministère de l'écologie des nouvelles fiches d'opérations standard ;
- L'ADEME⁹²¹, en vue de réaliser l'expertise technique, conseiller et accompagner les acteurs dans leurs démarches, et évaluer les impacts du mécanisme ;
- La société "Locasystem International", qui tient le registre des certificats et propose une place de marché unique en vue de leur achat-vente, *via* une plateforme appelée "EMMY"⁹²².

Les obligés représentent une quarantaine de grandes entreprises distributrices d'électricité, de gaz, de chaleur et de froid, et pas moins de 2450 distributeurs de fioul domestique. On remarquera toutefois que trois grands obligés contribuent à eux seuls à la délivrance de 70% des CEE nationaux. Il s'agit d'EDF (41%), de GDF (19%) et de Total (11%).

Trois solutions se présentent aux fournisseurs d'énergie pour satisfaire à l'obligation de CEE :

- Solution n°1 : l'obligé peut conclure un accord de partenariat avec un client éligible, qui réalise l'investissement et obtient de l'obligé une subvention de travaux ou d'installations, en contrepartie pour ce dernier de l'obtention du CEE, objet de l'amélioration. On notera que l'action d'amélioration, pour être considérée comme telle, doit soit i) correspondre à un catalogue d'"opérations standardisées" répertoriées par l'ATEE dans plus de 250 fiches

⁹²⁰ Jusqu'au 30 septembre 2011 les DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et la DRIRE Ile-de-France, par délégation du Préfet de département, délivraient les certificats d'économies d'énergie. Depuis le 1^{er} octobre 2011 le Pôle National centralise le traitement de toutes les demandes de CEE.

⁹²¹ V. Glossaire : "ADEME".

⁹²² EMMY est le logiciel qui permet au teneur de Registre de gérer les comptes des titulaires dans le Registre National des Certificats d'Economie d'Energie. Il permet aux titulaires de compte de consulter leur compte et d'acheter ou vendre leurs certificats dans les meilleures conditions, le Registre jouant le rôle de forum entre acheteurs et vendeurs. Le nom EMMY rend hommage à deux femmes scientifiques aux prénoms similaires: 1) Emilie de Breteuil, Marquise du Châtelet, égérie de Voltaire, connue pour avoir découvert la loi de l'énergie d'un corps en mouvement, qui varie comme le carré de sa vitesse selon la formule $E=kV^2$; 2) Emmy Noether, mathématicienne et physicienne allemande, admirée par Einstein, et qui publia en 1918 le théorème de la conservation de l'énergie. V. site web : <https://www.emmy.fr/front/accueil.jsf>

dont la liste est fixée par arrêté⁹²³, soit ii) relever d'une "opération spécifique" complexe ou non générique et devant faire l'objet d'un accord spécifique de la DRIRE ;

- Solution n°2 : l'obligé peut acheter des CEE auprès de tiers éligibles. Ceci suppose une démarche d'obtention préalable de certificat auprès du Pôle National CEE par les éligibles ayant mené des travaux d'économies d'énergie. Le prix de cession dépendra de la cotation indiquée sur le registre EMMY ;
- Solution n°3 : enfin, l'obligé peut mener des actions de formation ou des démarches d'innovation contribuant à la maîtrise de l'énergie. L'octroi de CEE fait l'objet d'un arrêté spécifique⁹²⁴ concernant ces contributions indirectes.

Le certificat d'économie d'énergie est donc un outil mixte qui unit obligation réglementaire et jeu du marché, en laissant "librement" les obligés choisir les actions qu'il convient de mener pour remplir cette obligation. Afin de transformer cette contrainte en opportunité, les deux plus gros obligés ont créé "EDF Bleu Ciel" et "GDF Dolce Vita", qui constituent des réseaux de prestataires proposés aux particuliers pour effectuer des travaux d'amélioration énergétique conformes aux fiches réglementées et permettant à terme l'obtention de certificats (v. *supra*, solution n°1). Ces réseaux sont critiquables dans la mesure où ils ne donnent pas lieu à redistribution au particulier d'une partie des bénéfices que l'opérateur-obligé tire du CEE obtenu à la suite des travaux (une redistribution à hauteur de 50% serait légitime). Ici, l'obligé est non seulement rémunéré par l'éligible sur les travaux effectués, mais il bénéficie en outre du dispositif CEE dans sa totalité, au détriment d'un particulier éligible qui ne peut courir qu'*a posteriori* après les remboursements (CIDD/CITE, éco-prêt à taux zéro)⁹²⁵.

Du côté des personnes morales, les subventions de travaux par le dispositif CEE donnent lieu à des promesses d'économies substantielles, mais elles se révèlent superfétatoires. Pour la société ValoEnergie, filiale de la Caisse d'Epargne spécialisée dans la prestation de CEE auprès des

⁹²³ Arr. du 24 octobre 2013 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie.

⁹²⁴ Arr. du 8 juillet 2014 portant validation de programmes de formation et d'innovation en faveur de la maîtrise de la demande énergétique dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie.

⁹²⁵ EDF n'indique pas dans son offre Bleu Ciel le reversement d'une part de CEE à l'éligible. En ligne sur : <http://www.mamaisonbleucieledf.fr/guides-pratique/professionnels/demarches-on-vous-guide/les-certificats-d-economies-d-energie>. Dans le contrat souscrit, il est courant de lire une clause de renonciation du client particulier aux bénéfices éventuels du CEE.

PME et des grands comptes, la mise en place d'une pompe à chaleur air/eau d'une puissance de 40 kW couvrant 26% des besoins énergétiques, dans un bâtiment de 3000 m², permettait de rembourser seulement 15% du montant total hors taxes des travaux (35.000€ HT) sous réserve que le CEE soit valorisé en 2012 à un prix de 4€HT/MWh. De même, l'isolation de murs extérieurs d'un bâtiment résidentiel de 5.000 m², permettait de récupérer seulement 15% du montant de travaux hors taxes (1.120.000 € HT) avec une valorisation de CEE à 4€HT/MWh⁹²⁶.

Le taux de post-financement dépend surtout du prix de vente du MWh cumac valorisable en CEE, dont le niveau est fixé sur la base d'échange EMMY. Ce prix, fixé par le Ministère de l'écologie par périodes triennales, varie en fonction du niveau de contraintes des obligés et du prix de la pénalité envisagé en cas de non atteinte de l'objectif triennal.

§2.2.2. Bilan par périodes

- Première période : du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2009. Les objectifs de la première période étaient fixés à un niveau faible (54 TWh cumac) pour permettre aux obligés de tester le dispositif de manière pilote.

Le périmètre des personnes susceptibles de demander des certificats était large puisqu'il englobait les obligés, les collectivités publiques et toutes les personnes morales, à la condition que les opérations d'économies d'énergie n'entrent pas dans leur activité principale et ne leur procurent pas de recettes directes. Les propriétaires d'immeubles tertiaires pouvaient ainsi constituer des CEE et les vendre en gré à gré aux obligés (v. *supra*, "solution n°2").

L'objectif de cette première période a été largement dépassé (65 TWh cumac). Les économies d'énergie se sont réparties de la façon suivante : 86,7% pour le secteur résidentiel, 4,3% pour le secteur tertiaire, 7,4% dans le domaine de l'industrie, 1,3% pour les réseaux et 0,4% pour le secteur des transports. Cette répartition s'explique par les efforts marketings et les avantages financiers déployés rapidement dans le secteur résidentiel. Par ailleurs, moins de 1% des certificats enregistrés sur le registre national ont été échangés en première période (v. *supra*, "solution n°2"). En fait, la majorité des obligés

⁹²⁶ Lefèvre Pelletier & associés, *Atelier 2C : les certificats d'économie d'énergie (CEE)*, V. Lagarde, en partenariat avec ValoEnergie, Campus LPA Contrats verts, juin 2012, p.11. En ligne sur : http://www.lpalaw.com/fiche_agenda.php?agenda_id=183

ont respecté leurs obligations par des actions menées en propre, et surtout d'ordres pédagogiques pour l'essentiel⁹²⁷, expliquant un faible volume de transactions. Bien que l'objectif global d'économies d'énergie ait été dépassé, chaque obligation individuelle n'a pas forcément été respectée. Ainsi, à l'issue de la première période, 375 personnes (sur un total de 2 502 obligés) ont été mises en demeure de respecter leurs obligations, en alimentant leur compte sur le registre national de la quantité manquante de CEE. A l'issue de cette mise en demeure, 218 personnes n'étaient toujours pas en règle vis-à-vis de l'administration. Pour ces personnes une pénalité financière de 2 centimes d'euro par kWh cumac manquant a été prononcée. Le montant total des pénalités s'est élevé à environ 3,2 millions d'euros. Une étude menée par l'ADEME, en partenariat avec le Centre International de Recherche sur l'Environnement et le Développement (CIRED), a démontré que le coût du dispositif de la première période, s'était élevé pour les obligés à 210 millions d'euros, soit un coût unitaire de 0,39 centimes d'euro par kilowattheure.

Du côté des propriétaires tertiaires éligibles, la souscription à ce dispositif a eu du mal à s'effectuer en raison d'un prix de CEE quasiment nul, mais ils s'y sont intéressés en début d'année 2010 lorsque les prix ont commencé à monter.

- Période transitoire : du 1^{er} juillet 2009 au 31 décembre 2010. Cette période a été aménagée dans le cadre du processus Grenelle de l'Environnement qui a amendé le dispositif CEE. Cette période intermédiaire a connu une montée des prix de CEE à plus de 2€/Mwh cumac et a ainsi convaincu les propriétaires tertiaires à déposer des dossiers de CEE auprès des prestataires-obligés avant la clôture définitive de la première période.

Pour un propriétaire institutionnel comme Allianz Real Estate France le montant des CEE récupérables sur les opérations éligibles de 2006 à 2009 était estimé à un peu plus de 200.000 €. Dans la pratique cependant, la complexité à monter les dossiers (nombreux documents à fournir, preuves à apporter, procédures lentes de validation) a reporté le dépôt au lendemain de la date de clôture (cette date n'ayant été connue que deux jours auparavant). Après quelques mois, le prestataire-obligé n'avait pu récupérer que 8 000 €...

⁹²⁷ Les dépenses des obligés seraient réparties de la façon suivante : 74 millions d'euros de coûts directs (primes et prêts à taux bonifiés accordés aux bénéficiaires des opérations d'économies d'énergie) et 136 millions d'euros de coûts indirects (formation de personnels, développement des offres, gestion administrative des dossiers de demandes de certificats, campagne de marketing, etc.). On est en droit de se demander quelle est la réelle économie d'énergie réalisée sur cette première période, compte tenu de l'ampleur des actions indirectes de formation valorisées en CEE !

- Deuxième période : du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2014. Compte tenu des résultats encourageants de la première période, la deuxième période s'est vue fixer un niveau d'obligation sensiblement plus élevé : 345 TWh cumac⁹²⁸. Ce niveau a été légèrement dépassé, les résultats s'élevant en fin de période à 351 TWh cumac. Outre la réduction du nombre de vendeurs de fioul au sein du dispositif⁹²⁹, outre l'élaboration d'un nouveau mode de calcul des obligations individuelles⁹³⁰, et outre le durcissement des sanctions⁹³¹, la loi Grenelle 2 a surtout restreint le périmètre des "éligibles CEE" i) aux obligés, ii) aux collectivités publiques, iii) à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), et iv) aux bailleurs sociaux. Cette mesure visait d'une part à réduire la charge administrative pour l'État liée à l'instruction des nombreux demandeurs de CEE, et d'autre part à éviter le risque d'attribution de plusieurs CEE sur une même opération (doubles comptes). Les personnes morales qui ne sont plus éligibles (propriétaires d'immeubles tertiaires) pouvaient néanmoins continuer à bénéficier du dispositif par le biais d'une convention de partenariat avec un obligé (v. *supra*, "solution n°1").

Cette restriction d'accès, et le renforcement généralisé des contraintes n'ont guère motivé les propriétaires tertiaires, d'autant plus que le prix du CEE restait stable. Par ailleurs, le mécanisme des fiches standardisées ne permettait pas de faire valider facilement une opération de rénovation spécifique, les éligibles étant contraints de morceler leur projet en autant de fiches standardisées pour s'assurer la recevabilité du dossier CEE.

- Troisième période : du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017. La troisième période fixe un objectif national d'économies d'énergies de 220 TWh cumac par an, soit pratiquement le

⁹²⁸ Obligation répartie à hauteur de 255 TWh cumac pour l'ensemble des vendeurs d'électricité, de gaz, de fioul domestique, de GPL et de chaleur ou de froid par réseaux, et à 90 TWh cumac pour les fournisseurs de carburants automobiles.

⁹²⁹ Au cours de la première période, les vendeurs de fioul domestique étaient soumis à des obligations d'économies d'énergie dès le premier litre de fioul vendu. En conséquence, un très grand nombre de vendeurs de fioul, environ 2.500, étaient tenus d'obtenir des CEE. Afin d'alléger la gestion du dispositif et de réduire le nombre de professionnels soumis à des obligations relativement faibles, la loi a prévu que seules les personnes qui vendaient annuellement du fioul domestique au-delà du seuil réglementaire étaient soumises à des obligations d'économies d'énergie.

⁹³⁰ Un nouveau mode de calcul des obligations individuelles d'économies d'énergie a été mis en place pour la seconde période. Pour connaître son obligation annuelle, un obligé doit appliquer à ses ventes, restreintes aux secteurs résidentiel et tertiaire de l'année de référence, un coefficient propre à l'énergie considérée. Les années de référence et les coefficients à appliquer par énergie ont été fixés par le décret n°2010-1663 du 29 décembre 2010 relatif aux obligations d'économies d'énergie dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie. En vertu de ce nouveau mode de calcul, la liste complète des obligés de la deuxième période n'a pu être connue qu'en 2014, et non en début de période triennale, comme pour la première période.

⁹³¹ La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a introduit des sanctions administratives en cas d'irrégularités, alors que seules des sanctions pénales existaient en première période. L'introduction d'une graduation des sanctions a permis d'alléger la charge de contrôle de l'État.

double de l'obligation de la deuxième période. Cet objectif est réparti entre les vendeurs d'énergie sur la base du prix TTC des énergies (à hauteur de 75 %) et les volumes de ventes en kWh (à hauteur de 25 %). Le nouveau dispositif CEE vise à contribuer à la transposition de l'article 7 de la directive européenne du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique⁹³². Cet article fixe un objectif d'économies annuelles d'énergies à 1,5% des volumes vendus sur la période 2010-2012, soit 12,7 TWh pour la France, et ce de 2014 à 2020. Le dispositif CEE a fait l'objet de recommandations de la Cour des Comptes dans un rapport d'évaluation du 16 octobre 2013⁹³³. Pour les périodes à suivre, le CEE doit et devra :

- Etre simplifié et standardisé, notamment par le processus déclaratif de demande ;
- Etre transparent, notamment *via* la création d'un comité de pilotage chargé d'assurer un dialogue permanent avec les parties prenantes ;
- Etre complété par de nouveaux dispositifs de rénovation énergétique (passeports de la rénovation énergétique, alimentation du fonds de garantie, éco-conditionnalité) dont les modalités de mise en œuvre s'appuieront sur les grands principes du livre blanc du MEDDE⁹³⁴ et précisées par la Direction Générale de l'Energie et du Climat dans le cadre d'une nouvelle concertation.

Les propriétaires tertiaires espèrent à ce stade que les dossiers seront plus simples à constituer et restent néanmoins à l'écoute du marché en espérant que le prix de CEE atteindra le palier de rentabilité de 5 €/MWh (actuellement à 3 €/MWh sur la base www.emmy.fr) pour leur permettre de post-financer 20 à 30% des opérations de rénovation énergétique, ainsi que le dispositif CEE le concevait initialement.

⁹³² Directive 2012/27/UE du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique, modifiant les directives 2009/125/CE et 2010/30/UE et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE. Extrait de l'article 7 : *“Chaque État membre établit un mécanisme d'obligations en matière d'efficacité énergétique. Ce mécanisme assure que les distributeurs d'énergie et/ou les entreprises de vente d'énergie au détail [...] atteignent, d'ici au 31 décembre 2020, un objectif cumulé d'économies d'énergie au stade de l'utilisation finale [...]. Cet objectif doit être au moins équivalent à la réalisation, chaque année du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2020, de nouvelles économies d'énergie correspondant à 1,5 %, en volume, des ventes annuelles d'énergie aux clients finals effectuées soit par l'ensemble des distributeurs d'énergie, soit par l'ensemble des entreprises de vente d'énergie au détail, calculé sur la base de la moyenne des trois dernières années précédant le 1^{er} janvier 2013”*.

⁹³³ Cour des Comptes, *Les Certificats d'Economies d'Energie*, octobre 2013, 184p. En ligne sur : <http://www.ccomptes.fr/Publications/Publications/Les-certificats-d-economies-d-energie>

⁹³⁴ Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie, *Dispositif des certificats d'économies d'énergie, Mise en œuvre de la troisième période (2015-2017)*, 13 décembre 2013, 10p. En ligne sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/131213_livre_blanc.pdf

§2.2.3. Difficultés d'application des CEE

Le CEE s'applique difficilement à l'immobilier tertiaire en raison de conceptions et d'évolutions inopportunes.

Premièrement, les textes régissant le CEE excluent certains investissements pourtant économes en énergie, comme par exemple : i) les travaux réalisés sur une installation visée par la directive européenne "Quotas CO₂" (grands sites industriels ou grandes chaufferies), ii) les actions résultant du simple respect de la réglementation⁹³⁵, ou encore iii) la substitution entre les énergies finales. En réalité, seuls les travaux permettant de fournir un service de maintenance (changement de chaudière) sont correctement valorisés, et l'on peut s'interroger sur la probité du dispositif qui ne favorise qu'un groupe restreint d'installateurs-mainteneurs.

Deuxièmement, le CEE a éprouvé une perte de confiance des propriétaires tertiaires, par suite de leur exclusion en 2010 en tant que personnes éligibles. Il n'était plus possible aux personnes morales privées de devenir titulaires d'un CEE et d'en négocier le prix sur le marché d'échange EMMY (v. *supra*, "solution n°2"). Cette décision n'a été précédée d'aucune information, d'aucune annonce, et elle n'a été accompagnée d'aucune période transitoire pour permettre aux acteurs évincés d'anticiper cette nouvelle situation. Contextuellement, les entreprises du secteur privé qui s'apprêtaient à déposer des dossiers avant le début de la 2^{ème} période ont estimé subir : i) un préjudice financier, les CEE ne pouvant plus être déposés en première période, alors que ceux-ci représentaient plusieurs millions d'euros de gain énergétique réel (travaux), mais aussi ii) un préjudice d'image du fait de l'invalidation des CEE dans les rapports RSE des entreprises. Enfin, c'est la crédibilité du Ministère de l'écologie, vis-à-vis des acteurs immobiliers ayant engagé des travaux en vue de l'efficacité énergétique, qui a été heurtée⁹³⁶.

Il ne restait donc aux personnes morales privées que les conventions de partenariats avec les éligibles (publics) pour bénéficier du dispositif CEE (v. *supra*, "solution n°1"). Mais dans la mesure où les propriétaires perdaient leur position sur le marché d'échange des CEE, il devenait difficile pour eux de négocier un tarif élevé de rachat auprès des obligés.

⁹³⁵ Les CEE ne récompensent en effet que des mesures allant au-delà des performances réglementaires.

⁹³⁶ Fédération Française des Sociétés d'Assurances, *Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) et son évolution*, septembre 2010, 9p.

Par l'obligation imposée au fournisseur d'énergie, le CEE crée certes une demande, mais il engendre des coûts pour l'obligé qui cherche à négocier sur le marché de gré à gré l'achat, au plus bas coût, du plus grand nombre de certificats auprès du consommateur final. Il en résulte que l'aide financière CEE est difficile à appliquer dans l'immobilier tertiaire, d'autant que l'évolution future du prix de CEE reste incertaine.

On retient de l'exemple du CEE que l'immobilier tertiaire est le "laissé pour compte" de l'aide à la rénovation énergétique. Il risque fort de le rester compte tenu des réorientations européennes et des priorités nationales sur le logement ou sur l'emploi.

La France devrait dès lors s'inspirer des mesures prises au Royaume-Uni dans le cadre de l'"*Energy Act 2011*". Cette loi coercitive a développé deux programmes appelés "*Green Deal*" et "*Energy Company Obligations*" (ECO) :

- Le *Green Deal* a créé un dispositif équivalent à celui du CEE, à la différence que les obligés prennent directement en charge le financement de travaux standardisés d'amélioration énergétique (isolation de combles, de murs, pose de doubles vitrages, remplacement de chaudières). Ces travaux sont remboursés au fur et à mesure des économies réalisées, d'après la facture d'énergie du consommateur dont le montant ne change pas. Ce processus est financièrement neutre pour les particuliers et les personnes morales éligibles, et il oblige dans le même temps les prestataires d'énergie à optimiser les équipements qu'ils installent et les opérations d'améliorations qu'ils mènent.
- Le *programme ECO* a fixé des obligations d'économie d'émission de CO₂ aux fournisseurs d'énergie et apporte des crédits supplémentaires, là où le *Green Deal* paraît insuffisant. Afin de ne pas repousser l'action d'amélioration, le propriétaire ne pourra plus refuser à partir d'avril 2016 d'engager des travaux réclamés par le locataire dans le cadre de programmes *Green Deal* et *ECO*.

§3. Une réglementation verte en panne

En France, un large consensus semble s'être établi entre les propriétaires et les utilisateurs de l'immobilier tertiaire, pour convaincre le politique de "laisser faire" le marché en négociant librement dans leur contrat la répartition du coût de verdissement de l'immeuble.

En outre, le changement de gouvernement en 2012, l'évolution des priorités et l'impossibilité de se mettre d'accord sur les objectifs chiffrés de performance et sur le régime de responsabilité, ont contribué à essouffler le dispositif "Grenelle". Les atermoiements politiques ont ainsi donné un coup d'arrêt aux mécanismes coercitifs proposés dans le projet du "décret Gauchot", lequel devait préciser les modalités d'application de l'engagement de travaux d'amélioration environnementale des bâtiments publics et tertiaires privés, et ce dans un délai de 8 ans à compter de 2012. A l'urgence des travaux de rénovation soulignées dans le dispositif "Grenelle", se sont substituées d'autres priorités, ci-après succinctement évoquées :

- L'accès au logement, priorité de l'action publique sans cesse renouvelée en temps de crise, avec l'amélioration continue de deux outils : i) l'aide à la personne, en location ou en accession, par des dispositifs publics d'allocation aux particuliers (APL, ALF ou ALS⁹³⁷) ou d'aides complémentaires (PTZ+⁹³⁸, PAS⁹³⁹, PEL, CEL, subvention Anah, prêt action logement 1%⁹⁴⁰). ii) l'aide à la pierre dont peuvent disposer les maîtres d'ouvrages pour accélérer les rythmes de construction ou de rénovation du parc locatif social et intermédiaire, avec des aides de type PLAI, PLUS, PLS ou PLI⁹⁴¹, ou des exonérations fiscales de TVA, de TFPB ou de DMTO pour offre nouvelle de logement.
- La volonté de transposer la directive européenne sur l'efficacité énergétique du 25 octobre 2012⁹⁴², dont la mesure la plus importante porte sur l'obligation de réduction de 1,5% par an des ventes d'énergies⁹⁴³ hors transports. La directive introduit également un objectif de rénovation annuelle des bâtiments de l'État, équivalant à 3% de la surface totale au sol (collectivités locales non concernées), ainsi qu'une obligation d'établir une stratégie triennale de réduction des consommations de l'ensemble du parc bâti existant. Une série de

⁹³⁷ Aides définies sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N20360.xhtml>

⁹³⁸ Le PTZ+ est expliqué sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F10871.xhtml>

⁹³⁹ Le PAS est détaillé sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F22158.xhtml>

⁹⁴⁰ Le prêt action logement 1% est énoncé sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F10796.xhtml>

⁹⁴¹ Pour les prêts locatifs, v. sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml>

⁹⁴² Directive UE 2012-27 du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique, adoptée par le Parlement européen le 11 septembre 2012 et par le Conseil le 4 octobre 2012 ; publiée au JOUE du 14 novembre 2014. Cette directive remplace et complète la directive "cogénération" de 2004 et la directive "services énergétiques" de 2006.

⁹⁴³ Des flexibilités étaient toutefois possibles pour les États membres, à hauteur de 25% en-deçà de l'objectif.

mesures comprend aussi la systématisation des audits énergétiques dans les grandes entreprises⁹⁴⁴, la transparence des factures et le soutien à la cogénération. Cette directive a en réalité pour fonction de mettre en place le troisième volet du Paquet Climat-Energie de 2008. Ceci semble d'autant plus tardif que vient s'ajouter un deuxième Paquet Climat-Energie en cours d'élaboration, augmentant l'effet d'empilement des contraintes. Ceci ne fait que renforcer l'incertitude des acteurs locaux du bâtiment qui s'en remettent à un législateur dépassé par les trains de mesures européennes. L'amélioration environnementale des bâtiments, qu'elle soit en odeur de "performance" ou d'"efficacité" énergétique, est tellement abondante et complexe qu'elle en vient à étouffer l'intérêt qu'elle devait instiller parmi les acteurs de la profession.

Le report des prises de décisions politiques paralyse l'étalonnage régulier du verdissement immobilier. Cette "mise en panne" politique est relayée par des actes volontaristes à tendance normative, qui exacerbent l'action des lobbys énergétiques et augmentent les risques de disparités économiques dans le secteur immobilier. Ceci tend à faire opportunément réagir le politique par des actions stigmatisantes et inéquitables, sans réelles valeurs réformatrices. L'instabilité juridique qui en résulte a notamment été décrite par Michel Peisse, docteur en droit, au sujet de l'immobilier :

"Nous ne parlons plus de droit ! [...] En fait ce que nous constatons, c'est que nous échappons au droit. Ou plus exactement, que la distinction marxiste entre superstructures et infrastructures sociales prend réellement tout son sens pendant les périodes de crise économique et sociale, comme celle que notre vieux pays traverse actuellement. Les réponses aux problèmes ne sont plus dictées par le droit au sens strict, mais par les conséquences des options politiques. [...] Alors, plus rien de certain, plus de fortunes garanties à vie, plus d'impositions stables,

⁹⁴⁴ La Directive UE 2012-27 du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique a renforcé les objectifs du "Paquet Climat-Energie" de 2008, visant notamment à accroître de 20% l'efficacité énergétique des bâtiments d'ici à 2020. Cette directive formule à l'article 8 l'obligation quadriennale de réaliser un audit énergétique sur tous les établissements d'une grande entreprise, à compter du 5 décembre 2015. Cette obligation européenne a été transposée en France par l'article 40 de la loi n°2013-619 du 16 juillet 2013 (loi d'adaptation au droit de l'Union Européenne, dite "DDADUE") et codifiée à l'article L.233-1 du Code de l'énergie. Par la suite, le décret n°2013-1121 du 4 décembre 2013 est venu préciser que l'obligation d'audit énergétique visée par la directive UE 2012-27 s'impose aux entreprises de plus de 250 personnes, ou à celles dont le chiffre d'affaires annuel excède 50 M€, ou encore à celles dont le total de bilan dépasse 43 M€. Les modalités de mise en œuvre de cette campagne quadriennale d'audits énergétiques seront précisées par voie réglementaire au moyen : i) d'un décret n°2014-1393 du 24 novembre 2014 relatif aux modalités d'application de l'audit énergétique ; ii) d'un arrêté du 24 novembre 2014 portant sur la méthodologie et les critères d'élaboration de l'audit.

*plus de sécurité, plus de montages juridiques ou fiscaux stables à perpétuité, plus de retraites assurées, même par des loyers... En échange, un usage de vie au jour le jour, des instants rapides sur le web, la disparition des références et de ce que nous pensions être des institutions ? Oui, aujourd'hui, le droit immobilier c'est un peu ça également, au-delà de savoir si c'est un bien ou un mal*⁹⁴⁵.

Ramené à la thématique environnementale, un “Grenelle 2I” est-il nécessaire pour insuffler une nouvelle réforme (posture réformiste) ? Ou bien faut-il aller jusqu’au bout de la logique de marché et attendre l’émergence d’un nouveau cycle de croissance pour engager les adaptations nécessaires (posture dérégulationniste) ?

Ce dilemme immobilier est l’équivalent microcosmique du débat actuel sur les paradigmes économiques. Ces derniers demeurent des mécanismes du néolibéralisme, alternant entre réformisme et dérégulationnisme.

Devant l’incapacité des institutions à maintenir une certaine permanence juridique, la société civile a, depuis peu, contourné les processus traditionnels du marché *via* l’Internet, créant un marché alternatif d’échange collaboratif et solidaire, non fondé sur la valeur capitalistique et sur le consumérisme. De cette sorte, une hybridation des fondements économiques s’opère, le nouveau paradigme ayant tendance à “éclipser”⁹⁴⁶ l’ancien. Pour l’heure, on ne peut affirmer qu’une régulation de type “solidaire” ou “collaborative” des bâtiments existe, mais elle couve par le biais du travail à domicile (“télétravail”) et par les nouveaux outils virtuels de gestion immobilière comme le *Building Information Modeling* (BIM)⁹⁴⁷. Cette dématérialisation à l’œuvre va transformer en profondeur le marché et la stratégie patrimoniale des investisseurs. Aurore Chaigneau relève à ce propos que “*la capacité d’un bien à être échangé lui donne sa qualité de bien patrimonial*”⁹⁴⁸. Pour peu que le droit encadre un minimum les nouvelles

⁹⁴⁵ Michel Peisse, *Le droit, non les droits de l’immobilier !*, Gaz. Pal., éd. spécialisée droit immobilier, 15-17 décembre 2013, 133^{ème} année, n^{os} 349 à 351, Editorial, p.3.

⁹⁴⁶ Il s’agit du nouveau paradigme annoncé par Jérémy Rifkin dans son livre publié en 2014 : *La nouvelle société du coût marginal zéro, L’internet des objets, l’émergence des communaux collaboratifs et l’éclipse du capitalisme*.

⁹⁴⁷ Le BIM est un modèle, au sens d’avatar virtuel numérique de l’ouvrage constitué d’une base de données, d’un processus collaboratif et d’une méthode de management. La base de données contient l’ensemble des composants techniques du bâtiment associant des caractéristiques techniques, de marque, de modèle, de taille, etc., et reliée à un module de représentation graphique en 2D ou en 3D du bâtiment. V. également Glossaire : “BIM”.

⁹⁴⁸ Aurore Chaigneau, *Le droit de propriété en mutation, Essai à la lumière du droit russe*, Dalloz, 2008, p.576.

formes de marché collaboratif, cette patrimonialisation de la propriété pourrait déboucher sur une appropriation vertueuse et raisonnée des biens et des usages environnementaux. Pour lutter contre les dérives productivistes et libérales, les créateurs de norme doivent donc s'adapter plus rapidement aux nouvelles tendances. Or, les rigidités relevées ci-auparavant sont l'exemple d'une inadaptation des systèmes traditionnels de régulation à la réalité du marché : rigidité des baux commerciaux et complexité des aides énergétiques. Même si l'on déclare souvent que le droit ne peut pas tout prévoir, il doit néanmoins anticiper le changement afin de faciliter la concorde, non plus en empilant les régulations ou en les corrigeant à la marge, mais en les organisant de manière fonctionnelle et harmonieuse.

Il faut en outre souligner qu'en aval du système de régulation, le droit de la responsabilité environnementale n'a pas véritablement encouragé le lancement effectif des rénovations appelées par le Grenelle. Contextuellement en effet, le droit de la responsabilité finalisait alors l'admission juridique des préjudices constitutifs de dommages environnementaux. Malgré la transposition de la directive 2004/35/CE sur la responsabilité environnementale par la loi LRE⁹⁴⁹ du 1^{er} août 2008, sa codification aux articles L.160-1 et suivants du Code de l'environnement et sa mise en application par le décret du 23 avril 2009 codifié à l'article R.161-1 du même Code, le périmètre de mise en jeu de la responsabilité a, en dernière analyse, été réduit à peau de chagrin si l'on observe les multiples exclusions et restrictions du champ d'application visées à l'article L.161-2 du Code de l'environnement⁹⁵⁰.

Ce régime de la responsabilité a en outre produit des effets pervers : si le dommage est constitué et le contrevenant connu, le régime de responsabilité ouvre droit à réparation primaire, c'est-à-dire emporte une obligation de remise en état à l'identique. La réparation primaire a mécaniquement créé un marché de l'ingénierie écologique où des entreprises spécialisées interviennent et facturent au contrevenant une prestation qui sera le plus souvent couverte par un contrat d'assurance. Si la réparation primaire n'est pas possible compte tenu de l'irréversibilité du dommage sur l'élément naturel, il y aura réparation compensatoire, soit en

⁹⁴⁹ Loi dite "LRE" : Loi sur la Responsabilité Environnementale.

⁹⁵⁰ Ne s'appliquent pas aux dommages à l'environnement les dommages occasionnés il y a plus de 30 ans, les dommages antérieurs au 30 avril 2007, ayant lieu sur les sites Natura 2000, sur les sites d'activité de défense nationale ou internationale, sur les grands ouvrages à vocation de protection contre les risques naturels majeurs (barrages), les dommages liés à des phénomènes naturels, les dommages dont la réparation est régie par des conventions internationales (centrales nucléaires, rejets d'hydrocarbures en haute mer, conflits armés ou guerres civiles) ou encore causés par une pollution à caractère diffus (à moins qu'un lien de causalité ne soit clairement établi entre le dommage et l'activité).

nature (souvent impossible), soit par compensation financière. Le marché qui en résulte conçoit une fongibilité de l'écosystème en produisant des services écologiques compensatoires traduits en unités de biodiversité. On voit bien le danger d'un tel système curatif qui, s'il n'est pas fermement contrôlé par la police administrative, donne lieu à un droit à polluer régi par l'ingénierie financière ; tel fut le cas du système compensatoire d'échange de quotas de CO₂.

La note d'optimisme provient toutefois de ce que les récentes prises de positions legalistes (loi LRE énoncée *supra*) et jurisprudentielles (v. *supra*, procès Erika) ont éveillé une sorte de “*force normative irradiante*”⁹⁵¹ au sein du droit commun, à l'instar de la proposition de loi au Sénat le 23 mai 2012 par le Club des juristes, visant à inscrire la notion de préjudice écologique dans le Code civil. Il s'agissait en effet d'insérer un nouvel article 1382-1 au Code civil, lequel aurait disposé que : “*Tout fait quelconque de l'homme qui cause un dommage à l'environnement, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. La réparation du dommage à l'environnement s'effectue prioritairement en nature*”. Cette proposition a toutefois été rejetée pour incompatibilité du préjudice écologique pur avec le caractère personnel de l'ayant-droit : le droit civil régit en effet les droits d'une personne et de son patrimoine, ce qui paraît contraire à l'atteinte portée à l'environnement affectant par définition l'humanité dans sa globalité⁹⁵². Cette incompatibilité au plan civil soulevait ce faisant la question de la réparation intégrale du dommage vis-à-vis d'ayants-droits multiples et de l'emploi que ceux-ci feraient des indemnités versées au titre du préjudice subi⁹⁵³.

La *force normative irradiante* se poursuit jusque dans la doctrine qui, dans le prolongement de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 30 mars 2010 concernant l'affaire Erika reconnaissant le principe du préjudice écologique pur⁹⁵⁴, publiait une “*Nomenclature des préjudices*

⁹⁵¹ Gilles J. Martin, *La responsabilité environnementale*, in Olivera Boskovic (dir.), Philippe Billet, Louis Boré *et alii*, *L'efficacité du droit de l'environnement, mise en œuvres et sanctions*, Dalloz & CRJ Pothier, Coll. Thèmes & commentaires, Actes du colloque du 15 octobre 2009 organisé par le Centre de recherche juridique Pothier de l'Université d'Orléans, 2010, p.19.

⁹⁵² K. Foucher, *Proposition de loi sur le dommage environnemental : un risque d'inconstitutionnalité*, Dr. Env., n°214, juillet-août 2013, pp.246-247

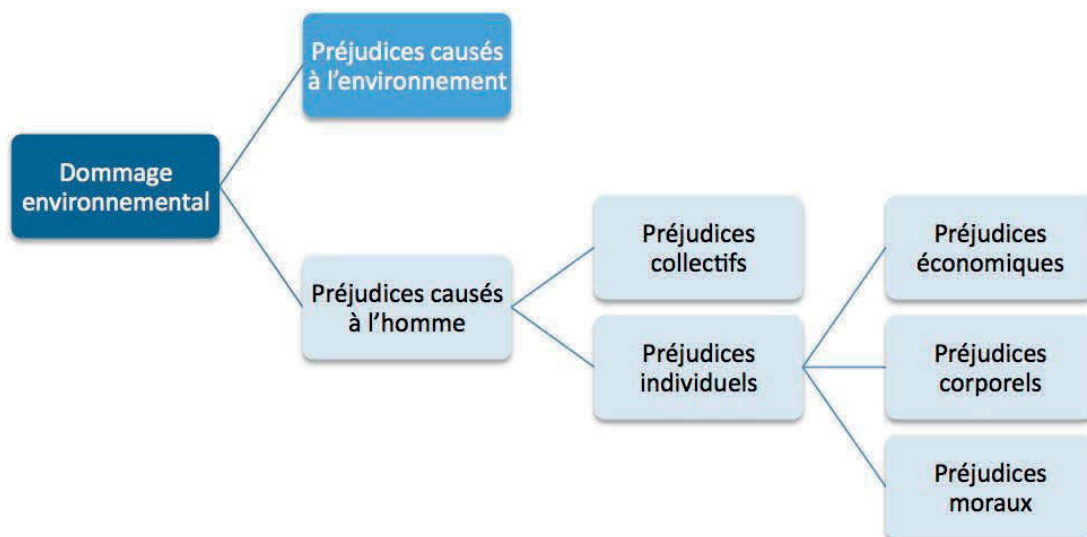
⁹⁵³ “*Si le principe est louable, il porte atteinte au principe de réparation intégrale (qui impose de réparer le dommage causé mais seulement ce dommage), d'autant que la proposition de loi laisse la possibilité d'une indemnisation par équivalent. En l'absence d'obligation de emploi, il n'est pas sûr que les sommes multiples qui pourraient être allouées soient effectivement consacrées au rétablissement de l'environnement*”. Valérie Ravit, *Préjudice écologique : une proposition de loi dangereuse*, L'argus de l'assurance, n°7273, 29 juin 2012, p.50.

⁹⁵⁴ CA Paris, 30 mars 2010, RG n°08/02278. Deux ans plus tard, l'arrêt de la Cour de cassation (Cass. crim, 25 septembre 2012, n°10-82938) confirme en une phrase, page 255 de l'arrêt, la position de la Cour d'appel qui “avait eu raison d'accorder la réparation” du dommage écologique. Il faut donc se reporter à l'arrêt de la Cour d'appel qui consacre le double aspect du

*environnementaux*⁹⁵⁵. Cette nomenclature vient clarifier les contours des préjudices environnementaux (humains et écologiques purs, subjectifs et objectifs) et cherche à éviter deux types de risques opposés, dans la résolution du litige : la redondance indemnitaire et le vide indemnitaire.

Ceci a donné lieu à une division du dommage environnemental entre d'un côté les préjudices causés à l'homme, et de l'autre les préjudices causés à l'environnement, reproduits ci-après schématiquement (v. *infra*, Fig.56).

Fig.56 : Schéma des préjudices environnementaux en droit français, Neyret et Martin, 2012⁹⁵⁶



Outre l'intégration des préjudices individuels patrimoniaux et extrapatrimoniaux, on relèvera la coexistence originale entre des "préjudices collectifs" ayant une dimension non marchande, mais instrumentale au sens qu'ils procurent un service écologique indéniable à un groupe, et des "préjudices causés à l'environnement" sans dimension marchande ni valeur d'usage. Cette nomenclature respecte ici la perception de l'économiste qui fait varier le positionnement du coût des indemnisations, qu'elles relèvent de pertes d'équilibres écologiques ou de services

dommage écologique, d'une part l'atteinte à l'image de marque des collectivités publiques ou privées, et d'autre part la réparation liée à la remise en état de l'estran.

⁹⁵⁵ Laurent Neyret, Gilles J. Martin (dir.) *et alii*, *Nomenclature des préjudices environnementaux*, Paris, LGDJ Lextenso éditions, avril 2012, 434p.

⁹⁵⁶ *Ibid*, p.87.

écologiques collectifs ou individuels. Loin de préserver l'équilibre intrinsèque de la nature, le droit immobilier n'est à ce jour concerné que par les préjudices causés à l'homme. A cet égard, la prolifération des réglementations Grenelle⁹⁵⁷ sur la performance énergétique du bâtiment fut l'occasion de réinterroger le régime de la responsabilité des constructeurs pour aboutir à certaines intégrations à travers la loi n°2015-992 du 17 août 2015 sur la transition énergétique pour la croissance verte.

La loi sur la transition énergétique pour la croissance verte comporte notamment un titre II contenant des dispositions destinées à "*Mieux rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois*". Au cours de l'examen de cette loi, ce ne fut qu'au détour d'amendements parlementaires disparates que les implications de ces nouvelles exigences sur les contrats conclus avec les constructeurs et sur les responsabilités encourues par ces derniers en matière de performance énergétique ont été examinées. La loi, promulguée durant l'été 2015⁹⁵⁸, a ainsi fait officiellement entrer les "*désordres liés aux défauts de performance énergétique*" dans le champ de la garantie décennale - et donc dans le régime de l'assurance obligatoire - tout en s'efforçant de limiter les conditions dans lesquelles ces désordres pouvaient, par le biais de l'impropriété à destination, entraîner sa mise en jeu. Cette limitation coïncide avec une jurisprudence nouvelle qui s'était emparée de la question sans préoccuper toutefois les constructeurs et les assureurs⁹⁵⁹.

Dans un esprit d'encadrement légal⁹⁶⁰ visant à enrayer l'inflation des contentieux de la responsabilité décennale pour défaut de performance énergétique, cette nouvelle loi a ainsi

⁹⁵⁷ Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et loi n°2009-967 du 3 août 2009 dites lois "Grenelle" suivies de décrets et arrêtés, notamment le décret n°2010-1269 du 26 octobre 2010, relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions et l'arrêté du 26 octobre 2010, relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

⁹⁵⁸ L. n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

⁹⁵⁹ Cass. 3^{ème} civ., 8 oct. 2013, n°12-25370. En l'espèce, un maître d'ouvrage avait engagé la responsabilité décennale d'un professionnel en raison d'un défaut d'isolation thermique ayant entraîné une augmentation de la consommation d'énergie et un certain inconfort. La Cour d'appel l'avait débouté de sa demande. Les juges de la Haute Cour ont cassé cette décision, considérant qu'elle n'avait pas donné de base légale à celle-ci en ne recherchant pas si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ne rendaient pas la maison "impropre à sa destination". Une partie de la doctrine commentait que le cas d'espèce ne portait pas sur la RT 2012 et qu'un simple défaut d'isolation thermique avait été constaté. Il ne s'agissait donc pas d'un défaut de performance mais d'une surconsommation énergétique portant atteinte à l'un des éléments constitutifs de l'ouvrage. La décision portait ainsi sur un cas précis, ne présument aucunement de la décision des juges en matière de bâtiments réglementairement performants. In, Charles Le Corroller et Virginie Potiron, *Performance énergétique et garantie décennale*, Conso.net, 21 mai 2014. En ligne sur : http://www.conso.net/page/bases.1_actualites.7_parole_d_expert

⁹⁶⁰ Tel qu'envisagé par le rapport *Huet-Jouvent* du 1^{er} juillet 2013 au sein du Plan Bâtiment Durable. Michel Huet, Michel Jouvent (co-prés.), Aurélie Dauger, *La garantie de performance énergétique, encadrement légal du risque de mise en jeu de la garantie décennale, méthodologie pratique de la garantie de performance énergétique intrinsèque (GPEI)*, Rapport final, 22 juillet 2013, 69p. En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/RAPPORT_FINAL_GPE2_22_juillet_2013_V5_-_Jouvent.

complété l'article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation par un article L.111-13-1. Cet article pose un principe limitatif, selon lequel l'impropriété à la destination ne peut être retenue *“qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en oeuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant”*⁹⁶¹.

Cette disposition a été jugée consensuelle, car protectrice du consommateur, dont la possibilité lui est désormais offerte d'examiner la mobilisation de la garantie décennale en présence d'une consommation énergétique jugée excessive, mais à condition que les conditions d'usage et d'entretien soient raisonnables. En outre, cette disposition apaise les assureurs puisqu'elle les protège des abus de contentieux résultant d'une surconsommation énergétique étrangère aux défauts propres au bâti. Enfin, ceci respecte l'esprit de la loi n°78-12 dite “Spinetta” du 4 janvier 1978, qui motivait en son temps l'impropriété à destination selon des critères de qualité intrinsèque du bâtiment.

Il n'en demeure pas moins que les termes employés dans cette loi restent vagues et laissent une place prépondérante à la subjectivité du juge, notamment sur :

- La *“condition d'usage et d'entretien appropriée”*, qui ne peut être évaluée qu'en fonction de circonstances et d'expertises plus poussées ;
- La *“surconsommation énergétique”*. Elle avait pourtant fait l'objet d'une précision dans le rapport “Huet-Jouvent” qui fondait son appréciation au regard du dépassement du seuil réglementaire⁹⁶². Cette solution semblait par ailleurs reprise par l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST) qui souhaitait utilement compléter l'article 1792 du Code civil⁹⁶³ par l'alinéa suivant : *“L'ouvrage est considéré*

⁹⁶¹ L. n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, Art. 31.

⁹⁶² Ce rapport reproduisait en fait une solution du Professeur Perinet-Marquet proposée lors des travaux du groupe de travail PBD du 21 janvier 2013 : *“Un décret en Conseil d'Etat détermine le seuil mentionné à l'alinéa précédent ainsi que les modalités d'appréciation de la performance “conventionnelle” qui devront être suivies dans les expertises conventionnelles ou judiciaires réalisées en la matière”*. M. Huet, M. Jouvent (co-prés.), A. Dager, *La garantie de performance énergétique*, op.cit. p.10.

⁹⁶³ Pour rappel, l'article 1792 du Code civil issu de la loi Spinetta dispose que *“Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent*

*comme impropre à sa destination lorsqu'un vice de sa conception ou de sa réalisation entraîne un dépassement manifeste de la consommation énergétique conventionnelle telle qu'elle résulterait d'une utilisation conforme à celle sur la base de laquelle la réglementation thermique a été établie*⁹⁶⁴. La notion d'impropriété à la destination n'a finalement pas été incorporée à l'article 1792 du Code civil. Pourtant, le projet de loi sur la transition énergétique adopté en première lecture à l'Assemblée Nationale le 14 octobre 2014 introduisait ce nouveau critère de responsabilité par l'ajout d'un alinéa 1 à l'article 1792 du Code civil : *"Tout constructeur d'un ouvrage de rénovation énergétique est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, du respect de la réglementation thermique en vigueur"*⁹⁶⁵. Ainsi, la seule preuve technique de non-atteinte de la performance conventionnelle, telle que prévue par la RT, aurait suffi à mobiliser cette responsabilité, sans le recours à d'autres critères, notamment ceux de l'impropriété à destination, du coût exorbitant, de conditions d'usage et d'entretien appropriés, lesquels se trouvent visés aux seules dispositions du nouvel article L.111-13-1 du code de la construction et de l'habitation.

- Le bénéficiaire de la garantie énergétique, qui repose sur la qualification de maître ou d'acquéreur de l'ouvrage en vertu de l'article 1792 du Code civil. Cette qualité reste discutée dans le cas d'un locataire effectuant des travaux susceptibles d'engendrer des désordres de surconsommation. Selon les circonstances du litige, en effet, les juges du fond ont alternativement reconnu⁹⁶⁶ et rejeté⁹⁶⁷ la qualité de maître d'ouvrage au profit du locataire. La Cour de cassation a quant à elle toujours tenu une posture moins nuancée et considère que le locataire, bien qu'à l'initiative des travaux ou titulaire d'un droit à construire, n'est pas maître d'ouvrage et ne peut bénéficier de la garantie décennale, celui-ci n'étant titulaire que d'un simple droit de jouissance sur l'ouvrage dont il n'a pas la

la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère". Une obligation d'assurance décennale est rattachée à cette responsabilité au visa de l'art. L.241-1 C. ass.

⁹⁶⁴ Claire Boulland, *Transition énergétique : la performance énergétique intégrée à la garantie décennale inquiète*, Le Moniteur, 18 décembre 2014. En ligne sur : <http://www.lemoniteur.fr/142-droit-de-la-construction/article/actualite/26765180-transition-energetique-la-performance-energetique-integree-a-la-garantie-decennale-inquiete?tool=print>

⁹⁶⁵ Art. 5, Projet de loi adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture le 14 octobre 2014.

⁹⁶⁶ Nîmes, 27 juin 2006, Juris-Data n°3117892.

⁹⁶⁷ Dijon, 18 décembre 2007, Juris-Data n°358848 ; Versailles, 7 mai 2012, Juris-Data n° 010513.

propriété⁹⁶⁸. A défaut pour les juges de s'être à ce jour prononcés sur des litiges de l'espèce (garantie énergétique), la doctrine⁹⁶⁹ invite à préciser dans la clause d'accession que l'ensemble des travaux de performance énergétique réalisés par le locataire resteront la propriété de ce dernier jusqu'au renouvellement (ou jusqu'à la fin) du bail et lui conféreront à ce titre le droit d'agir sur le fondement de la garantie décennale.

On regrettera enfin dans cette loi le retrait d'un projet d'article L.122-8-1 au Code de la consommation qui aurait permis de renforcer la sanction des prestataires en phase précontractuelle, relative à la performance énergétique⁹⁷⁰. Ce projet d'article consacré à l'abus de faiblesse, imposait au prestataire de préciser, dans tout contrat de prestation visant une amélioration de la performance énergétique ou environnementale d'un bâtiment (construction, installation de produit, d'équipement, travaux d'amélioration), s'il s'oblige ou non à un résultat par une mention explicite, sous peine de nullité dudit contrat. Si le prestataire s'engageait sur un résultat, il devait alors préciser en quoi il consistait. En outre, tout engagement obtenu sans cette mention était passible de sanctions relatives à l'abus de faiblesse. Cette disposition supprimée répondait pourtant au souhait légitime des associations de consommateurs de se protéger contre les démarchages des prestataires faisant miroiter des performances énergétiques sans aucun réel engagement. S'il n'y avait pas eu d'engagement de résultat, cette circonstance obligatoirement insérée au contrat garantissait *a minima* une information loyale au consommateur. Le projet d'article L.122-8-1 du Code de la consommation sera néanmoins remis sur le métier de manière plus générale, le projet d'ordonnance portant réforme du droit des contrats entendant créer une obligation d'information précontractuelle entraînant la nullité du contrat en cas de manquement des parties (projet d'article 1129 du Code civil).

En résumé, les débats sur le régime de la responsabilité environnementale des constructeurs appellent deux commentaires :

- Concernant les préjudices causés à l'homme. L'environnement est une notion encore trop romantique pour être soluble dans le régime ciselé de l'assurance-construction. Cette

⁹⁶⁸ Civ. 3^{ème}, 22 mai 1997, n°95-17879 ; Civ. 3^{ème}, 1^{er} juillet 2009, n° 08-14714 ; Civ. 3^{ème}, 4 avril 2007, n° 06-11154 ; Civ. 3^{ème}, 23 octobre 2012, n°s 11-18850 et 11-19650.

⁹⁶⁹ Laurent Karila, *Le locataire, n'est pas bénéficiaire de l'action en garantie décennale*, RDI 2013, p.95. En ligne sur : <http://www.karila.fr/en/article/comment/le-locataire-n-est-pas-beneficiaire-de-l-action-en-garantie-decennale>

⁹⁷⁰ Art. 5 bis A, Projet de loi adopté en seconde lecture par l'Assemblée Nationale le 26 mai 2015.

dernière dispose d'un vocable autonome qui résiste aux tentatives de pénétration par les interstices du droit commun et du droit de la consommation. En cela, l'assurance-construction demeure étrangère aux problématiques de gestion de travaux environnementaux qui se manifestent pourtant de plus en plus dans les phases de relations locatives. Un collègue-assureur développe d'ailleurs assez souvent la métaphore d'un paquebot difficile à mouvoir entre les flots immobiliers, pour caractériser le secteur de l'assurance-construction. Il y a pourtant urgence à manœuvrer ce "bâtiment" avec davantage de souplesse pour intégrer les nouvelles prescriptions environnementales, et éviter ainsi tant l'insécurité des gouffres juridiques que les déferlantes climatiques.

- Concernant les préjudices causés à l'environnement. Le secteur immobilier n'a toujours pas intégré cette notion. L'histoire montre qu'une telle régulation a souvent émergé d'un électrochoc. Ce ne fut même pas le cas des catastrophes de Tchernobyl et de Fukushima, pourtant deux ensembles immobiliers industriels. Faudra-t-il de nouvelles catastrophes pour que le régime de responsabilité intrinsèque à l'environnement se constitue à l'égard des espaces bâtis, quels qu'en soient les usages ?

Section 2. Rigidités techniques

Les rigidités techniques de mise en œuvre de l'annexe environnementale portent sur l'établissement de la liste de référence des équipements (§1) ainsi que sur l'échange des données de consommations du bâtiment (§2).

§1. La liste de référence des équipements

Il convient de rappeler que la nécessité d'élaborer une telle liste au sein de l'annexe environnementale découle de la volonté du Plan Bâtiment Grenelle "*d'instaurer un dialogue de performance énergétique entre bailleurs et preneurs*"⁹⁷¹. Cette idée, qui procède d'une bonne intention de rapprochement pédagogique des parties autour des systèmes techniques du

⁹⁷¹ Plan Bâtiment Grenelle, Groupe de travail tertiaire privé, *Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant*, 27 octobre 2009, *op.cit.*, p.8.

bâtiment, s'est traduite dans le décret d'application par une obligation réciproque du bailleur et du preneur d'avoir à recenser exhaustivement les équipements de CVC, d'éclairage et de traitement des déchets. La mise en œuvre de l'annexe environnementale chez Allianz Real Estate France a nécessité la constitution d'un Groupe de Travail en interne afin de mettre en cohérence les exigences de la réglementation avec la réalité de l'information technique à recenser. De nombreuses difficultés se sont posées au moment de l'application du dispositif, notamment sur le périmètre considéré (§1.1) et sur la méthode de recensement employée (§1.2). Ces difficultés ont été rencontrées sur le terrain au sein du patrimoine tertiaire d'AREF (§1.3) et ont essentiellement permis de questionner la notion de "valeur de l'information" (§1.4).

§1.1. Périmètre









Afin de ne pas omettre d'informations majeures, il convient d'effectuer une classification des éléments d'équipements selon leur capacité à consommer de l'énergie. Cette approche implique une subdivision des équipements selon :

- La fonction énergétique, à savoir de production, de distribution ou de service. Certains appareils ont une utilité de service n'intégrant pas de dimension de production ou de distribution, comme par exemple les conteneurs de déchets ou les compacteurs et les broyeurs. Mais leur fonctionnement implique une consommation d'énergie. C'est également le cas des services d'électricité (ascenseurs, PC, photocopieurs, serveurs informatiques, onduleurs, armoires techniques, groupes de secours), des réseaux de plomberie et de la GTB-GTC, qui ont été oubliés du législateur alors qu'ils constituent pourtant des équipements courants et non négligeables dans l'appréciation du potentiel de consommation et d'obsolescence du bâtiment (v. *infra*, Fig.57, colonne "Type d'Equipements").
- La caractéristique technique, en termes de marque, de puissance nominale, de débit nominal, et de nombre d'unités installées. Ces informations sont énoncées dans les notices des fabricants (v. *infra*, Fig.57, colonne "Descriptif et caractéristiques énergétiques").

Outre le recensement quantitatif des données nominales des équipements, ceux relatifs au traitement des déchets doivent être recensés selon des considérants qualitatifs. Le Groupe de Travail d'AREF sur l'annexe environnementale a en effet estimé que la surface de locaux

dédiée aux déchets, mais aussi le nombre, la capacité des conteneurs et le type de déchets triés, permettaient d'évaluer le dimensionnement du service existant et les potentialités d'amélioration de la gestion du processus d'enlèvement et de flux de déchets d'activité, avec éventuellement en ligne de mire l'atteinte d'une performance intégrable dans une cible de certification d'exploitation.

Fig.57 : Les équipements à recenser, J-M. Branchut, 2014

FONCTION	Recensement obligatoire Art. R. 137-1 et R. 137-2 CCH	Type d'Equipements	Descriptif et Caractéristiques énergétiques	
CHAUFFAGE 	 OUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Production : chaudières, PAC, régulations ... ▪ Terminaux : PAC, ventilo-convecteurs, radiateurs... 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marque ▪ Puissance ▪ Débits ▪ Nombre d'unités 	
VENTILATION 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Production : VMC, CTA... 		
CLIMATISATION 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Production : groupes froid, PAC... ▪ Terminaux : PAC, ventilo-convecteurs... 		
ECLAIRAGE 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terminaux : luminaires, spots, plafonniers, détecteurs, BAES... 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marque ▪ Puissance ▪ Nombre d'unités
DECHETS 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Locaux dédiés (m²) ▪ Compacteurs, broyeurs, pulpeurs ▪ Conteneurs principaux 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre d'unités ▪ Capacité
AUTRES 	 NON sauf en cas de "spécificité(s) du bâtiment" ou si système(s) lié(s) à une "activité spécifique"	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Electricité : Ascenseurs, PC, serveurs, onduleurs, imprimantes, copieurs, groupes de secours, armoires techniques... ▪ Plomberie : alimentation EF, compteurs, eau chaude, ballons, robinetterie, WC, douches, systèmes de relevage et de puisage, sécurité incendie... ▪ GTB : poste de supervision, bus, points gérés... ▪ RIE : ventilation, CTA spécifique, bac à graisse, équipements de déchets... ▪ Parkings : extracteur, ventilation, relevage, détection Co, sous-comptage, éclairage, bloc secours, séparateur à hydrocarbures... ▪ Etc. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Puissance ▪ Nombre d'unités 	

§1.2. Méthode de recensement

Une fois ce périmètre "exhaustif" déterminé, il convient de rechercher l'information. Pour le propriétaire, la plupart des équipements et des systèmes qui recouvrent son champ de responsabilité sont théoriquement ceux qui ressortissent de la production et qui se situent majoritairement en parties communes. Mais il peut arriver que certains équipements soient localisés en partie privative pour des raisons de configuration des lieux ou d'impossibilité technique lors de l'installation sur existant (par exemple : une VMC supplémentaire, un serveur additionnel).

Côté locataire, le contexte de prise à bail implique généralement l'installation d'éléments de distribution en parties privatives. Mais pour les mêmes raisons liées au particularisme des lieux, il pourra être amené à recenser des équipements en partie commune installés pour sa propre activité (par exemple : une pompe à chaleur dédiée, un climatiseur sur cour, un réseau télécom dans une coursive, etc.).

Le recensement est effectué par un ou plusieurs gestionnaire(s) missionné(s) par le bailleur et/ou par le preneur afin de recueillir l'information qu'il leur incombe de s'échanger entre eux. Ce gestionnaire est également appelé *facility manager*, prestataire technique, ou encore prestataire de maintenance CVC ou multitechnique du bâtiment. Il tient un rôle important dans la mesure où il possède la connaissance technique de l'équipement, de par le contrat d'entretien qui le lie à l'une des parties au bail. C'est la raison pour laquelle un contrat d'exploitation-maintenance, définissant le périmètre et les caractéristiques techniques des systèmes de fonctionnement du bâtiment, constitue une somme d'informations substantielles pour établir la liste des équipements prévue par l'annexe environnementale. En fin de compte, l'idéal consiste à disposer d'un contrat de maintenance multitechnique, c'est-à-dire d'un contrat global faisant apparaître une certaine exhaustivité dans le maintien des équipements existants de CVC, d'éclairage et de déchets, et justement objets du décret sur le contenu de l'annexe environnementale.

Cet idéal est patent lorsque l'immeuble est occupé par un locataire unique, ayant souscrit une maintenance multitechnique auprès d'un *facility manager* par souci de maîtrise de ses dépenses ou par volonté d'indépendance dans son exploitation. Pour des raisons liées à la culture d'entreprise (autonomie de gestion du bailleur ou focalisation du locataire sur son "cœur de métier"), il peut arriver que le bailleur soit contractuellement responsable de la maintenance multitechnique. Dans ce cas, le locataire ou son représentant devra tout de même recenser ses équipements installés à l'occasion de son emménagement, à moins que cette partie ait été intégrée *a posteriori* dans le périmètre contractuel du *facility manager* du propriétaire.

La collecte de données d'équipements se complexifie si l'immeuble se trouve en situation de multi-occupation. Dans cette hypothèse, il y aura autant d'obligés au recensement que de contrats de service, d'exploitation ou de maintenance sur les équipements et systèmes réglementairement éligibles à l'annexe environnementale !

Le processus de recensement peut enfin s'avérer fastidieux si certaines informations techniques sont absentes du contrat de maintenance CVC ou multi-technique en vigueur. Un travail de recherche sera nécessaire pour compléter l'information ; en ce sens, les sources seront importantes pour récolter l'information : DOE⁹⁷², DIUO⁹⁷³, DPE, audits, interface HSE⁹⁷⁴, devis de travaux, visites d'immeubles, etc. La valeur de ces sources d'information variera selon le contexte de conception et d'exploitation de l'immeuble, mais aussi selon le caractère plus ou moins normé des documents d'archive.

Le tableau ci-après (Fig.58) illustre le processus de recensement des équipements à effectuer concomitamment entre le bailleur et le preneur. L'échange de l'information est à effectuer *a minima* par email, mais il est préférable de centraliser les données sur une interface HSE gérée et détenue par le propriétaire, celle-ci étant nécessaire à ce dernier afin qu'il puisse disposer de toute l'information technique incrémentée à terme de manière à satisfaire aux processus de location et de vente.









Cette information de l'actif doit pouvoir être agrégée dans une base de données du propriétaire afin qu'il puisse analyser son portefeuille et mener une campagne d'amélioration d'un type d'équipements sur l'ensemble de son portefeuille en cas de recommandation interne de la direction du groupe, voire en cas de nouvelle prescription administrative.

⁹⁷² DOE : Dossier des Ouvrages Exécutés. Le DOE, également nommé "TQC – Tel Que Construit" est originellement un dossier technique prévu par le Cahier des Clauses Administratives Générales (article 40) des marchés publics. La pratique a ensuite intégré ce document sous une forme contractuelle au sein des marchés privés. Le DOE regroupe les plans d'exécution des ouvrages réalisés (Dossier de Suivi de l'Opération - DSO, Dossier de Construction de l'Ouvrage - DCO), ainsi que les notices de fonctionnement (Dossier de Fonctionnement de l'Ouvrage – DFO) et les prescriptions de maintenance (Dossier de Maintenance de l'Ouvrage – DMO).

⁹⁷³ DIUO : Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage. Il s'agit d'un document de fin de chantier obligatoire, défini aux articles L.4532-16, R.4532-95 et R.4532-96 du Code du travail, que réalise le coordonnateur pour le maître d'ouvrage. Le DIUO contient, sous bordereau des données (plans, notes techniques) visant à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures. Le contenu et la présentation du DIUO ne sont pas précisément définis par les textes et varient selon le coordonnateur et le maître d'ouvrage. A minima, le DIUO peut se limiter à une liste des moyens d'accès et à quelques plans. A maxima, le DIUO contient un dossier de maintenance (obligatoire dans le cas d'un lieu de travail), des plans, des schémas et des notices techniques. Le DIUO est parfois intégré au DOE, formant un document volumineux difficilement exploitable.

⁹⁷⁴ HSE : Hygiène, Sécurité, Environnement. Domaine d'expertise technique contrôlant les aspects liés aux risques professionnels au sein de l'entreprise afin de conduire à un système de management intégré. À ce titre, le chargé HSE est chargé de veiller à la sécurité du personnel, à sa formation en matière de prévention, aux respects des normes, et à la fiabilité des installations dans l'entreprise. Cette préoccupation a fait naître un marché de prestataires spécialisés dans la "Conformité HSE" au sein du secteur immobilier, et visant à respecter les normes et réglementation relatives au lieu de travail ou à l'établissement recevant du public. Bureau Veritas ou Proxvi sont par exemple des sociétés spécialisées dans la Conformité HSE des bâtiments et fournissent aux propriétaires des interfaces de gestion documentaire de leur immeuble (DTA, ERNMT, diagnostics plomb, termites, performance énergétique, audits...)

Fig.58 : Le processus de recensement des équipements, J-M Branchut, 2014

EQUIPEMENTS	Installés par : PROPRIETAIRE	Installés par : LOCATAIRE
LOCALISATION 	<ul style="list-style-type: none"> Parties Communes Cas particuliers : parties privatives 	<ul style="list-style-type: none"> Parties Privatives Cas particuliers : parties communes
SOURCE D'INFORMATION 	<ul style="list-style-type: none"> DOE / DIUO Contrats de maintenance (CVC, Multitech.) DPE / Audits (thermiques, Green Rating..) Interface HSE Devis de travaux Visites d'immeubles 	<ul style="list-style-type: none"> Programme d'aménagement Contrat de maintenance Devis de travaux, « DATL » Visite d'immeuble
RECENSEMENT PAR : 	<ul style="list-style-type: none"> Property Manager aidé du <ul style="list-style-type: none"> Facility Manager Mandataire Mainteneur CVC Prestataire externe 	<ul style="list-style-type: none"> Locataire ou Représentant du locataire ou Prestataire externe (aux frais du locataire)
STOCKAGE DES LISTES DANS L'IMMEDIAT 	<ul style="list-style-type: none"> Interface HSE externalisée. Exemple :  ou  	
STOCKAGE DES LISTES A L'AVENIR 	<ul style="list-style-type: none"> Banque de données propriétaire (Data warehouse) Intégration BIM (maquette numérique du bâtiment) 	
MISE A JOUR 	<ul style="list-style-type: none"> Si informations indisponibles : report au prochain Comité environnemental MAJ chaque année, lors des Comités environnementaux 	

§1.3. Retour d'expérience

En tant que juriste chargé de mettre en place les annexes environnementales au sein de la société Allianz Real Estate France (AREF), les listes d'équipements ont sans nul doute constitué le travail documentaire le plus fastidieux à effectuer. D'abord parce qu'un juriste n'est pas un technicien et ne peut d'emblée comprendre un libellé technique d'équipement. Ensuite parce que le niveau de complétude de l'information s'est avéré inégal selon les actifs soumis à annexe environnementale. Prenons deux exemples opposés : la Tour Cristal à Paris 15^{ème} et le 38 avenue de l'Opéra à Paris 2^{ème}.

Pour la Tour Cristal, IGH de bureaux construite dans les années 1980, et ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 2005, les informations avaient été dûment recensées et intégrées dans le

contrat de maintenance, et ce d'une façon tellement exhaustive qu'en reprenant la liste, sont apparues 1500 lignes de données sur tableur Excel, représentant plus de 80 pages. Au vu de la configuration des lieux, la Tour Cristal était susceptible d'accueillir entre cinq et sept grands locataires soumis à annexe environnementale, ce qui aurait représenté au total plus de 500 pages de documentation technique à intégrer à l'ensemble des baux. Il relève du bon sens que cette obligation d'information, pour exhaustive qu'elle puisse être, ne doit pas contrevenir à la finalité environnementale du contrat, relative notamment à la lutte contre la déforestation... Une limitation stricte de la liste à sa propre visée (mettre en place une veille de performance technique et d'obsolescence) était ici opportune. En retirant les éléments non obligatoires (plomberie notamment), les équipements accessoires (réseaux secondaires, petit appareillage, filtres, etc.), mais aussi en optimisant la mise en page (assigner une faible hauteur de ligne, éviter la création d'une page pour quelques lignes de données) la liste a pu être réduite à 750 lignes de données représentant 20 pages, contenant aussi bien les équipements du locataire que ceux du propriétaire (v. *infra*, Fig.59).

Cette simplification de la liste à sa "substantifique moelle" a demandé environ deux jours de travail avec l'aide d'un chargé de travaux pour s'assurer qu'aucun équipement impactant n'allait être effacé du périmètre de suivi de performance et d'obsolescence du bâtiment.

S'agissant de l'immeuble haussmannien du 38 avenue de l'Opéra, je me suis au contraire retrouvé avec une information très éparse du fait d'un contexte d'occupation multi-locataire avec des systèmes de CVC individualisés et non harmonisés entre eux, et de multiples prestataires, à savoir un pour le chauffage, un pour la climatisation, un pour l'électricité, trois pour les ascenseurs, un pour le contrôle d'accès, etc.

Plutôt que d'obtenir l'information auprès de ces prestataires (elle pouvait ne jamais venir en l'absence d'obligation contractuelle ou légale envers ces derniers...), il est apparu préférable de puiser dans les audits ponctuels les plus récents, ceux-ci ayant le mérite de recenser les équipements majeurs de production et de distribution de fluides et de déchets : audit TCE (2009, Arcoba), analyse énergétique (2011, Qualitat), diagnostic énergétique (2012, Secotherm), green rating (2012, Bureau Veritas). Ce travail de synthèse est difficile car il impose de recouper l'information qui n'est souvent pas classée et présentée de la même façon, puis de l'intégrer numériquement dans un tableur. Ainsi, cinq jours ont été nécessaires pour constituer la liste-type des équipements communs de l'immeuble, représentant environ 8 pages (v. *infra*, Fig.60).

Fig.59 : Liste des équipements de la Tour Cristal, AREF et J-M. Branchut, 2014

Exemple :
Liste des équipements de la
Tour Cristal - Paris 15ème



Etape 1 -
Recensement complet :
1500 lignes de données
sur 82 pages !



Etape 2 -
Recensement conforme au
décret "annexe verte" :
750 lignes de données
sur 20 pages

Microsoft Excel - TOUR CRISTAL - LISTE DE REFERENCE DES EQUIPEMENTS.xls										
Ecran Edition Affichage Insertion Format Outils Données Viewer Fcgetre 2										
Tapez une qu										
Allanz Sans Light 9 % 000										
PDFMail A propos...										
L1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Libellé équipement	Nb	Caractéristiques des équipements (marque fabricant, références, puissance, débit, capacité, localisation)					Eqmts existants dans le bâtiment (à remplir par Bailleur)	Eqmts mis en place par le Preneur ou spécifiques de son activité	
2			Fabricant	Modèle	Domaine	Famille	Etage			Localisation
3	VENTILOS PALIER AS CENSEUR	27	Trane	FCD304	CVC	VENTILO-CONNECTEUR	Tous niveaux	BUREAUX	✓	
4	COMMANDE Rideau air chaud 1 et 2	1	FAICO	1054	CVC	BATTERIE CHAUDE ELECTRIQUE	RDC	HALL	✓	
5	BNS VENTILO CONNECTEUR KE R+2 N°S	1	TRANE	Allege	CVC	VENTILO-CONNECTEUR	R+2	LOCAL PCS	✓	
6	VENTILO CONNECTEUR LT AUTO/COM	1	TRANE		CVC	VENTILO-CONNECTEUR	SS1	LT AUTO/COM	✓	
7	COF COMPTAGE CPCU	1	KAMSTRUP		CVC	COMPTEUR ENERGETIQUE	SS2	LT CPCU	✓	
8	VEX 04 CPCU	1	France AIR		CVC	EXTRACTEUR	SS2	LT CPCU	✓	
9	POMPE CONDENSAT CPCU	1	PEDROLLO	PUMP PKM 1000	CVC	POMPE CONDENSAT	SS2	LT CPCU	✓	
10	POMPE DE RECYCLAGE CPCU	1	GRUNDFOS	TP40-90/4 AFA BUBE	CVC	POMPE DE RECYCLAGE	SS2	LT CPCU	✓	
11	AEC 02 LT R+29	1			CVC	ARMOIRE ELECTRIQUE	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
12	CR01 BUREAUX	1	WOLF	KGTOP320	CVC	CAISSON REPRISE	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
13	COFFRET RELAYAGE VED 05	1	SAITAIR	DS1	CVC	CENTRALE DE TRAITEMENT D AIR	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
14	CR02 BUREAUX	1	WOLF	TOP320	CVC	CENTRALE DE TRAITEMENT D AIR	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
15	CTA 01 BUREAUX	1	WOLF	TOP320	CVC	CENTRALE DE TRAITEMENT D AIR	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
16	CTA 02 BUREAUX	1	WOLF		CVC	CENTRALE DE TRAITEMENT D AIR	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
17	CTA 03 MACHINE AS CENSEUR	1	VIM	KDLF03	CVC	CENTRALE DE TRAITEMENT D AIR	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
18	ECHANGEUR N°1	1	BARQUAND	BAS X 100 X1365 =	CVC	ECHANGEUR	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
19	ECHANGEUR N°2	1	BARQUAND	BAS X 100 X1365 =	CVC	ECHANGEUR	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
20	POMPE DE RECUPERATION CR02	1	GRUNDFOS	TF 120	CVC	POMPE	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
21	POMPE DE RECUPERATION CTA 01	1	GRUNDFOS	UPS 50-185F	CVC	POMPE	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
22	POMPE DRY N°1	1	GRUNDFOS	TP 100-200/4	CVC	POMPE	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	
23	POMPE DRY N°2	1	GRUNDFOS	TP 100-200/4	CVC	POMPE	R+29	LT CTA BUREAUX	✓	

Fig.60 : Liste des équipements du 38 avenue de l'Opéra, AREF et J-M. Branchut, 2014

Audits (2009-2012)

➔

Liste des équipements (2012 - ∞)

Productions de chauffage		Chauffage Collectif	
1	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
2	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
3	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
4	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
5	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
6	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
7	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
8	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
9	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
10	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
11	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
12	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
13	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
14	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
15	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
16	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
17	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
18	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
19	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
20	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
21	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
22	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
23	Productions de chauffage	Productions de chauffage	
24	Productions de chauffage	Productions de chauffage	

§1.4. Valeur de l'information

Par-delà l'objectif d'initier un rapprochement entre les Parties autour de la complexité technique de l'immeuble, l'établissement de la "liste complète" des équipements pose la question de sa valeur d'utilité. On suppose qu'elle consiste à établir un bilan liminaire de l'obsolescence programmée des équipements et des systèmes du bâtiment. Mais ce bilan préalable ne donne qu'un ordre d'idée sommaire dans la mesure où l'obsolescence programmée, si tant est qu'elle soit indiquée (par exemple : durée de vie d'une chaudière de 25 ans, accompagnée de sa date effective d'installation), est calculée sur des modes d'emplois nominaux qui ne correspondent parfois pas à la réalité de l'utilisation. Des audits réguliers permettent alors de prendre la mesure de la désuétude réelle des équipements majeurs de chaudières, groupes froids, pompes, circulateurs et convecteurs, etc., de définir en temps réel leur date approximative de remplacement selon leur utilisation conventionnelle et pondérée, et de calculer le temps de retour sur investissement (*ROE*⁹⁷⁵) des équipements à remplacer à court ou moyen terme.

Par ailleurs, si **la liste des équipements a le grand mérite d'informer le bailleur et le preneur sur la façon dont, globalement, l'immeuble est chauffé, refroidi et ventilé**, son établissement suppose un travail de recensement lourd qui ralentit invariablement le processus de signature de l'annexe verte, et donc du bail.

En outre, cette liste d'équipements, si elle n'est pas associée à un suivi technique ultérieur, n'aura pas de légitimité au sens où elle ne pourra constituer un outil permanent d'aide à la décision, qui soit conforme à la réalité de l'exploitation. C'est la raison pour laquelle la liste des équipements doit rester dans le champ d'expertise du service de maintenance technique externalisé, d'autant plus que cette liste existe déjà au moment de la contractualisation entre le *facility manager* et la partie utilisatrice ou bailleuse pour définir le périmètre et le coût des interventions liées à l'entretien des systèmes. Il semble donc plus pertinent de **transférer l'obligation de recensement, de mise à jour et de mise à disposition de la liste des équipements sur le *facility manager***.

⁹⁷⁵ *ROE* : *Return On Equity*, c'est-à-dire retour sur fonds propres.

En cas de pluralité de prestataires de maintenance sur un même immeuble, la question se poserait néanmoins de savoir qui du mainteneur de chauffage, de climatisation-ventilation, du mainteneur des éclairages ou du gestionnaire d'équipements de déchets, serait le mieux à même de centraliser les données pour compléter et mettre à jour cette liste. La priorité étant attribuée à la composante énergétique dans le processus d'annexe environnementale, on pourrait imaginer qu'il appartiendrait davantage au mainteneur "CVC", ou à défaut de double casquette, au "mainteneur de chauffage" dans la zone climatique Nord⁹⁷⁶ et au "mainteneur-climatisation" dans la zone climatique Sud⁹⁷⁷, d'avoir à souffrir cette obligation à adjoindre, par une contrainte réglementaire, dans son périmètre d'intervention contractuelle.

§2. Les références de consommations

Au même titre que les équipements, notre expérimentation de l'annexe environnementale a fini par interroger la valeur d'utilité du processus de référencement des consommations (§2.2). Auparavant, la définition du périmètre et de la méthode de collecte des consommations a été étudiée en interne par le groupe de travail d'Allianz Real Estate France (§2.1).

§2.1. Périmètre et méthode

Il convient de rappeler que la nécessité de relever les consommations de fluides et de production de déchets est dictée par l'intention de chiffrer dans le temps la performance environnementale de l'immeuble afin d'identifier des pistes d'amélioration sur l'un ou plusieurs des trois axes majeurs que sont l'énergie, l'eau et les déchets. L'énergie tient toutefois une place prioritaire sur l'eau et sur les déchets puisqu'elle est implicitement rattachée aux objectifs chiffrés de réduction de consommation prévus à divers échelons de gouvernance⁹⁷⁸.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, le recensement des consommations n'est pas un procédé objectif et impose une méthode de définition du périmètre de recensement, dont les

⁹⁷⁶ Uniquement si le mainteneur n'est pas un mainteneur CVC et dans les zones de la moitié Nord de la France où le coefficient de rigueur climatique est supérieur ou égal à 1, conformément à la carte climatique de la zone RT 2005. Carte en ligne sur : http://commons.wikimedia.org/wiki/File:BBC_2005_rigueur_climatique.svg?uselang=fr

⁹⁷⁷ Dans les zones de la moitié Sud de la France où le coefficient de rigueur climatique est strictement inférieur à 1, conformément à la carte climatique de la zone RT 2005.

⁹⁷⁸ Pour l'échelon national, réduire de 38% les consommations énergétiques de 2011 à 2020 ; pour l'Europe, augmenter de 20% l'efficacité énergétique d'ici 2020 ; et indirectement -75% ou Facteur 4 de réduction d'émissions de CO₂ de 1990 à 2050 pour l'échelon international.

critères sont i) l'unité de mesure choisie, ii) la référence du point de comptage et iii) la matérialisation éventuelle du point de comptage.

L'unité de mesure d'un élément de consommation est importante car elle doit à la fois perdurer dans le temps, être employée sur l'ensemble d'un portefeuille immobilier (*portfolio*) pour faciliter l'analyse, et être suffisamment représentative pour être comparable à d'autres portefeuilles sur un marché immobilier donné et comparable.

Le choix d'une unité de mesure relève en fait du choix de l'analyste immobilier, qui décide de "challenger" la performance d'un portefeuille au sein de plusieurs portefeuilles similaires et concurrentiels. Cette manière de procéder est héritée des *benchmarks*⁹⁷⁹ financiers où les indicateurs comptables internationaux sont un préalable déterminant pour la stratégie d'investissement sur un actif. Contrairement à la difficile normalisation comptable des entreprises entre l'IFRS et l'US GAAP⁹⁸⁰, l'industrie immobilière a aisément trouvé un consensus sur les unités de mesure à employer⁹⁸¹. Sous l'égide notamment d'un organisme immobilier mondial de *benchmarking*, l'IPD⁹⁸², pour *Investment Property Databank*, analyse thématiquement des performances immobilières sur les places de marché les plus importantes et définit pour ce faire des indicateurs. Sur le plan environnemental, le *Code de l'environnement d'IPD, Evaluation de la performance environnementale de l'immobilier*⁹⁸³, développé en juillet 2008 en association avec la Barclays, Bureau Veritas et CBRE, fait référence et autorité. La RICS⁹⁸⁴ est également un organisme influent qui élabore et diffuse notamment des indicateurs immobiliers environnementaux utiles auprès des acteurs du marché, grâce à un réseau mondial de professionnels de l'immobilier auto-entretenu par le prestige d'une labellisation royale : les *Chartered Surveyors*.

⁹⁷⁹ V. Glossaire : "Benckmarking".

⁹⁸⁰ Etienne Boris, *Normes comptables internationales : l'Europe doit mieux défendre ses intérêts dans le débat sur l'harmonisation*, Le Monde, 22 avril 2013. En ligne sur : http://www.lemonde.fr/economie/article/2013/04/22/l-europe-doit-mieux-defendre-ses-interets-dans-le-debat-sur-l-harmonisation_3163966_3234.html

⁹⁸¹ Même la question de l'énergie primaire et finale est résolue s'agissant de l'exploitation et de la maintenance de l'immeuble : la performance énergétique est exprimée en énergie primaire afin d'inciter l'utilisateur à réduire ses appels d'énergie. Le débat d'utilisation a surtout lieu dans la phase de conception de l'ouvrage, la RT s'avérant pénalisante pour des fournisseurs d'équipements. Batiactu, *Energie primaire ou finale, quel indicateur choisir pour l'efficacité énergétique des bâtiments ?*, 17 septembre 2014. En ligne sur : <http://www.batiactu.com/edito/energie-primaire-ou-finale-quel-indicateur-choisir-39113.php>

⁹⁸² V. Glossaire : "IPD".

⁹⁸³ IPD, *Environment Code Measuring the environmental performance of buildings*, juillet 2008, 79p., version 2010 en ligne sur : <http://www.sballiance.org/wp-content/uploads/2014/04/IPD-Environment-Code-2010.pdf>

⁹⁸⁴ RICS : *Royal Institution of Chartered Surveyors*. V. Glossaire : "RICS".

Quoi qu'il en soit, pour un gestionnaire de portefeuille immobilier, ne pas adopter les unités de mesures préconisées par les “*meilleures pratiques*” du marché traduit une volonté de s'exclure de celui-ci, et de perdre à terme en compétitivité faute de comparaison et d'anticipation des erreurs de positionnements stratégiques susceptibles d'être commises.

Le tableau ci-après (Fig.61) expose les unités de mesures environnementales jugées obligatoires dans le cadre de l'établissement de l'annexe environnementale appliquée au *portfolio* d'Allianz Real Estate France. Ces unités correspondent à celles du *Code de l'environnement IPD*, mais aussi aux recommandations de la RICS, lesquelles sont synthétisées dans le portefeuille du groupe Allianz (v. *infra*, Fig.62) qui suit également les standards de performances internationaux.

Penser en amont à ces unités de mesures permet, une fois les données regroupées, de confronter ses moyennes de consommations avec une portefeuille-type. La Figure 63 montre les moyennes de consommation en m² SHON par an d'un immeuble de bureaux en France et son coût annuel d'exploitation. Il est bien-sûr possible d'affiner son *benchmarking* en sériant l'échelon géographique considéré (Ile-de-France, La Défense, Lyon, CBD, centre-ville, Paris intramuros, Paris et première couronne, etc.), ce que proposent bien évidemment IPD et d'autres organismes de *benchmarking* moyennant rétribution.

A ce périmètre nominal, s'ajoute le périmètre effectif, conditionné par les spécificités métrologiques du référencement de comptage au niveau national. En France, le comptage s'effectue de trois façons : i) par les factures des fournisseurs d'énergie (estimatifs ou feuillets de gestion annuels, v. *infra* Fig.64), ii) par une instrumentation en télérelève, iii) par une internalisation de la télérelève *via* un raccordement à un outil de supervision de GTC/GTB (v. en détail *infra*).

Pour comprendre ces modes de comptage, il est utile de se constituer un synoptique de comptage (v. *infra*, Fig.65) qui correspond à un schéma de fonctionnement récapitulatif visualisant les différents points de comptage d'un système de distribution de fluides ou d'énergies, et qui permet d'éviter les oublis dans la définition initiale du périmètre de recensement relatif à l'annexe environnementale.

Fig.61 : Le recensement des consommations, J-M Branchut, 2013











Gérés par :	PROPRIETAIRE	LOCATAIRE
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energie : en EF et EP/an ▪ Eau : en m³/an ▪ Déchet : en Kg ou Tonnes/an 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energie : en EF et EP/an ▪ Eau : en m³/an ▪ Déchet : en Kg ou Tonnes/an
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Synoptique de comptage par fluide et par énergie (s'il y a lieu) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Synoptique de comptage par fluide et par énergie (s'il y a lieu)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Factures Propriétaire (sur systèmes de gestion) ▪ Contrôles et relevés ponctuels ▪ Instrumentation complémentaire des immeubles? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Factures Locataire (si possible 3 ans) ▪ Visites d'immeuble ▪ Instrumentation complémentaire des immeubles?
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Property Management <u>aidé du</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Service facturation fournisseurs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Locataire <u>ou</u> ▪ Prestataire externe (aux frais du locataire)
	Interface HSE externalisée	Stockage interne ou Interface externalisée si grand utilisateur
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Banque de données propriétaire (Data warehouse) ▪ Intégration BIM 	
	Si données indisponibles : report au prochain Comité environnemental MAJ chaque année, lors des Comités environnementaux	

Fig.62 : Le reporting des consommations d'Allianz Real Estate, *ARE Sustainability*, 2010

Critères		Méthode de mesure	Unité de mesure	Indicateur de performance
 Energie	Electricité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energie fournie au propriétaire 	kWh	kWh / m ² NLA* / an
	Combustibles			
	Chaleur ou ventilation importée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energie fournie au locataire 		
 Carbone	Emissions de GES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En référence aux facteurs locaux de conversion carbone 	Tonnes eq.Co₂	Kg eq.CO ₂ / m ² NLA* / an
	Emissions de GES sauvegardées			
 Eau	Total eau consommée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En référence aux factures 	m³	m ³ / m ² NLA* / an
	Eau recyclée			
 Déchets	Total déchets générés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Relevés en direct Ou enquête/étude 	Tonnes	Kg / m ² NLA* / an
	Déchets conduits en décharge			Kg (ratio total) / an
	Autres filières de valorisation			

* Net Lettable Area : ~ Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

Source : Allianz Real Estate Sustainability Program en collaboration avec la RICS et IPD (2010)

Fig.63 : Consommations et coûts moyens annuels d'exploitations d'un immeuble de bureaux en France, IPD, 2012

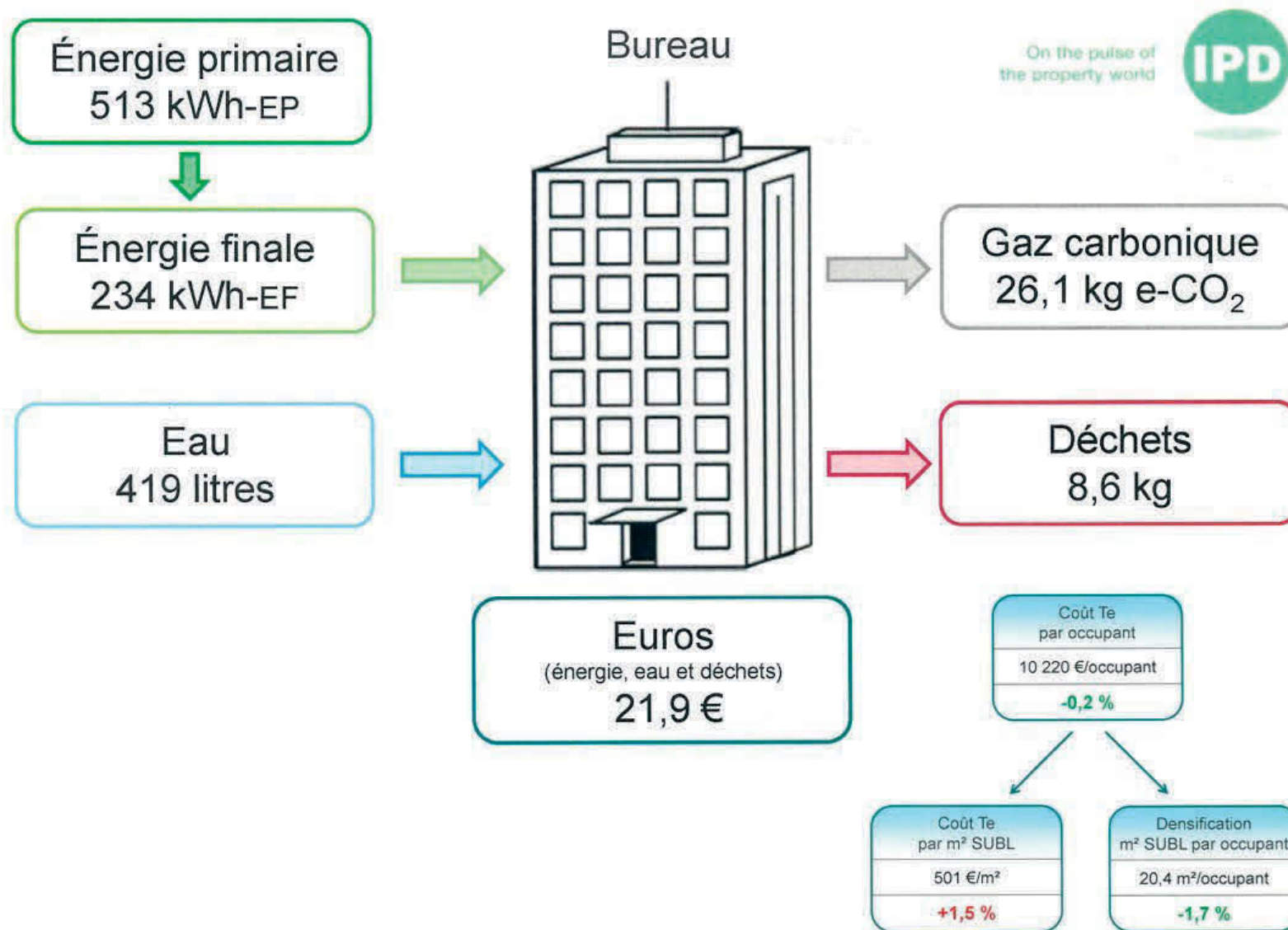


Fig.64 : Feuillet de gestion CPCU d'un immeuble de bureaux à Paris *intra-muros*, AREF, 2013

FEUILLET DE GESTION 2013



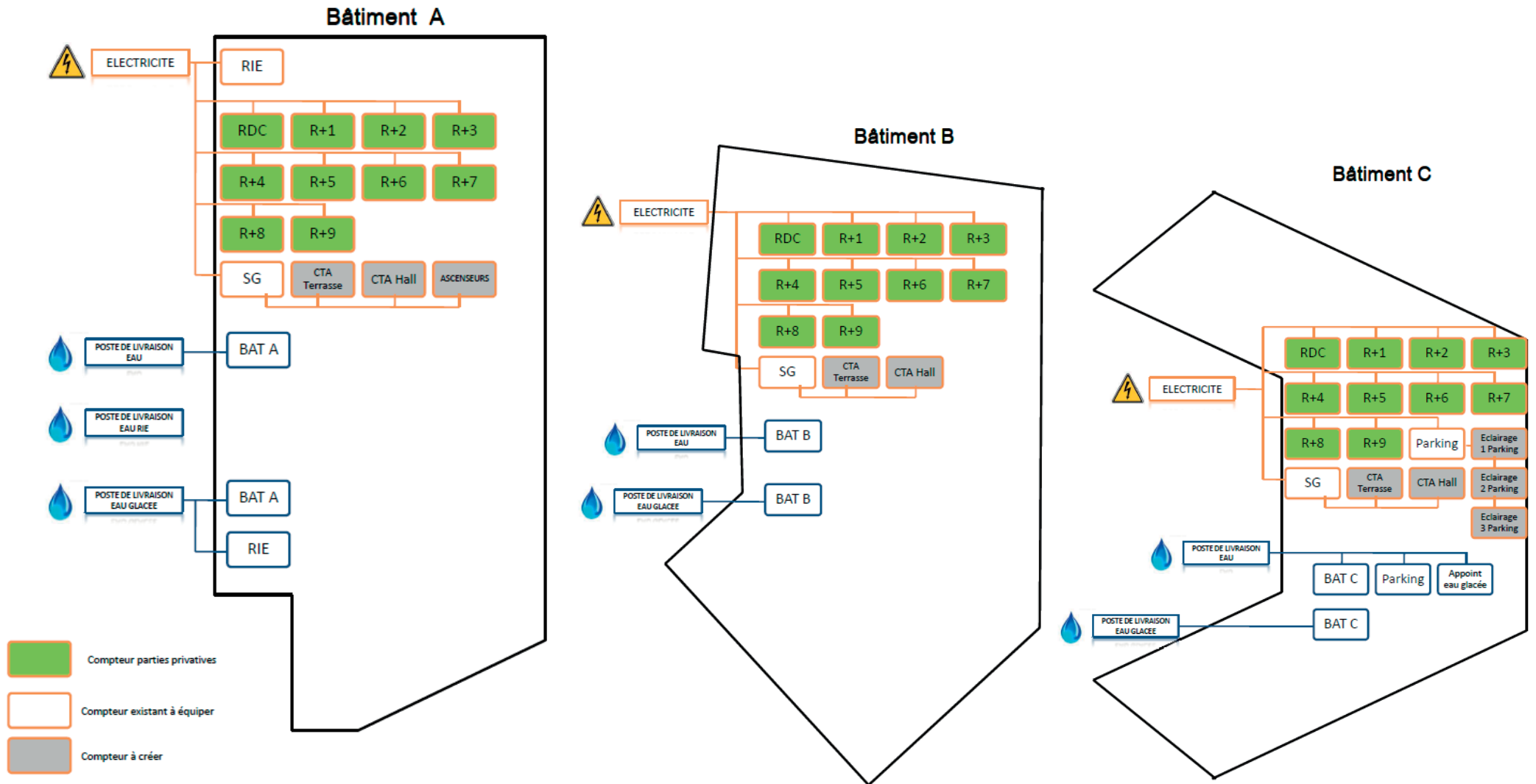
Payeur : ALLIANZ REAL ESTATE FRANCE Réseau : VAPEUR Présence réseau retour d'eau : OUI	Point de Livraison et Services : N° contrat : Tarif* : 210 Unité : MWh Conditions de règlement : P- PRELEVEMENT Puissance souscrite* : 465 KW Puissance facturée* : 446 KW	Domaine : Tertiaire industrie 185 RUE DE BERCY 75579 PARIS CEDEX 12 Tél renseignements : 01 44 68 68 29 Tél dépannage : 01 44 68 67 39
---	--	---

Date	Consommations		Montant HT Consommations	Unité de Raccordement	Montant HT Prime Fixe Publique	Montant HT Prime Fixe Privative	Montant Total (€ HT)	TVA 5.5%	TVA 19.6%	Montant (€ TTC) Abt Annuel Public	Montant (€ TTC) Abt Annuel Privatif	Frais Divers(€)
	Tonnes vapeur	MWh										
01/2013	0	76	4 909.60	0	1 411.27	0.00	6 320.87	77.62	962.28	1 488.89	0.00	0.00
02/2013	0	57	3 682.20	0	1 411.27	0.00	5 093.47	77.62	721.71	1 488.89	0.00	0.00
03/2013	0	59	3 846.50	0	1 443.13	0.00	5 289.63	79.37	753.91	1 522.50	0.00	0.00
04/2013	0	67	4 509.10	0	1 443.13	0.00	5 952.23	79.37	883.78	1 522.50	0.00	0.00
05/2013	0	38	2 372.72	0	0.00	0.00	2 372.72	0.00	465.05	0.00	0.00	0.00
06/2013	0	44	2 074.60	0	0.00	0.00	2 074.60	0.00	406.62	0.00	0.00	0.00
10/2013	0	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11/2013	0	23	1 547.90	0	1 443.13	0.00	2 991.03	79.37	303.39	1 522.50	0.00	0.00
12/2013	0	76	5 114.80	0	1 443.13	0.00	6 557.93	79.37	1 002.50	1 522.50	0.00	0.00
Total	0	440	28 057.42		8 595.06	0.00	36 652.48	472.72	5 499.24	9 067.78	0.00	0.00

Bilan environnemental :
 Tonnes Equivalent Pétrole économisées : 177,52
 Emission Co² en kg : 627,84

*: Dernière valeur en vigueur

Fig.65 : Synoptique de comptage d'un ensemble immobilier de bureaux à la Défense, AREF, 2014



§2.2. Retour d'expérience et valeur de l'information

Notre première expérience du recensement des consommations permet de supposer que l'information pourrait s'avérer fiable s'il y avait agrégation des factures énergétiques ou agrégation des index de chaque sous-compteur, avec des pondérations de durée et de surface selon les évolutions. Ceci supposerait également, comme pour la liste des équipements, la présence d'un centralisateur de données. Ce ne peut être le locataire, qui n'a généralement qu'une lecture partielle voire inexistante des systèmes et des données de consommation dans un immeuble en multilocation ; de même pour le bailleur qui, en cas de régime de copropriété, n'a pas ou ne peut avoir une vision exhaustive de l'information. La réciprocité des informations entre bailleur et preneur, visée aux articles R.137-1 et R.137-2 du Code de la construction et de l'habitation, pourrait donc être d'autant plus vaine que critiquable, surtout en l'absence de sanctions quant à l'obligation d'échange effectif de l'information.

Il est arrivé par exemple, sur un immeuble haussmannien à usage de bureau à Paris, que le bailleur et le preneur soient en désaccord sur les données de référence, l'un et l'autre se prévalant soit des factures du fournisseur d'énergie (EDF, GDF), soit du relevé en direct des compteurs d'énergie à date par le *facility manager*.

Certains pourront arguer qu'il n'est pas pertinent que l'agent centralisateur-transmetteur de l'information soit le mainteneur technique de l'immeuble car ceci conduirait à la déresponsabilisation des parties au bail et tuerait dans l'œuf une disposition, appelée à un grand avenir, liée au défaut de performance environnementale. On ne doit cependant pas confondre l'échange préalable d'informations avec son objectif final qu'est celui de prendre une décision conjointe. En ce sens, le mainteneur ou le *facility manager* de l'immeuble est le mieux à même de centraliser les données, et d'informer les parties prenantes sur la performance "réelle" de l'immeuble afin qu'elles puissent dans un second temps prendre les décisions les mieux adaptées aux fins poursuivies.

L'information sur les consommations de fluides et sur les émissions de déchets pourra donc être pertinente, sous plusieurs conditions :

- L'entente préalable des parties sur la source des informations de référence ;
- La pondération des valeurs de référence en cas d'évolution du périmètre d'information en cours de bail (par exemple : modification de la surface louée, évolution du nombre d'occupants, installation ou retrait d'un équipement consommateur de fluides ou émissif de déchets) ;
- La nécessité d'un acteur tiers, collecteur-transmetteur de données. Celui-ci devrait être le mainteneur technique de l'immeuble, *facility manager*, à habilitier aux termes de son contrat de maintenance à divulguer l'information au(x) bailleur(s) et au(x) preneur(s). L'établissement d'un régime de sanctions pour absence de transmission de l'information est à envisager et à insérer dans le contrat de maintenance avec le cocontractant bailleur ou preneur ;
- Le choix d'une méthode de collecte par le mainteneur, qui soit expliquée en toute transparence aux parties. En phase d'utilisation du bâtiment, on peut recenser trois méthodes :
 - La "répartition aux tantièmes", qui est la méthode la plus utilisée dans les immeubles d'habitation en copropriété, faute d'instrumentation. Elle consiste à additionner annuellement le nombre de kWh, de litres ou de m³ d'eau consommés et identifiés dans les factures, afin de les répartir au *pro rata* des surfaces occupées. Cette méthode nécessite l'intervention du mainteneur multitechnique, d'un analyste ou d'un syndic afin de collecter les factures puis distribuer les charges selon les clés de répartition prédéterminées dans le règlement de copropriété, dans les baux ou dans les premiers appels de charges.
 - La seconde méthode correspond à la collecte des index de compteurs par radio-relève ou télé-relevé⁹⁸⁵. Elle fut d'abord employée dans les années 1990 pour obtenir le relevé des compteurs électriques individuels, puis elle s'est étendue aux parties

⁹⁸⁵ La radio-relève est un système de relevé de compteurs à distance de première génération. Le réseau de communication du compteur en radio-relève ne portant qu'à quelques dizaines de mètres, ce procédé nécessite le déplacement d'un technicien sur site pour effectuer les relevés. C'est pourquoi il n'est fait qu'un à deux relevés par an. En revanche, le télé-relevé permet au fournisseur de relever les index à distance, à des fréquences plus nombreuses ou pré-paramétrées, *via* un opérateur de télécommunication.

communes pour tous types de fluides (fuel, gaz). Ces compteurs sont des émetteurs hertziens collectant et diffusant sur demande des données de consommation d'eau et d'énergie au moyen de compteurs-émetteurs clipés sur les réseaux de distribution. Le radio ou télé-relevé sert à mieux connaître les consommations des lots privatifs ; mais pour les parties communes, il n'exonère pas d'effectuer un calcul au *pro rata* des surfaces occupées (sauf en cas de mono-occupation). Il s'agit donc d'une instrumentation du bâtiment dont les données sont importées (par radio ou télétransmission) par le fournisseur d'énergie pour automatiser sa facturation en "indexation au réel", et non plus en "indexation estimée" (contrairement à la première méthode).

- La troisième méthode consiste à instrumenter le bâtiment afin de connaître en temps réel l'état des consommations et de les optimiser. Cela suppose d'internaliser le comptage radio/télé-relevé des fournisseurs d'énergie (v. *supra*, seconde méthode) en reliant les points de comptage majeurs des lots techniques (éclairage, CVC et eau) à un système informatique centralisé situé dans le bâtiment, appelé Gestion Technique Centralisée (GTC). La Gestion Technique du Bâtiment (GTB) constitue l'étape supérieure de la GTC puisqu'au-delà de centraliser en interne les données, elle pilote et optimise les lots techniques et les installations auxiliaires de type ascenseurs, alarmes, contrôle d'accès ou vidéo surveillance. La GTB réalise, grâce à des capteurs et des actionneurs électroniques, des opérations de régulation de températures, la gestion des périodes d'inoccupation, des programmations de scénarii de consommation, etc. Cette instrumentation permet d'identifier géographiquement les systèmes consommateurs, peu performants, voire défaillants. Toutefois, le coût de cette instrumentation est exorbitant et peut s'avérer inutile si l'instrumentation est mal configurée. D'où la nécessité d'un bon dimensionnement et d'un placement adéquat de l'instrumentation, lesquels sont conditionnés par un audit énergétique mené en amont.

En l'état, le dispositif réglementaire de l'annexe environnementale oblige à un travail de recension et de conformité d'information préalables beaucoup trop rébarbatif sur le plan processuel, ayant pour conséquence d'essouffler d'emblée les bonnes volontés des parties, avant même qu'elles aient pu initier le véritable débat.

En outre, la régulation environnementale des bâtiments se révèle dans les relations contractuelles au travers de la notion de “conformité” administrative ou réglementaire, se matérialisant par une surproduction documentaire sensée attester du respect de l’obligation d’information, ou du processus constructif. Le problème réside en ce que cette action est passée du statut de moyen à celui de fin, gommant progressivement l’approche qualitative d’un acte de construire ou de rénover, et annihilant les effets bénéfiques d’une mise en débat entre les titulaires de droits sur l’immeuble. Paul Valéry est l’un des premiers à avoir dénoncé l’empire de la procédure, qui nuit à la volonté créatrice de la production durable de la ville :

“Notre décadence dans l’ordonnancement des bâtiments et des perspectives tient, en grande partie, à l’exagération de la manie du contrôle, qui est elle-même un symptôme de la dégénérescence du goût de la responsabilité. [...] Une des marques de la défaillance du caractère dans notre temps est de subordonner l’action au contrôle de l’action et de placer la défiance et la délibération un peu partout”⁹⁸⁶.

Loin de nous l’intention de supprimer les instances de contrôle, mais l’on ne peut taire le musellement de producteurs urbains incapables d’exprimer une idée ou un parti pris, l’exécution devant se conformer aux valeurs cibles d’une administration technocrate, que seule la quantification est susceptible d’attester. Ce phénomène a modifié l’approche des professionnels de l’immobilier qui étaient dans un premier temps parvenus à accorder leur conception de gestion en “*bon père de famille*” (gestion requalifiée de “*raisonnable*” aujourd’hui) à celle du contrôle administratif (années 1980-1990), et qui dans un second temps ont déchargé leur responsabilité environnementale sur des solutions de calculs et de seuils prétendument objectifs, et reconnus comme tels par l’administration (années 2000-2010).

C’est un fait contemporain que d’allouer exclusivement à la technique quantitative la prévention d’un risque ou la résolution d’un problème. Ce phénomène est dangereux s’il n’est pas de prime abord justifié par des orientations de principe que le droit est censé pourvoir aujourd’hui. La technique rend dépendant d’un système dont les caractéristiques sont beaucoup moins flexibles qu’une règle de droit malléable d’un trait de plume. Certains penseurs de la

⁹⁸⁶ Paul Valéry, *Le Bilan de l’intelligence*, Conférence prononcée le 16 janvier 1935 à l’université des Annales, éd. Allia, 2011, pp.33-34.

question énergétique soutiennent ce point de vue comme l'enjeu essentiel du développement durable. Pour le démontrer, Alain Gras prolonge la critique que George Bernanos⁹⁸⁷ avait formulé dans l'après-guerre, et prend l'exemple de l'automobile pour illustrer l'idéologie trompeuse d'un tout-technique créateur de valeur :

“Une automobile se branche sur une pompe à essence qui est reliée par un réseau gigantesque au puit de pétrole très éloigné. Ce réseau est composé de nombreuses sous-parties hétérogènes : raffineries, camions de transport, oléoducs, plates-formes de forage, avec...une solide armée pour le protéger. En outre, l'automobile a besoin d'un revêtement très artificiel, uniforme, continu, solide, lui-même issu d'une technologie spécifique très coûteuse. Le prix de la voiture ne donne en rien sa valeur réelle en tant que moyen de transport. Les chars à banc de nos paysans ou même les carrosses de nos rois se passaient de ces réseaux et, à la limite, le “moteur” de la voiture hippomobile pouvait trouver localement son énergie. L'automobile n'est qu'une carcasse vide, une boîte en fer sans valeur, dès qu'on la débranche du système”⁹⁸⁸.

Comme pour l'automobile ou le train, l'immeuble se trouve aujourd'hui dans cet état de dépendance que dissimulent des concepts nouveaux comme le “Smart Grid”⁹⁸⁹ ou la “réalité augmentée”, afin de qualifier tel bâtiment de paradigme de la valeur verte ou de la modernité. Le constat d'une dépendance du bâtiment, rattaché à des vecteurs de flux⁹⁹⁰ comme les dessertes de transports, les réseaux de distribution énergétiques, de télécommunications, d'enlèvements de déchets, n'est pas problématique en soi car ils fournissent à l'utilisateur un

⁹⁸⁷ George Bernanos estimait que le machinisme limitait la liberté des hommes, et perturbait leur mode de pensée. Au cœur de cet esclavagisme, l'emprise du nombre : “Un monde dominé par la Force est un monde abominable, mais le monde dominé par le Nombre est ignoble. La Force fait tôt ou tard surgir des révoltés, elle engendre l'esprit de Révolte, elle fait des héros et des Martyrs. La tyrannie abjecte du Nombre est une infection lente qui n'a jamais provoqué de fièvre. Le Nombre crée une société à son image, une société d'êtres non pas égaux, mais pareils, seulement reconnaissables à leurs empreintes digitales”. George Bernanos, *La France contre les robots* (1947), Le Castor Astral, Coll. Littérature, 2009. V. également, A. Supiot, “Du gouvernement par les lois à la gouvernance par les nombres”, *op. cit.*, 2013.

⁹⁸⁸ Alain Gras, *L'illusion de la fatalité technique*, L'Écologiste, vol.2, n°3, Automne 2001, p.28.

⁹⁸⁹ Réseaux électriques intelligents. V. en détail Glossaire : “Smart Grid”.

⁹⁹⁰ “Qu'est donc un immeuble aujourd'hui, et les appartements qu'on y loue ou achète ? Un nœud de flux (eau, gaz, électricité, téléphone, ondes radio, téléinformatique), un croisement d'énergie, une prise multiple. L'intérêt architectural du centre Beaubourg de Paris tient précisément au fait qu'il rend visible cette réalité présente : des tuyaux en tout genre”. Paul Blanquart, *Une histoire de la ville, Pour repenser la société*, La Découverte, 2012, p.156.

service et un confort indéniables à court terme⁹⁹¹. En revanche, le rattachement à un macro-système technique délocalise la pollution induite par le bâtiment vers des pays émergents⁹⁹² ou vers des lieux faiblement régulés par la protection de l'environnement⁹⁹³. De ce point de vue, les effets des réglementations européennes et françaises dans le bâtiment sont annihilés par un système de pollution en vases clos. Alain Gras conclut que pour lutter contre l'«*appel au progrès*» technique, enfermant «*l'acteur branché dans un ensemble de contraintes à la fois intellectuelles, morales et physiques*», il est nécessaire «*d'inventer des moyens de se débrancher du système ou de l'empêcher de s'étendre*». Ceci conduit à envisager à terme l'autonomie totale du bâtiment, notamment sur le plan énergétique.

A l'instar des bâtiments passifs de Darmstadt (Allemagne, 1990) ou de l'Institut des Rocheuses (USA, 1982), le «*Bâtiment 2226*»⁹⁹⁴ construit en 2013 à Lusternau (Autriche) offre un parfait exemple de ce qu'il conviendrait de concevoir, non seulement sur les édifices neufs mais surtout sur ceux à rénover (v. *infra*, Fig.66). La philosophie de cette construction neuve part du postulat que les bâtiments actuels demandent certes moins d'énergie, mais que cette réduction a pour contrepartie l'augmentation des coûts d'entretien et de maintenance liés aux suréquipements, eux-mêmes consommateurs d'énergie.

⁹⁹¹ A long terme, «*notre corps est malade parce que les nouveaux moyens de communication lui permettent de rester immobile. C'est là un paradoxe de la mobilité généralisée [...] Lorsque au pied d'un immeuble, vous avez le choix pour monter entre un escalier et un ascenseur, vous prenez celui-ci : rapidité, fatigue moindre, mais inertie*». Ibid., p.159.

⁹⁹² La demande en énergie photovoltaïque des pays développés incite la Bolivie, le Chili et l'Argentine à extraire par eau de pompage toujours plus de lithium, accélérant l'assèchement et la pollution des terres, et fragilisant ainsi les écosystèmes. Twitter, *Batterie lithium-ion : un poids-plume aux lourds impacts*, 5 novembre 2014. En ligne sur : <http://twitter.net/index.php/infos-sources/55-batterie-lithium-ion-un-poids-plume-aux-lourds-impacts>

⁹⁹³ Les déchets nucléaires générés par la production d'électricité française sont exportés pour 13% d'entre eux en Russie-Sibérie, dans le complexe de Tomsk-7, afin d'y être stockés dans des containers, après avoir été retraités en mélange d'oxydes (MOX) renvoyés en France et converti en uranium très appauvri (queue d'uranium). Libération, *Nos déchets nucléaires sont cachés en Sibérie*, Laure Noualhat, 12 octobre 2009. En ligne : http://www.liberation.fr/terre/2009/10/12/nos-dechets-nucleaires-sont-cachees-en-siberie_587213

⁹⁹⁴ Le nom du bâtiment se réfère à la contrainte de température de confort idéale, située entre 22 et 26°C, et obtenue par un simple apport d'air chaud ou froid, sans l'intervention d'un quelconque équipement. L'édifice, à usage mixte de bureaux et de logements et d'une surface de 2.421 m², fut conçu par l'architecte Dietmar Eberle et réalisé par le maître d'œuvre Be Baumschlager Eberle. Il se présente comme un manifeste contre les projets suréquipés de machines et de technologies récentes. Les pompes à chaleur et systèmes de double flux ont disparu, et seul un logiciel intelligent de contrôle des flux énergétiques est installé pour agir sur les différents organes du bâtiment. L'immeuble reste toutefois connecté au réseau électrique pour le fonctionnement des ordinateurs de bureau et pour l'éclairage des locaux. La chaleur résiduelle qui s'en dégage est néanmoins récupérée et optimisée avec le rayonnement solaire grâce au logiciel de gestion des flux. En termes d'enveloppe, la structure de briques creuses de 36 cm d'épaisseur apporte une inertie thermique équivalente à celle d'un bâtiment passif et permet une capacité de stockage de chaleur et de rayonnement performante. En outre, la couche interne en brique assure une haute résistance à la compression, tandis que la couche externe garantit l'isolation. La position des fenêtres, dans la profondeur des murs, permet de maîtriser l'apport de chaleur, là où les événements attachés à l'intérieur sont contrôlés par des capteurs pour fournir aux pièces une température agréable en été comme en hiver. En hiver, la chaleur stockée assure un apport d'énergie élevé et les fenêtres ne s'ouvrent que si le volume de dioxyde de carbone augmente dans la pièce. En été, les événements s'ouvrent la nuit pour garantir un refroidissement naturel.

L'énergie la plus propre étant celle qui n'est pas appelée à être consommée, le Bâtiment 2226, revendique dès lors de n'avoir aucun système de chauffage, de ventilation ou de refroidissement.

Cette conception semble renouer, sans peut-être le vouloir ou le savoir, avec le mythe de la cabane primitive que les architectes minimalistes du XX^{ème} siècle, tels qu'Adolf Loos⁹⁹⁵, Mies van der Rohe⁹⁹⁶, Frank Lloyd Wright⁹⁹⁷ ou Le Corbusier⁹⁹⁸ l'avaient développée pour répondre aux préoccupations esthétiques et fonctionnelles du moment.

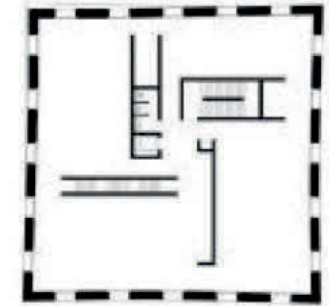
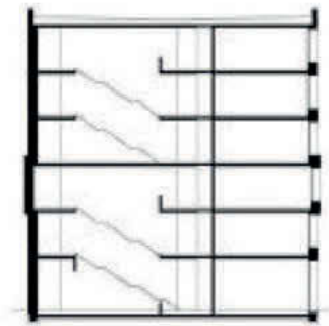
⁹⁹⁵ Adolf Loos est le théoricien du minimalisme. Son immeuble de la Michaelerplatz à Vienne (1910) chasse toute ornementation et est surnommé "*la maison sans sourcils*" en raison de ses fenêtres qui ne comportent pas d'entourage.

⁹⁹⁶ Directeur du Bauhaus, Mies van der Rohe est célèbre pour avoir popularisé la devise minimaliste : "*Less is more*", moins est plus. Son œuvre architecturale en Allemagne et aux États-Unis (années 1920 à 1960) est caractérisée par des formes nettes et par l'utilisation intensive du verre, de l'acier et du béton.

⁹⁹⁷ Frank Lloyd Wright fut l'un des premiers à créer des encorbellements et des terrasses afin d'ouvrir la maison sur la nature. L'environnement était selon lui l'un des points clés de l'architecture. Ce fut le cas des "maisons de la prairie" qu'il construisit à Chicago à partir de 1897. L'horizontalité prévaut dans ces constructions où les lignes intègrent la pelouse comme élément constitutif de l'architecture. Dans la villa "*Fallingwater*", maison de la cascade édifiée entre 1935 et 1939 en Pennsylvanie, c'est l'élément naturel qui ordonne l'architecture : l'édifice est une cabane de Robinson fortuné, construit sur les rochers au-dessus d'une cascade ; la roche est partout à l'intérieur de la maison et les terrasses s'avancent dans le vide au plus près de la nature sauvage.

⁹⁹⁸ "Le Cabanon" à Roquebrune-Cap-Martin résume particulièrement bien l'esprit de l'œuvre architecturale de Le Corbusier. Construit au bord de la Méditerranée en 1951, le Cabanon est le prototype de la cabane minimale où tout tient dans une cellule carrée de 3,66 par 3,66 mètres et de 2,26 mètres de hauteur, mesures empruntées au Modulor. Cette petite construction en bois est recouverte d'un toit à un pan et allie tous les éléments fonctionnalistes et ergonomiques de l'époque : dans une surface de 15 m², se trouve un coin-travail, un coin-repos, un lavabo et un coin-toilettes. Le mobilier est réduit à un couchage, une table et à quelques rangements. Les panneaux en bois et le mobilier ont été préfabriqués en Corse, puis assemblés sur place. Le Cabanon a été élevé au rang d'œuvre d'art, il fait écho aux initiatives d'auto-construction qui se multiplient à l'échelle de la planète. Modeste, cette œuvre constitue un invariant universel qui cristallise l'idée de l'habitat idéal dans le monde entier.

Fig.66 : Le Bâtiment 2226, Dietmar Eberle & Be Baumschlager Eberle, 2013



Si la voie semble toute tracée par les ingénieurs de la question environnementale qui annoncent un impact nul des bâtiments sur l’environnement à l’horizon 2020, les faits démontrent que la finalité est oubliée en cours de route : de règles dérogatoires en régimes d’exceptions, le verdissement actuel des bâtiments ne dessert aucunement la finalité de préservation de l’environnement ; au contraire, il est utilisé comme argumentaire de vente. La faute revient au libéralisme économique qui a, dès l’après-guerre, insidieusement plaidé en faveur du “coût économique acceptable” afin de compenser l’introduction du développement durable. Sur le plan contractuel, les dérogations à la réglementation et au droit commun sont légions, et ce au nom de l’autonomie de la volonté.

Il en est une plus puissante encore, relative à la Réglementation Thermique, dont les règles s’appliquent uniquement en cas de volonté du maître d’ouvrage de rénover son bâtiment. Autrement dit, le propriétaire n’est à ce jour aucunement contraint de rénover tout ou partie de son bien s’il ne l’a pas décidé, en vertu de son droit de disposer (*abusus*). Les financiers rétorqueront que le propriétaire se trouve, de fait, obligé de lutter contre l’obsolescence, de par la nécessité d’inscrire son bien dans un marché (exigence de liquidité), mais il s’agit tout de même d’un argument qui sursoit aux urgences de rénovation, que le processus “Grenelle” a en vain tenté d’initier.

A ces rigidités d’ordres techniques, s’ajoutent donc des rigidités financières dans l’application de l’annexe environnementale. Nous allons voir qu’elles invitent non pas à poser la question de la valeur d’utilité (à quoi ça sert ?), mais celle de la valeur économique du dispositif (combien ça rapporte ?).

Section 3. Rigidités financières

Les arguments allant à l’encontre du verdissement d’un immeuble sont essentiellement financiers. A ce titre, le processus Grenelle a été l’occasion de mesurer les gains potentiels réels d’un bâtiment selon la formule de rénovation envisagée. Le Rapport du groupe de travail “Valeur Verte sur le parc Tertiaire” rendu en octobre 2010 dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle⁹⁹⁹ a permis de démontrer que sur un parc immobilier pilote, dont celui de Generali

⁹⁹⁹ Plan Bâtiment Grenelle, *Rapport du groupe de travail “Valeur Verte sur le parc tertiaire”*, prés. Méka Brunel, Sept. 2010, *op.cit.*, p.14.

France, les temps de retours sur investissements des travaux de rénovation étaient extrêmement longs, ainsi que l'expose le tableau ci-après (Fig.67).

Fig.67 : Le couple investissement - économie de charges, Rapport GT Valeur Verte sur le Parc Tertiaire, Sintéo, 2010

	Investissement	Economie de charges	Retour sur investissement
Rénovation légère	12 €/m ²	-20% soit 3,2 €/m ² /an	3,75 ans
Rénovation lourde	143 €/m ²	-36% soit 5,4 €/m ² /an	26,5 ans
Rénovation BBC	427 €/m ²	-65% soit 11 €/m ² /an	38,8 ans

Il a pu être constaté que même si les investissements dits “verts” permettaient une réduction des charges de 200 à 800€/m²/an, elles demeuraient négligeables par rapport au bilan utilisateur puisqu'elles représentaient 1 à 4% du loyer. Côté propriétaire, le temps de retour sur investissement dépassait 25 ans pour une rénovation lourde, ce qui excédait non seulement la durée de vie des équipements installés mais aussi le temps moyen de retour sur investissement (entre 10 et 15 ans). En bref, il aurait fallu au minimum deux générations d'investisseurs pour absorber la mise aux normes “Grenelle”. A cette difficulté, s'ajoute l'insécurité économique conditionnée par les politiques gouvernementales successives qui tendent à favoriser l'investissement dans l'habitation au détriment du secteur tertiaire (v. *supra*, Chap.II, Sect.1, §2).

Face à ces incertitudes, on comprend mieux la frilosité des bailleurs tertiaires à agir en fer de lance de la mise aux normes environnementale des bâtiments. A cet égard, le rapport du groupe de travail “Valeur Verte sur le parc Tertiaire” botte en touche en concluant qu'il est nécessaire de ramener ses ambitions à la baisse puisque *“l'effort marginal est exponentiel, chaque unité d'économie supplémentaire coûtant davantage que l'unité précédente ; les travaux permettant d'atteindre l'objectif BBC paraissent difficiles, voire impossibles à rentabiliser sur la base exclusive des économies de charges. L'objectif des investisseurs est donc de trouver le point d'optimisation entre l'investissement et sa rentabilité écologique et financière”*¹⁰⁰⁰.

Cette rigidité identifiée du financement de travaux est imposée de négocier une répartition, même théorique, des coûts de travaux en ayant au préalable quantifié les besoins d'améliorations environnementales (§1), selon une certaine conception de la valeur (§2).

¹⁰⁰⁰ *Ibid.*

§1. Quantifier les besoins pour mieux négocier

La difficulté majeure de mise en place d'un programme environnemental relève de l'argumentation d'une partie envers l'autre pour engager sa participation financière à des fins d'amélioration environnementale du bien. Il est impossible de convaincre sans chiffres et études à l'appui. Ceci confère à la quantification d'une consommation une importance fondamentale qui conditionne la négociation. On peut classiquement observer trois phases de quantification :

- 1) L'identification d'une (sur)consommation ;
- 2) L'assignation de cette (sur)consommation à un objectif quantitatif ;
- 3) Sa traduction en frais financiers et en temps de retour sur investissement.

Il semble évident que si la quantification se fonde sur des calculs d'objectifs normalisés, l'exercice ne peut à terme être pertinent. De même, la configuration d'objectifs de verdissement selon un patrimoine pilote, quoique représentatif, a tendance à lisser les résultats et standardiser les approches de verdissement. On observe ainsi une tendance de l'industrie immobilière à s'éloigner des calculs conventionnels et des formules de verdissement "clés en main", pour se rapprocher de la réalité environnementale de chaque immeuble et de ses capacités patentes de résilience. Rappelons en outre que les temps de retour sur investissements des énergéticiens étaient, jusqu'à ces vingt dernières années, éminemment théoriques, les projections ne prenant guère en compte la réalité du terrain, qu'il s'agisse de thermicité de l'enveloppe, de l'orientation du bâtiment, de son type d'occupation, etc., et se concentrant essentiellement sur les rendements standardisés des équipements nouvellement installés. C'est là toute la différence entre le calcul théorique et la mesure réelle.

Il existe à ce jour trois façons d'évaluer la performance énergétique d'un immeuble durant son cycle d'utilisation :

- Par la mesure des consommations "réelles" du bâtiment. Il s'agit des trois méthodes possibles de mesures citées *supra* : par les factures, par les index de radio/télé-relevé, par les données de GTC. Cette mesure est contestable s'agissant des factures, puisque les valeurs exprimées sont "estimées" et ne sont parfois pas effectuées à la même fréquence

ce qui peut tendre vers une consolidation faussée des données. De même pour les méthodes en radio/télérelevé ou en GTC, les données, bien que réelles, sont fournies “brutes” et ne prennent pas en compte l’évolution climatique ou les changements d’occupation de l’immeuble. Une pondération est donc nécessaire pour mesurer cette performance réelle selon un pas de temps d’analyse convenable. La pertinence du pas de temps d’analyse est variable et subjective : un an pour l’annexe environnementale, deux ans en cas de travaux d’aménagement du preneur, trois ans d’après le régime des baux commerciaux, et à n’importe quel moment en cas de modification des conditions d’occupation de l’immeuble. La mesure des consommations “réelles” du bâtiment ne fournit qu’un estimatif sur une échelle de temps spécifique.

- Par le calcul conventionnel. Il correspond à un “*calcul théorique simplifié basé sur des hypothèses standardisées*”¹⁰⁰¹. Il s’agit des calculs réglementaires de type RT ou DPE. Le calcul RT d’un bâtiment existant (dont on envisage la rénovation) détermine la consommation conventionnelle d’énergie primaire sur cinq usages (chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire - ECS, éclairage, ventilation et auxiliaires). Le calcul DPE prend en compte seulement trois postes de consommation (chauffage, refroidissement et ECS), soit de façon conventionnelle pour les bâtiments collectifs construits après 1948 *via* des logiciels 3CL, DEL6 ou Comfie, soit par les moyennes des factures sur les trois dernières années précédant le diagnostic pour les bâtiments collectifs construits avant 1948. On retiendra que ces calculs réglementaires ne sont guère comparables entre eux compte tenu des différences de périmètres de consommation, mais aussi compte tenu des différences de surfaces de référence : la consommation du DPE est rapportée à la surface habitable (SHAB) là où elle se rapporte à la Surface hors œuvre nette (SHON) pour la RT. Ces calculs n’ont donc qu’une utilité intrinsèque, informative et de conformité vis-à-vis de processus de rénovation, de vente ou de location spécifiques. Le calcul réglementaire ne permet pas de mesurer la performance énergétique réelle du bâtiment, mais il jauge un niveau approximatif d’obsolescence selon une norme-type de bâtiment¹⁰⁰² ; en ce sens, le calcul conventionnel fournit un cadre métrologique d’estimation minimale de la performance.

¹⁰⁰¹ Jean Carassus, David Ernest, Aurélie Heyries *et alii*, *Performances environnementales de l’immobilier : du conventionnel au réel*, 2013, p.7. En ligne sur : <http://www.construction21.org/france/community/pg/file/2324/read/13001/performances-environnementales-de-limmobilier-du-conventionnel-au-reel>

¹⁰⁰² “Ce calcul n’a pas pour objet la prédiction de consommations réelles. Les hypothèses de calcul portent sur le climat passé, les apports internes, les températures de consigne et les scénarios d’occupation. Elles sont spécifiques à une classe de bâtiment

- Par le calcul théorique “sur mesure”. Il s’agit d’un calcul prévisionnel basé sur une Simulation Thermique Dynamique (STD). La STD désigne un système modélisé sur logiciel¹⁰⁰³ permettant de reproduire les caractéristiques thermiques, énergétiques et environnementales du bâtiment et de connaître ses réactions vis-à-vis de variables multiples (température extérieure, enveloppe, inertie, comportement des occupants, échanges thermiques, changements d’états, etc.) afin d’estimer ses consommations réelles d’énergie sur un pas de temps horaire. La STD est surtout utilisée pour les bâtiments neufs dans leur phase de conception afin de remplir en amont les exigences accrues de performance énergétique. Mais elle peut aussi être mise en œuvre pour les bâtiments existants en cas de rénovation ou en phase d’exploitation, dans le but d’identifier les postes de surconsommation. Si la STD n’a aucune valeur juridique, la métrologie des logiciels de simulation admet toutefois un calcul plus précis pour confirmer, infirmer ou réorienter les conclusions tirées des calculs conventionnels et “réels” des consommations¹⁰⁰⁴. La STD fournit donc un complément pertinent pour affiner la mesure de performance énergétique du bâtiment.

En définitive, seul un mix des trois méthodes permet de véritablement coller au plus près de la réalité des calculs de consommations. A ce titre, un audit énergétique permettra de synthétiser ces résultats en vue de prendre les dispositions d’améliorations les plus adéquates. Cet audit représente toutefois un coût important avant même qu’ait pu s’effectuer une décision d’investissement. De plus, l’audit énergétique dispose d’une courte durée de validité technique puisqu’il prend la mesure d’une consommation à un instant T pour un usage spécifique, et il n’a d’utilité que s’il est suivi d’une réelle décision d’investir.

La solution consisterait à fournir un audit énergétique “sur demande”, ce qui suppose idéalement de développer un avatar modélisé du bâtiment de type *Building Information*

et à une zone géographique et n’ont pas vocation d’être adaptés aux spécificités d’un bâtiment précis. Utilisées indifféremment pour toute une catégorie de bâtiment, elles offrent une base de référence pour permettre la comparaison. Quels que soient les écarts constatés avec la réalité, la méthode permet une comparabilité des bâtiments entre eux. Le calcul réglementaire est essentiellement un outil de vérification de la conformité réglementaire. C’est la seule notion opposable à ce jour d’un point de vue juridique”. Ibid., pp.7-8.

¹⁰⁰³ Les logiciels de STD sont nombreux sur le marché : SIMBAD, DesignBuilder, Climawin (module), EnergyPlus, Pleiades+COMFIE, TRNSYS, BLAST, DOE-2, TAS, Lesosai, Virtual Environment, ArchiWIZARD Version 3...

¹⁰⁰⁴ “Cependant, les calculs étant plus précis, ils permettent d’extrapoler sur les consommations conventionnelles”. J. Carassus, D. Ernest, A. Heyries et alii, *Performances environnementales de l’immobilier : du conventionnel au réel*, 2013, op.cit., p.8.

Modeling (BIM) qui centralise les caractéristiques métrologiques i) des factures et des données de GTC (mesures “réelles”), ii) les calculs conventionnels (DPE et RT) ainsi que iii) les calculs prévisionnels de STD. Un tel outil miracle qui raisonne en terme d’unicité de l’information et d’interopérabilité des outils n’existe pas à ce jour sur le marché de l’*assessment* des bâtiments existants. En effet, un BIM nécessite un recollement précis des plans et des matériaux de construction utilisés, une harmonisation des données avec le format de fichier IFC, et engendre donc un temps et un coût de numérisation exorbitants.

La complexité à quantifier les consommations du bâtiment explique les ajournements permanents des parties au bail dans la négociation du verdissement. Le marché français de l’évaluation demeure pervers en ce qu’il n’encourage qu’une approche minimaliste et court-termiste de l’évaluation de la performance énergétique du bâtiment.

Début 2014, le Parlement Européen a défendu l’usage de la Maquette Numérique dans le cadre de la refonte des directives européennes relatives aux marchés publics¹⁰⁰⁵, avec notamment l’adoption d’une directive 2014/24/UE du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics abrogeant la directive 2004/18/CE. Cette nouvelle directive, que les Etats membres doivent transposer d’ici au 18 avril 2016, a notamment pour but de favoriser l’utilisation de processus numériques dans la commande publique et notamment du BIM. Selon l’article 22.4 de cette directive : *“Pour les marchés publics de travaux et les concours, les États membres peuvent exiger l'utilisation d'outils électroniques particuliers tels que des outils de modélisation électronique des données du bâtiment ou des outils similaires”*.

Passé 2016, on espère une application rapide des processus privés pour la commande publique, ainsi que la réplique des pratiques constructives dématérialisées du neuf vers l’existant.

§2. Quantifier pour quelle valeur ?

Le programme d’amélioration de l’annexe environnementale est conçu dans un cadre d’action réciproque. Si les bénéfices attendus ne peuvent clairement être identifiés et chiffrés, la mise en

¹⁰⁰⁵ Directive 2014/25/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 relative à la passation de marchés par des entités opérant dans les secteurs de l’eau, de l’énergie, des transports et des services postaux et abrogeant la directive 2004/17/CE ; Directive 2014/23/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur l’attribution de contrats de concession. Publiées au JOUE le 28 mars 2014, les directives “marchés publics” et “concessions” sont entrées en vigueur le 17 avril 2014.

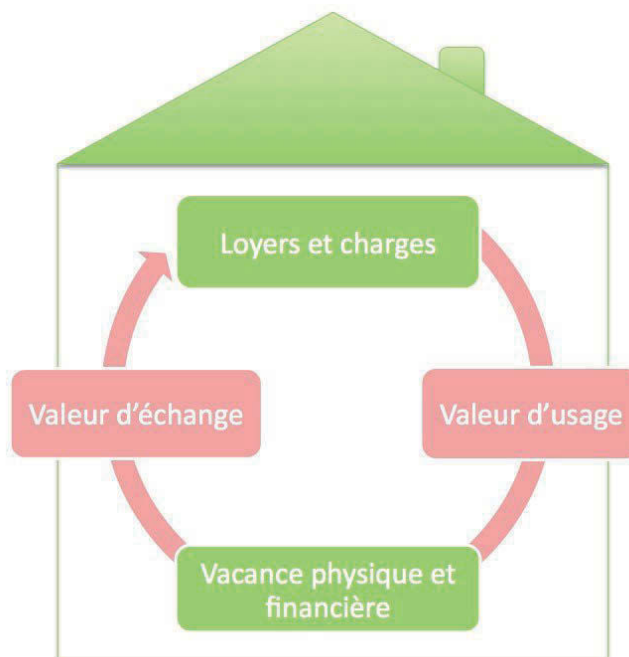
place d'un programme environnemental reviendrait à faire confiance aux processus standardisés de verdissement tout en espérant bénéficier d'une hypothétique augmentation de valeur bénéficiant naturellement à chacune des parties au bail. Mais de quelle valeur parle-t-on? En fait, deux logiques de valorisation n'ont jamais cessé de s'opposer :

- La valeur d'usage, qui vise une réduction ou rationalisation des consommations afin d'optimiser les charges et les frais de fonctionnement de l'immeuble. Cette valeur est recherchée par le locataire.
- La valeur patrimoniale qui représente une valeur d'échange de l'actif immobilier pour le propriétaire sur un marché donné à un moment donné.

Cette opposition n'est qu'apparente puisque les deux valeurs sont en réalité interdépendantes¹⁰⁰⁶. En effet, sur le marché de service, la valeur d'usage est établie en référence au stock immobilier existant disponible, et donc selon le marché de l'actif. Réciproquement, la valeur patrimoniale d'un bien est établie pour partie selon les revenus locatifs (*cash-flows* de loyers) et selon le taux d'occupation (taux de vacances physique et financière), c'est-à-dire de l'usage des lieux loués (v. *infra*, Fig.68). C'est de ce dernier critère que doit être impulsée l'action de verdissement et non *via* le critère patrimonial qui n'est qu'un aboutissement, une notion statique n'intéressant pas le locataire dans sa démarche d'utilisation. A l'inverse, la notion d'usage insuffle et nourrit toute la chaîne de valorisation de l'immeuble.

¹⁰⁰⁶ Ingrid Nappi-Choulet, *Marketing et stratégie de l'immobilier*, Paris, Dunod, 1999, pp.14-16.

Fig.68 : Le cycle de valorisation d'un actif immobilier, J-M. Branchut, 2014



Nous avons vu que la Réglementation Thermique ne peut procurer qu'une valorisation abstraite pour les parties prenantes d'un bail, les données auxquelles la rénovation se réfère étant basées sur des normes conventionnelles. Il en est de même des labels réglementaires HPE, THPE ainsi que du label BBC, qui demeurent des processus de surperformance adossés sur la RT, ayant un caractère tout aussi conventionnel.

En revanche, les concepteurs du référentiel de certification "HQE® Exploitation" 2013 des bâtiments existants ont bien saisi qu'il était important de démultiplier l'offre de verdissement en proposant l'amélioration i) des caractéristiques intrinsèques du bâtiment à des fins de valorisation patrimoniale, ii) de l'utilisation de l'immeuble pour parvenir à la valorisation d'usage, et iii) de la maintenance des systèmes et des équipements pour mener une double valorisation, patrimoniale et d'usage. Si bailleurs et preneurs ont su trouver, grâce à ce dernier volet, un terrain d'entente en mettant en place une valorisation hybride relative au pilotage optimisé des équipements et des systèmes du bâtiment, il est limitée à un potentiel de réduction des consommations énergétiques de 5 à 20%.

Certains acteurs pensent qu'il s'agit d'un bon compromis en attendant de s'engager vers une démarche de valorisation plus complexe et plus efficace. D'autres considèrent que le sujet n'est pas pris assez au sérieux, dans sa réalité d'ensemble, et qu'il ne sert qu'un objectif *marketing*, profitant uniquement aux sociétés d'exploitation-maintenance, confinant ainsi à l'éco-blanchiment. En-deçà du défaut de configuration des certifications, il paraît difficile de valoriser dans le cadre de logiques divergentes entre bailleur et preneur. Certains praticiens illustrent l'insécurité du verdissement par l'identification de clauses des transferts favorables au bailleur, renforçant, à la façon d'un jeu de dés pour le locataire, la charge aléatoire des coûts de mise aux normes "Grenelle" si la jurisprudence venait à les intégrer auxdites clauses existantes (v. *infra*, Fig.69).

D'autres praticiens choisissent de "forcer le destin" du verdissement en appelant à l'optimisme financier pour transformer la contrainte "Grenelle" en véritable opportunité. La figure *infra* (v. Fig.70) énonce cette posture par la métaphore du verre à moitié vide (*a priori* conflictuelle) ou à moitié plein (situation "gagnant-gagnant").

Avant de s'en remettre à la bienveillance des acteurs du marché immobilier, les rapports bailleur-preneur en sortiraient grandis si le législateur prévoyait *de facto* une obligation de répartition des frais d'évaluation à 50/50, le plus grand ennemi du verdissement étant en fin de compte la stagnation des décisions, provoquée par une insécurité quasiment centenaire des jeux de relations contractuelles.

Fig.69 : Verdir : l'aléa du jeu de dés, JLL et Baker & McKenzie, 2011¹⁰⁰⁷

Clause avec impact opérationnel

« Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, quelque gêne qu'ils lui causent et, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, agrandissement et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires, en cours de bail dans l'immeuble, l'ensemble immobilier et les lieux loués quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 40 jours, et, ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil. »

➤ Le locataire n'aura droit à aucune indemnité si les locaux ne peuvent être exploités pendant les travaux du bailleur



➤ Le locataire voit mis à sa charge:

- Tous les travaux d'entretien de réparation ou de remplacement à l'exception du clos et du couvert (606 du C. Civil) qui restent à la charge du bailleur
- La vétusté
- Les mises en conformité avec la réglementation

▪ Conclusion: il est très important d'apporter une grande attention à ces clauses lors de la négociation ou renégociation d'un bail

JONES LANG
LASALLE

BAKER & MCKENZIE

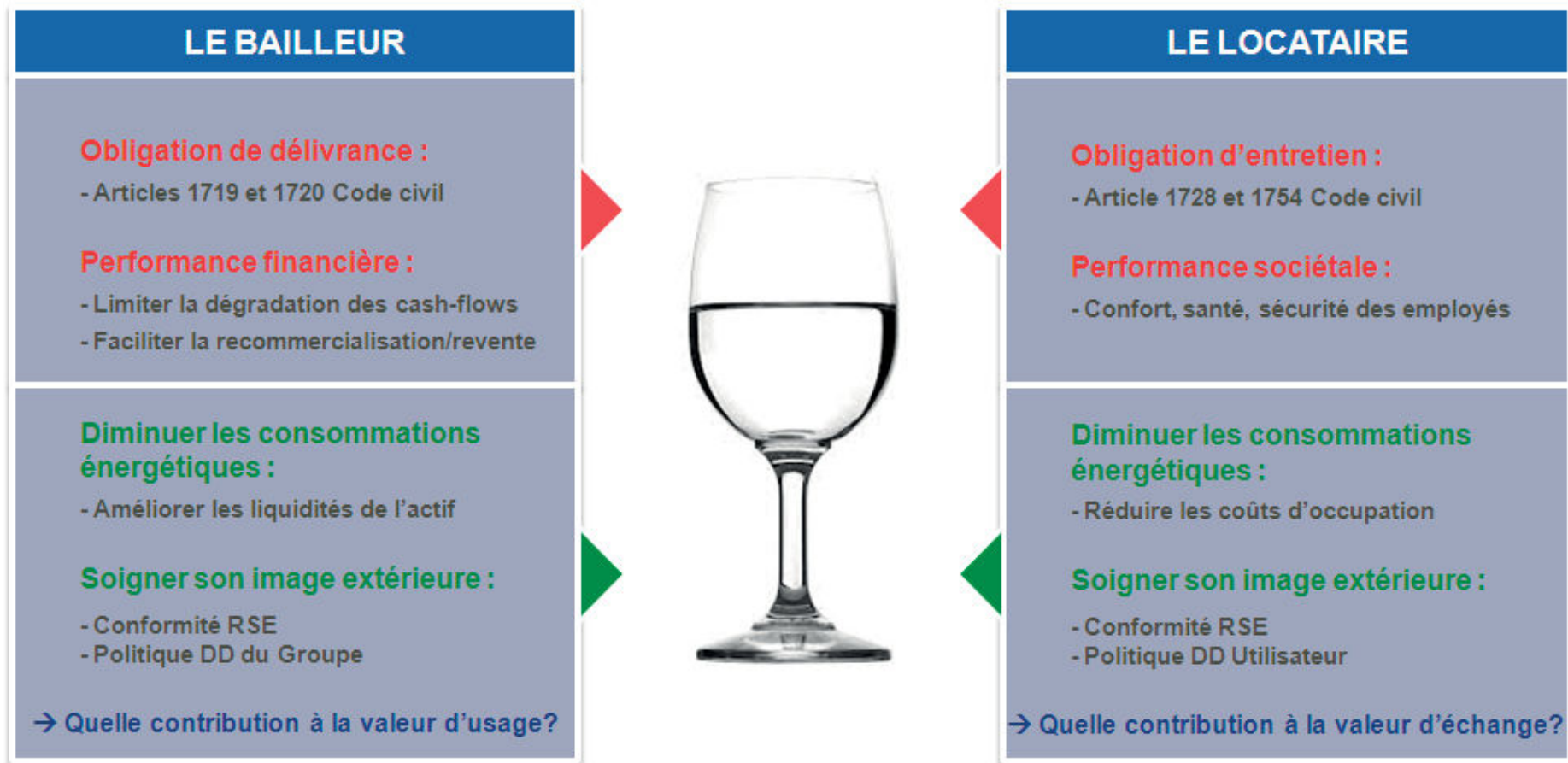
Clause avec impact financier

« Au titre des charges afférentes aux parties communes, le PRENEUR devra notamment rembourser au BAILLEUR, sans que cette liste ne soit exhaustive, et dès lors que les prestations correspondantes sont fournies:

- Tous travaux concernant les parties communes ou à usage commun, soit d'entretien, de réparations ou de réfections proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, soit de ravalement, de mise en conformité, d'améliorations, de rénovations, de remplacements. Seuls les travaux prévus par l'article 606 du Code Civil resteront à la charge du bailleur.
- Tous travaux nécessités par des mises aux normes ou en conformité avec la législation en vigueur au jour de la réalisation desdits travaux
- Tous travaux justifiés par des malfaçons, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, par l'obsolescence ou par l'intérêt général de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier. »

¹⁰⁰⁷ Hervé Jégou, Henri Charrey, Franz Jenowein *et alii*, *Baux commerciaux en cours : Quels impacts du Grenelle 2?*, Les Rencontres Corporate Solutions, Jones Lang LaSalle, Baker McKenzie, 27 septembre 2011.

Fig.70 : Verdir : le verre à moitié plein ou à moitié vide, J-M. Branchut, 2013



* * *

Conclusion de Chapitre :

Le verdissement du bail est confronté à une **triple rigidité** :

- Une **rigidité juridique** entretenue par des rapports contractuels tendus entre bailleurs et preneurs qui opposent deux stratégies libérales de déploiement de la propriété, l'une commerciale et l'autre foncière. Même si les instances judiciaires interviennent à maigre renfort d'ordre public pour tempérer l'abus dans les clauses de prestations, de pouvoir et de différend, on a pu constater une adaptation casuistique instantanée des acteurs immobiliers vis-à-vis des mécanismes de régulation. Tel est l'apanage de la liberté contractuelle qui ne réduit pas les abus, engorge les tribunaux et insécurise la mise en place de l'amélioration environnementale. La lenteur du législateur et l'absence de concertation que soulevait Maître Philippe Pelletier lors des Etats Généraux des baux commerciaux de 2014¹⁰⁰⁸, contribuent également à retarder le verdissement du bail. L'intention récente du politique-législateur d'assurer un meilleur équilibre des relations locatives en faveur du preneur alimente les mécanismes d'auto-défense des bailleurs. Avec la loi Pinel du 18 juin 2014 par exemple, la pratique d'un loyer assorti d'un forfait de charges semble condamnée, mais il paraît légalement possible d'envisager un bail sans charges pour le preneur et de fixer un loyer dont le montant serait majoré de l'ancien forfait de charges. Par ailleurs, le plafonnement de la hausse de loyer issue du déplafonnement présente un aléa tellement important qu'il incite le bailleur à opter pour le congé sans offre de renouvellement avec indemnité d'éviction. Le résultat n'est donc pas celui d'une protection accrue de la propriété commerciale du preneur. En outre, l'empilement des mesures façonne un statut des baux commerciaux toujours plus technique et impose le recours à des avocats hyperspécialisés. Ainsi, l'écart se creuse, non plus entre bailleurs et locataires, mais entre cocontractants bien et mal conseillés, c'est-à-dire ayant les moyens ou non de s'offrir les conseils d'un spécialiste.

¹⁰⁰⁸ “Espérons donc que cette journée ouvrira à nouveau la démarche participative engagée il y a dix ans [Ph. Pelletier (dir.), *Propositions pour une modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels*, Rapport au garde des sceaux, ministre de la justice, avril 2004 - NDLA], permettant au projet de loi [Pinel - NDLA] déjà évoqué d'être soumis pour de vrai à une nécessaire concertation de place et à la réforme, proposée il y a dix ans et toujours pertinente, de connaître de nouvelles avancées”. Ph. Pelletier, *Etats généraux des baux commerciaux*, Propos introductif, mai 2014, *op. cit.*, p.5

Sur le plan fiscal, les aides dans le secteur tertiaire ont été réduites à peau de chagrin si l'on observe le dispositif des CEE. Cette évolution est en contradiction avec la volonté originelle du dispositif Grenelle de faire du secteur immobilier tertiaire la locomotive de la rénovation énergétique des bâtiments.

- Une **rigidité technique**, posée par l'établissement de la liste de référence des équipements et par l'échange des données de consommations du bâtiment. Les praticiens subissent une conception théorique du législateur qui, sous prétexte de transparence nécessaire de l'information, n'a pas perçu la complexité que supposait la démarche de référencement, laquelle devrait plutôt ressortir de l'exploitant de maintenance technique (*facility manager*).
- Une **rigidité financière** qui se traduit par l'impossibilité de mettre en ligne "valeur d'usage" et "valeur d'échange". Ceci ne crée pas les conditions de la concorde entre les parties au bail et provoque des mécanismes de repli, de retension dans les clauses contractuelles.

Il nous paraît donc nécessaire de reconcevoir les dispositions réglementaires du bail vert en n'éluant pas de recueillir l'avis des juristes, des techniciens et des financiers. Si la démarche participative semble *a priori* respectée au stade législatif, celle-ci se doit de perdurer au stade réglementaire afin de prévenir les risques d'inefficacité. A ce jour, malgré une codification à droit constant, les règles se juxtaposent sans véritable coordination entre elles. Pour exemple : une récente mesure de la loi Pinel, portant sur les règles de non imputabilité de charges et de travaux au locataire, ignore totalement le régime de l'annexe environnementale. On souhaiterait pouvoir jouir de lois et de règles harmonisées qui ne soient pas jugées complaire aux lobbys ou relever du pur calcul politique, c'est-à-dire être contestées dans leur légitimité.

* * *

Titre II. Une proposition d'amélioration de l'annexe verte

Ce dernier titre constitue un guide juridique pratique visant à promouvoir une annexe environnementale utile et pérenne. Il entend rétablir l'efficacité et l'efficacités de ses processus et de ses outils. Mais cet objectif passe avant tout par un "forçage"¹⁰⁰⁹ environnemental consistant à imposer des principes juridiques propres à initier une rénovation efficace des bâtiments existants (**Chapitre I**). Puis, c'est au travers de solutions rédactionnelles que seront redéfinis les leviers normatifs efficaces de l'annexe environnementale (**Chapitre II**). Toutefois, ces leviers seront vains s'ils ne sont pas utilisés et considérés en permanence comme légitimes. C'est pourquoi nous énoncerons, en s'inspirant du système juridique de Marx, que la norme environnementale dans la ville ne peut être recevable que par le rétablissement du flux de production des lois entre les acteurs et les institutions de la ville, entre la "base" et la "superstructure". Ainsi, la réactivation du cycle normatif traditionnel sera fondamentale pour légitimer l'environnementalité de la norme, dont le bail vert fait partie (**Chapitre III**).

Chapitre I. Les leviers d'efficacité de l'annexe verte

Après avoir admis la nécessité de rétablir, par la technique du forçage, la finalité environnementale de rénovation des bâtiments existants pour mieux délaissier les préceptes procéduriers et techniques paralysants (**Section 1**), nous proposerons une amélioration des outils règlementaires existants visant à favoriser l'aide à la décision (**Section 2**).

Section 1. Rétablir la finalité environnementale dans les bâtiments existants

En attendant un renforcement progressif du régime de responsabilité, il nous semble primordial d'organiser en amont l'obligation de verdissement des bâtiments par les principes suivants :

¹⁰⁰⁹ M. Boutonnet, *Des obligations environnementales spéciales...*, Rec. Dalloz, 2012, *op. cit.*, p.377 *sqq.*

Sur la philosophie générale du processus de rénovation environnementale du bâtiment

- Gouvernance locale : Concevoir une obligation de rénovation nationale plutôt que d'attendre l'émergence d'une conception "équitable" de la rénovation de la part des instances supra-étatiques. En droit interne, proscrire les lois programmatiques échaffaudant des obligations réglementaires à paraître dans des moyens et longs termes¹⁰¹⁰, et opérer le forçage environnementale sur des horizons plus courts (un an à trois ans).
- Autonomie : Penser le bâtiment suivant l'autonomie de ses systèmes de production énergétique avec l'environnement immédiat du bâtiment ; fuir le "tout-technologique" nécessairement consommateur d'énergie.
- Sobriété : Prôner le bon sens technique, la simplicité et la sobriété des systèmes du bâtiment.
- Contrôle : Alléger les procédures de contrôle de conception. Renforcer les procédures de contrôle en aval, une fois l'édifice rénové.

Sur le forçage de la rénovation environnementale du bâtiment

- Rendre obligatoire et d'ordre public le programme triennal de rénovation environnementale pour tout propriétaire ou copropriétaire d'immeuble bâti de plus de 1.000 m² SHON.
- Concevoir le programme triennal de rénovation au cas par cas, selon le niveau d'obsolescence et de performance environnementale du bâtiment.
- Eviter la constitution de régimes d'exceptions à l'application du programme de rénovation (interdire l'échantillonnage du patrimoine, interdire les dérogations selon l'usage du bâti).
- Éliminer les possibilités de dérogation, de désistement ou d'évitement au programme de rénovation.
- Sortir du raisonnement RT non obligatoire et contraindre, suivant des échéances réalisables, par une mise en conformité du bâtiment au cas par cas, basée sur l'autonomie de la production énergétique et sur la lutte contre l'obsolescence des équipements.

¹⁰¹⁰ On ne peut à cet égard que constater l'échec de la loi handicap du 11 février 2005 qui imposait la mise en accessibilité totale des ERP et IOP sur un horizon de 10 ans aux personnes handicapées, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique. Ce délai semble être l'origine de l'ineffectivité de la loi car il a dû créer un régime d'adaptation ultérieur appelé "Ad'Ap", établi des dérogations et compensations, et provoqué une rétention des clauses du bail sur les coûts de prise en charge de cette conformité. En d'autres termes, ce délai reportait une adaptation technique qui, parce que complexe et parfois coûteuse, aurait pu être phasée et lissée dans le temps.

Sur le phasage de la rénovation environnementale du bâtiment

- Le programme de rénovation, bien qu'envisagé de manière permanente, devra suivre un cycle de trois étapes que le(s) (co-) propriétaire(s) et l'(es) utilisateur(s) devra(ont) réitérer par trois ans :
 - o Etape 1 (année n) - Effectuer une campagne d'audits et de DPE en y associant l'(es) occupant(s) de l'immeuble. Le coût de cette campagne sera réparti à 50/50 entre le(s) bailleur(s) et le(s) locataire(s) de l'immeuble,
 - o Etape 2 (année n+1) - Dégager une priorité d'amélioration suivant les résultats de la campagne d'audits, comprenant six mois de recherche éventuelle de subvention et six mois de travaux. Le coût des travaux sera à répartir pour moitié entre les parties.
 - o Etape 3 (année n+2) - Contrôler la pertinence de cette amélioration par des mesures en situation réelle, corriger éventuellement, et préparer la nouvelle campagne d'audits/DPE pour l'année suivante.

Sur les modifications juridiques à apporter

- Répartir d'autorité le coût du programme triennal de rénovation, pour moitié entre le propriétaire et l'utilisateur, et ce afin de responsabiliser, d'expurger le contentieux et d'éviter les abus entre les parties prenantes. Qualifier cette répartition d'ordre public dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans l'annexe environnementale aux baux tertiaires (Art. L.125-9 C.env.) et au sein du régime des ICPE (Art. L.511-1 C.env.).
- Rétablir la possibilité d'obtention de CEE par les grands propriétaires tertiaires (foncières, banques et institutionnels) selon un seuil d'éligibilité en nombre d'immeubles détenus (30 immeubles par exemple) afin d'inciter financièrement l'engagement de travaux par la revente desdits CEE aux obligés en marché de gré à gré.
- Améliorer la performance des outils règlementaires et volontaires d'aide à la décision, à savoir réformer le DPE (§1 *infra*) et les audits (§2 *infra*). Ces propositions d'améliorations font l'objet de la section ci-après.
- [Subsidiairement, hors annexes environnementales. S'agissant des maisons individuelles et des immeubles d'habitation avec cheminées, il conviendrait de réactiver et de reformuler l'arrêté interprefectoral d'Ile-de-France qui "interdisait" l'utilisation des cheminées¹⁰¹¹ et refondre le dispositif au sein d'un arrêté du ministre de l'Environnement visant la "mise

¹⁰¹¹ V. *supra*, Part.I-Tit.I-Chap.I-Sect.1-§4.2.

aux normes obligatoire” des cheminées à foyers ouverts pour des cheminées en insert, avec façade fermée (ou même ouverte) à des fins d’optimisation du rendement et de limitation des rejets de particules fines.]

Section 2. Améliorer les outils d’aides à la décision

§1. Améliorer le DPE

Le DPE est un outil louable, construit de manière à capter l’attention de l’investisseur ou de l’utilisateur sur le niveau de performance du bien immobilier, et ce par le biais d’étiquettes de couleur. C’est là sans doute le seul intérêt du DPE¹⁰¹² !

Afin d’améliorer son dispositif, il convient de distinguer les cas de sanction pour absence de remise d’un DPE (§1.1) de la sanction prévue en cas de DPE erroné (§1.2).

§1.1.Sanction pour absence de DPE

Une première hypothèse vise le défaut de remise d’un DPE lors de la conclusion d’un contrat de vente ou de bail. Or, aucune sanction de droit spécial n’est édictée dans ce cas, les textes des articles L.134-3-1, L.271-4 du CCH et 3-1 de la loi de 1989 renvoyant exclusivement au cas où le DPE est remis à son cocontractant. Dans le silence du droit spécial, c’est donc le droit commun de la responsabilité qui s’applique.

En cas de défaut de présentation du DPE, l’acquéreur ou le locataire pourrait se prévaloir d’une réticence dolosive du vendeur ou du bailleur afin qu’il soit sanctionné. Cette action permet de neutraliser les clauses contractuelles évasives de la garantie des vices cachés tout en excipant de vices du consentement. Toutefois, permettre à l’acquéreur ou au preneur d’invoquer le dol reviendrait à les autoriser à se prévaloir d’un défaut d’information sur des données qui n’auraient pu être déterminantes du consentement si elles avaient été révélées ! La question

¹⁰¹² “La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes à sept classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise) : l’étiquette énergie pour connaître la consommation d’énergie primaire ; l’étiquette climat pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise. Ces deux étiquettes sont un grand progrès dans l’information des usagers”. Rép. min. de l’égalité des territoires et du logement, JO Sénat, 21 février 2013, p.615.

semble ici délicate d'attacher une valeur distincte à l'information, avant ou après qu'elle eût pu être divulguée. De même, il s'avère difficile, voire impossible pour l'acquéreur ou le locataire, de prouver que l'aspect énergétique ou carbone constitue un élément essentiel de son consentement, surtout si le bien se trouve en zone de marché tendu ou compétitive, et dans laquelle le choix restreint des actifs fait des classements énergétiques et carbone des critères non prioritaires.

Les praticiens s'en sont donc tenus à l'appréciation souveraine des juges du fond, lesquels ont adapté la sanction en fonction des circonstances et des griefs invoqués.

En l'absence de DPE, l'acquéreur et le locataire peuvent ainsi invoquer, avec plus ou moins de succès, un vice du consentement né de l'erreur ou du dol, pour demander la nullité du contrat ou une diminution du prix, et ce en vertu des articles 1109 et suivants du Code civil ou tout simplement réclamer des dommages-intérêts¹⁰¹³. En revanche, à moins de démontrer une intention dolosive du bailleur ou du vendeur et dès lors qu'il s'agit d'un simple oubli d'annexion de DPE, la responsabilité est rarement recherchée sur le plan pénal.

Si de tels recours sont possibles, il faut insister sur le fait que les sanctions seront modulées en fonction du comportement des cocontractants. En matière de baux par exemple, le dol n'a pu prospérer, le preneur ne pouvant parallèlement se prévaloir de l'absence de DPE pour s'exonérer de ses obligations locatives principales, comme celles de suspendre le paiement de ses loyers¹⁰¹⁴. En matière de vente, un arrêt¹⁰¹⁵ rappelle que l'absence de diagnostic de performance énergétique n'entraîne pas pour autant l'annulation de l'acte, ayant été relevé que les acquéreurs avaient signé l'acte authentique sans émettre la moindre réserve, renonçant ainsi à se prévaloir de l'irrégularité de la vente.

¹⁰¹³ TI Moulins, 14 janvier 2013. Cette solution de responsabilité civile et contractuelle est d'ailleurs confirmée par l'exécutif (Rép. min. à QE n°43710, JOAN, 28 septembre 2010, p.10634. V. également le site du Ministère de l'intérieur : <http://www.interieur.gouv.fr/A-votre-service/Mes-demarches/Logement/Protection-et-securite-de-l-habitat/Diagnostics-immobiliers/Diagnostic-de-performance-energetique>

¹⁰¹⁴ CA Paris, 14 janvier 2009, n°2009-019179.

¹⁰¹⁵ Cass. 3^{ème} civ., 8 juillet 2014 ; n°13-19330.

§1.2. Sanction pour DPE erroné

Le législateur mentionne que *“l’acquéreur (ou le preneur) ne peut se prévaloir à l’encontre du propriétaire (ou du bailleur) des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n’a qu’une valeur informative”*¹⁰¹⁶. Ces dispositions doivent être mises en parallèle avec celles des autres diagnostics, notamment celle de l’article L.125-5-V du Code de l’environnement portant sur l’Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT) stipulant qu’en cas de non-respect de l’obligation d’information du bailleur ou du vendeur sur ledit état et sur l’historique des sinistres de l’immeuble, l’acquéreur ou le locataire pourra *“poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de location”*.

Ce décalage dans l’opposabilité des diagnostics légaux démontre *a priori* l’absence de valeur juridique du DPE et sa faillibilité. Elle a d’ailleurs été prouvée dans les faits par deux tests de l’UFC-Que Choisir en 2008 et en 2011. Cinq diagnostics différents avaient été réalisés dans chacune des cinq maisons représentatives du territoire français. En 2008 comme en 2011, on observait pour le même bien un écart de deux à quatre classes énergétiques (de B à E pour l’une d’elles) et les estimations de consommations variaient du simple au double, voire à plus du triple. De nombreux consommateurs reprochaient alors au DPE l’absence d’objectivité de l’information. L’opposabilité du DPE à l’encontre du bailleur ou du vendeur était ainsi revendiquée¹⁰¹⁷. Le Ministère de l’égalité des territoires et du logement apportait un propos nuancé à cette critique en affirmant que les voies normales de recours en cas de DPE erroné n’avaient jamais été exclues par la législation, et que l’inopposabilité du document se justifiait par un souci de protection de son commanditaire bailleur/vendeur, présumé non technicien de l’énergie, vis-à-vis de son co-cocontractant locataire ou acquéreur. On peut encore s’étonner aujourd’hui de l’absence d’une telle protection implicite au sujet de l’ERNMT, le propriétaire n’étant pas non plus un sachant des risques naturels, miniers ou technologiques inhérents à son bien immobilier... Ce dernier est en revanche présumé sachant des sinistres ayant eu lieu dans

¹⁰¹⁶ Art. L.271-4-II CCH pour l’inopposabilité des informations du DPE au vendeur et Art. L134-3-1 CCH pour l’inopposabilité des informations du DPE au bailleur.

¹⁰¹⁷ *“A l’appui de ce constat, l’UFC-Que Choisir demande donc aux pouvoirs publics : [...] De rendre opposable le DPE entre l’acheteur et le vendeur pour que la responsabilité du diagnostiqueur puisse être engagée en cas de diagnostic erroné”*. UFC-Que Choisir, *DPE, Des diagnostics toujours aussi peu performants !*, Communiqué du 21 février 2011. En ligne sur : <http://www.quechoisir.org/immobilier-logement/achat-vente-travaux/communique-dpe-des-diagnostics-toujours-aussi-peu-performants>

son immeuble, du moins depuis son acquisition, et des travaux curatifs et préventifs qui ont pu y être réalisés pour réduire l'occurrence desdits risques. C'est la raison pour laquelle la rédaction de l'ERNMT est, depuis peu¹⁰¹⁸, le fruit d'une rédaction mixte entre l'administration qui informe du zonage des risques¹⁰¹⁹, c'est-à-dire de l'extérieur immédiat de l'immeuble, et du propriétaire qui divulgue à son cocontractant l'effectivité du risque¹⁰²⁰, c'est-à-dire les événements survenus à l'intérieur de l'immeuble.

Quoi qu'il en soit, l'inutilité du DPE persiste en l'absence prolongée d'opposabilité ; pour preuve, la mention en 2015 "CLASSE ENERGIE non communiquée" ou "CLASSE ENERGIE en attente" dans de nombreuses annonces de vente ou de location. On remarquera d'ailleurs l'absurde improductivité de cette situation, où l'annonce immobilière intègre une étiquette colorée pour être conforme aux dispositions réglementaires¹⁰²¹, mais sans aucune information de classement. A l'origine de cette pratique, les arrêtés de 2012 sur le DPE vente¹⁰²² et location¹⁰²³ précisant qu'"à titre exceptionnel pour les logements situés dans des bâtiments construits avant le 1er janvier 1948 en l'absence justifiée de relevés de consommation, les éléments requis [...] doivent rester vierges". De son côté, la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) préconise, dans sa fiche d'application desdits arrêtés¹⁰²⁴,

¹⁰¹⁸ Arr. du 19 mars 2013 modifiant l' Arr. du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques.

¹⁰¹⁹ L'obligation d'information administrative s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés : 1) dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ; 2) dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ; 3) dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ; 4) dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

¹⁰²⁰ Depuis l'arrêté du 19 mars 2013, le modèle d'imprimé ERNMT demande au propriétaire de renseigner si son immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels, miniers ou technologiques ; et dans l'affirmative si des travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels, miniers ou technologiques ont été réalisés.

¹⁰²¹ D. n°2010-1662 du 28 décembre 2010 relatif à la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières. Ce décret insère notamment les articles R.134-5-1 et 2 du CCH qui disposent que toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique insérée dans la presse écrite ou dans les agences immobilières à compter du 1er janvier 2011 mentionne la lettre correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique prévu par le e de l'article R. 134-2. Cette mention précédée des mots "classe énergie" doit être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce. Cette étiquette doit être lisible et en couleur. Sa taille minimale est fixée à 180 pixels × 180 pixels pour les annonces publiées sur Internet ; 5 % de la surface du support pour les annonces figurant dans les locaux d'une agence.

¹⁰²² Arr. du 8 février 2012 modifiant l'arr. du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

¹⁰²³ Arr. du 8 février 2012 modifiant l'arr. du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine.

¹⁰²⁴ En ligne sur : http://www.rt-batiment.fr/fileadmin/documents/DPE/fiches/2013.10.07_Fiche_d_application_VF_1.0.pdf

de mentionner “*DPE vierge consommations non exploitables ou DPE non requis*” pour les annonces en agence ou sur Internet, et “*classe énergie : DPE vierge*” pour les annonces dans la presse écrite. Le caractère “*exceptionnel*” visé dans les arrêtés n’est au surplus pas précisé, laissant une marge d’appréciation subjective du critère de qualification du DPE vierge. Dans les faits, 35% des factures étant indisponibles, la nature “*exceptionnelle*” de cette situation a pu devenir une règle de défaisance du propriétaire à son devoir d’information¹⁰²⁵.

Ainsi, ce régime d’exception, légitimé par une préconisation des instances publiques, fut une véritable brèche dans laquelle se sont engouffrés les agents immobiliers qui n’ignoraient pas que l’administration était incapable de vérifier le bien-fondé de l’exception¹⁰²⁶ sur l’ensemble des 600.000 transactions par an et sur plus d’un million de locations !

En édictant que l’acquéreur ou le preneur ne pouvait se prévaloir à l’encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans le DPE, le législateur écartait donc la garantie des vices cachés. Ainsi, il a pu être jugé qu’un acquéreur ne pouvait se fonder sur la description du système de chauffage contenu dans le DPE pour engager la responsabilité contractuelle du vendeur qui aurait fourni un bien dépourvu de chauffage pourtant mentionné au document, aux motifs que le DPE n’avait qu’une valeur informative¹⁰²⁷. Par opposition aux autres diagnostics légaux, toute action fondée sur le vice du consentement semble compromise. Seule pourrait prospérer l’action en responsabilité de l’acquéreur ou du preneur pour non divulgation dolosive¹⁰²⁸ de l’information par le vendeur/bailleur à son cocontractant : il s’agit d’une situation particulière selon laquelle l’acquéreur/bailleur, présentant un DPE peu avantageux, déciderait de modifier frauduleusement les informations à son cocontractant. Pour ce dernier cependant, cette intention dolosive reste éminemment difficile à prouver et exige des moyens d’enquête assez conséquents.

¹⁰²⁵ Le Moniteur, *Les DPE vierges vont-ils envahir les vitrines des agences immobilières ?*, 23 mars 2012. En ligne sur : <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/actualite/17221241-les-dpe-vierges-vont-ils-envahir-les-vitrines-des-agences-immobilierees>

¹⁰²⁶ Il faudrait dans les faits vérifier si le lot d’une construction d’avant 1948, objet de la location/vente, présente des relevés de consommation inexploitable pour réaliser le DPE et attribuer audit lot un classement ébergétique.

¹⁰²⁷ CA Poitiers, 1^{er} octobre 2010, n°2009-01354.

¹⁰²⁸ “*Si le vendeur a usé de manœuvres frauduleuses en annonçant sciemment une classe différente que celle qui apparaît réellement dans le DPE par exemple, le dernier alinéa de l’article L.271-4 du CCH ne fait pas obstacle à l’application des règles de droit commun qui régissent les contrats. Cela peut constituer un dol (article 1116 du code civil : les manœuvres sont telles qu’il est évident que, sans ces manœuvres, l’autre partie n’aurait pas contracté) qui est un vice du consentement de l’acquéreur et qui peut alors entraîner une action en nullité du contrat de vente*”.

Finalement, seul le diagnostiqueur du DPE erroné conserve sa charge de responsabilité, à savoir :

- Une responsabilité contractuelle vis-à-vis du propriétaire commanditaire du diagnostic. Une erreur dans un DPE peut conduire le commanditaire lésé à agir envers son auteur sur le fondement de l'article 1147 du Code civil. Ceci confère à la rédaction de la clause de responsabilité du diagnostiqueur lors de la commande, une importance toute particulière¹⁰²⁹.
- Une responsabilité délictuelle vis-à-vis du tiers acquéreur/locataire, en cas de collusion frauduleuse entre le diagnostiqueur et le vendeur/bailleur, sur les fondements de l'article 1382 du Code civil et de l'adage *fraus omnia corrumpit*¹⁰³⁰. Ces lésés collatéraux ne pourront toutefois agir en nullité du contrat de bail ou de vente, le diagnostiqueur étant un tiers étranger à l'acte vicié, mais plutôt en revendication de dommages-intérêts aux fins de réparation du préjudice subi¹⁰³¹. Nonobstant l'absence de lien contractuel, cette solution semble avoir été retenue dans un arrêt de la Cour d'appel de Colmar du 26 août 2010¹⁰³² accueillant la demande d'expertise de l'acquéreur d'un bâtiment tertiaire contre l'auteur du DPE erroné aux motifs que ledit diagnostic devait "*malgré tout être le reflet fidèle des consommations effectives*" et ce même s'il n'avait "*qu'une valeur informative*". Or, "*l'écart significatif de consommation*" dénoncé par l'acquéreur "*permet[ait] de suspecter un manque de sincérité des informations contenues dans le diagnostic litigieux*", constituant dès lors un motif légitime d'ouverture d'une expertise contre le diagnostiqueur.

¹⁰²⁹ Gwenaëlle Durand-Pasquier (dir.), Jérôme Bertin, Bertrand de Gérando *et alii*, *Bâtiments et performance énergétique, Données techniques, contrats, responsabilité*, Lamy, Coll. Axe Droit, avril 2011, Sect.349, p.308.

¹⁰³⁰ "La fraude corrompt tout". Adage latin signifiant que tout acte juridique entaché de fraude (ici le DPE) contamine son ensemble, paralysant l'action résultant de la manœuvre frauduleuse, voire sanctionnant l'acte de nullité pour protéger sa victime. *Ibid.* p.148.

¹⁰³¹ "L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précisant que "l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le DPE qui n'a qu'une valeur informative" ne concerne que les relations entre le vendeur et l'acquéreur. Il est en effet évident que le propriétaire n'est pas le sachant et ne peut donc pas endosser la responsabilité de ce document technique. Cependant, cette disposition n'empêche pas l'acquéreur de se retourner contre le diagnostiqueur en invoquant sa responsabilité délictuelle (article 1382 du code civil) dès lors que le diagnostiqueur a commis une faute contractuelle qui lui a causé un dommage. Si la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur est avérée, elle ne peut conduire à la nullité du contrat de vente puisqu'il n'est qu'un tiers au contrat. Le diagnostiqueur pourrait cependant être condamné à verser des dommages et intérêts à l'acquéreur en réparation du préjudice qu'il a subi". Rép. Min., JO du Sénat, 21 février 2013, *op.cit.*, p.615.

¹⁰³² CA Colmar, 26 août 2010, n°2010-016483.

Au-delà de ce double régime de responsabilité, le juge du fond a été amené à se poser la question de la nature et de l'étendue des obligations du diagnostiqueur en cas de DPE erroné.

La nature de l'obligation du diagnostiqueur renvoie à la dichotomie classique proposée par Demogue¹⁰³³ entre les obligations de moyens et de résultat. Deux thèses s'opposent :

1) Celle du client victime du diagnostic erroné soutenant que les erreurs du document suffisent à engager la responsabilité de son auteur au titre de son obligation de résultat, sauf pour ce dernier à rapporter la preuve d'une cause lui étant étrangère et justifiant dès lors la fausseté des données.

2) A l'inverse, le diagnostiqueur plaide que sa mission de recherche lui confère une simple obligation de moyens, et qu'ainsi la charge de la preuve d'une faute dans l'exécution des recherches incombe au demandeur.

La doctrine semble plutôt retenir la caractérisation d'une obligation de moyens¹⁰³⁴, alors que la jurisprudence¹⁰³⁵ et l'exécutif¹⁰³⁶ se montrent hésitants. A ce jour, l'une comme l'autre des thèses semblent pouvoir être retenues ; mais ici encore, c'est le comportement du diagnostiqueur qui retiendra essentiellement l'attention des juges du fond pour déterminer son manquement ou non aux missions confiées dans les règles de l'art. Ainsi, les faits générateurs d'inconsistance des recherches¹⁰³⁷, de moyens mis en oeuvre¹⁰³⁸, de sérieux et de vigilance¹⁰³⁹, seront-ils recherchés pour retenir la responsabilité du diagnostiqueur.

Concernant l'étendue de sa responsabilité, déterminante de l'indemnité, deux types de préjudices sont considérés. Le premier porte sur le préjudice de "défaillance de l'ouvrage" née d'un DPE erroné. La jurisprudence a bien souvent rejeté les demandes tendant à incriminer le

¹⁰³³ René Demogue, *Traité des obligations en général*, 1925, t.5, p.1237 *sqq.*

¹⁰³⁴ Jean-Bernard Aubry et Hugues Périnet-Marquet, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, Montchrestien, 2004, *op.cit.*, p.687.

¹⁰³⁵ CA Paris, 5 décembre 2007, n°2007-349733 : La responsabilité du diagnostiqueur est retenue aux motifs "qu'en remettant un constat aux conclusions fausses, il a commis une faute engageant sa responsabilité". CA Paris, 7 février 2008, n°2008-358094 : La responsabilité du diagnostiqueur est retenue aux motifs qu'il a "commis une faute en ne procédant pas à l'analyse exhaustive des locaux mis en vente...".

¹⁰³⁶ Rép. min. Justice, question n°58693, JOAN, 27 septembre 2005, p.9006 : en faveur de l'obligation de résultats. Rép. min. Emploi, Cohésion sociale et logement, question n°108519, JOAN, 13 février 2007, p.1591 : en faveur de l'obligation de moyens.

¹⁰³⁷ Cass. 3^{ème} civ., 23 mai 2007, n°2007-039013.

¹⁰³⁸ Cass. 3^{ème} civ., 17 septembre 2009, n°08-17130.

¹⁰³⁹ CA Poitiers, 28 mars 2007, n°2007-347864.

diagnostiqueur des défauts de conformité du bâtiment par suite de ses erreurs de diagnostic¹⁰⁴⁰. Un lien de causalité entre le DPE erroné et le défaut de l'immeuble devait en effet être constitué, ce qui n'était pas systématique.

Le second relève de la notion prétorienne de "perte de chance" qui constitue un préjudice autonome¹⁰⁴¹. L'action du demandeur lésé contre un diagnostiqueur au titre du préjudice de connaissances erronées est davantage admis par le juge, car elle fait perdre, au demandeur mal informé, une chance pour lui d'effectuer d'autres choix en pleine connaissance de cause, notamment sur la stratégie de négociation à adopter vis-à-vis de son cocontractant ou au regard de l'évaluation du prix¹⁰⁴².

Le DPE a donc vécu depuis sa création une crise durable de fiabilité, non seulement quant à sa réalisation (formation incomplète des diagnostiqueurs, subjectivité des critères, production de DPE erronés, vierges, voire de complaisance) mais aussi s'agissant de son périmètre d'information (trois usages seulement au lieu des cinq usages pour la RT, durée de validité de dix ans pour un calcul de consommation lissé sur trois années précédemment à son édition). Les pouvoirs publics ont cherché à corriger ces problèmes de conception, avec plus ou moins de réussite¹⁰⁴³, pour finalement laisser au juge le soin de trancher au cas par cas.

¹⁰⁴⁰ Dans un arrêt du 7 octobre 2009, un constat concluant à l'absence d'amiante avait été annexé à la vente d'un tènement immobilier. Ce constat s'était avéré erroné et l'acquéreur avait agi contre le vendeur. Ce dernier avait alors appelé le diagnostiqueur en garantie. Débouté au fond, la Cour de cassation rejetait son pourvoi aux motifs que les juges du fond avaient exactement "*pu déduire l'absence de lien de causalité entre la faute (du diagnostiqueur) qui avait failli à sa mission de contrôle et la présence d'amiante dans l'immeuble dont seul le vendeur devrait répondre au titre de la garantie des vices cachés*". Cass. 3^{ème} civ., 7 octobre 2009, n°08-12920.

¹⁰⁴¹ La perte de chance donne lieu à des dommages-intérêts et n'exclut pas, lorsque le lien de causalité est constitué, l'indemnisation par le diagnostiqueur fautif du coût des réparations rendues nécessaires pour faire disparaître le vice non signalé. C'est ce qu'a récemment réaffirmé la Cour de cassation en posant que la perte de chance ne doit plus parasiter l'indemnisation due par le diagnostiqueur fautif. Cass. ch. mixte, 8 juillet 2015, n°13-26686 ; Cass. 3^{ème} civ., 15 octobre 2015, n°14-18077.

¹⁰⁴² CA Paris, 7 février 2008, n°2008-358094.

¹⁰⁴³ 1) Ajout d'une fiche technique au DPE pour en assurer la transparence des données renseignées par le diagnostiqueur (Arr. du 8 février 2012 modifiant l' Arr. du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine) ; 2) Amélioration de la méthode de calcul pour passer de 30 à 60 points de contrôle (Arr. du 17 octobre 2012) ; 3) Validation des logiciels afin que pour des données d'entrée identiques, tous les outils informatiques génèrent les mêmes résultats (Arr. du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique suivant la méthode de calcul 3CL-DPE version 2012) ; 4) Création d'une base de données pour le recueil des DPE ; 5) Exigences sur le niveau de formation minimum requis pour devenir diagnostiqueur (Bac+2 dans les domaines des techniques du bâtiment), durcissement des examens d'entrée élaborés par les organismes certificateurs (Arr. du 13 décembre 2011 modifiant l' Arr. du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification) ; 6) Amélioration du contrôle et de la qualité des diagnostics : d'une part grâce à la base de données dont l'ADEME a la charge et d'autre part grâce à une opération spéciale de contrôle aujourd'hui en cours chez les organismes certificateurs.

Malgré le contentieux qu’il continue de générer, il semble nécessaire de conserver le DPE car il est rentré dans les “mœurs immobilières” et constitue un outil d’aide à la décision dont le format est compréhensible par les cocontractants profanes de la question énergétique. Il reste à améliorer son efficacité en renforçant sa valeur d’objectivité par une communication sur sa portée relative¹⁰⁴⁴, au sens où il ne saurait, sinon constituer un audit exhaustif d’aide à la décision de travaux, tendre vers un diagnostic général, représentatif d’une consommation conventionnelle d’un immeuble-type, dans un marché type à un instant T. Les propositions d’amélioration du DPE seraient dès lors les suivantes :

- Effectuer une refonte complète du modèle de DPE, en y intégrant :
 - o La description du périmètre d’étude (nombre de pièces, la surface, le volume, les compteurs, etc.) et le choix argumenté des hypothèses de calcul ;
 - o Un tableau de calcul des consommations mentionnant les données brutes, les coefficients de pondération employés dans le logiciel de calcul, le résultat pondéré par usage énergétique ;
 - o Une liste de préconisations-type à cocher ainsi qu’un champ ouvert pour permettre au diagnostiqueur d’effectuer des préconisations adaptées à la situation ;
 - o Le maintien des tranches énergétiques et carbone selon l’usage effectif de l’immeuble ;
 - o Toute mention ou commentaire permettant de réduire le risque de consentement vicié du commanditaire ou du tiers intéressé ; par exemple, le fait de mentionner en tête de DPE le caractère “théorique” de la mesure des consommations, même en cas d’analyses de factures que le consommateur final estime à tort comme le reflet même de la réalité des consommations ;
- Etendre le périmètre de la mesure aux cinq usages RT et non plus à trois usages ;
- Donner la possibilité aux grands propriétaires de produire aux locataires/acquéreurs un DPE immeuble en cas de multi-occupation ;
- Préciser, par voie réglementaire, la nature des obligations du diagnostiqueur, du propriétaire, et de l’intermédiaire (agent immobilier) ;
- Ne plus distinguer par son nom le “DPE vente” du “DPE location” ;

¹⁰⁴⁴ Aura-t-on vraiment perçu sa relativité dans l’énoncé de l’article L.134-1 du CCH ? Art.L134-1 CH : “*Le diagnostic de performance énergétique d’un bâtiment ou d’une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d’énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique [...]*”.

- Obliger le(s) propriétaire(s) au renouvellement automatique du DPE tous les 3 ans. Ramener ainsi la durée de validité du DPE de 10 à 3 ans afin de le décorrélérer à tout acte de vente ou de location. Corréler ce diagnostic à une action importante d'amélioration énergétique, ou du moins susciter dans un délai plus court une nouvelle analyse énergétique du lot ou de l'ensemble immobilier ;
- Représenter les consommations en équivalent euros par m², d'après les coûts énergétiques conventionnels connus ;
- Renforcer les contrôles de DPE en procédant selon la même logique que le test d'UFC-Que Choisir en 2008 et 2011 (v. *supra*), à savoir sélectionner chaque année un échantillon de DPE réalisés et représentatifs du territoire, et les comparer à ceux des formateurs agréés.

Ces propositions d'améliorations sont considérées comme un *minima*. En effet, une solution plus radicale consisterait à faire peser, à l'instar des constats de pré-achat canadien (v. *supra*, Part.I, Tit.I, Chap.2, Sect.3, §3), l'obligation de commanditer le DPE sur le client final, acquéreur ou locataire. Il semble en effet injuste de faire peser cette obligation sur le propriétaire du bien, alors même que le caractère informatif du DPE donne lieu à l'émergence d'un levier de négociation du prix au profit de l'acquéreur / locataire.

Une telle substitution serait nécessaire afin :

- D'éviter la collusion frauduleuse entre le propriétaire et le diagnostiqueur ;
- D'expurger la responsabilité du propriétaire, à l'évidence non sachant de la question énergétique, sauf à prouver son intention dolosive ;
- De contenir le contentieux sur la notion technique de disproportion entre la mesure conventionnelle (DPE) et le calcul réel de la consommation énergétique.

§2. Sort des audits

L'audit d'un immeuble est un diagnostic sur-mesure ciblant une ou de plusieurs thématique(s) environnementale(s). Il fournit une analyse dédiée, notamment sur la partie énergétique, *a priori* plus fine et plus fiable qu'un DPE à valeur conventionnelle.

Mais contrairement au DPE, l'audit ne constitue pas originellement une obligation de conformité ou d'information vis-à-vis d'un tiers. Sa survenance varie en fonction des besoins

du commanditaire : travaux d'amélioration, dysfonctionnements ou défaillances identifiées, exigences préalables en vue d'une certification, pratiques du marché, obligation ou norme interne. Ceci n'exonère en rien le régime de responsabilité du prestataire, qui conserve une obligation de conseil et une charge de responsabilité similaire à celle des diagnostics réglementaires, nonobstant les limitations qui auront pu être fixées librement au contrat ou lors de la commande.

L'audit environnemental peut être multicritères. Le plus connu en France est *green rating*, établi par le *Green Rating Alliance*¹⁰⁴⁵, qui prend en compte les critères énergie, transport, CO₂, eau, bien-être et déchets (v. *infra*, Fig.71).

Le *green rating* a été imaginé en 2011 par et pour les propriétaires investisseurs qui souhaitent distinguer la performance intrinsèque de l'actif (immeuble inerte, avec des caractéristiques propres à son enveloppe et à ses installations) de la performance propre à la maintenance et à son utilisation en situation d'occupation. Deux niveaux de performance sont ainsi évalués, eux-mêmes dédoublés en performances actuelles et projetées selon un investissement limité à un temps de retour de sept ans, correspondant à un cycle de détention classique sur lequel les *asset managers* adossent l'actualisation de leurs flux futurs (v. *infra*, Fig.71).

L'audit peut également être monocritère en raison d'un dysfonctionnement présumé ou d'un processus de suivi imposé par un grand groupe propriétaire. Il peut s'agir :

- D'un audit thermique dont l'objet est d'identifier le défaut d'étanchéité ou d'isolation du bâtiment et d'y remédier par un devis chiffré ;
- D'un audit énergétique qui vise à lutter contre l'obsolescence des équipements, à optimiser le pilotage des températures et la maintenance des systèmes en proposant plusieurs *scenarii* d'investissements calqués sur la RT en vigueur et/ou sur les référentiels énergétiques de labellisation/certification (exemple de l'audit de la société Secotherm : v. *infra*, Fig.72) ;
- D'un audit sur la qualité de l'air ou sur les consommation et qualité de l'eau, afin de se prémunir des risques sanitaires encourus par les salariés, et également prévenir les surcoûts.

¹⁰⁴⁵ *Green Rating Alliance* : Association non lucrative fondée en mars 2011 et composée de propriétaires, d'utilisateurs et d'auditeurs européens du secteur immobilier. Ses membres fondateurs sont AEW Europe, Allianz Real Estate, AXA Real Estate, GE Capital Real Estate Europe, Gecina, CBRE Global Investors, Invesco, KanAm Grund, LaSalle Investment Management, Valad et Bureau Veritas. V. en détail Glossaire : "Green Rating".

Fig.71 : Le green rating, GR Alliance, 2012

		1 Low	2	3	4	5	6	7	8	9 High
OVERALL RATING (from 1 to 9)										
Overall Performance		6.0								
<i>Weighting</i>										
Energy	30%	6+						7+		7+
Transport	20%	4				5+		6+		6+
Carbon	15%	9				9		9		9
Water	15%	6				6		7		7+
Wellbeing	10%	6+				7		8		8
Waste	10%	1				3		1		3+

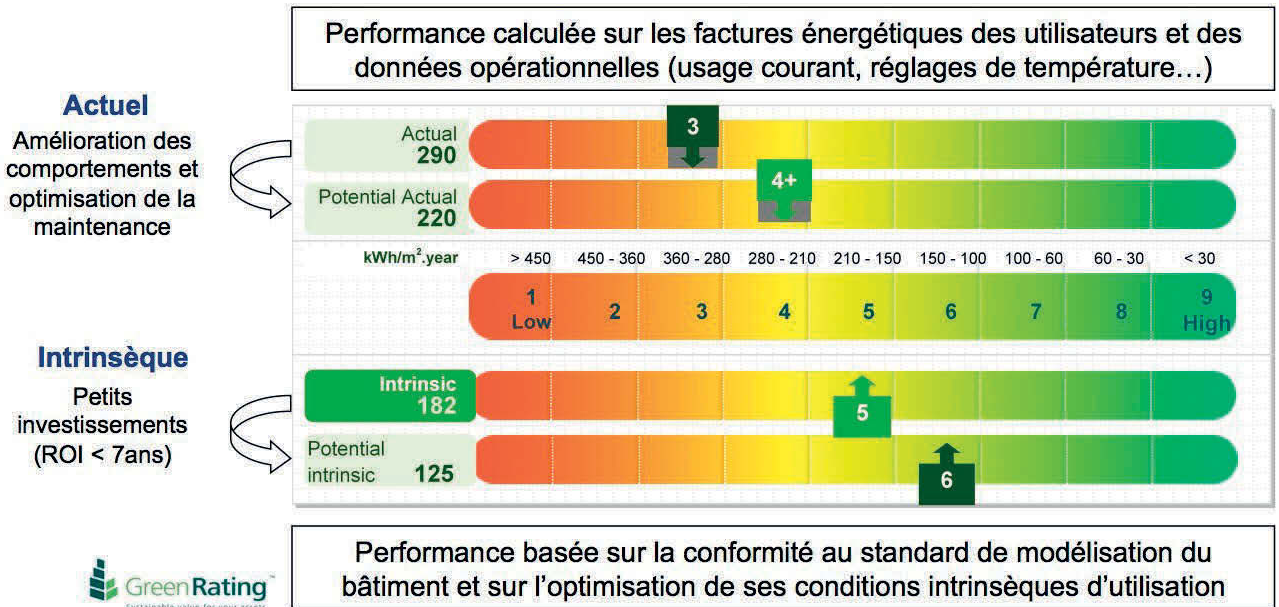


Fig.72 : Audit énergétique d'un immeuble haussmannien à Paris, Secotherm-AREF, 2013

Récapitulatif tertiaire

Mandat [redacted]
 Adresse [redacted]

IMMEUBLE [redacted]



Seuil cout travaux RT globale 2005

Non soumis < 1948

Ubat max :

1,371

Tableau de synthèse des travaux d'améliorations énergétiques

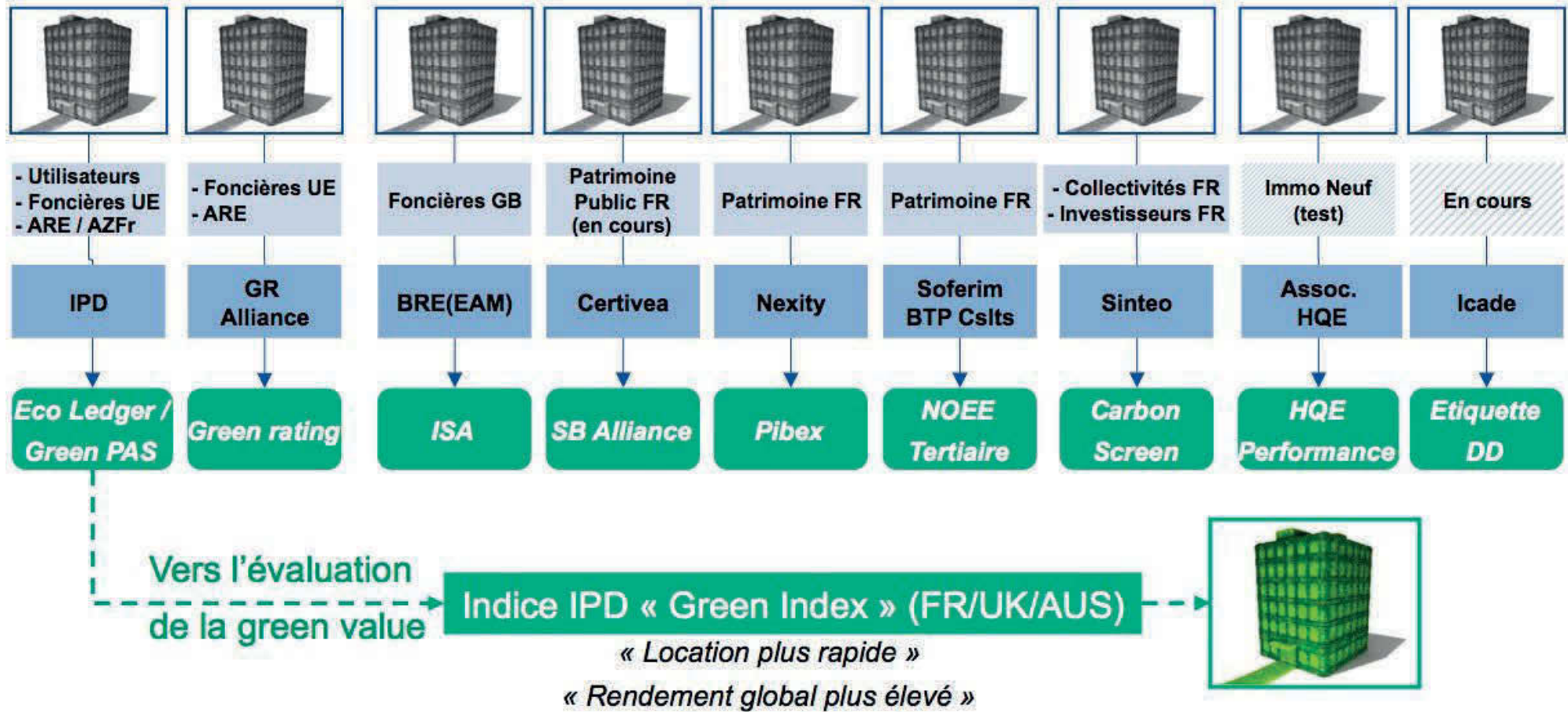
	RT Rénovation						Tic projet °C *	Tic Réf °C *	BBC oui/non	Certification		Bilan énergétique	Bilan CO2		Investissement	Cout consommations réelles annuelles avec part prime fixe	Gain annuel
	Cep initial	Cep Ref	Cep Projet	Ubat ref	Ubat Projet	HQE Rénovat				HQE Exploitation	Classe		kg/m²	Classe			
0 - Etat initial calcul réglementaire (TH-C-E)	242,7	142,27		0,914	1,754	Refroidi	Refroidi				E	12	C		95.088		
Améliorations																	
1 - Remplacement des menuiseries extérieures sur rue	242,7	142,6	228,3	0,914	1,555	Refroidi	Refroidi	non	non	non	D	11	C	600	88.777	6.309	
2 - Doublage des "façades rideaux"	242,7	142,4	225,8	0,914	1,506	Refroidi	Refroidi	non	non	non	D	11	C	1.000	87.496	7.590	
3 - Renforcement isolation thermique intérieure (ITI) des murs	242,7	142,3	236,2	0,914	1,644	Refroidi	Refroidi	non	non	non	E	12	C	950	92.060	3.026	
4 - Renforcement isolation thermique des toitures-terrasses	242,7	142,3	237	0,914	1,649	Refroidi	Refroidi	non	non	non	E	12	C	350	92.447	2.639	
5 - Réalisation isolation thermique des planchers hauts sous combles	242,7	142,3	239,8	0,914	1,71	Refroidi	Refroidi	non	non	non	E	12	C	15	93.732	1.354	
6 - Réalisation isolation thermique des planchers bas sur LNC	242,7	142,3	228,2	0,914	1,556	Refroidi	Refroidi	non	non	non	D	11	C	80	88.688	6.398	
7 - Remplacement des groupes frigorifiques par des "PAC" réversibles	242,7	120,3	176,9	0,914	1,754	Refroidi	Refroidi	non	non	non	D	8	B	500	70.324	24.762	
8 - Remplacement des CTA par des modèles double flux à récupération	242,7	142,3	184,4	0,914	1,754	Refroidi	Refroidi	non	non	non	D	8	B	400	76.093	18.993	
9 - Amélioration gestion éclairage / généralisation des luminaires Led	242,7	142,3	238,4	0,914	1,754	Refroidi	Refroidi	non	non	non	E	13	C	300	93.230	1.856	
Cumul 1 : actions 1+2+3+4+5+6+7+8+9	242,7	129,7	93,5	0,914	0,851	Refroidi	Refroidi	non	oui	oui	C	3	A	4.195	41.526	53.560	
Cumul 2 : actions 1+7+8	242,7	120,3	118,8	0,914	1,545	Refroidi	Refroidi	non	non	oui	C	4	A	1.500	51.584	43.502	
Bouquets de travaux nécessaire à l'obtention du label BBC = Néant																	
Bouquets de travaux nécessaire à l'obtention Cible 4 label HQE Rénovation = Cumul 1	242,7	129,7	93,5	0,914	0,851	Refroidi	Refroidi	non	oui	oui	C	3	A	4.195	41.526	53.560	
Bouquets de travaux nécessaire à l'obtention Cible 4 label HQE Exploitation = Cumul 1 ou cumul 2	242,7	120,3	118,8	0,914	1,545	Refroidi	Refroidi	non	non	oui	C	4	A	1.500	51.584	43.502	
Bouquet de travaux en parties privatives = 2+3+9	242,7	142,4	212,6	0,914	1,397	Refroidi	Refroidi	non	non	non	D	11	C	2.250	82.975	12.111	

* Pour les locaux "archives" de catégorie CE1 la Tic est inférieure à la Tic Réf dans toutes les améliorations

L'audit constitue un outil d'analyse abouti de par la précision des informations qu'il fournit au commanditaire, précision généralement mesurée par une métrologie réalisée *in situ* et en situation d'usage courant, et non conventionnellement. Cette métrologie consiste à faire des relevés thermographiques, à prendre des échantillons de fluides, à mesurer le taux de particules ou d'empoussièrement dans l'air, etc. Les données sont parfois comparées aux factures, à titre complémentaire. Certains critères audités sont parfois qualitatifs (transports, qualité de vie, biodiversité), ce qui n'enlève rien à leur pertinence dès lors qu'il s'agit d'une "réalité" observée par des auditeurs détenant très souvent une double casquette d'AMO (conseil et suivi de travaux) et de MOE (travaux d'amélioration et suivi de performance), apparaissant *a priori* qualifiés dans leur domaine d'expertise.

Outre la légitimité de l'audit, son intérêt vise à exposer une réalité de la performance sur le marché immobilier. Si l'on agrège ces audits au sein d'un portefeuille multipropriétaire ciblé (bureau, commerce, logement) dans un espace-type (CBD, centre-ville, triangle d'or, première couronne, deuxième couronne) et selon un certain profil de risque (*prime, value added, core, seconde main...*), une moyenne de performance mesurée peut alors être attribuée, constituant à terme une norme énergétique ou environnementale. Ces agrégats de *benchmarks* ne sont pas neutres car ils influencent considérablement les standards du marché. C'est pourquoi bon nombre d'entreprises d'audits font la promotion de leurs outils d'*assessment* comme reflétant la réalité parfaite du marché, et ce dans l'optique de vendre aux investisseurs davantage de rapports et de conseils. On a donc assisté ces cinq dernières années au florissement d'audits environnementaux variés, avec une certaine avance prise par l'*Eco-ledger* et le *Green Pas* d'IPD qui, du fait de la masse et de la variété de sa clientèle, se trouve en capacité de diffuser chaque année un *Green Index* évaluant l'influence financière des immeubles certifiés et labellisés sur les principales places de marchés en Europe et en Australie (v. *infra*, Fig.73).

Fig.73 : Les ratings environnementaux, J-M. Branchut, 2013



L'inconvénient principal de l'audit environnemental tient à sa durée restreinte de validité : plus le propriétaire hésite à investir, plus l'audit devient obsolète et perd en pertinence. L'amélioration essentielle à apporter consisterait à associer à d'autres diagnostics et audits, au sein d'un document virtuel permanent, soit par la carte vitale du bâtiment, soit idéalement par incrémentation au sein d'un outil BIM. Cette solution lutterait contre la perte dans le temps de la qualité analytique de l'immeuble, en assurant son suivi historique pour aider ou compléter les décisions à venir. Ceci suppose un travail d'incrémentation important de la part du propriétaire, qu'une disposition légale obligatoire devrait à terme organiser. Tel est, au demeurant, l'état de la réflexion engagée à propos de la carte vitale du bâtiment (habitation seulement ; et sera-t-elle facultative ?). Il conviendrait enfin de trouver un moyen d'associer le DPE au sein de cette documentation permanente, de manière à disposer d'un outil unique et harmonisé d'aide à la décision allant au-delà de la seule réflexion guerrière sur l'opposabilité du DPE. Des progrès seraient enfin à réaliser quant à la conception de la mesure de performance conventionnelle du DPE qu'il incomberait de convertir progressivement en calcul de performance réelle afin de le rendre compatible, avec l'audit énergétique.

* * *

Conclusion de Chapitre :

Parvenir à l'efficience de la rénovation des bâtiments existants nécessite le rétablissement d'un principe juridique engageant et supérieur à l'utilitarisme économique : la finalité environnementale. Ce principe contemporain doit être rétabli par forçage étatique *via* les prescripteurs d'opinions de l'industrie immobilière.

En outre, il paraît d'autant plus nécessaire de ne plus taxer d'utopisme la pensée écologiste, que l'ordre judiciaire se prononce à présent ouvertement en sa faveur pour condamner les faits de pollution et de nuisances environnementales. Les conditions d'instauration du forçage immobilier environnemental relèveront notamment de l'amélioration juridique et technique des outils normés d'aides à la décision : DPE, audits, CEE.

Le perfectionnement de tels outils, innervés par la finalité environnementale, permettrait de rétablir leur légitimité tout en combattant les travers anti-écologiques du "progrès" : le tout-technique quantitativiste et la surimposition de réseaux urbains polluants.

* * *

Chapitre II. Les leviers d'efficacité de l'annexe verte

Nos expériences de signature du bail vert ont révélé la permanence des dissensions entre bailleurs et preneurs. L'obligation d'amélioration environnementale étant dépourvue de sanction, le bail vert ne pouvait être mis en place de façon effective et rigoureuse. Après un passage en revue des outils de la rénovation immobilière, l'efficacité du bail vert doit passer par l'amélioration des outils qui le portent, dans un souci d'optimisation de l'objectif recherché. Mais encore faut-il, une fois ces outils "prêts à l'emploi", **emporter la volonté d'agir des parties prenantes**. Or, les premières annexes environnementales ont montré leurs limites ; elles s'arrêtent à l'adhésion de principe des cocontractants. On retrouve dans les différentes annexes environnementales, la présence de clauses de style mentionnant que :

- Le Bailleur et/ou le Preneur "*conviennent de faire leurs meilleurs efforts*"¹⁰⁴⁶ pour atteindre les objectifs environnementaux fixés. A notre tour de convenir que cette formulation n'est pas très engageante... ;

Ou de manière plus explicite :

- "*Les parties souscrivent à une obligation forte de coopération qui ne saurait toutefois pas s'apparenter à une obligation de résultat. Aussi, la non obtention par le Bailleur des objectifs visés dans la présente annexe environnementale ne saurait remettre le Bail en question et ne peut être considérée comme un manquement à son obligation de délivrance de l'Immeuble et des Locaux Loués. De même, le non respect par le Preneur des engagements souscrits au titre de la présente annexe environnementale ne saurait être considéré comme un manquement contractuel susceptible de donner lieu à la résiliation du Bail ou à l'acquisition de la clause résolutoire*"¹⁰⁴⁷. Nous admettons ici qu'il existe un juste milieu entre une sanction environnementale corrompant l'ensemble du contrat selon l'adage *fraus omnia corrumpit*, et l'absence totale de sanction. Or, cette clause exerce un transfert radical de l'un vers l'autre. Les parties peuvent donc continuer à polluer sans états d'âme ni crainte de sanction contractuelle, même partielle, et il s'agira pour eux de se

¹⁰⁴⁶ V. Annexe n°6 (Herbert Smith), Art. 3.2 variante a, et Art.4.10. V. Annexe n°7 (AREF), §B.4, §C3 et §C5.

¹⁰⁴⁷ Modèle d'annexe environnementale au Bail de la Société Postimmo, article 7, p.10.

conformer à leurs obligations respectives de moyens, lesquelles consistent à faire montre de diligences, et à transmettre l'information au cocontractant.

L'annexe environnementale se trouve donc évincé du régime de responsabilité contractuelle. Elle l'est assurément lorsque ses stipulations sont reléguées à une méthodologie technique et descriptive entre les parties, lesquelles apparaissent parfois non comme des cocontractants s'engageant réciproquement, mais plutôt comme des "partenaires"¹⁰⁴⁸ "...pollueurs".

La doctrine persiste à croire que si la pratique du bail vert se poursuit, l'effet de marché conduira automatiquement à ce que, bien que dépourvues de sanctions fortes, les obligations de cet élément de contrat seront admises comme une norme incontournable. Si cette théorie normativiste¹⁰⁴⁹ permet en effet de se féliciter de signatures toujours plus nombreuses de baux verts, et de l'effectivité générale des lois, l'inefficacité des clauses vertes demeure, mettant à mal cette théorie libérale du contrat.

Ainsi, les baux verts constituent pratiquement tous des coquilles juridiques vides, nourries de clauses de style et incantatoires, déclarant les bonnes intentions futures des parties sans qu'il y ait néanmoins début d'exécution de rénovation ou frémissement d'amélioration environnementale.

Pour garantir une exécution efficace de l'annexe environnementale, il convient de proposer des solutions légales, règlementaires et contractuelles, situées dans et autour du bail vert (**Section 1**), et de définir des leviers éthiques pour pérenniser son efficacité (**Section 2**).

¹⁰⁴⁸ "Cette annexe décrit l'ensemble des mesures que les partenaires, Bailleur et Preneur, mettent en place pour partager l'objectif de réduction de l'empreinte environnementale globale du centre". Modèle d'annexe environnementale d'Unibail Rodamco, p.1.

¹⁰⁴⁹ "La convention étant une norme juridique, dont les effets "normatifs" ne se limitent pas à la création d'un rapport d'obligation, il n'y avait aucune raison de refuser d'envisager qu'à l'instar d'autres normes, elle soit "conditionnante" de la validité d'autres règles de Droit, en particulier d'autres conventions". Lionel Charbonnel, *La hiérarchie des normes conventionnelles : contribution à l'analyse normativiste du contrat*, thèse, Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse, A. Pélissier (dir.), 24 novembre 2010, p.307

Section 1. Solutions légales, règlementaires et contractuelles : recherche d'efficacité du consentement

§1. Solutions légales

Certains praticiens estiment qu'il existe une façon très simple de lancer la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires : elle consisterait à réintégrer le sujet dans la logique de marché, en interdisant la commercialisation locative de lots se trouvant dans une classe basse (F ou G) de l'étiquette énergétique du DPE ("bâtiment énergivore"). Cette solution coercitive, entrant en vigueur en 2017 chez les Anglais dans le cadre du *Green Deal*, a le mérite de la simplicité et l'avantage d'être adaptable dans le temps, l'interdiction pouvant être remontée d'une ou de plusieurs classes suivant les plafonds de consommation à ne pas dépasser. Cette idée fait penser au "Rapport Gauchot" qui préconisait en 2010 le lancement de la rénovation par une obligation de sauts de classes selon le niveau d'obsolescence énergétique du bâtiment. La coercition y est toutefois bien différente dans la mesure où il s'agit d'une mise en conformité programmée, là où, Outre-Manche, la coercition est une sanction. Pour des raisons sans doute culturelles, la France n'est pas préparée à admettre un tel niveau de coercition, même s'il relève du pragmatisme et tend vers l'auto-contrôle.

Il est en outre nécessaire de prendre en compte la spécificité française des rapports locatifs, marqués, nous l'avons vu, par une pratique exorbitante du droit commun et au détriment du locataire. Faut-il alors opter pour un légalisme romano-germanique afin de contrebalancer les dérives du contractualisme anglo-saxon ? Nous serions tentés de répondre par l'affirmative, les deux modèles juridiques devant coexister dans un perpétuel mouvement d'émancipation, tels deux animaux domestiques cherchant à s'extirper de l'emprise de son maître (v. *supra*, Fig.54).

Dans le prolongement logique du dispositif "Grenelle", les pistes de reformulation législatives et règlementaires seraient les suivantes :

Version actuelle	Propositions
PARTIE LEGISLATIVE	
<p style="text-align: center;">Article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation :</p> <p>Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012.</p> <p>Cette obligation de rénovation est prolongée par périodes de dix ans à partir de 2020 jusqu'en 2050 avec un niveau de performance à atteindre renforcé chaque décennie, de telle sorte que le parc global concerné vise à réduire ses consommations d'énergie finale d'au moins 60 % en 2050 par rapport à 2010, mesurées en valeur absolue de consommation pour l'ensemble du secteur.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, applicable pour chaque décennie, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. Il précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location.</p> <p>Le décret en Conseil d'Etat applicable pour la décennie à venir est publié au moins cinq ans avant son entrée en vigueur.</p>	<p style="text-align: center;">Article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation :</p> <p>Dans les bâtiments existants, définis au sens de l'INSEE à usages tertiaires ou de services publics et privés, l'amélioration de la performance environnementale est réalisée dans le cadre d'un plan triennal mis en place par le propriétaire occupant, ou entre le bailleur et le locataire, à compter du 1^{er} janvier 2017.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation, notamment les performances énergétiques à respecter, en tenant compte de l'état initial, de la destination et de l'utilisation effective du bâtiment. Il précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et transmis aux propriétaires et aux occupants.</p> <p>Les présentes dispositions sont d'ordre public.</p>
<p style="text-align: center;">Article L.125-9 du Code de l'environnement :</p> <p>1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale. Un décret définit le contenu de cette annexe.</p>	<p style="text-align: center;">Article L.125-9 du Code de l'environnement :</p> <p>1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 1 000 mètres carrés de surface louée à usages tertiaires ou de services comportent un plan d'amélioration environnementale tel que prévu à l'article L.111-10-3 du code la</p>

<p>2. Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.</p> <p>3. Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.</p> <p>4. Ces dispositions prennent effet le 1er janvier 2012 à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Elles prennent effet trois ans après l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement pour les baux en cours.</p>	<p>construction et de l'habitation.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat définit le contenu de ce plan.</p> <p>2. En cas de non-respect des dispositions du présent article, le bailleur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat.</p> <p>3. Ces dispositions, d'ordre public, prennent effet le 1er janvier 2017.</p>
<p>PARTIE REGLEMENTAIRE</p>	
<p><i>Décret "Gauchot" non paru</i></p>	<p>Article R. 111-22-4 du Code de la construction et de l'habitation :</p> <p>L'obligation d'amélioration environnementale prévue à l'article L.111-10-3 du code de la construction et de l'habitation porte sur un périmètre constant de :</p> <p>1° Réduction de la consommation d'énergies primaires, à hauteur de 2% minimum par année calendaire ou civile ;</p> <p>2° Réduction de la consommation d'eau en litres ou m³, à hauteur de 1% minimum par année calendaire ou civile ;</p> <p>3° Accroissement du tri des déchets en kg ou tonnes, à hauteur de 1% minimum par année calendaire ou civile.</p> <p>Le représentant de l'Etat s'assure à tout moment que les dispositions du présent chapitre sont respectées. En cas de non-respect de ses obligations, le propriétaire et/ou l'occupant encour(en)t une amende de 25.000€ au bénéfice du Ministère de l'Environnement. En cas de récidive, l'amende est portée à 50.000€ et il(s) encour(en)t une peine d'emprisonnement de 6 mois.</p>

	<p>Les présentes dispositions sont d'ordre public et s'appliquent à compter du 1er janvier 2017.</p>
<p align="center">Chapitre VII : Plan d'amélioration environnementale</p> <p align="center">Article R.137-1 du Code de l'environnement :</p> <p>L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L.125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le bailleur :</p> <p>1° 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 ;</p> <p>2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;</p> <p>3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;</p> <p>4° 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.</p> <p><i>NOTA : Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 art 4 : les présentes dispositions s'appliquent:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - à compter du 1er janvier 2012, aux baux conclus ou renouvelés à partir de cette date ; - à compter du 14 juillet 2013, aux baux en cours 	<p align="center">Chapitre VII : Plan d'amélioration environnementale</p> <p>Les dispositions du présent Chapitre sont d'ordre public et s'appliquent à compter du 1er janvier 2017.</p> <p align="center">Article R.137-1 du Code de l'environnement:</p> <p>Le plan d'amélioration environnementale prévu au 1 de l'article L.125-9 du code de l'environnement comporte les éléments ci-après, fournis chaque année et conjointement par le bailleur et le preneur selon les systèmes exploités par chacun d'eux :</p> <p>1° La liste de référence des équipements existants dans le bâtiment, relative au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage et aux appareils électriques, ainsi qu'à tout autre système lié aux activités spécifiques ou aux particularités du bâtiment. Cette liste, établie et mise à jour par le(s) prestataire(s) de maintenance technique, contient un descriptif complet des équipements et leurs caractéristiques énergétiques ;</p> <p>2° Les références de consommations annuelles énergétiques réelles des locaux loués et du bâtiment ;</p> <p>3° Les références de consommations annuelles réelles d'eau des locaux loués et du bâtiment ;</p> <p>4° La quantité annuelle de référence de déchets réellement générée dans les locaux loués et le bâtiment ; la quantité annuelle de référence réellement collectée en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.</p>

<p style="text-align: center;">Article R.137-2 du Code de l'environnement :</p> <p>L'annexe environnementale mentionnée au 1 de l'article L.125-9 du code de l'environnement comporte les éléments suivants, fournis par le preneur :</p> <p>1° La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;</p> <p>2° Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation ;</p> <p>3° Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;</p> <p>4° La quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le preneur 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.</p> <p><i>NOTA : Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011, art 4 : les présentes dispositions s'appliquent:</i> - à compter du 1er janvier 2012, aux baux conclus ou renouvelés à partir de cette date ; - à compter du 14 juillet 2013, aux baux en cours.</p>	<p style="text-align: center;">Article R.137-2 du Code de l'environnement :</p> <p>Le plan d'amélioration environnementale mentionné au 1 de l'article L.125-9 du code de l'environnement s'étend sur une période de trois ans renouvelée automatiquement par trois ans, suivant laquelle le bailleur et le locataire :</p> <p>1° Constituent, durant la première année, la situation de référence de la performance énergétique et environnementale réelle du bâtiment et des locaux loués mentionnée aux 1° à 4° de l'article R.137-1 du code de l'environnement. Ce référencement est effectué en tenant compte des conditions réelles d'occupation et au moyen d'une campagne d'audits techniques.</p> <p>2° Conviennent, durant la deuxième année, d'agir sur au moins une priorité d'amélioration définie sur la base des mesures réelles et des audits effectués au cours de la première année. Cette action, qui respecte <i>a minima</i> les dispositions de l'article R. 111-22-4 du code de la construction et de l'habitation, comprend la recherche éventuelle de subventions et son exécution effective.</p> <p>3° Contrôlent, durant la troisième année, la pertinence de leur(s) action(s) par des mesures en situation réelle, procèdent à leur correction éventuelle et préparent le plan ultérieur d'amélioration environnementale.</p> <p>4° Pour la bonne exécution du plan triennal, l'une ou l'autre des parties pourra souscrire auprès d'un ou de plusieurs prestataires un contrat de performance énergétique conforme à l'article 5-III de la Loi n°2009-967 du 3 août 2009.</p>
<p style="text-align: center;">Article R.137-3 du Code de l'environnement :</p> <p>Le preneur et le bailleur établissent, selon la périodicité qu'ils fixent, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Sur la base de ce bilan, les deux parties s'engagent sur un programme d'actions visant</p>	<p style="text-align: center;">Article R.137-3 du Code de l'environnement :</p> <p>A l'exception de ceux prévus à l'article R.145-35 du code de commerce, les frais et charges relatifs au plan d'amélioration environnementale sont partagés pour moitié entre le bailleur et le locataire.</p>

<p>à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.</p> <p><i>NOTA : Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011, art 4 : les présentes dispositions s'appliquent:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - à compter du 1er janvier 2012, aux baux conclus ou renouvelés à partir de cette date ; - à compter du 14 juillet 2013, aux baux en cours. 	<p>En cas de non-respect des dispositions du présent article, le bailleur ou le locataire peut demander une indemnité à hauteur du préjudice subi.</p> <p>Le représentant de l'Etat s'assure à tout moment que les dispositions du présent chapitre sont respectées. En cas de non-respect de leur(s) obligation(s), le bailleur et/ou le locataire encour(en)t une sanction pécuniaire au bénéfice du Ministère de l'Environnement, correspondant à 5% du loyer du bail. En cas de récidive, le taux est porté à 10% et le contrevenant encourt une peine d'emprisonnement de 6 mois.</p>
--	--

Ainsi qu'il a été énoncé, les clauses contractuelles existantes portent les oripeaux de la liberté individuelle. Leur alourdissement et leur technicité poussent à l'éloignement des principes de bonne foi et de réciprocité entre les cocontractants, créant une fracture sociale, mais également environnementale à l'égard du bien commun. Dans la pratique des baux, le lésé est souvent le néophyte de clauses contractuelles dont il ne saisit pas la portée au moment de signer. C'est pour cette raison que les propositions de reformulations des dispositions légales et réglementaires mentionnées *supra* souhaitent encadrer plus fermement les parties pour les inciter à la diligence, à la réciprocité, à la transparence, bref à l'action conjointe de verdissement.

Il est fait expressément référence à l'ordre public dans la mesure où il s'agit à ce jour de la seule esquivé à l'autonomie contractuelle. L'ordre public vise à anéantir par anticipation le caractère libéral qu'institue le régime supplétif des lois et des règles. Les nouvelles dispositions portent ainsi sur :

- L'obligation d'amélioration environnementale (proposition d'article R. 111-22-4 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- Le contenu d'un plan triennal d'amélioration environnementale (proposition d'article R. 137-1 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- La méthodologie dudit plan triennal d'amélioration environnementale (proposition d'article R. 137-2 du Code de la construction et de l'habitation) ;

- La répartition pour moitié¹⁰⁵⁰ des frais et charges contenues dans ledit plan triennal d'amélioration environnementale (proposition d'article R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation), à l'exclusion de ceux visés par l'article R. 145-35 du Code de commerce (travaux relevant de l'article 606 du Code civil, surtout).

Les sanctions pour manquements aux obligations légales et réglementaires des parties et de leurs prestataires sont par ailleurs alourdies et cumulatives (au bénéfice du demandeur et de l'Etat) afin de créer une coercition en étai suffisamment efficace.

§2. Solutions contractuelles

Il est donc laissé peu de place aux solutions contractuelles souples, que nous avons textuellement limitées à l'éventualité d'un contrat de performance énergétique (CPE) avec un prestataire de maintenance et de service.

§3. Pacte adjoint : le CPE

La notion de contrat de performance énergétique est inscrite à la directive 2006-32-CE du 5 avril 2006 relative aux services énergétiques. Le contrat de performance énergétique y est défini comme un *“accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur¹⁰⁵¹ d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini”*.

¹⁰⁵⁰ Le principe de répartition des coûts avait été mis en place pour la première fois dans l'habitation à l'article 119 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite “loi MOLLE”, ayant créé l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989. Cette disposition n'a pas eu beaucoup de succès car elle était trop aléatoire dans son déclenchement ; elle se trouvait en effet conditionnée par l'atteinte d'une performance énergétique minimale et par des bénéfices directs et justifiés au profit du locataire : *“Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique. Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée [...]”*.

¹⁰⁵¹ Egalement appelé SSE (Société de service énergétique). Les fournisseurs sont variés et peuvent être des conseillers indépendants (AMO, maître d'œuvre, bureaux d'études), des distributeurs d'énergie, des gestionnaires de réseaux de distribution, des entreprises de vente d'énergie au détail, des installateurs.

Cette directive a été transposée trois ans plus tard par la loi de programmation Grenelle 1 dans le secteur public¹⁰⁵² et privé¹⁰⁵³, puis par la loi Grenelle 2 à travers la possibilité de mise en place d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique au sein d'un immeuble d'habitation en copropriété¹⁰⁵⁴.

Ainsi, le(s) propriétaire(s) bénéficiaire(s) fait(font) réaliser un audit énergétique de l'immeuble consistant à analyser le bâti, les outils de production et de distribution des énergies et leurs modes d'utilisation. Cet audit permet d'établir une situation de référence, de hiérarchiser les énergies par poids économique et par potentiel d'économies, d'établir un cahier des charges à l'attention du fournisseur, d'évaluer les offres et de suivre les missions du fournisseur sélectionné.

Suivant cet audit, le fournisseur peut s'engager contractuellement sur :

- Une qualité de service avec le bénéficiaire (température de consignes, éclairage, qualité de l'air). Il s'agit d'un contrat d'exploitation classique¹⁰⁵⁵ fondé sur une obligation de résultat, où la "performance" du bâtiment est assurée par une gestion-maintenance efficiente des systèmes et des équipements, éventuellement associée à la fourniture de l'énergie en amont;
- Un montant d'économies d'énergie ou un niveau de consommation à ne pas dépasser, moyennant l'exploitation et le remplacement des équipements, des travaux d'isolation, ou de simples actions de sensibilisation des usagers. Il s'agit d'un contrat fondé sur une obligation de résultat où la "performance" du bâtiment est garantie par le fournisseur à l'aune d'un bénéfice financier.

¹⁰⁵² L. n°2009-967 du 3 août 2009, art. 5-I.

¹⁰⁵³ L. n°2009-967 du 3 août 2009, art. 5-III.

¹⁰⁵⁴ L. n°2010-788 du 12 juillet 2010, art. 3 insérant l'art. 24-4 à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁰⁵⁵ Le paysage français des services énergétiques est très marqué par les sociétés d'exploitation, parce qu'elles sont juridiquement encadrées depuis la loi n°74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie. Les prescriptions réglementaires y relatives ont donné lieu à l'élaboration d'un "Guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage avec ou sans gros entretien des matériels et avec obligation de résultat", approuvé par la décision n°2007-17 du 4 mai 2007 du Comité exécutif de l'Observatoire économique de l'achat public (OEAP). Bien que public, ce guide, remplaçant du CCTG, a été réutilisé dans le secteur privé. Ce guide décrit trois niveaux de prestations en matière de marché d'exploitation (contrat P1 : fourniture de combustible, contrat P2 : travaux de petit entretien et conduite de l'installation, contrat P3 : Travaux de gros entretien et renouvellement des matériels).

Le CPE peut donc former un instrument hybride, juridique et financier, dont la rédaction s'avère hétérogène suivant le niveau d'engagement souscrit par le fournisseur et la destination du bâti.

La difficulté du CPE porte sur la définition de l'économie d'énergie ou du niveau de consommation à ne pas dépasser. Ici encore, la performance ne doit pas être calquée sur un niveau réglementaire ou de labellisation/certification, car ces niveaux sont estimés et théoriques et ne permettent absolument pas de valider l'engagement du fournisseur sur une quantité d'énergie mesurée avant et après travaux. La plupart des techniciens-métrologues font ainsi appel à un protocole américain sur-mesure, l'IPMVP¹⁰⁵⁶, permettant au sens de la directive 2006/32/CE du 5 avril 2006, de calculer au réel une performance *“avant et après la mise en place de la mesure (d'amélioration), moyennant un ajustement et une normalisation en fonction des conditions externes¹⁰⁵⁷ influençant généralement la consommation d'énergie”*¹⁰⁵⁸.

L'IPMVP est réalisé en deux étapes (v. *infra*, Fig. 74) :

1. Le référencement, qui mesure l'énergie consommée pendant une période dite “de référence”. Ceci permet aux parties d'un CPE de se mettre d'accord sur le périmètre énergétique du bâtiment¹⁰⁵⁹ avant la mise en œuvre de mesures d'amélioration de la performance énergétique. La référence de consommation est établie grâce à l'audit énergétique.
2. L'ajustement, qui mesure l'énergie consommée pendant une période de suivi, après la mise en œuvre d'actions d'amélioration. Des ajustements périodiques sont effectués à des échéances de vérification prédéfinies et selon des variations à caractère récurrent (température extérieure, degrés-jours). Des ajustements exceptionnels sont effectués selon

¹⁰⁵⁶ *International Performance Measurement & Verification Protocol*. V. Glossaire “IPMVP”.

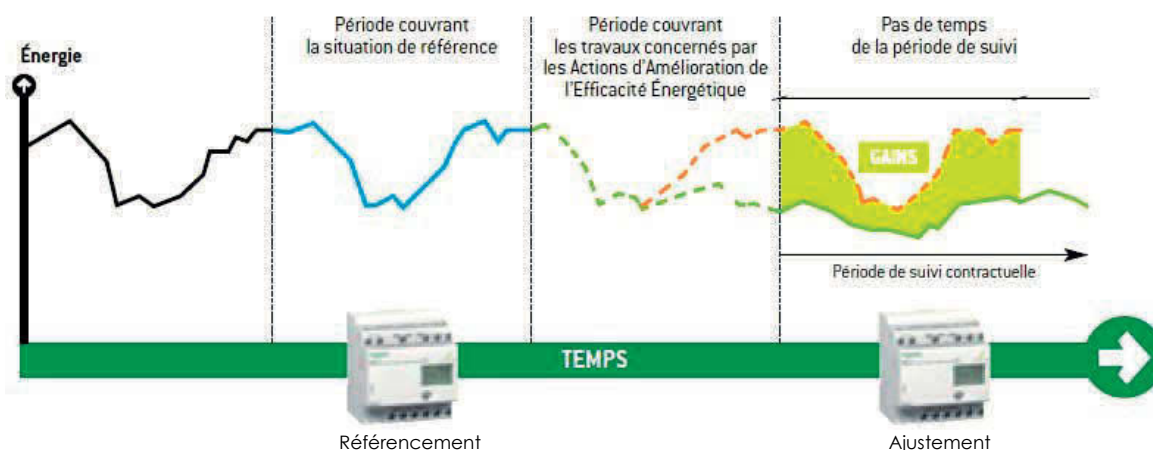
¹⁰⁵⁷ Ces conditions externes sont citées dans la directive comme étant : les conditions météorologiques, les degrés-jours, le taux d'occupation, les heures d'ouvertures des bâtiments non résidentiels, l'intensité des équipements installés (capacité), la gamme de produits, les capacités et quantités de production, le volume ou valeur ajoutée, y compris l'évolution du PIB, la planification pour les installations et les véhicules, les relations avec les autres unités.

¹⁰⁵⁸ Dir. n°2006-32/CE du 5 avril 2006, Annexe IV : “cadre général régissant la mesure et la vérification des économies d'énergie”.

¹⁰⁵⁹ Le périmètre doit vérifier les factures énergétiques, les données relatives aux types d'énergie et au rendement des équipements, la consommation finale d'un équipement spécifique.

les variations internes et propres au bâtiment (surface exploitée, extensions, conditions d'utilisation). Ne sont pris en compte que les ajustements mentionnés expressément au contrat.

Fig.74 : Phasage de l'IPMVP, Exenco, 2015



La référence ajustée constitue alors la garantie de performance à atteindre ou à maintenir pendant la durée du contrat, et se substitue ainsi à la situation de référence initiale pour être comparée aux échéances de contrôle successives, à périmètre constant.

Le contrat doit prévoir le partage des risques entre les parties, soit le fait de ne pas atteindre le résultat escompté (sous-performance), soit celui d'une performance meilleure que celle attendue (surperformance) :

- En cas de sous-performance, le fournisseur prendra en charge le surplus de consommation conformément à la garantie contractuelle. Ainsi, c'est *“l'intégralité de l'écart entre la performance contractuellement fixée et les performances effectivement constatées qui est couvert par la garantie ; il ne s'agit plus d'une pénalité forfaitaire mais d'un mécanisme qui assure au maître d'ouvrage, si ce n'est une baisse des consommations d'énergie, du moins son équivalent économique”*¹⁰⁶⁰. Le montant des pénalités pourra ainsi être déterminé selon la formule suivante : $G = PC \times (En - EC)$, avec G le montant en euros de la garantie due par le fournisseur, PC le prix unitaire moyen du kWh fixé au contrat, En la quantité d'énergie effectivement consommée pendant la période de référence, et Ec la

¹⁰⁶⁰ Olivier Ortega, *Mission sur les contrats de performance énergétiques, Etat des lieux*, 15 décembre 2010, p.21.

quantité d'énergie contractuellement prévue sur la période de référence ajustée. Si G est négatif, alors le montant de la surperformance est réparti selon l'assiette de partage prévu au contrat. Afin de ne pas faire peser sur le fournisseur un risque disproportionné dans le temps, le contrat doit inscrire les indexations des tarifs d'achat de l'énergie, et les plafonds ou risques au-delà desquels la garantie n'est plus envisageable.

- En cas de surperformance, l'économie réalisée sur les consommations contractuelles est partagée entre le fournisseur et le bénéficiaire selon une clé de répartition figurant au contrat (50/50, 60/40, 70/30, etc.). La répartition financière peut soit être effectuée à chaque échéance de contrôle afin d'être éventuellement réinjectée dans un effort d'amélioration (cercle vertueux), soit en fin de contrat au sein d'un "compte conventionnel d'efficacité énergétique" où les surperformances et les sous-performances se cumulent pour être calculées en solde de performance nette valorisé selon le prix moyen de l'énergie pendant toute la période du contrat, ou à un prix prédéfini. Afin de faire profiter le bénéficiaire d'une action dont il est le seul initiateur en dehors du contrat, il peut être prévu de réviser, en proportion de cette action, la situation de référence et de faire ainsi évoluer le niveau de performance garantie par le fournisseur.

La doctrine s'est à l'évidence beaucoup interrogée sur le régime de sanction du CPE (sanctions pécuniaires contenues dans la clause pénale du contrat, sanction coercitives et résolutoires)¹⁰⁶¹, et sur le régime de garantie à associer. Ce contrat est peu utilisé dans le secteur privé car il s'inscrit dans un rapport entre des cocontractants peu préparés à s'attribuer librement des obligations et des sanctions, alors qu'il aurait dû s'arrimer dans un rapport tripartite. Cela pourrait être rendu possible par l'article R.137-2-4° du Code de la construction et de l'habitation dont nous avons proposé une rédaction nouvelle *supra*.

En aval de la reconception du bail vert, se pose la question de la gestion de la surperformance environnementale, qui a tendance à pervertir la finalité environnementale générale.

¹⁰⁶¹ G. Durand-Pasquier (dir.), J. Bertin, B. de Gérando *et alii*, *Bâtiments et performance énergétique, Données techniques, contrats, responsabilité*, avril 2011, *op. cit.*, Sect.253-259, pp.232-237.

§4. La question de la surperformance

La surperformance du bâtiment doit être envisagée dans un souci de minoration de sa finalité marchande. Pour ce faire, il convient de redéfinir la notion de surperformance. Celle-ci est à ce jour liée à un surplus de performance par rapport aux standards de la Réglementation Thermique des bâtiments (§4.1), et prenant la forme d'un label énergétique (§4.2) ou d'une certification environnementale (§4.3).

§4.1. La Réglementation Thermique (RT)

A l'origine, la Réglementation Thermique a été créée en France non pour améliorer les procédés constructifs, mais pour réduire les coûts énergétiques exponentiels engendrés par le premier choc pétrolier de 1973. La première RT de 1974 s'appliquait uniquement aux bâtiments neufs d'habitation et fixait un objectif de réduction de 25% de la consommation énergétique des bâtiments par rapport aux normes des années 1950. Ont alors été pris en compte l'isolation des parois extérieures selon un coefficient K^{1062} et le renouvellement de l'air afin de limiter les déperditions de chaleur, d'après un coefficient G^{1063} .

En 1979, le deuxième choc pétrolier a provoqué un nouveau renforcement des mesures d'économies d'énergies, générant une nouvelle RT en 1982. Celle-ci visait un gain de 20% sur la consommation énergétique par rapport à la première RT. Pour cela, les contraintes du coefficient G ont été renforcées tout en ciblant les besoins de chauffage. Un nouveau coefficient B (pour "Besoins de chauffage") a ainsi été créé pour calculer les besoins annuels en chauffage en tenant compte des apports extérieur et intérieur¹⁰⁶⁴. Dans les faits, cette RT

¹⁰⁶² La RT de 1974 introduit un coefficient de transmission thermique K qui mesure la quantité d'énergie qui s'échappe à travers les parois. Son mode de calcul sera finalisé en 1977 et subira plus d'une dizaine de modifications jusqu'au milieu des années 2000.

¹⁰⁶³ La RT 1974 instaure le coefficient G , comme "déperdition globales" du bâti. Le coefficient G est un coefficient de déperdition volumique. Il mesure la perte d'énergie rapportée au volume habitable du bâtiment et s'exprime en Watt par mètre cube pour une variation d'1 degré Celsius entre la température extérieure et intérieure (W/m³.C). Il permet donc de quantifier le besoin en chauffage avec la puissance nécessaire pour compenser la différence de température intérieure de confort et celle régnant à l'extérieur. Le coefficient G peut varier de 0,4 W/m³.C pour un habitat bioclimatique en passant par une moyenne de 1,2 W/m³.C à 1,9 W/m³.C pour une passoire thermique.

¹⁰⁶⁴ Le coefficient B est le complément du coefficient G . Il détermine les besoins en W/m³ en prenant en compte, en plus du "G", les apports thermiques solaires et internes (surfaces vitrées et orientation). Le rapport B/G est en général de l'ordre de 70 à 90 % selon l'importance des apports gratuits.

rendait obligatoire l'application du standard de haute isolation appliqué de façon volontaire depuis le début des années 1980.

En 1988, la troisième RT a intégré les bâtiments neufs non résidentiels. Elle visait un *optimum* économique en laissant le choix de la technologie la moins coûteuse pour atteindre l'objectif fixé. La grande nouveauté fut que le calcul ne se limitait plus aux seules déperditions de chaleur liées à l'isolation du bâtiment. Un nouveau coefficient C a donc été introduit, permettant un calcul sur l'ensemble des besoins conventionnels de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS), et sur le rendement des équipements. Il était dès lors possible d'arbitrer entre une isolation renforcée et l'installation d'équipements fournissant de bons rendements.

La RT 2000 a visé une réduction de 20% de la consommation maximale des logements neufs par rapport à la RT 1988, ainsi qu'une baisse de 40% de la consommation des bâtiments tertiaires neufs. Cet écart de contrainte s'expliquait par le rattrapage nécessaire des exigences dans le bâtiment tertiaire. En outre, le législateur a intégré la notion de "confort d'été"¹⁰⁶⁵, appelée Tic¹⁰⁶⁶, via des températures maximales à respecter dans les bâtiments non climatisés, en se basant sur la zone climatique, mais aussi sur la possibilité d'ouvrir les fenêtres, la protection solaire et l'inertie thermique. Avec cette réglementation, les constructeurs devaient alors respecter des "performances" conventionnelles en matière d'économie d'énergie, d'équipements consommateurs d'énergie (chauffage, ECS, climatisation et éclairage), mais aussi de confort d'été.

La RT 2005 a par la suite visé une amélioration de 15% de la consommation énergétique des bâtiments neufs par rapport à la RT 2000. Le législateur prévoyait par ailleurs un objectif de réduction de la consommation énergétique de 40% entre 2000 et 2020. Cette RT a incorporé l'utilisation d'EnR dans les calculs de référence. Ainsi, selon un principe de compensation dans la conception programmatique du projet, une maison individuelle utilisant aussi bien

¹⁰⁶⁵ Art.7, Arr. du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur : "[...] la satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales à une valeur au plus égale à 27°C du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 2 au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol [...]"

¹⁰⁶⁶ L'indice Tic caractérise la température intérieure conventionnelle d'un bâtiment non climatisé (essentiellement un logement) et correspond à une température intérieure atteinte au cours d'une séquence de 5 jours chauds. Le Tic du bâtiment doit être inférieur à une valeur de référence "Ticref" définie selon la localisation géographique du bâtiment (Tic < Tic ref). Le Tic incite à concevoir des habitations de manière à maintenir une température agréable tout au long de l'année, et même au plus fort de l'été, sans recourir au système de climatisation. V. Glossaire : "Tic".

l'électricité que les combustibles fossiles pouvait être théoriquement équipée de 2 m² de capteurs solaires, ou économiser l'énergie équivalente grâce à un surcroît d'isolation ou des systèmes de chauffage plus performants.

La consommation maximale d'énergie primaire à respecter pouvait toutefois varier fortement d'un bâtiment à l'autre, et elle dépendait ainsi de nombreux paramètres propres au projet (forme du bâtiment, installations, conditions locales...). Pour pallier cette variation, la "RT 2012" a défini une exigence globale de consommation d'énergie primaire en valeur absolue fixée pour tous les bâtiments neufs à 50 kWh_{ep}/m²/an¹⁰⁶⁷, soit l'actuel label Bâtiment Basse Consommation (BBC), contre 150 kWh_{ep}/m²/an en moyenne pour la RT 2005. Cet objectif a toutefois été modulé en fonction : i) du type de bâtiment, ii) de la zone climatique, iii) de l'altitude à laquelle sont construits les bâtiments et iv) de leur taille¹⁰⁶⁸.

Afin d'être conforme à la RT 2012, un bâtiment neuf doit désormais respecter trois exigences globales représentées par trois coefficients : le Besoin Bioclimatique (BBio¹⁰⁶⁹), la Consommation d'énergie primaire (C ou Cep¹⁰⁷⁰) et la Température intérieure conventionnelle (Tic). Ces trois coefficients sont calculés grâce à un logiciel de calcul fourni par le CSTB : le "TH-BCE 2012" (v. *infra*, Fig.75).

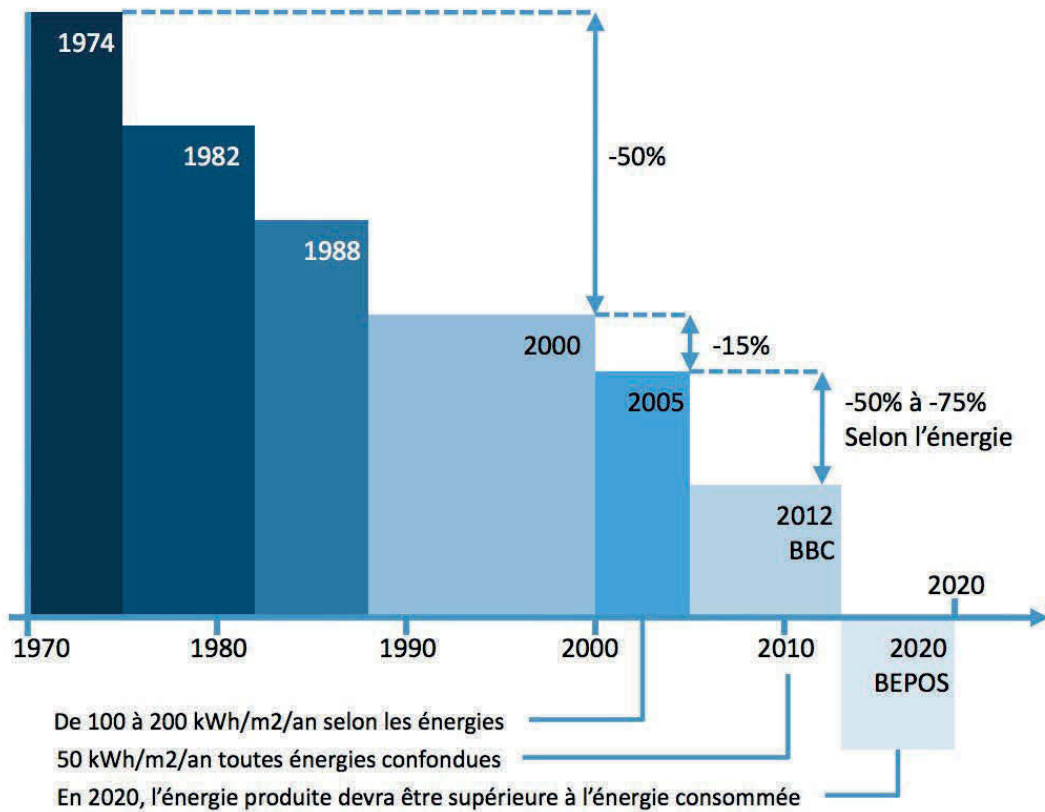
¹⁰⁶⁷ Jean-Robert Millet, responsable de la division Energie au CSTB, expliquait en septembre 2009 que "Le coefficient de référence calculé à partir des détails du bâtiment sera remplacé par une valeur absolue, indépendante de la forme du bâtiment. Le gain par rapport à 2005 sera d'au moins 50% (et pourra varier fortement d'un bâtiment à l'autre)".

¹⁰⁶⁸ Une ultime modulation avait également été ajoutée : jusqu'au 1^{er} janvier 2015, la consommation d'énergie du logement collectif pouvait être augmentée de 7,5 kWh_{ep}/m²/an. Cette majoration s'explique par les surcoûts de mise en œuvre constatés dans le bâtiment collectif.

¹⁰⁶⁹ Le nouveau coefficient BBio correspond aux besoins en énergie selon les composantes du bâti (chauffage, refroidissement, éclairage, apports solaires, circulation naturelle de l'air, inertie, surfaces vitrées). Une exigence minimale y est introduite : le BBio du bâtiment doit être inférieur à une valeur maximale "BBiomax".

¹⁰⁷⁰ Le coefficient C ou Cep caractérise la consommation d'énergie primaire du bâti : il doit être inférieur à une valeur maximale Cep_{max}. Cinq usages sont pris en compte pour son calcul : le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage, et les auxiliaires (ventilateurs et pompes).

Fig.75 : Evolutions des exigences de consommation énergétique depuis 1975, Lamy Axe Droit, 2011



La RT s'est donc renforcée (du thermique au bioclimatique) et étendue à tous types de bâtiments neufs jusque dans les années 2010.

Les bâtiments existants, résidentiels ou tertiaires, ne font l'objet d'une réglementation thermique que depuis 2007. Cette RT utilise toutefois des critères conventionnels similaires à la RT neuf, exception faite qu'elle se déclenche spécifiquement lorsqu'un maître d'ouvrage entreprend des travaux de rénovation susceptibles d'apporter une mise aux normes, c'est-à-dire lorsqu'un marché ou un devis est signé. Les exigences réglementaires seront cependant distinctes selon l'importance des travaux séparés suivant deux cas (v. *infra*, Fig.80) :

- La RT existant “élément par élément”¹⁰⁷¹. Elle s’applique depuis le 31 mars 2008 à la majorité des rénovations légères et définit une performance énergétique ou thermique minimale à atteindre sur les éléments d’ouvrages remplacés ou installés. Huit éléments principaux sont visés par cette RT : 1) l’isolation des parois opaques ; 2) l’isolation des parois vitrées ; 3) le chauffage ; 4) l’eau chaude sanitaire ; 5) le refroidissement ; 6) la ventilation mécanique ; 7) l’éclairage non résidentiel ; 8) les énergies renouvelables.
 - Par exemple, pour la pose d’un mur en contact avec l’extérieur (élément n°1 : paroi opaque)¹⁰⁷², la résistance thermique minimale doit correspondre à un coefficient R supérieur ou égal à 2,3 m².K/W avec une pondération de 5% notamment selon la zone climatique considérée ou la diminution de la surface habitable engendrée par l’isolation.
 - Pour une toiture-terrace, le coefficient doit être en moyenne supérieur ou égal à 2,5 m².K/W. Il doit être supérieur ou égal à 2,3 m².K/W et pour un rampant de toiture supérieur à 60° et supérieur ou égal à 4m². K/W pour un rampant de toiture inférieur à 60°.
 - Pour un remplacement de fenêtres (élément n°2)¹⁰⁷³, un coefficient thermique de transmission surfacique (noté U, en W/m²K) doit être respecté. Il se caractérise par une double exigence :
 - $U_w \leq 2,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, avec $U_w(\text{indow})$ désignant la menuiserie et le vitrage,
 - $U_g \leq 2 \text{ W/m}^2\text{K}$, avec $U_g(\text{lass})$ désignant le vitrage seul.
 - Pour un remplacement de chaudière (élément n°3)¹⁰⁷⁴ raccordée à un conduit de fumée supérieur à 20kW, c’est le rendement minimal R_{pci} qui détermine la conformité à la RT par élément, selon la formule : $R_{pci} > 87 + 1,5 \cdot \log P_n$.
 - Dans le cadre d’un changement de pompe à chaleur (PAC)¹⁰⁷⁵, l’exigence minimale varie selon le type de PAC. Pour une PAC air-air ou eau-air, le coefficient de performance (COP) doit être au moins supérieur ou égal à 3,2¹⁰⁷⁶ dans les conditions où les températures de sources extérieure et intérieure (T_{se} et T_{si}) sont respectivement

¹⁰⁷¹ Arr. du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

¹⁰⁷² Champ d’application énoncé à l’Art. 2, Arr. du 3 mai 2007.

¹⁰⁷³ Art. 8, Arr. du 3 mai 2007.

¹⁰⁷⁴ Art. 17, 18 et 19, Arr. du 3 mai 2007.

¹⁰⁷⁵ Art. 22, Arr. du 3 mai 2007.

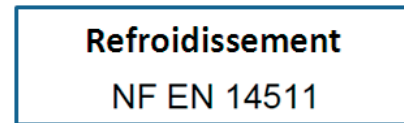
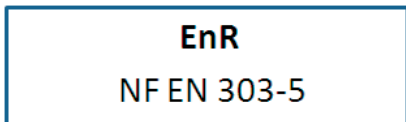
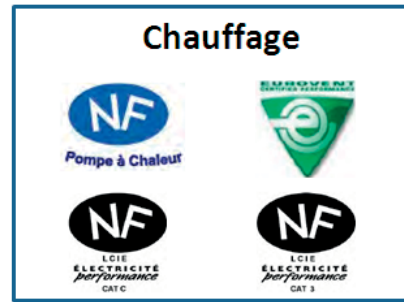
¹⁰⁷⁶ C’est-à-dire que pour 3,2 kWh produits, 1kWh électrique d’énergie finale a été utilisé.

de 7°C et de 20°C. Mais pour une PAC air-eau, le COP doit être de 2,7 pour des Tse et des Tsi de respectivement 7°C et de 45°C.

Chaque ouvrage remplacé ou installé doit donc obligatoirement respecter un coefficient de performance théorique afin d'être conforme à la réglementation, constituant un garde fou des standards de la rénovation. Toute cette conformité, si complexe qu'elle soit, se résume au respect de l'achat du produit étiqueté NF et/ou marqué CE, ou encore labellisé. Reprenant les préconisations du législateur dans l'arrêté du 3 mai 2007, le gouvernement n'hésite pas à y faire allègrement référence pour chacun des éléments d'ouvrage soumis à cette RT (v. *infra*, Fig.76) sans pour autant bien distinguer le signe de qualité du signe de conformité. Peu importe finalement cet amalgame, car au-delà de désintéresser le maître d'ouvrage sur la question de la légitimité des exigences, elle tend à conduire celui-ci à évaluer cette problématique de conformité en termes de coûts.

Fig.76 : Signes de conformité et de qualité liés à la RT, DGALN, 2012¹⁰⁷⁷

¹⁰⁷⁷ Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). En ligne sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/DGALN_diaporama%20RTE%20existant_element.pdf



- La RT existant “globale”¹⁰⁷⁸. Cette RT s’applique aux rénovations dites “lourdes” pour tout marché ou devis signé après le 31 mars 2008, suivant trois conditions cumulatives : i) les travaux doivent porter sur un bâtiment résidentiel ou non résidentiel de plus de 1.000m² SHON, ii) achevé après 1948, iii) dont le montant de travaux est supérieur à 25% de la valeur du bâtiment hors foncier¹⁰⁷⁹. Cette dernière condition pose cependant la question des postes de travaux à prendre en considération dans le calcul du montant concerné par la RT. Ces travaux, qui relèvent selon toute logique des aspects énergétiques et thermiques,

¹⁰⁷⁸ Arr. du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1000 m² lorsqu’ils font l’objet de travaux de rénovation importants.

¹⁰⁷⁹ La valeur d’un bâtiment est définie par l’Arr. du 20 décembre 2007 relatif au coût de construction pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment, mentionné à l’article R.131-26 du Code de la construction et de l’habitation. Cette valeur équivaut à 1.287€HT/m² SHON pour le résidentiel et 1.100€HT/m² SHON pour le tertiaire. Le coût des travaux de rénovation thermique décidés par le maître d’ouvrage, pour être soumis à la RT globale, sera ainsi supérieur à 322€HT/m² SHON pour les logements et 275€HT/m² SHON pour locaux non résidentiels. Ce coût intègre l’ensemble des dépenses relatives à la dépose et la mise en décharge des équipements et ouvrages remplacés, la fourniture et pose des ouvrages et équipements nouveaux, ainsi que l’ensemble des travaux induits éventuels, notamment l’ensemble des installations de chantier, et sujétions liées à l’exécution de ces travaux (Art.4 , Arr. du 13 juin 2008).

sont listés à l'article 4 de l'arrêté du 13 juin 2008¹⁰⁸⁰. A l'instar de la RT 2005 des bâtiments neufs, la RT Globale fixe des performances énergétiques minimales du bâtiment à rénover, fondées sur la notion de "bâtiment étalon" dont les caractéristiques sont définies à l'arrêté du 13 juin 2008 dans les tableaux reproduits ci-après (v. *infra*, Fig.77 à 79):

Fig.77 : Le Cep de la RT Globale, JORF, 2008¹⁰⁸¹

Exigence minimale de consommation énergétique : $Cep_{projet} \leq Cep_{réf.} < Cep_{max.}$

TYPE de chauffage	ZONE climatique	CEP _{max} EN kWh énergie primaire /m ² /an
Combustibles fossiles ou bois	H1	130
	H2	110
	H3	80
Chauffage électrique (y compris les pompes à chaleur)	H1	165
	H2	145
ou Réseau de chaleur à partir du 1 ^{er} janvier 2010.	H3	115
Chauffage électrique (y compris les pompes à chaleur) ou Réseau de chaleur jusqu'au 31 décembre 2009.	H1	195
	H2	175
	H3	145

¹⁰⁸⁰ Il s'agit de : 1) Construction ou remplacement d'une paroi opaque séparant l'ambiance chauffée de l'extérieur, du sol ou d'un local non chauffé ; 2) Travaux d'isolation des parois opaques, y compris les travaux de peintures, plâtreries, carrelage, électricité consécutifs aux travaux d'isolation ; 3) Travaux de réfection de l'étanchéité de toitures terrasses, y compris les travaux induits sur les acrotères et les équipements techniques indissociables du bâtiment situés en toiture ; 4) Travaux de réfection ou de couverture de toitures ; 5) Travaux d'installation ou de remplacement de parois vitrées ou portes donnant sur l'extérieur, y compris les travaux de peintures, plâtreries consécutifs ; 6) Travaux d'installation ou de remplacement de fermetures ou de protections solaires ; 7) Travaux d'installation ou de remplacement d'éléments du système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, y compris les travaux de gros oeuvre ou de terrassement extérieurs au bâtiment, les travaux sur les réseaux, les travaux sur le système d'évacuation des produits de combustion et les travaux de reprise des peintures, plâtreries consécutifs ; 8) Travaux de suppression ou d'installation de cheminées ; 9) Travaux d'installation ou de remplacement d'éléments du système de ventilation ; 10) Travaux d'installation ou de remplacement d'éléments du système de refroidissement ; 11) Travaux d'installation ou de remplacement d'éléments du système d'éclairage dans les bâtiments à usage autre que d'habitation, y compris les travaux d'électricité consécutifs ; 12) Travaux d'installation ou de remplacement d'éléments de régulation, de programmation ou de gestion technique de bâtiment, y compris les travaux d'électricité consécutifs ; 13) Travaux de remplacement ou d'installation de systèmes de production d'électricité à demeure ; 14) Travaux d'installation ou remplacement d'installations solaires thermiques.

¹⁰⁸¹ JORF du 8 août 2008, Art.13, Arr. du 13 juin 2008.

Fig. 78 : L'Ubat de la RT Globale, JORF, 2008¹⁰⁸²

Exigence minimale d'isolation thermique : $U_{\text{bât projet}} \leq U_{\text{bât réf}} \times 1,2$

COEFFICIENT a_i	ZONES H ₁ , H ₂ et H ₃ > 800 mètres	ZONE H ₃ ≤ 800 mètres
a_1 (W/m ² ·K)	0,36	0,40
a_2 (W/m ² ·K)	0,20	0,25
a_3 (W/m ² ·K)	0,27	0,27
a_4 (W/m ² ·K)	0,27	0,36
a_5 (W/m ² ·K)	1,50	1,50
a_6 (W/m ² ·K)	2,10	2,30
a_7 (W/m ² ·K)	1,80	2,10
a_8 (W/m.K)	0,50	0,50
a_9 (W/m.K)	0,9	0,9
a_{10} (W/m.K)	0,9	0,9

Fig. 79 : Le Tic de la RT Globale, JORF, 2008¹⁰⁸³

Exigence de confort d'été : $T_{ic} < T_{ic \text{ réf}}$

Zones H1a et H2a	Toutes altitudes		
Zones H1b et H2b	Altitude > 400 m	Altitude ≤ 400 m	
Zones H1c et H2c	Altitude > 800 m	Altitude ≤ 800 m	
Zones H2d et H3		Altitude > 400 m	Altitude ≤ 400 m
1. Baies exposées BR1 hors locaux à occupation passagère :			
Baie verticale nord	0,65	0,45	0,25
Baie verticale autre que nord	0,45	0,25	0,15
Baie horizontale	0,25	0,15	0,10
2. Baies exposées BR2 ou BR3 hors locaux à occupation passagère :			
Baie verticale nord	0,45	0,25	0,25
Baie verticale autre que nord	0,25	0,15	0,15
Baie horizontale	0,15	0,10	0,10

1082 JORF

1083 JORF

3. Baies de locaux à occupation passagère :			
Baie verticale	0,65	0,65	0,45
Baie horizontale	0,45	0,45	0,45

Le législateur a donc considérablement renforcé les exigences de la RT des bâtiments neufs (v. *infra*, Fig.75) tout en intégrant progressivement les équipements nouveaux et performants, afin de laisser le libre choix aux constructeurs de développer leur projet dans les normes requises.

La RT des bâtiments existants est venue se greffer en 2007 sur la RT 2005 des bâtiments neufs (v. *infra*, Fig.80). On retiendra de cette RT à deux régimes qu'elle laisse au maître d'ouvrage, derrière son apparente complexité, une liberté assez large dans les choix constructifs et de rénovation. Le "programme de recherche développement" (PRDM) de la Fédération française du bâtiment (FFB) mené en collaboration avec le Centre d'étude et de formation pour le génie climatique et l'équipement technique du bâtiment (Costic) avait d'ailleurs permis en 2011 de mettre en évidence que la solution universelle n'était pas requise, et qu'il était possible de se conformer à la RT en vigueur sans trop de contraintes programmatiques (v. *infra*, Fig.81). Il n'est donc pas étonnant que des labels et des certifications aient émergé pour traduire une surperformance, constituant le véritable standard du marché.

Fig.80 : La Réglementation thermique actuelle, J-M. Branchut, 2012-2015

	RT 2005 Neuf	RT 2005 Existant ⁽¹⁾		RT 2012 Neuf
Date d'application	1 ^{er} septembre 2006 ⁽²⁾	RT "Globale": 31 mars 2008 ⁽³⁾	RT "par éléments": 31 mars 2008 ⁽³⁾	1 ^{er} mars 2012 ⁽²⁾ : Bureaux, édifices publics, immeubles de services, logements zone ANRU 1 ^{er} janvier 2013 ⁽²⁾ : Logements
Conditions d'application	Affectation : Logement ou tertiaire ou industriel	Si : 1. Affectation : Logement ou tertiaire, et 2. Achevé après le 01/01/1948, et 3. Travaux de rénovation >1.000 m ² Shon, et 4. Coût >25% à la valeur du bâtiment ⁽⁴⁾	Si l'une des conditions "RT Globale" non réunie: application uniquement sur l'élément concerné	Affectation : Logement ou tertiaire ou industriel
Critères de calcul	~ 150 KwHep/m ² Shon/an	~ 140 KwHep/m ² Shon/an		~ 50 KwHep/m ² Shon/an
	Règles de calcul TH-C-E : Ubât ≤ Ubât réf x 1,2 → déperdition thermique de référence Cep < Cep réf. → consommation énergétique de référence C < C max. → consommation énergétique maximale Tic < Tic réf. → confort d'été de référence			Règles de calcul TH-BCE 2012 : Bbio < Bbio max → conception bioclimatique C < C max. → consommation énergétique maximale Tic < Tic réf. → confort d'été de référence

(1) RT 2005 "Globale" et "Par éléments" (2) Par rapport à la date du dépôt PC (3) Par rapport à la date de validation du devis des travaux (4) Coût du foncier exclu

Fig.81 : Solutions de travaux conformes à la RT 2005, Lamy Axe Droit, 2011

CAS 1	DESCRIPTION DE L'HABITAT AVANT TRAVAUX		
	BÂTI	CHAUFFAGE	ECS
	<ul style="list-style-type: none"> Murs extérieurs sans isolation Fenêtres à simple vitrage Plancher bas sans isolation Plafond sans isolation Ventilation naturelle 	<ul style="list-style-type: none"> Chaudière fioul 30 ans mixte Tuyauteries calorifugées Radiateurs fonte Régulation par aquastat Pas de programmation 	<ul style="list-style-type: none"> Chaudière fioul 30 ans mixte
			CONSOMMATION <ul style="list-style-type: none"> Zone H1 : 69 735 kWh/an Zone H3 : 38 281 kWh/an
Solution 1			
TRAVAUX RÉALISÉS BÂTI <ul style="list-style-type: none"> Murs extérieurs avec isolation de 8 cm Fenêtres à double vitrage Ventilation double flux COÛT TRAVAUX : 20 200 € TTC	ÉCONOMIES ZONE H1 Économie réalisée : 1 837 € TTC/an Retour sur investissement : 11 ans 	ÉCONOMIES ZONE H3 Économie réalisée : 724 € TTC/an Retour sur investissement : 28 ans 	
Solution 2			
TRAVAUX RÉALISÉS BÂTI <ul style="list-style-type: none"> Fenêtres à double vitrage CHAUFFAGE <ul style="list-style-type: none"> Chaudière bois Robinets thermostatiques Programmation ECS <ul style="list-style-type: none"> Électrique COÛT TRAVAUX : 25 130 € TTC	ÉCONOMIES ZONE H1 Économie réalisée : 2 390 € TTC/an Retour sur investissement : 10 ans 	ÉCONOMIES ZONE H3 Économie réalisée : 1 256 € TTC/an Retour sur investissement : 20 ans 	
Solution 3			
TRAVAUX RÉALISÉS BÂTI <ul style="list-style-type: none"> Fenêtres à double vitrage CHAUFFAGE <ul style="list-style-type: none"> Chaudière fioul mixte neuve Robinets thermostatiques Programmation ECS <ul style="list-style-type: none"> Chaudière fioul mixte neuve COÛT TRAVAUX : 16 630 € TTC	ÉCONOMIES ZONE H1 Économie réalisée : 1 210 € TTC/an Retour sur investissement : 14 ans 	ÉCONOMIES ZONE H3 Économie réalisée : 749 € TTC/an Retour sur investissement : 22 ans 	
Solution 4			
TRAVAUX RÉALISÉS CHAUFFAGE <ul style="list-style-type: none"> Chaudière fioul mixte neuve Robinets thermostatiques Programmation ECS <ul style="list-style-type: none"> Chaudière fioul mixte neuve COÛT TRAVAUX : 8 950 € TTC	ÉCONOMIES ZONE H1 Économie réalisée : 1 019 € TTC/an Retour sur investissement : 9 ans 	ÉCONOMIES ZONE H3 Économie réalisée : 688 € TTC/an Retour sur investissement : 13 ans 	
Solution 5			
TRAVAUX RÉALISÉS CHAUFFAGE <ul style="list-style-type: none"> Murs extérieurs avec isolation de 8 cm Fenêtres à double vitrage Isolation combles 20 cm Ventilation double flux CHAUFFAGE <ul style="list-style-type: none"> Chaudière fioul neuve Robinets thermostatiques Programmation ECS <ul style="list-style-type: none"> Chaudière fioul neuve COÛT TRAVAUX : 29 150 € TTC	ÉCONOMIES ZONE H1 Économie réalisée : 2 572 € TTC/an Retour sur investissement : 11 ans 	ÉCONOMIES ZONE H3 Économie réalisée : 1 271 € TTC/an Retour sur investissement : 23 ans 	

CONSTRUCTION AVANT 1974

L'élaboration de la RT 2012 a été révélatrice de l'action des lobbys de la construction et des fournisseurs d'énergie. Leurs multiples interventions ont illustré une volonté de se maintenir sur le marché de l'éco-construction, tout en luttant contre l'intégration de critères de calcul pouvant s'avérer économiquement défavorables dans le renforcement des exigences du standard.

Le mécanisme de la RT est devenu complexe, tributaire du fameux logiciel de calcul, des procédures d'admission du CSTB, et se trouve sans cesse remis en cause depuis les lois Grenelle. La RT semble aujourd'hui ajustée par l'ingénierie privée du bâtiment et de l'énergie, signe également de l'infléchissement de la norme étatique au profit des lobbys.

Nous l'avons vu, la RT 2012 ne prenait plus seulement en compte les caractéristiques strictement thermiques du bâtiment et s'est penchée sur des critères exogènes comme le Bbio. L'adjonction de critères a eu pour effet de complexifier le référentiel RT, passant d'une centaine de pages à plus de mille trois cents entre 1976 et 2012 !

En outre la RT se complaît dans une logorrhée technique abondante dont l'explication dissimule et reporte l'objectif général de mise aux normes. Son utilisation est l'apanage de rares experts techniciens. Le maître d'ouvrage, premier acteur concerné par la mise aux normes obligatoire de son propre programme, s'évertue d'autant peu à comprendre cette réglementation que le respect légal de son application se résume désormais à celui d'une "attestation de prise en compte"¹⁰⁸⁴ signée à l'achèvement des travaux par un architecte ou un bureau de contrôle, ou un organisme de certification en cas de label de haute performance énergétique (HPE), ou encore par un diagnostiqueur DPE dans le cas d'une maison individuelle ou accolée¹⁰⁸⁵. Outre une déresponsabilisation du maître d'ouvrage, ce régime déclaratif a pour effet de réduire l'objectif de mise aux normes au contrôle documentaire sans qu'il y ait pertinence de fond.

Les textes de la RT sont beaucoup trop nombreux et complexes pour être appréhendés par le maître d'ouvrage, qui se dédouane de son obligation auprès des cocontractants moyennant honoraires.

¹⁰⁸⁴ Cette attestation de conformité aux exigences de la RT existe pour les bâtiments neufs : D. n°2011-544 du 18 mai 2011 et Arr. du 11 octobre 2011. Le contrôle de conformité de la RT des bâtiments existants intervient également par le biais d'une attestation à fournir au service instructeur lors de l'achèvement des travaux de rénovation soumis à permis de construire ou à déclaration préalable : D. n°2012-490 du 13 avril 2012.

¹⁰⁸⁵ Art. R.111-20-4 CCH.

Afin d'envisager un regain d'intérêt pour ce standard fondamental, un travail de simplification est nécessaire ; il consisterait à endiguer la codification RT à droit constant, ayant fait jusqu'à présent l'objet d'un déballage technique et méthodologique incompréhensible, pour la rediriger auprès des instances de normalisation. Il faudrait en ce sens que la RT renvoie à un référentiel international gratuit et évolutif, de manière à déplacer les considérations techniques vers une norme mouvante, hors du Code de la construction et de l'habitation. Ceci aurait le mérite d'éviter les doublons, les redites et les risques de contradictions entre la norme et la codification, et de fixer définitivement le texte en un seul endroit, hors du droit interne. Les normes ISO ou CEN pourraient constituer les seuls bons référentiels, si elles n'étaient pas payantes...

Enfin, il n'existe pas de logiciel d'application de la RT accessible gratuitement. En effet, le moteur de calcul RT développé par le CSTB à la demande de l'ADEME et de la DHUP est délivré sous forme de licence gratuite aux éditeurs de logiciels, lesquels développent des interfaces intégrées à des logiciels commercialisés. **Ce moteur de calcul RT devrait être mis gratuitement à la disposition du public sous la forme d'un "gratuiciel" (ou "freeware"¹⁰⁸⁶) utilisable et téléchargeable sur le site de l'ADEME**, de manière à éviter les phénomènes de marchandisation et les comportements de déresponsabilisation qui en découlent. Il est à ce titre intéressant de remarquer que le principe de libéralisation du logiciel est défini par son concepteur comme un procédé reposant sur la devise française : "Liberté, Egalité, Fraternité" : *"Je puis expliquer la base philosophique du logiciel libre en trois mots: liberté, égalité, fraternité. Liberté, parce que les utilisateurs sont libres. Egalité, parce qu'ils disposent tous des mêmes libertés. Fraternité, parce que nous encourageons chacun à coopérer dans la communauté"*¹⁰⁸⁷. Nous souhaiterions tant interroger le législateur sur la nécessité de rendre compatible la réglementation RT avec les valeurs de la République, et plus précisément sur la question de savoir s'il n'est pas anticonstitutionnel qu'un maître d'ouvrage demeure prisonnier d'une réglementation par laquelle l'appréhension, la maîtrise et la faisabilité de son projet l'obligent à engager des frais préalables. Hélas, le contrôle normatif *a posteriori* n'est effectué qu'en droit et sur des dispositions strictement législatives.

¹⁰⁸⁶ "Freeware", "logiciels gratuits", "gratuiciels" : ces termes sont utilisés pour qualifier un logiciel distribué gratuitement par son propriétaire. Bien que similaire, il ne faut pas le confondre avec le logiciel libre qui, en plus d'une utilisation libre, met le code source à la disposition du public, de telle sorte que l'outil est modifiable par tous.

¹⁰⁸⁷ Richard Stallman, *Liberté, égalité, fraternité*, Revue Programmez, n°111, septembre 2008.

§4.2. Les labels énergétiques

Il faut savoir en premier lieu que les labels ne sont pas des marques déposées mais des labels publics décernés essentiellement par les Ministères selon les branches qu'ils représentent, au terme d'un acte d'autorité publié au Journal Officiel (JORF) ou au bulletin officiel (BO). Ils n'ont donc pas de but lucratif mais détiennent une portée commerciale non négligeable.

En second lieu, les labels énergétiques dans la construction définissent l'atteinte volontaire d'une surperformance énergétique pour les bâtiments neufs ou rénovés vis-à-vis des standards de la Règlementation Thermique en vigueur (v. *infra*, Fig.82). Ils évoluent donc en même temps que la RT mais ne sont pas obligatoires. D'où cette particularité d'une norme douce, à la fois définie par le législateur pour être en ligne avec les prescriptions conventionnelles, et d'application libre.

Pour les bâtiments neufs, résidentiels comme tertiaires, la RT 2005 avait donné lieu à la parution de pas moins de cinq niveaux de labellisation dite "de haute performance énergétique" définie par l'arrêté du 8 mai 2007 : le label HPE 2005¹⁰⁸⁸, le label THPE 2005¹⁰⁸⁹, le label HPE EnR 2005¹⁰⁹⁰, le label THPE EnR 2005¹⁰⁹¹, et le célèbre label BBC 2005¹⁰⁹². Avec l'entrée en vigueur de la RT 2012, l'exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire a été fixée à 50kWh/m² par an en moyenne, ce qui a renforcé et déplacé le curseur d'exigence des labels, établissant le niveau de consommation RT 2012 au même niveau

¹⁰⁸⁸ HPE : Haute Performance Energétique. Pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 10% par rapport à la consommation de référence RT 2005. V. Glossaire : "HPE".

¹⁰⁸⁹ HPE : Haute Performance Energétique. Pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation de référence RT 2005. V. Glossaire : "THPE".

¹⁰⁹⁰ Ce label est similaire aux exigences de consommation du label HPE 2005 mais il est accompagné d'exigences sur l'installation d'équipements d'énergie renouvelable (EnR) : soit le chauffage, et éventuellement la production d'eau chaude sanitaire, est assuré par une chaudière utilisant la biomasse, et en particulier le bois ; soit, le bâtiment est raccordé à un réseau de chaleur alimenté par au moins 60 % de bois ou de biomasse.

¹⁰⁹¹ Pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 30% par rapport à la consommation de référence RT 2005, accompagné d'exigences sur l'utilisation d'équipements EnR comme des capteurs solaires thermiques, des capteurs photovoltaïques ou des éoliennes, ou de pompes à chaleur très performantes.

¹⁰⁹² BBC : Bâtiment Basse Consommation. Label dont niveau d'exigence est calé à 50 kWh/m².an en moyenne et prenant en compte les consommations de tous les usages (chauffage, refroidissement, production d'ECS, ventilation et éclairage) et décliné selon les zones climatiques et l'altitude du projet de construction. Pour les bâtiments tertiaires, la performance énergétique doit surperformer d'au moins 50% la performance réglementaire. V. Glossaire : "BBC".

que celui du BBC 2005, ainsi devenu obsolète. Les labels associés à la RT 2012 seraient¹⁰⁹³ au nombre de quatre : le label HPE 2012¹⁰⁹⁴, le label THPE 2012¹⁰⁹⁵, le label effinergie+¹⁰⁹⁶, et le label Bepos-effinergie¹⁰⁹⁷.

Pour les bâtiments existants, le label dit “de haute performance énergétique rénovation” a été créé par décret¹⁰⁹⁸ puis précisé par arrêté¹⁰⁹⁹ en 2009. Il s’applique aux édifices achevés après le 1^{er} janvier 1948 et contient une double exigence de performance énergétique et de confort d’été. Sont dissociés les bâtiments résidentiels des bâtiments non résidentiels : le secteur résidentiel comporte deux niveaux, le label HPE rénovation 2009¹¹⁰⁰ et le label BBC rénovation

¹⁰⁹³ Ils n’ont pas été entérinés par décret, car les promoteurs ne souhaitaient pas voir les “vaisseaux amiraux” de la RT 2012 conditionner les aides fiscales à la pierre et ainsi augmenter sensiblement le coût de construction pour un gain dérisoire de consommation conventionnelle d’énergie (-10 kWh/m²/an). En l’absence de réglementation mettant ces labels en relation avec la RT 2012, les maires ne peuvent attribuer de bonifications de COS conformément à l’article L.128-1 du Code de l’urbanisme octroyant un dépassement des règles de densité et de gabarit de 20 à 30% en cas de constructions ou d’équipements satisfaisant des critères de performance énergétique élevée. Eric Leysens, *RT 2012 : peut-on se passer (encore longtemps) de labels ?*, Le Moniteur, février 2014. En ligne sur : <http://www.lemoniteur.fr/137-energie/article/actualite/23727605-rt-2012-peut-on-se-passer-encore-longtemps-de-labels>

¹⁰⁹⁴ Le label “HPE 2012 -10%” intègre le critère Bbio en prévoyant une exigence de surperformance de 10% par rapport au Bbiomax de la RT 2012. Ce label renforce également l’exigence de consommation conventionnelle en le fixant à environ 45 kWh/m²/an, soit une surperformance de 10% par rapport au Cepmax RT 2012.

¹⁰⁹⁵ Le label “THPE 2012 -20%” exige une surperformance de 20% par rapport au Bbiomax de la RT 2012, et une consommation conventionnelle d’environ 40 kWh/m²/an correspondant à une amélioration de 20% du Cepmax RT 2012.

¹⁰⁹⁶ Le label Effinergie+ correspond au même niveau d’exigence que le label THPE 2012 -20%. Il intègre en plus trois obligations, majoritairement de moyens : 1) une perméabilité à l’air de 0,4 m³/(h.m²) sur les parois ou un agrément annexe XII, ou une formation agréée Effinergie des intervenants sur chantier ; 2) une obligation de traitement de la perméabilité à l’air des réseaux aérauliques, avec une exigence de classe A sur le niveau d’étanchéité à l’air des réseaux ; 3) une obligation de délivrer un guide d’usage des bâtiments très performants à chaque futur occupant.

¹⁰⁹⁷ Le “BEPOS-effinergie 2013” est un label pilote servant à préfigurer et à définir les bases de la future RT 2020. Pour être labellisé Bepos-effinergie 2013, tout projet de construction doit répondre au préalable à trois exigences : 1) être conforme à la RT 2012 et aux exigences du label effinergie+ ; 2) faire l’objet d’une évaluation de la consommation d’énergie nécessaire pour la mise à disposition des matériaux de construction (énergie grise) et d’une évaluation de son potentiel d’écomobilité (consommation d’énergie engendrée par les déplacements des utilisateurs du bâtiment) ; 3) s’assurer de la performance énergétique prévue au projet par un suivi du fonctionnement attendu des équipements. La labellisation donne lieu à l’établissement d’un calcul de performance bilancielle exprimé de la façon suivante : $Bilan_{epnr} \leq Ecart_{autorise}$. Le $Bilan_{epnr}$, pour “bilan en énergie primaire non renouvelable”, est la différence entre l’énergie primaire non renouvelable entrante et l’énergie primaire sortante, calculée en trois étapes : 1) Collecte des consommations d’énergie finale entrante et sortante (par usage et par énergie) ; 2) Passage en énergie primaire non renouvelable (selon coefficients de conversion conventionnels définis par type d’énergie) ; 3) Bilan d’énergie primaire non renouvelable (somme des énergies obtenues). L’ $Ecart_{autorise}$, pour “écart à l’énergie positive accepté”, consiste en une modulation d’exigence du bâtiment selon le contexte urbain et climatique dans lequel il est construit : type de bâtiment (nombre de niveaux), zone climatique (potentiel solaire), zone urbaine ou rurale, usage du bâtiment (résidentiel, tertiaire, enseignement...). Cet écart est le résultat de la somme des consommations de référence pour les usages réglementés (Cep_{ref}) et les usages non pris en compte par la RT (Aue_{ref}) à laquelle on soustrait la production de référence ($Prod_{ref}$) du projet ($Cep_{ref} + Aue_{ref} - Prod_{ref} = Ecart_{autorise}$).

¹⁰⁹⁸ D. n°2009-1154 du 29 septembre 2009 créant un label de haute performance énergétique rénovation pour certains bâtiments existants.

¹⁰⁹⁹ Arr. du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d’attribution du label haute performance énergétique rénovation.

¹¹⁰⁰ Le label résidentiel “HPE rénovation 2009” correspond à une exigence de consommation d’énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l’altitude de l’habitat.

2009¹¹⁰¹. Le secteur non résidentiel comporte quant à lui un seul niveau de labellisation : le BBC Rénovation 2009¹¹⁰².

Le problème que pose la labellisation relève du décalage entre sa conception technique et sa mise à jour textuelle. Le législateur a échoué à intégrer la notion de “HPE”, alors que le label “BBC”, davantage marketé par son certificateur Effinergie, satisfait le client-maître d’ouvrage. Il fallait comprendre que le label BBC 2005 était préfigurateur de la RT 2012 ; il en sera vraisemblablement de même concernant le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone) prévu pour 2016 et qui dessinera les contours de la future RT au-delà de 2020¹¹⁰³.

Ceci traduit un décalage entre les pesants procédés d’admission du législateur et l’adaptation quasiment instantanée du marché. Faut-il coordonner ou séparer ces producteurs de norme environnementale ? Contrairement à la scission évoquée pour la RT (v. *supra*, §4.1), nous envisageons ici une coordination étroite, le label étant avant tout un signe de qualité ayant vocation à aller au-delà des gardes-fous réglementaires, et donc à se déployer dans un paysage marchand aux contours néanmoins légaux. Le point d’amélioration essentiel consisterait à décharger le législateur de l’actualisation normative de ces labels, lesquels sont autonomes de par leur (pré-)rattachement à la RT (à venir), et dont l’élaboration nécessite d’être laissée entre les mains des organismes de standardisation.

S’agissant de produits dont il faut bien reconnaître la portée économique, à des fins de pérennisation de l’outil, le législateur ne devrait en fin de compte réaliser en amont qu’un contrôle interne de légalité des labels, plutôt que d’en faire la codification en des termes

¹¹⁰¹ Le label résidentiel “BBC rénovation 2009” correspond à une consommation d’énergie primaire fixée à 80 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l’altitude de l’habitat.

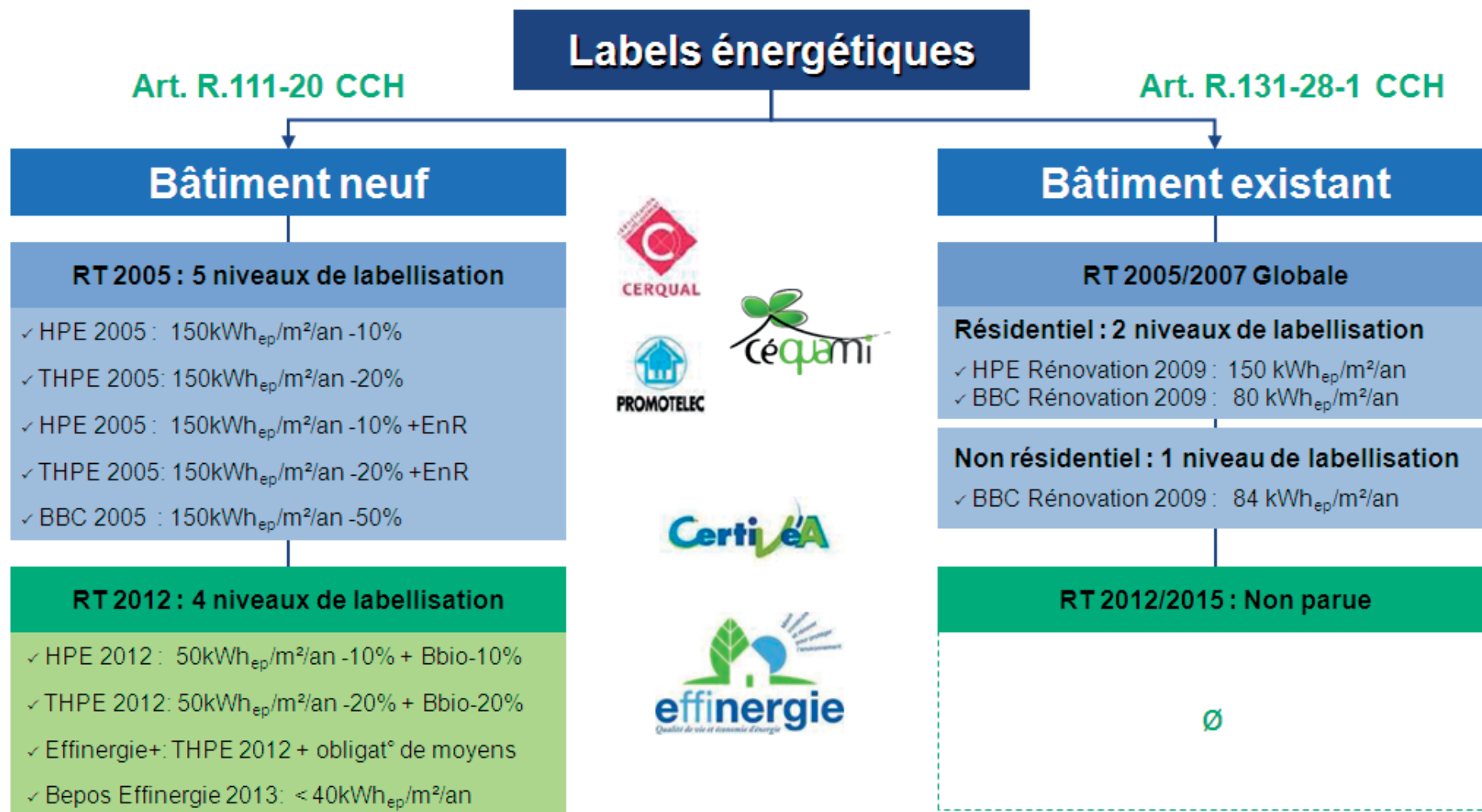
¹¹⁰² Le label non résidentiel “BBC rénovation 2009” correspond à une consommation inférieure de 40% à la consommation de référence de la RT globale des bâtiments existants.

¹¹⁰³ Ce label est issu des réflexions du groupe de travail “Réglementation Bâtiment Responsable 2020-2050” ou RBR 2020 créé fin 2011 par le Plan Bâtiment Durable pour poser un bilan de la RT 2012 et préparer la future RT à l’horizon 2020-2050. Les travaux du RBR 2020 ont donné lieu à la publication d’un rapport d’étape au printemps 2013, contenant six pistes de réflexions : 1) Penser décentralisé. Les territoires doivent être organisés en réseaux pour pouvoir mieux réguler et optimiser la production et la consommation énergétique ; 2) Penser territoire et global. Chaque bâtiment doit être pensé comme un élément intelligent du territoire, pouvant jouer de la mutualisation et de l’optimisation énergétique à l’échelle des quartiers ; 3) Penser contenu et usages. Il est proposé d’imposer pour chaque bâtiment une obligation de « réalité d’usage » sur un temps long, et une capacité d’adaptation et de mutabilité d’usages. 4) Penser opportunité et innovation industrielle. Le bâtiment responsable de demain doit favoriser l’apparition de nouveaux métiers et opérateurs en matière de gestion énergétique. 5) Former des acteurs responsables et solidaires. Il est important de sensibiliser les usagers du bâtiment afin de les aider à adopter un comportement écologique et responsable. 6) Mettre en mouvement les acteurs dès maintenant. Le groupe de travail recommande d’engager des expérimentations en vue de créer en 2018 un nouveau label prenant en compte le cycle de vie du bâtiment, ses effets induits sur les ressources et sur les rejets (énergie, dont l’énergie grise, émissions de Co₂, consommation d’eau, production de déchets) et la qualité de ses ambiances intérieures (confort d’été, acoustique, qualité de l’air). Plan Bâtiment Durable, *Embarquement immédiat pour un bâti sobre, robuste et désirable, Rapport d’étape du groupe Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050*, Christian Cléret, Bernard Boyer (co-prés.), printemps 2013, 37p. En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport_RBR2020_juin_2013_-_v12s_bis.pdf

pseudo-juridico-techniques qui décrédibilisent l'action législative. Soumettre l'approbation d'un signe de qualité à la parution d'arrêtés ou de décrets opère en effet chez le consommateur un mélange des genres suivant lequel le législateur, en codifiant les meilleures pratiques du marché, se fait complice du pouvoir financier. Le terme anglo-saxon de "*Law shopping*" traduit parfaitement cette dérive juridique d'approbation du signe de qualité.

Le phénomène est encore plus visible au sein du marché des certifications environnementales. Mais contrairement aux labels, qui demeurent à ce jour des signes de qualité nécessitant une légitimation textuelle au cas par cas, la certification constitue une démarche de qualité dont la crédibilité relève de l'agrément étatique du concepteur-certificateur. Nous avons déjà eu l'occasion d'aborder en première partie les certifications anglo-saxonnes et pu déterminer qu'il s'agissait de produits marchandisés, conçus et délivrés par des associations d'intérêt général agréées par l'Etat, derrière lesquelles se dissimulent les lobbies de la construction. Il en est de même en France concernant la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE®) que nous allons décrire ci-après afin d'évaluer son environnementalité réelle et proposer des solutions aux difficultés soulevées.

Fig.82 : Les labels énergétiques dans la construction en France, J-M. Branchut, 2012



§4.3. Les certifications environnementales

A l'instar des labels, les certifications répondent à des objectifs de surperformance, mais valorisent une démarche de qualité multicritères, intégrant tout à la fois la question énergétique, la qualité de l'eau, de l'air intérieur, les techniques de construction, les processus de maintenance et de pilotage des équipements et des systèmes, la problématique des transports, l'insertion du bâti dans le cadre urbain, l'environnement immédiat du bâti, etc.

En France, la certification existe depuis 2005 sous le nom de démarche HQE®¹¹⁰⁴ pour les immeubles tant résidentiels que tertiaires. Dans la mesure où la présente thèse s'intéresse à l'idée que se font bailleurs et preneurs tertiaires des normes environnementales, nous traiterons plus particulièrement de la démarche "NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® Exploitation" et délaisserons la certification HQE® dans sa phase construction ou rénovation lourde, c'est-à-dire le cas d'un bâtiment non occupé¹¹⁰⁵.

La certification HQE® Exploitation est délivrée par Certivéa, filiale du CSTB, et permet au maître d'ouvrage de valoriser son bâtiment en termes de performance environnementale et de bonnes pratiques d'utilisation. Elle s'adresse à tous types de bâtiments tertiaires en exploitation, qu'ils aient été ou non certifiés HQE® construction ou rénovation. La performance environnementale de cette certification est particulière, en ce sens qu'elle peut être obtenue au bénéfice, distinct ou mutualisé, des trois acteurs majeurs du bâtiment exploité : le propriétaire, l'exploitant et l'utilisateur. Cette division en "axes" ou "champs d'actions" existe depuis mai 2013 (version n°2 du référentiel) et s'inspire de la certification britannique BREEAM.

Le premier temps de la certification consiste à choisir l'un des trois axes distincts de certifications suivants :

- L'"Axe Bâtiment Durable", destiné aux propriétaires désireux de valoriser la performance environnementale intrinsèque de leur patrimoine immobilier.
- L'"Axe Gestion Durable", destiné aux exploitants qui souhaitent mettre en avant une gestion environnementale performante d'un ou de plusieurs bâtiments, en termes de prestations techniques ou de services.

¹¹⁰⁴ V. Glossaire : "HQE®".

¹¹⁰⁵ V. Glossaire : "HQE® Construction Neuve/ Rénovation".

- L'«Axe Utilisation Durable», qui s'adresse aux utilisateurs voulant faire reconnaître les bonnes pratiques environnementales dans l'utilisation de leurs espaces privés.

Chaque axe donne la possibilité de certifier soit un seul bâtiment, soit un parc de bâtiments localisés sur différents sites. Dans ce dernier cas, un Système de Management Général (SMG) s'applique, imposant la définition d'une organisation mutualisée de l'audit de certification à l'échelle du parc défini.

Dans un second temps, le Système de Management de l'Exploitation (SMEx) traduit méthodologiquement les exigences que le demandeur de la certification devra mettre en œuvre pour parvenir à la certification. Ce SMEx est basé sur la norme ISO 14001, se décompose en six étapes : 1) la définition du périmètre de certification ; 2) l'inventaire de l'état initial ; 3) l'engagement du demandeur ; 4) la mise en œuvre et le fonctionnement de sa démarche de valorisation environnementale ; 5) le pilotage de l'exploitation et le respect des normes et référentiels ; 6) la révision par le demandeur et son retour d'expérience dans la démarche.

Dans un troisième temps enfin, l'immeuble ou le parc immobilier est évalué par l'AMO HQE® selon les 14 cibles de la QEB ci-après représentées (v. *infra*, Fig.83). Les 14 cibles sont identiques à celles de la HQE® Construction / Rénovation, et déterminées par le demandeur dans son profil de certification envisagé.

Fig.83 : Les 14 cibles HQE®, Certivéa, 2012

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT (QEB) EN 14 CIBLES	
MAÎTRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR	CRÉER UN ESPACE INTÉRIEUR SAIN ET CONFORTABLE
Éco-Construction	Confort
1. Relation du bâtiment avec son environnement immédiat	8. Confort hygrothermique
2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction	9. Confort acoustique
3. Chantier à faible impact environnemental	10. Confort visuel
Éco-gestion	11. Confort olfactif
4. Gestion de l'énergie	Santé
5. Gestion de l'eau	12. Qualité sanitaire des espaces
6. Gestion des déchets d'activités	13. Qualité sanitaire de l'air
7. Maintenance-Pérennité des performances environnementales	14. Qualité sanitaire de l'eau

Les 14 cibles auditées sont ensuite regroupées en quatre thèmes principaux : Energie (Eco-construction), Environnement (Eco-gestion), Confort et Santé, donnant lieu pour chacun à l'obtention d'étoiles (de 1 à 4 étoiles maximum) dont le nombre dépendra du niveau de performance atteint dans chaque cible (v. *infra*, Fig.84).

Fig.84 : Les 4 thèmes HQE®, Certivéa, 2012



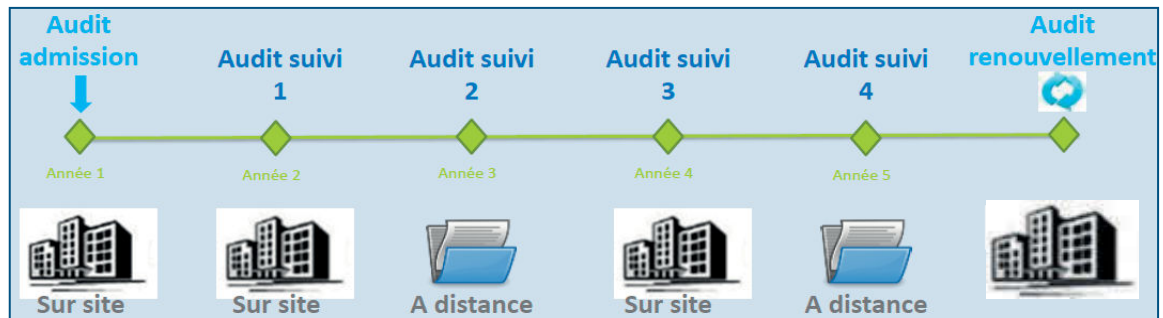
Le niveau de chaque thématique permet d'identifier la performance globale répartie de la façon suivante : "Passable", "Bon", "Très Bon", "Excellent", "Exceptionnel" (v. *infra*, Fig.85).

Fig.85 : Niveaux de performance HQE® Exploitation, Certivéa, 2013

Nombre d'étoiles requises	Niveau de performance globale
<p>PROFIL ENVIRONNEMENTAL MINIMUM SELON LES 14 CIBLES QEB</p> <p>Très performant Performant Base</p> <p>7 cibles 4 cibles au moins 3 cibles au moins</p> <p>Aucune étoile requise, mais atteinte minimale de tous les pré-requis : 7 cibles à atteindre en niveau "base", 4 cibles au moins à atteindre en niveau performant et 3 cibles au moins à atteindre en niveau "Très Performant"</p>	"PASS"
Entre ★x1 et ★x4	"BON"
Entre ★x4 et ★x8	"TRES BON"
Entre ★x9 et ★x11	"EXCELLENT"
Entre ★x12 et ★x16	"EXCEPTIONNEL"

La démarche HQE® Exploitation s'échelonne sur une période de 5 ans avec une intervention d'admission et des interventions de suivi chaque année, soit sur site, soit à distance (v. *infra*, Fig.86).

Fig.86 : Le *commissionning* de la HQE®Exploitation, Certivéa, 2013



On ne peut reprocher à la certification HQE® d'être un produit marchand adapté à une clientèle-cible, dans la mesure où elle vise une surperformance des normes environnementales standardisées de la construction. La critique officielle de la certification HQE® apparaît cependant de manière multiforme¹¹⁰⁶ :

- Elle fonctionne en doublon avec les modes opératoires existants, comme l'obligation de *reporting* environnemental et social imposée par l'article 225 de la loi Grenelle 2, ou l'obligation de réalisation d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre visée à l'article 75 de la loi Grenelle 2, ou encore l'obligation d'audits énergétiques dans le cadre de la loi DDADUE du 16 juillet 2013 ;
- Elle mobilise des ressources internes et des coûts importants pour sa mise en œuvre et son suivi, d'autant que les "gains indirects" tels que l'amélioration de productivité de l'entreprise ou l'accroissement de la valeur de l'actif (valeur verte) sont difficilement identifiables ;
- Elle pose des difficultés d'interprétation quant aux exigences contenues dans le référentiel et leur transposition dans les bâtiments. La plupart des clients font ainsi appel à un accompagnement technique, ce qui augmente d'autant les coûts ;

¹¹⁰⁶ Rapport "Certification en exploitation cinq ans après", Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), Loïs Moulas (prés.), novembre 2014, 24p. En ligne sur : <http://www.o-immobilierdurable.fr/certifications-en-exploitation-5-ans-apres/>

- Elle constitue un “*sport de riche*”, destinée aux sièges sociaux et aux immeubles *primes*, dans une période de crise où le retour au court terme nécessite des économies tous azimuts et des dépenses prioritaires, à l’instar de ce qui pourrait former la “pyramide immobilière des besoins” inspirée de Maslow.

Mais en vérité, cette critique conjoncturelle masque selon nous l’essentiel. Ce qui est contestable, c’est l’aspect contre-productif de la démarche, dont nous affirmons ici qu’elle est à ce jour dévoyée de son objectif environnemental et dévolue à une finalité financière. L’architecte français Rudy Ricciotti est l’un des rares à l’avoir dénoncée au plus fort de la “gestation Grenelle” - jusqu’à se “griller” totalement de la profession - dans un pamphlet publié en 2009¹¹⁰⁷ à l’encontre de la marque-sigle HQE®. Il dénonçait le “*scandale national*” auquel se livrait la France à propos de la normalisation environnementale des bâtiments durant le processus Grenelle ; scandale qu’il décrivait comme “*le plus grand impensé politique du discours scientifique français, entretenant la confusion de façon experte et introduisant la contrefaçon durable*”.

Les exemples d’une norme française environnementale contrefaite étaient ici présentés par des allégations pour le moins tranchées : “*Un chantier propre ici, mais qui délocalise sa saleté ailleurs, telle est la félonie vendue en général aux riverains du chantier et au maître d’ouvrage par le cours sur l’assemblage à sec non polluant avec des profilés métalliques silencieux*”¹¹⁰⁸. Ricciotti dénonçait l’incohérence générale des pratiques constructives qui conduisaient à des solutions totalement anti-écologiques : “*Pour deux semaines où il fait chaud à Dunkerque, on climatise toute l’année les édifices universitaires vides*”¹¹⁰⁹. Selon lui, la faute incombait essentiellement à la certification HQE®, qui se révélait être un lobby de fabricants de matériaux de construction¹¹¹⁰ ayant créé une démarche environnementale afin d’anticiper

¹¹⁰⁷ Rudy Ricciotti, *HQE, Les renards du temple*, Al Dante, Coll. Clash, 2009, rééd. Le Gac Press, avril 2013 : *HQE, La HQE brille comme ses initiales sur la chevalière au doigt, op. cit.*, 103p.

¹¹⁰⁸ *Ibid.*, pp.20-21

¹¹⁰⁹ *Ibid.*, p.57

¹¹¹⁰ *Ibid.* pp.37-38 : “*Le titre HQE avec registered mark appartient à l’AIMCC (Association des industries de matériaux, produits, composants et équipements pour la construction) dont le tout récent président à ce jour est Jean-Marie Vaissaire, directeur général de la région France-Benelux-Algérie de Saint Gobain, directeur général de la société Placoplâtre, directeur général d’Isover [...]. Une autre figure du dispositif [...] HQE est à ce jour Pierre Troadec, directeur par ailleurs de la société Aliaxis, spécialisée dans les plastiques industriels. Sans faire de procès d’intention, il est déjà stupéfiant de découvrir que l’association HQE soit sous contrôle d’activistes commerciaux inévitablement convoqués au lobbying. [...] Jamais personne n’est allé interroger le logo HQE pour savoir qui était derrière*”.

d'éventuelles restrictions publiques de production sur le marché, et poursuivre ainsi leur activité. Sa diatribe contre la HQE® est sévère et nous en avons choisi quelques extraits :

“Le caractère anesthésiant d’un mur végétal irrigué au goutte-à-goutte est la forme la plus cynique et la plus esthétique de la doctrine HQE, futur opium de l’urbain”¹¹¹¹.

“Que ce soit clair, la posture HQE est pornographe et pénètre sans gras”¹¹¹².

“Le HQE brille comme ses initiales sur la chevalière au doigt. Aucun maître d’ouvrage ne peut la refuser puisqu’il n’est pas possible de répondre non à la question (voulez-vous un projet HQE ou non HQE ?) puisque c’est gratuit. Voulez-vous du bio ou du chimique ? Une banane gazée ou non gazée...Des matériaux sains ? Oui avec plaisir. De l’ergonomie ? Ça tombe bien ! De la lumière naturelle ? Seulement un soupçon car le soleil est trop vulgaire. De l’eau de pluie ? Volontiers car je n’en ai pas [...]. L’exigence environnementale mérite mieux qu’une farce cachant à peine une redistribution des pouvoirs pour refaire le film Main basse sur la ville [...]. S’il faut être vulgaire pour refuser l’escroquerie à la morale environnementale, alors soyons tous vulgaires”¹¹¹³.

“Le sigle HQE est frappé d’un “registered mark”. Que chacun médite sur l’autoévaluation de cette doctrine dans notre économie libérale. Le sigle le plus démagogue jamais inventé protège ses initiales confirmant là ce désir de pouvoir sur un territoire d’intérêt public et réfutant au mot environnement sa propriété de n’être pas appropriable. [...] Adossé à l’idée d’hybridation entre normalisation et morale, il devient indicateur politique du déficit d’épaisseur politique, destin de l’architecture dorénavant cool et humaine. Mais il devient également indicateur économique de la tendance des forts par l’accélération des processus de financement et d’accumulation technologique. Il est d’ailleurs éclairant de noter que la doctrine a été adoptée sans recul par les promoteurs, les spéculateurs, les

¹¹¹¹ Ibid., pp.7-8

¹¹¹² Ibid., p.27

¹¹¹³ Ibid., pp.28-30

*industriels, les grands groupes BTP, les syndicats d'immeuble et les agents immobiliers. Il devient encore indicateur de compétences sans soumission au prisme comparatif, accordant aux couillons le droit de se nommer chevalier puis roi”.*¹¹¹⁴

*“Entre temps, HQE a produit ses métastases comme HQE.NF Environnement, délivré aux constructeurs de maisons individuelles. Où il s'agira d'atteindre 30 points au minimum sur 110 au maximum pour obtenir la précieuse certification commerciale, soit cibler 5 cibles au minimum sur 14 : c'est-à-dire que même un caniche saoul attaché à un arbre avec baillons dans la gueule énoncerait la solution à l'énigme HQE.NF. Finalement, le plus sérieux obtenant plus de points serait le dindon de la farce, car les constructeurs de maisons individuelles auront droit au fameux label commercial HQE sans se casser le cul, avec quelques fenêtres double vitrage, une isolation thermique par l'extérieur et une VMC”*¹¹¹⁵.

*“L'architecte Patrice Genet président la commission “développement durable” au conseil national de l'Ordre des Architectes déclarait : “l'association HQE confisque et préempte une large partie du débat sur le développement durable en ignorant les aspects culturels, sociaux et économiques qui conditionnent désormais la fabrication du tout espace à vivre...”. Il ne s'agit pas d'être naïf, derrière la prétendue ingénuité d'une association revendiquant son néostatut d'utilité publique, se cachent les appétences d'acteurs qui ont compris les enjeux financiers énormes liés au développement du marché de la certification : méthodes, grilles de calcul, formations, etc. Avec courage Patrice Genet pointait très précisément ce mécanisme générique de la paralysie de l'initiative qu'est la norme ; la certification, sanctification morale. La certification de la démarche HQE dont l'AFNOR est maître d'œuvre, témoigne une fois de plus de l'égarement de l'Etat dans sa fatwa pour tout ce qui relève de l'agnosticité sur le sujet”*¹¹¹⁶.

¹¹¹⁴ *Ibid.*, pp.30-31

¹¹¹⁵ *Ibid.*, pp.37-38

¹¹¹⁶ *Ibid.*, pp.46-47

“Revenons au béton car c’est un matériau adossé à un bilan carbone très favorable ainsi qu’en énergie grise, 40 fois moins que l’acier et 200 fois moins que l’aluminium. Les fausses exemplarités HQE et même la RT applicables sont responsables de la plupart des égarements matériologiques avec des bilans carbone et énergie grise inflationnistes ; car le bilan environnemental s’évalue à la longueur du nez de Pinocchio naturalisé français. A l’origine de ces erreurs HQE l’association HQE elle-même, sollicitée sur tous les sujets, sur toutes les questions, partenaire de tous les réseaux publics, ayant tout infiltré sans aucune objection de l’Etat lui-même. Le peuple jugera”¹¹¹⁷.

Et l’accusateur Ricciotti de résumer :

“Le développement durable devient un label commercial de promoteurs, la bouche en cul de poule, accompagnés du féroce HQE organisé en tribu, toujours en tribu ! Mais l’argument de carrière est de produire avec l’argent public de la doctrine environnementale sans preuve de bénéfice environnemental. Je n’ai pas l’angélisme de Jourda¹¹¹⁸ qui dit : “ça a le mérite d’exister””¹¹¹⁹.

A la décharge d’HQE®, ce détournement français de la norme d’intérêt général à des fins privées n’est qu’une reproduction du modèle anglo-saxon que récuse par ailleurs Ricciotti comme possédant *“l’empreinte écologique la plus désastreuse au monde”* du fait de l’idéologie selon laquelle *“plus l’on se rapproche des pauvres et moins l’on consomme d’énergie. Cette schizophrénie collective porte atteinte à l’identité, à l’instinct de survie, au goût, au plaisir, à la liberté et à la dignité de l’intelligence”¹¹²⁰.*

Le problème de cette doctrine environnementale s’avère donc celui de la surenchère dans l’utilisation des matériaux, provoquée par la conception verte du tout-technique. A cet égard encore, Ricciotti est intarissable :

¹¹¹⁷ *Ibid.*, p.59

¹¹¹⁸ Françoise-Hélène Jourda, architecte. V. ses réalisations en ligne sur : <http://www.jourda-architectes.com>

¹¹¹⁹ Rudy Ricciotti, *HQE, Les renards du temple*, Al Dante, 2009, réed. Le Gac Press, avril 2013 : *HQE, La HQE brille comme ses initiales sur la chevalière au doigt, op. cit.*, p.66

¹¹²⁰ *Ibid.*, pp.76-77

“Les lobbies industriels autant qu’énergétiques ont largement compris le caractère fécondant de ce nouveau dispositif idéologique. On pressent bien comment la Réglementation Thermique 2005 va promouvoir davantage de profils en aluminium à rupture de pont thermique et de suréquipement en matière thermique ; souffler davantage d’air dans des conduits pour davantage l’aspirer est devenu le projet révolutionnaire et romantique de tout bâtiment public. Peu importe si l’énergie primaire consommée, pour fabriquer une pompe à chaleur réchauffe d’abord la planète avant de réchauffer son propriétaire”¹¹²¹.

“Il faut combattre le consumérisme et l’accumulation technologique”¹¹²².

“Ce qui est fou, justement, ce sont les prétentions normatives environnementales, qui, en matière d’architecture ont produit une telle inflation consumériste. Le niveau atteint de suréquipement facteur d’inflation des coûts de construction est désastreux pour notre société. Ouvrir une fenêtre pour ventiler est devenu une insulte à l’utilisateur. [...] Cette question non expertisée est devenue dans les jurys de concours par le biais de commissions techniques amateurs, un critère complémentaire de destruction d’intelligence collective et de destruction des valeurs du travail au lieu d’être facteur de grâce et de bienveillance [...]. Prescrivons plus de plastique, plus de luminaires, plus d’acier, plus de faux plafonds, plus d’inox, plus d’aluminium, plus de verre, plus de CTA, plus de PAC, plus de GTC et bien-sûr à la clef plus d’experts, plus de faux ingénieurs, de mauvais conseils aux maîtres d’ouvrage, plus d’avocats. Pour peu que la synthèse soit établie par un inexpert cycliste gendre modèle, végétarien, enseignant, animateur de séminaire HQE et Tupperware, urbaniste, amateur d’art contemporain, régional-socialiste et non-fumeur, ça cartonne”¹¹²³.

“Sur les chantiers, l’indigestion technologique s’emballe, les coûts de construction s’envolent au bénéfice d’un suréquipement thermique, comme s’envole l’énergie grise consommée pour fabriquer ces équipements au bénéfice de ceux qui peuvent

¹¹²¹ Ibid., pp.8-9

¹¹²² Ibid., p.57

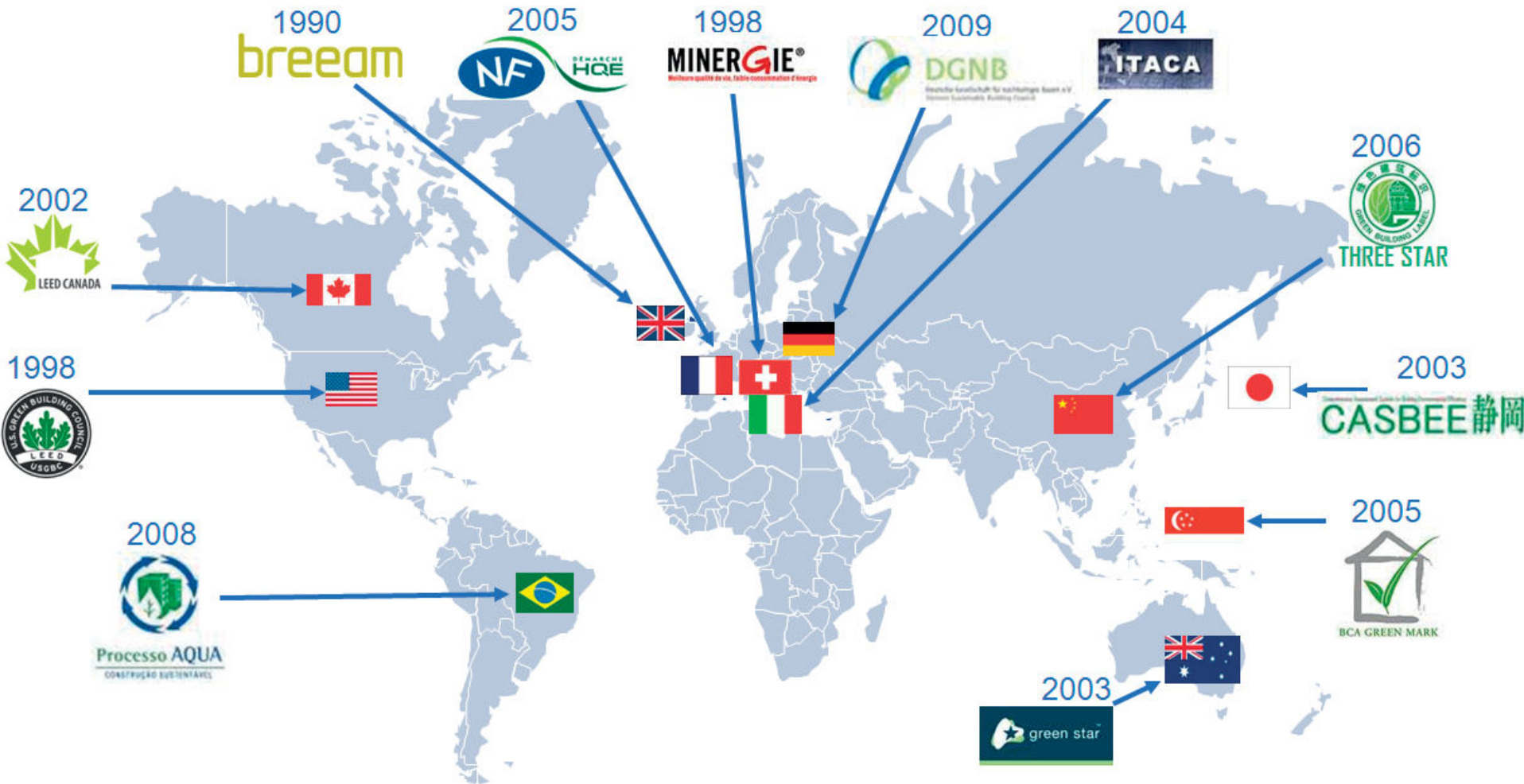
¹¹²³ Ibid., pp.69-71

*payer. [...] L'éloge de la noblesse du pauvre et du simple ne fait plus principe, mais l'éloge de l'accumulation technologique devient emblème de sensibilité environnementale*¹¹²⁴.

A travers des exemples concrets, on pourrait bien-sûr appliquer la critique à chacune des certifications de bâtiments dans le monde (v. *infra*, Fig. 87), le trait commun étant celui de proposer un processus privatisé de *management* environnemental fondé sur une norme internationale de type ISO. Pour perdurer sur le marché, un *marketing* environnemental de l'immeuble ou du portefeuille est certes indispensable, mais il fagocite nécessairement les principes éthiques de départ.

¹¹²⁴ *Ibid.*, p.82

Fig.87 : Les certifications environnementales du bâtiment dans le monde, J-M. Branchut, 2012



Pour le plus grand détracteur de la certification, il existe des solutions de dérégulation, à la fois environnementales et sociales, consistant à mettre en place une obligation de résultat ainsi que des mesures sobres et de bon sens.

S'agissant des solutions environnementales :

“Oui il faut afficher des résultats ! Si, à la source, c'est-à-dire au compteur électrique au pied des immeubles, on limite la consommation à 50 kWh/m²/an pour tous les citoyens, vous allez voir si ça ne va pas changer. Telles que les cibles HQE, ou la RT applicable, sont constituées, la prédation environnementale est virulente, et le bilan écologique global désastreux. [...] Interdire la publicité et la communication institutionnelle, taxer les faibles densités, criminaliser l'imperméabilisation non justifiée des sols, puis interdire le plastique dans la construction, interdire la climatisation généralisée, réduire à la source et au compteur les puissances d'énergie distribuées aux édifices tertiaires ; chasser avec une tapette à mouche les voyous HQE dans la rue. [...] Interdire le lavage à l'eau des chaussées des villes [...] Limiter l'usage aux composants bruts, l'acier au nécessaire, à l'aluminium strictement utile. Résister contre l'hérésie environnementale des menuiseries bois alu, ou PVC, car on ne peut s'en dépêguer ! Les architectes comme les édifices sont pris en otages. Abroger la RT applicable, lancer une fatwa contre le HQE. [...] En clair, le futur n'est ni la méthode, ni la doctrine. Le futur sera dans les objectifs atteints, quels que soient les moyens. [...] Chaque professionnel peut témoigner tristement d'inepties et de paradoxes sur la doctrine comme sur les normes. Aucune analyse sérieuse n'a été faite sur l'application aveugle de celles-ci au point d'ignorer l'essentiel, faut-il le rappeler, c'est-à-dire les bilans carbone et les bilans énergie grise [...]. Le moment est venu [...] où il s'agira de déréglementer pour performer sur les bilans carbone et énergies grises seules véritables preuves de bénéfice écologique”¹¹²⁵.

¹¹²⁵ Ibid., p.50 sqq.

S'agissant des solutions sociales :

“Obliger les administrations intercommunales à se chauffer avec des poêles. Obliger le port de l'écharpe l'hiver à l'Élysée et le port du short l'été au ministère de la Culture. Faire comme les militaires, soit tenue d'hiver, tenue d'été. - bilancer le besoin de main d'œuvre sur les édifices afin de favoriser le besoin économique et social ; c'est-à-dire l'emploi réellement in situ dans l'Economie de la construction. [...] Puis préférons avoir chaud l'été plutôt que d'être rafraîchi, conservons à défaut de bonnet, le Thermolactyl l'hiver au bureau pour laisser les températures légales, et cessons de penser ce qui est bien pour les autres, etc. [...] Désanctuariser le code du travail et le code incendie sont également des chantiers à ouvrir”. Ibid. p.95 : “Favoriser le besoin de main d'œuvre et réduire l'emphase technologique est un début de réponse inscrit dans des vraies cibles environnementales à perspective sociale”¹¹²⁶.

Rudy Ricciotti énonce des solutions radicales, malgré la pertinence de son analyse. Nous retiendrons et agréerons surtout avec lui l'importance de la solution politique consistant à réactiver le pouvoir régalien de l'Etat à des fins d'encadrement plus rigoureux de l'industrie immobilière :

“L'Europe, pays de vieux, est déjà en voie de décomposition, mais gardons espoir. Sa technocratie contre-républicaine a intégré les questions garantes de la poursuite du développement de son pouvoir ; là est le territoire permanent sur lequel la subversion peut encore faire sens. Une trace est à explorer ; celle consistant à aider les politiques à reconquérir le pouvoir dont ils ont été dépossédés et déresponsabilisés”¹¹²⁷.

¹¹²⁶ Ibid.

¹¹²⁷ Ibid., pp.61-62.

Section 2. Les leviers éthiques : recherche de pérennité du consentement

Cette section décrit les pistes d'amélioration du pilier social du développement durable et leur traduction juridique au sein des espaces de bureau et de commerce soumis à annexe environnementale. Il convient pour cela d'effectuer un état des lieux sommaire du système de régulation sociale sur les lieux de travail (§1) et d'en dévoiler les principales évolutions (privatisation-marchandisation). Par-delà la critique antilibérale qui en découle, il nous semblera impératif que le législateur se saisisse de la question des conflits de normes entre les sphères sociales et environnementales (§2).

§1. Etat des lieux de la régulation sociale sur le lieu de travail

Le cadre juridique des conditions sociales sur le lieu de travail s'appuie sur la directive européenne du 12 juin 1989¹¹²⁸ transposée en France par la loi du 31 décembre 1991¹¹²⁹ et déclinée dans le Code du travail à l'article L.4121-1, selon la disposition générale ci-après :

“L'employeur prend les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale des travailleurs”.

De ce principe, découle une double obligation pour l'employeur, à la fois de moyen et de résultat. Il doit d'une part évaluer les risques auxquels ses salariés sont exposés dans l'entreprise (§1.1) et d'autre part prévenir les risques identifiés en respectant des règles minimales d'hygiène et de sécurité (§1.2). Cette double obligation est absorbée par les nouvelles exigences de reponsabilité sociétale (§1.3).

¹¹²⁸ Directive n°89/39/CEE du 12 juin 1989 concernant la mise en œuvre de mesures visant à promouvoir l'amélioration de la sécurité et de la santé des travailleurs au travail.

¹¹²⁹ L. n°91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail.

§1.1. Obligation de moyen : évaluer des risques dans les lieux de travail

L'employeur doit en premier lieu assurer la prévention des risques professionnels par une série d'évaluations obligatoires. Pour ce faire, il veille notamment à ce que les équipements et les installations soient appropriés à l'activité de l'établissement¹¹³⁰.

Afin de respecter cette obligation, l'employeur procède à une évaluation circonstanciée des risques sur chaque catégorie de poste de travail, en élaborant et en mettant à jour annuellement un dossier défini à l'article R.4121-1 du Code du travail, appelé "document unique d'évaluation des risques professionnels" (DUERP)¹¹³¹. Ce document constitue en fait l'inventaire détaillé des risques identifiés dans chaque unité de travail de l'établissement. Mis à jour au moins une fois par an, il est systématiquement révisé en cas d'aménagement, d'outillages ou de produits nouveaux modifiant les conditions d'hygiène et de sécurité au travail ou d'une information nouvelle concernant l'évaluation d'un risque dans une unité de travail.

Le DUERP est tenu à la disposition i) des délégations du personnel (ou, à défaut, des personnes soumises à un risque pour leur sécurité ou leur santé), ii) de l'inspection du travail, iii) du médecin du travail et iv) des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale¹¹³². Il est restitué au propriétaire des murs lors du départ de l'entreprise locataire. En outre, le DUERP est transmis chaque année par l'employeur au comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT) pour satisfaire à l'obligation de présentation à ce dernier du bilan et du programme annuels de prévention des risques, conformément à l'article L.4612-16 du Code du travail. Le défaut de présentation et de mise à jour du DUERP par l'employeur est assorti d'une sanction pénale visée à l'article R.4741-1 du Code du travail¹¹³³.

¹¹³⁰ C. trav., Art. L.4121-3.

¹¹³¹ D. n°2001-1016 du 5 novembre 2001 portant création d'un document relatif à l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

¹¹³² C. trav., Art. R-4121-2 et R.4121-4.

¹¹³³ Amende de cinquième classe, soit une contravention de 1.500 € au maximum (et 3.000 € au maximum en cas de récidive – C. pén., Art. 131-13).

La réglementation n'impose aucun document-type pour la mise en œuvre du DUERP, mais la “Circulaire n°6 Direction des Relations du Travail du 18 avril 2002” est venue en préciser le contenu et la portée :

- Le DUERP prend la forme d'un support unique, papier ou numérique, répondant aux exigences de cohérence, de commodité et de traçabilité¹¹³⁴ ;
- Le DUERP ne se réduit pas à un relevé de données brutes mais comporte un travail d'analyse des dangers d'exposition et des facteurs des risques¹¹³⁵ (Circ. n°6 DRT, §2.1.2) ;
- L'identification des risques consiste à examiner chaque catégorie de poste de travail pour en dresser un bilan des dangers à prévenir, et ce en termes de : manutention de charges, bruit, rayonnements ionisants, écrans de visualisation, risque cancérigène, amiante, champs électromagnétiques, risques biologiques^{1136 1137}. Le bilan annuel des dangers permet à l'employeur de planifier des actions de prévention des risques sous la forme d'un programme.
- Le DUERP ne constitue pas une fin en soi et doit se solder par la mise au point d'un programme d'actions conforme aux principes de prévention figurant à l'article L.4121-2 du Code du travail. Il s'agira pour l'employeur de *“combattre les risques à la source, d'adapter le travail à l'homme, en particulier en ce qui concerne la conception des postes de travail ainsi que le choix des équipements de travail et des méthodes de travail et de*

¹¹³⁴ Circ. n°6 DRT, 18 avril 2002, §2.1.1.

¹¹³⁵ Circ. n°6 DRT, 18 avril 2002, §2.1.2.

¹¹³⁶ Circ. n°6 DRT, 18 avril 2002, Annexe 1.

¹¹³⁷ La directive cadre 89/391/CEE du 12 juin 1989 a été complétée par des directives ciblant les dangers d'exposition des travailleurs : directive 90/270/CEE du Conseil du 29 mai 1990 concernant les équipements à écran de visualisation, directive 90/269/CEE du Conseil du 29 mai 1990 concernant la manutention manuelle de charges, directive 90/679/CEE du Conseil du 26 novembre 1990 concernant l'exposition à des agents biologiques au travail, directive 96/29/Euratom du Conseil du 13 mai 1996 fixant les normes de protection contre les dangers résultant des rayonnements ionisants, Directive 98/24/CE du Conseil du 7 avril 1998 concernant les risques liés à des agents chimiques sur le lieu de travail, directive 2003/10/CE du Parlement européen et du Conseil du 6 février 2003 concernant les risques dus au bruit, directive 2004/37/CE du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 concernant les risques liés à l'exposition à des agents cancérigènes ou mutagènes au travail, directive 2004/40/CE du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 concernant les risques dus aux champs électromagnétiques, directive 2002/44/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 concernant les risques dus aux vibrations mécaniques, directive 83/477/CEE du Conseil du 19 septembre 1983 concernant les risques liés à une exposition à l'amiante pendant le travail.

*production, en vue notamment de limiter le travail monotone et le travail cadencé et de réduire les effets de ceux-ci sur la santé, de tenir compte de l'état d'évolution de la technique, de remplacer ce qui est dangereux par ce qui n'est pas dangereux ou par ce qui est moins dangereux, de prendre des mesures de protection collective en leur donnant la priorité sur les mesures de protection individuelle, de donner les instructions appropriées aux travailleurs*¹¹³⁸.

Le DUERP constitue donc la pierre angulaire du dispositif de prévention des risques au travail par l'employeur. En outre, ce document constitue un moyen de preuve non négligeable pour tout salarié exposé et résolu à mettre en jeu la responsabilité de son employeur. Tel est le cas si l'on rapproche le DUERP d'une série d'arrêtés de la chambre sociale de la Cour de cassation du 28 février 2002¹¹³⁹ établissant que l'employeur avait manqué à son obligation de prévention visée à l'article L.4121-1 du Code du travail à laquelle il était tenu envers son salarié, constituant une faute inexcusable¹¹⁴⁰ dans la mesure où il avait (ou aurait dû avoir) conscience du danger auquel était exposé le salarié, et qu'il n'a pas pris les mesures nécessaires pour l'en préserver.

La portée du DUERP demeure toutefois bien relative si l'information de danger spécifique au poste de travail n'y a pas été répertoriée et ainsi pu être portée à la connaissance du salarié concerné ou du CHSCT. À cet égard, le CHSCT doit veiller à la conformité de l'analyse de l'employeur et procéder lui-même à l'analyse des risques professionnels et des conditions de travail¹¹⁴¹. Mais la législation ne précise pas si l'analyse des risques par le CHSCT doit être effectuée indépendamment ou conjointement avec l'employeur dans le cadre de son obligation. Bien qu'ayant un pouvoir de nuisance limité du fait de son rôle essentiellement consultatif¹¹⁴², le CHSCT dispose d'une autonomie d'analyse et un pouvoir prescriptif à

¹¹³⁸ Circ. n°6 DRT, 18 avril 2002, §3.3.

¹¹³⁹ Cass. soc., 28 février 2002, n°835, pourvoi n°00-10051 ; n°837, pourvoi n°99-18389 ; n°838, pourvois n°00-11793, 99-18390 ; n°842, pourvoi n°99-21255 ; n°844, pourvoi n°99-17201 : examen de trente dossiers portant sur les suites données par les juridictions civiles à des demandes d'indemnisation consécutives à des maladies professionnelles dues à la contamination par l'amiante. V. sur ce point les conclusions de M. Benmakhlouf, premier avocat général, en ligne sur : https://www.courdecassation.fr/jurisprudence/2/chambre_sociale/576/benmakhlouf_premier_7945.html

¹¹⁴⁰ Au sens de l'article L.452-1 du Code de la sécurité sociale.

¹¹⁴¹ C. trav., Art. L.4612-2.

¹¹⁴² Cass. crim., 22 février 1979, n°77-90179.

l'encontre de l'employeur sur ses obligations en cas de manquement en la matière. À défaut de correction du manquement, le CHSCT pourra ultimement porter la cause devant le tribunal correctionnel pour délit d'entrave¹¹⁴³. Afin de limiter cette propension à l'affrontement, une certaine partie de la doctrine propose que soit "*reconnue l'aptitude de l'instance [CHSCT] et de ses membres à co-construire la cartographie des risques dans l'entreprise*" en rendant obligatoire la consultation du CHSCT sur le DUERP tout au long de son processus de rédaction¹¹⁴⁴. La proposition est louable et participe d'un esprit de dialogue, à condition que l'obligation de consultation ne décharge pas, sur l'instance CHSCT, l'obligation d'évaluation de l'employeur¹¹⁴⁵.

Nous venons de voir que le dispositif de prévention des risques au travail émane d'un document unique basé sur une identification casuistique des dangers auxquels le salarié est susceptible d'être exposé sur son poste de travail. Il s'agit pour l'employeur d'une obligation de moyen, visée au Livre I de la Quatrième Partie du Code du travail.

Sur le plan réglementaire, le législateur a introduit des normes de protection portant sur les équipements et sur les installations de l'établissement. L'employeur est ici soumis à une obligation de résultat.

§1.2. Obligation de résultat : respect des règles d'hygiène, de santé et de sécurité au travail

Cette réglementation est difficile à identifier car elle est logée au sein de plusieurs codes. Nous ne prétendons donc pas à l'exhaustivité, mais avis aux éditeurs : tout comme il existe

¹¹⁴³ La mise en jeu de la responsabilité de l'employeur par le CHSCT s'effectue par le biais de l'entrave aux fonctions de ce dernier : en effet, le non respect par le chef de l'établissement des prescriptions du Code du travail occasionne l'impossibilité pour le CHSCT de remplir régulièrement les missions qui lui ont été confiées conformément au chapitre II du premier titre du livre VI de la partie législative du Code du travail.

¹¹⁴⁴ Pierre-Yves Verkindt, *Les C.H.S.C.T. au milieu du gué. Trente-trois propositions en faveur d'une instance de représentation du personnel dédiée à la protection de la santé au travail*, Rapport à Monsieur le Ministre du travail, de l'emploi, de la formation professionnelle et du dialogue social, 28 février 2014, Proposition n°17, pp.79-80.

¹¹⁴⁵ Un tel transfert de responsabilité aurait pu être occasionné par l'article L.4122-1 du Code du travail disposant que conformément aux instructions qui lui sont données par l'employeur, il incombe aux travailleurs de prendre soin de sa santé et de sa sécurité ainsi que de celles des autres personnes concernées par ses actes ou ses omissions au travail. Ces dispositions auraient pu être analysées comme le pendant de l'"obligation de sécurité de résultat" donnée à l'employeur, s'il n'avait pas été ajouté qu'elles "*sont sans incidence sur le principe de la responsabilité de l'employeur*".

un “Code des baux” informel¹¹⁴⁶ compilant les différents statuts du louage, un “Code du bâtiment” permettrait d’appréhender le champ d’obligation de l’employeur quant aux règles d’hygiène, de santé et de sécurité, tout en le distinguant des champs d’obligations de l’exploitant (conformité d’usage), du locataire des locaux loués (entretien courant), du bailleur (délivrance, vétusté), du propriétaire (conformité administrative) et du maître d’ouvrage (solidité et conformité à la destination), qui s’entrecroisent dans les différents cycles de vie du bâtiment.

Pour le législateur, le lieu de travail¹¹⁴⁷ doit être aménagé de manière à garantir la sécurité des salariés en permanence. L’employeur doit ainsi maintenir l’ensemble des installations en bon état de fonctionnement, en assurer régulièrement le contrôle, qu’il s’agisse de ventilation, d’aération, d’éclairage, d’installations électriques, d’aménagement, de sécurité incendie, etc.

Plutôt qu’une description des obligations risque par risque, nous avons préféré les répertorier (sans prétention d’exhaustivité) sous la forme d’un tableau ci-après (Fig.88) :

¹¹⁴⁶ Il existe depuis une vingtaine d’années chez les éditions Dalloz (reliure rouge) et Lexis Nexis (reliure bleue). L’appellation “code” est impropre car il ne s’agit pas d’un code officiel établi par le pouvoir législatif, mais d’une compilation thématique de textes effectuée par les éditeurs privés à l’attention des professionnels.

¹¹⁴⁷ La notion de “lieu de travail” est définie deux fois de façon identique (pour le maître d’ouvrage et pour l’employeur) aux articles R.4211-2 et R.4221-1 du Code du travail : “[...] on entend par lieux de travail les lieux destinés à recevoir des postes de travail situés ou non dans les bâtiments de l’établissement, ainsi que tout autre endroit compris dans l’aire de l’établissement auquel le travailleur a accès dans le cadre de son travail. Les champs, bois et autres terrains faisant partie d’un établissement agricole ou forestier, mais situés en dehors de la zone bâtie d’un tel établissement, ne sont pas considérés comme des lieux de travail”.

Fig.88 : Obligations de l'employeur sur les règles d'hygiène, de santé et de sécurité au travail, J-M. Branchut, 2015

Désignation du lieu de travail	Mesure qualitative	Mesure quantitative	Contrôle	Législation / Règlementation
Ventilation				
Ventilation naturelle				
Bureaux et locaux où sont effectués des travaux physiques légers	L'aération par ventilation naturelle, est autorisée selon un volume minimal d'air par occupant	15 m ³ /h(eure)	Périodique	C. trav., Art. R.4222-5
Autres locaux		24 m ³ /h		
Ventilation mécanique contrôlée				
Bureaux, locaux sans travail physique	Lorsque l'aération est assurée par ventilation mécanique, un débit minimal d'air neuf par occupant doit être fourni	25 m ³ /h	Périodique	C. trav., Art. R.4222-6
Locaux de restauration, locaux de vente, locaux de réunion		30 m ³ /h		
Ateliers et locaux avec travail physique léger		45 m ³ /h		
Autres ateliers et locaux		60 m ³ /h		
Ambiance thermique				
Locaux fermés, affectés au travail	Pendant la saison froide, le chauffage fonctionne de manière à maintenir une température convenable	> 19°C < 22°C	Périodique	C. trav., Art. R.4223-13 à R. 4223-15 - CCH, Art. R.131-20 - Circ. DRT n°95-07 du 14 avril 1995
Risque incendie				
- Lieu de travail - Établissement Recevant du Public (ERP) - Immeuble de Grande Hauteur (IGH)	- Combattre tout commencement d'incendie - Mettre en place une signalisation efficace et des exercices d'évacuation réguliers - S'assurer de la qualité de résistance au feu des matériaux au sein des ERP - N'apporter aucune modification en méconnaissance de la réglementation de sécurité incendie IGH - Mobilier conforme au potentiel calorifique de l'IGH	1 extincteur d'eau portatif par niveau, > 6l./200m ² SP	Périodique	C. trav., Art. R.4227-28 à 33 - CCH, Art. R.123-5 (ERP) - CCH, Art. R.122-18 (IGH)
Electricité				
Installations permanentes	- En cas d'intervention de tiers, l'employeur doit veiller au respect des règles de sécurité et à la compétence des personnes. - Veiller au maintien des équipements, conformément aux règles applicables	Ø	Initial et périodique	C. trav., Art. R.4226-1 et s.
Eclairage				
Espaces extérieur				
Zones et voies de circulation	En présence des travailleurs, les niveaux d'éclairage mesurés au plan de travail, ou à défaut au sol, respectent des valeurs minimales d'éclairage	10 lux	Périodique	C. trav., Art. R.4223-4
Travaux à caractère permanent		40 lux		

Désignation du lieu de travail	Mesure qualitative	Mesure quantitative	Contrôle	Législation / Règlementation
Locaux de travail				
Voies de circulation intérieures	En présence des travailleurs, les niveaux d'éclairage mesurés au plan de travail, ou à défaut au sol, respectent des valeurs minimales d'éclairage	40 lux	Périodique	C. trav., Art. R.4223-4
Escaliers et entrepôts		60 lux		
Locaux de travail, vestiaires, sanitaires		120 lux		
Locaux aveugles avec travail permanent		200 lux		
Poste de travail				
Mécanique moyenne, dactylographie, travaux de bureau	Le niveau d'éclairage est adapté à la nature et à la précision des travaux à exécuter	200 lux	Périodique	C. trav, Art. R.4223-5 - Circ. du 11 avril 1984
Travail de petites pièces, mécanographie, bureau de dessin		300 lux		
Mécanique fine, gravure, comparaison de couleurs, dessins difficiles, industrie du vêtement		400 lux		
Mécanique de précision électronique fine, contrôles divers		600 lux		
Tâches très difficiles de l'industrie ou en laboratoires		800 lux		
Bruit				
Actions préventives				
Lieu de travail	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition de protecteurs individuels contre le bruit (PICB) de type bouchons - Information et formation des travailleurs sur les risques et les résultats de leur évaluation - Examen audiométrique préventif 	80 dB(A) pendant 8 heures - 135 dB(C) en niveau de crête maximale	Occasionnel	C. trav, Art. R.4434-7, R.4435-2 et R.4436-1
Actions correctives				
Lieu de travail	<ul style="list-style-type: none"> - Signalisation des endroits concernés (bruyants) et limitation d'accès - Utilisation de PICB, contrôle de l'ouïe - Programme de réduction d'exposition au bruit : installation de compresseurs hors des locaux de travail, éloignement, installation de silencieux sur des refoulements/échappements, capotages antibruit, traitement acoustique des locaux (panneaux absorbants, écrans amovibles) 	85 dB(A) pendant 8 heures - 137 dB(C) en niveau de crête maximale	Occasionnel	C. trav, Art. R.4434-3, R.4434-7, R.4435-1
Valeur limite d'exposition (VLE) : à ne dépasser en aucun cas				
Lieu de travail	<ul style="list-style-type: none"> - Mesures de réduction d'exposition sonore immédiates : installation de compresseurs hors des locaux de travail, éloignement, installation de silencieux sur des refoulements/échappements, capotages antibruit, traitement acoustique des locaux (panneaux absorbants, écrans amovibles) - Port de protections individuelles adaptées (casques enveloppants, serre-tête ou bouchons d'oreilles sur-mesure) 	87 dB(A) pendant 8 heures - 137 dB(C) en niveau de crête maximale	Occasionnel	C. trav., Art. R.4431-2

Désignation du lieu de travail	Mesure qualitative	Mesure quantitative	Contrôle	Législation / Règlementation
Aménagement				
Poste de travail extérieur	Aménager de telle sorte que les travailleurs puissent rapidement quitter leur poste de travail en cas de danger ou être rapidement secourus, soient protégés contre la chute d'objets ; et dans la mesure du possible : protégés contre les conditions atmosphériques, contre les niveaux sonores nocifs ou à des émissions de gaz, vapeurs, aérosols de particules solides ou liquides de substances insalubres, gênantes ou dangereuses et contre les chutes et glissements	Ø	Occasionnel	C. trav., Art. R.4225-1
Confort	- Mise à disposition d'eau potable fraîche, dans un emplacement remplissant les conditions d'hygiène, d'entretien et de bon fonctionnement - Mise à disposition d'un siège approprié pour chaque travailleur	Ø	Occasionnel	C. trav., Art. R.4225-2 et s.
Travailleurs handicapés	- Aménager un accès aisé au poste de travail et aux locaux sanitaires et de restauration susceptibles d'être utilisés par les travailleurs handicapés - Aménagement au cas par cas des postes de travail et des signaux de sécurité (selon l'handicap) - Fournir des installations sanitaires appropriées aux handicapés physiques	Ø	Occasionnel	C. trav., Art. R.4225-6 et R.4225-7
Protection contre le tabac				
Lieux de travail fermés et couverts, à usage collectif ou individuel	Interdiction de fumer (depuis le 1 ^{er} février 2007)	Ø	Occasionnel	CSP. Art. L.3511-7, R.3511-1 à R.3511-8, R.3512-1 et R.3512-2
Santé au travail				
Etablissements publics et privés	- Organiser les services de santé au travail - Fournir au médecin du travail toute information concernant les nouvelles techniques de production, les modifications apportées, les fiches de données de sécurité des produits chimiques.	Ø	Initial et périodique	C. trav., Art. L.4622-1, R.4621-1 et s.
Installations sanitaires				
Lieu de travail	- L'employeur met à la disposition des travailleurs les moyens d'assurer leur propreté individuelle, notamment des vestiaires, des lavabos, des cabinets d'aisance et, le cas échéant, des douches. - Ces installations doivent être installées dans des locaux spéciaux isolés des lieux de travail	1 cabinet d'aisance et 1 urinoir / 20 hommes - 2 cabinets / 20 femmes	Initial et occasionnel	C. trav., Art. R.4228-1 et s.
Restauration				
Local de restauration	- L'employeur doit, après avis du CHSCT ou des délégués du personnel, aménager et équiper un local de restauration dans l'entreprise, si au moins 25 salariés souhaitent prendre habituellement leurs repas dans celle-ci. - En deçà de ce seuil, il doit mettre à leur disposition un emplacement permettant de se restaurer dans de bonnes conditions d'hygiène et de sécurité.	> 25 salariés : "local de restauration" - < 25 salariés : "emplacement"	Initial et occasionnel	C. trav., Art. R.4228-19 à R.4228-25

§1.3. La RSE dans les espaces de travail

La charge d'obligation pesant sur l'employeur relève d'une attention constante de celui-ci pour maintenir les lieux exploités à la fois selon un usage conforme à la conception initiale du bâtiment (c'est-à-dire à celle du maître d'ouvrage), mais aussi en tenant compte de l'évolution des conditions de travail. A ce titre, l'article L.4121-2 du Code du travail a favorisé le façonnement d'une nouvelle méthodologie de prévention privilégiant, par le truchement des thématiques psycho-sociales, un système évolutif de gestion sur le vieux socle hygiéniste de la santé-sécurité. Sous l'influence internationale de la "responsabilité sociétale"¹¹⁴⁸, le champ d'obligation de l'employeur s'est élargi par-delà les frontières des murs de l'entreprise et s'est consolidé autour d'un système conventionné de gestion de *Santé Sécurité Environnement* (SSE), là où son traitement se cantonnait il y a quelques années à la mise en place de processus de régulations compartimentées. Cette évolution vers un système totalisant, intégrant des briques variées allant des règles impératives aux normes éthiques facultatives, est visible à travers la souscription des entreprises aux référentiels de certification qui leurs sont proposés.

Ces référentiels sont nombreux et l'on peut citer :

- L'“*ILO-OSH 2001*” réalisé par l'OIT, qui définit des principes directeurs des systèmes de gestion de sécurité et de santé au travail ;
- L'“*OHSAS 18001*”, un système britannique de gestion de santé et de sécurité au travail¹¹⁴⁹ ;
- Le “*MASE-UIC*”¹¹⁵⁰, un système commun de certification SSE ;

¹¹⁴⁸ La notion de responsabilité sociétale est née d'un glissement du concept initial de *Corporate Social Responsibility* des années 1950 aux États-Unis, une responsabilité où l'individu est au cœur des préoccupations avec la théorie des parties prenantes (responsabilité collective), vers le concept de développement durable des années 1980, une responsabilité fondée sur le bien commun obligeant la prise en compte des activités de l'entreprise sur un certain nombre d'acteurs et sur celles non exprimées des générations futures. “*Progressivement, la perspective institutionnelle de la responsabilité sociale a pris le pas sur la perspective conventionnelle*”. Isabelle Cadet, *La norme ISO 26000 relative à la responsabilité sociétale : une nouvelle source d'usages internationaux*, RIDE, 2010/4, t.XXIV, pp.401-439.

¹¹⁴⁹ En 1999, le *British Standards Institution* (BSI) a créé un groupe de travail international composé d'organismes certificateurs et de normalisation qui a abouti au référentiel OHSAS 18001:1999 (pour *Occupational Health and Safety Assessment Series*). Le référentiel OHSAS 18001 utilise la démarche d'amélioration continue “PDCA” de l'ISO 14001 en quatre phases : La planification (Plan), La mise en œuvre et le fonctionnement (Do), La vérification et action correctrice (Check), La revue de direction (Act). Il intègre l'évaluation des risques professionnels réglementaire et est donc compatible avec les récentes évolutions de la réglementation européenne. L'OHSAS 18002-2000 donne les lignes directrices pour la mise en œuvre de l'OHSAS 18001. Ce guide ne comprend pas d'exigences supplémentaires par rapport à celles spécifiées dans l'OHSAS 18001, il ne prescrit pas d'approches obligatoires pour sa mise en œuvre. Bien que l'OHSAS 18001 n'ait pas le statut de norme internationale, les organismes certificateurs certifient selon ce référentiel. Certains l'ont adopté au niveau national, comme au Royaume Uni, où le BSI a révisé ce référentiel en juillet 2007 pour le transformer en norme BS OHSAS 18001:2007. A ce jour, c'est le référentiel international le plus utilisé par les entreprises.

¹¹⁵⁰ Ce référentiel français est le fruit du rapprochement, depuis le 1^{er} septembre 2008, de deux systèmes des managements distincts : le MASE (manuel d'amélioration sécurité des entreprises) et le DT 78 de l'UIC. Ce système permet d'aider les

- Le “1.2.3 Sécurité”, un système de *management* par étape¹¹⁵¹ ;
- Le “DIESE”, qui signifie “Démarche Intégrée Environnement Sécurité Entreprise”¹¹⁵² ;

Le recours au système de gestion de type “SSE” a pour conséquence de convertir l’obligation en une multitude d’exigences de preuves écrites. Le nouveau principe est celui du devoir de vigilance, consistant pour l’employeur à prouver qu’une action préventive a bien été diligentée par ses soins, plutôt qu’à évaluer et démontrer la véritable efficacité de son action. Un professionnel de la matière pouvait ainsi récemment affirmer : “*Les documents et listes à cocher et à signer se multiplient. A chaque fois, il va s’agir pour l’entreprise de démontrer que le salarié avait les connaissances, l’autorité et les moyens de son action*”¹¹⁵³.

Si le droit du travail a, par la technique de la “loi négociée” dans le cadre du processus “Grenelle”, influencé le droit de l’environnement, la réciproque semble tout aussi vraie : la négociation collective en droit du travail s’est vue récemment appliquer les canons de la délibération environnementale publique. La délibération sociale s’est ainsi émancipée du cadre de relations employeurs-salariés pour intégrer des enjeux plus globaux et systémiques, comme la question scolaire, celle du logement ou des transports, composant une idée de la négociation

entreprises intervenantes à mettre en place un système de management SSE et définit les règles permettant de certifier ces entreprises. Le référentiel comprend deux parties. La première détaille les cinq chapitres constituant le référentiel et en précise les fondements essentiels : 1) l’engagement de la direction, 2) la compétence et la qualification professionnelle du personnel, 3) la préparation et l’organisation du travail, 4) les contrôles et 5) l’amélioration continue. La seconde partie fournit un ensemble d’annexes techniques reprenant conseils et aide à la décision de l’entreprise. Les entreprises souhaitant s’engager dans la démarche MASE doivent contacter l’organisation régionale compétente pour faire une demande d’adhésion. Elles devront ensuite mettre en place un système de management conforme au référentiel avant de se soumettre à un audit par une société spécialisée indépendante. Elles pourront alors être certifiées pour 1 ou 3 ans.

¹¹⁵¹ La démarche “1.2.3 Sécurité” vise à mettre en œuvre en trois temps ou niveaux une démarche de gestion de la santé et sécurité au travail en trois niveaux. Elle s’adresse à tous les organismes, mais en particulier aux PME/PMI. Chaque niveau se décline en plusieurs étapes successives présentant les objectifs visés, une méthode indicative pour y répondre, les résultats à atteindre et des recommandations pédagogiques : le Niveau 1 a pour but de faire formaliser par l’employeur le lancement d’une démarche de gestion de la santé et sécurité au travail. Il vise à réaliser un examen initial de la situation de l’entreprise au regard de ses principales exigences légales et de ses dangers et risques. Un plan d’action visant une amélioration continue des résultats en matière de santé et sécurité au travail est ainsi défini. Le Niveau 2 a pour but d’élaborer le programme “santé & sécurité au travail” de l’organisme. Il définit l’ensemble des règles et consignes nécessaires à la maîtrise des risques, complète le dispositif d’information et de formation et définit les moyens de prévention et d’intervention pour répondre aux situations d’urgence. Le Niveau 3 formalise le système de management de la santé et de la sécurité au travail conformément aux exigences du référentiel ILO-OSH 2001. Il définit les responsabilités, organise la consultation des personnels et la communication en matière de santé et sécurité et s’assure de la performance de l’organisme sur ce sujet.

¹¹⁵² Cet outil a été élaboré par l’ADEME et l’AFCI (Association Française de Communication Interne) et s’adresse aux entreprises qui souhaitent engager une démarche “QSE” (la démarche “*Qualité-Santé-Environnement*” intègre trois systèmes de management : l’ISO 9001 - Qualité, l’OHSAS 18001 - Sécurité et l’ISO 14001 - Environnement). Axé à la fois sur la sécurité et l’environnement, DIESE propose aux entreprises : 1) une méthode et un ensemble de fiches pour réaliser un état des lieux, 2) de connaître les risques et les impacts de leurs activités et leur degré de conformité, 3) de construire un système de management avec ou sans objectif de certification, 4) d’améliorer les performances de l’entreprise. Cet outil, en vente auprès de l’ADEME, contient trois fascicules méthodologiques, un CD ROM, et plus de 200 fiches, d’exemples et de données.

¹¹⁵³ Gérard Brégier, *Guide pour un meilleur usage des Comités d’Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT)*, mars 2008, p.15. En ligne sur : http://www.ferc-sup.cgt.fr/site/IMG/pdf/GUIDE_CHSCT_12_avril_2008.pdf

moins relationnelle qu'organisationnelle. Cette évolution se traduit par un glissement sémantique du "social" vers le "sociétal".

L'adjectif "sociétal" permet certes de désigner des tendances plus modernes (le "mariage pour tous", l'homosexualité, la diversité...) par différenciation questions traditionnellement "sociales" (le chômage, la sécurité sociale, la redistribution des richesses), mais il affaiblit la réflexion sur la protection collective obligatoire. En effet, placer des thèmes "sociétaux" sur un système juridique de régulation permet d'éviter la confrontation et de noyer le sujet dans un grand débat d'idées pour mieux l'enterrer¹¹⁵⁴. Friedrich Hayek s'en inquiétait dans son œuvre *Droit, législation et liberté* dès 1976, qualifiant l'expression "sociétal" de "*mot fouine*" asséchant tous les termes auxquels il est associé.

Au moment où la presse généraliste s'interroge non sans humour sur l'opportunité de vouloir "faire profond" en qualifiant tel sujet de "sociétal" au risque de sonner pompeux (v. *infra*, Fig.89), la critique gagne aussi les juristes qui voient dans le mot-système "sociétal" l'aboutissement d'un "*espace du consensus tendu vers l'intérêt commun de l'entreprise*"¹¹⁵⁵.

Fig.89 : La question "sociétale", Le Point, 2014



¹¹⁵⁴ Julien Damon, *Vous avez dit "sociétal" ?*, Le Point, n°2160, 6 février 2014, p.129.

¹¹⁵⁵ J. Diringier, *Les voies vers une démocratie sociale et environnementale ou l'illusion procédurale ?*, 2015, *op.cit.*

Pire, certains redoutent, à travers l'établissement de cette norme molle, privée, incantatoire¹¹⁵⁶ et coopérante avec l'Etat providence (lorsqu'elle ne supplée pas à son absence), une *“instrumentalisation des droits de l'Homme au détriment de leur effectivité”*¹¹⁵⁷.

Le secteur immobilier participe malgré lui au siphonnement de l'acquis social : sa défense est réduite à des instances syndicales paralysées par un discours “sociétal” qui fagocite la question du bien-être des salariés au profit d'une exigence de conformité documentaire et financière de l'entreprise. Les règles de conformité “RSE” (Responsabilité Sociétale des Entreprises) impactant l'immobilier en sont le parfait exemple. A ce titre, l'article 225 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a exigé des entreprises la publication d'indicateurs sociaux et environnementaux certifiés dès l'année 2011, et ce afin de *“prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité et remplir ses engagements sociétaux en faveur du développement durable”*.

Cet article a pris corps grâce à la parution du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 venant en préciser l'obligation et l'application concrète aux entreprises de plus de cinq cents salariés. Le texte du décret a ainsi modifié les articles R.225-104 et R.225-105 du Code de commerce, lesquels disposent que la RSE concerne toutes les entreprises cotées et non cotées, comptabilisant plus de cinq mille salariés et un chiffre d'affaires annuel d'au moins un milliard d'euros. Ces entreprises doivent produire un rapport de développement durable sur les exercices ouverts après le 31 décembre 2011. Dans un deuxième temps, les entreprises non cotées de plus de deux mille salariés et dont le chiffre d'affaires dépasse les quatre cents millions d'euros, sont concernées par l'exigence du rapport RSE pour les exercices ouverts après le 31 décembre 2012. Enfin, les entreprises non cotées de plus de cinq cents salariés et dont le chiffre d'affaires dépasse les cent millions d'euros, doivent justifier de leur démarche RSE à compter du 31 décembre 2013.

¹¹⁵⁶ L'incantation, répétée dans les préambules des contrats, des principes du développement durable, des principes de précaution, pollueur-payeur, de participation, d'intergénération inscrivent ces concepts au rang de normes supérieures insusceptibles de dérogation : *“Cette puissance illocutoire des porteurs du discours sur la RSE est de l'ordre de la fiction instituante”*. I. Cadet, *La norme ISO 26000 relative à la responsabilité sociétale : une nouvelle source d'usages internationaux*, RIDE, 2010, *op.cit.*

¹¹⁵⁷ *Ibid.*

Le rapport RSE doit contenir trois volets d'informations :

- Des **informations sociales**, relatives à l'emploi (effectif, répartition, embauches, licenciements, rémunérations), à l'organisation du temps de travail, aux relations sociales (procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation, bilan des accords collectifs), à la santé et à la sécurité, aux formations (politiques mises en œuvre, nombre total d'heures de formation), et à l'égalité de traitement des salariés (égalité hommes-femmes, mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées, politique de lutte contre les discriminations).
- Des **informations environnementales**, relatives à la politique générale en matière environnementale (organisation sur les questions environnementales, démarches d'évaluation ou de certification, aux actions de formation et d'information des salariés, moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions), à la pollution et à la gestion des déchets (mesures de prévention, de réduction ou de réparation des rejets dans l'air, l'eau et le sol, mesures de prévention, de recyclage et d'élimination, nuisances sonores et pollution spécifique à une activité), à l'utilisation durable des ressources (consommation d'eau et approvisionnement en fonction des contraintes locales, consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation), à la consommation d'énergie (mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables), au changement climatique (rejets de gaz à effet de serre) et à la protection de la biodiversité (mesures prises pour la préserver ou la développer).
- Des informations quant aux **engagements sociétaux** en faveur du développement durable, relatives à l'impact territorial, économique et social de l'entreprise (en matière d'emploi et de développement régional, sur les populations riveraines ou locales), aux relations de dialogue et de partenariat entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées (associations d'insertion, établissements d'enseignement, associations de défense de l'environnement, associations de consommateurs et populations riveraines), à la sous-traitance et aux fournisseurs (politique d'achat).

On retient de ce dispositif, qui au demeurant ne fait que transposer les pratiques de publication des rapports de Développement Durable des grandes entreprises cotées en bourse¹¹⁵⁸, que le régime de contrôle se solde par une simple vérification d'annotation des informations susénoncées par un organisme tiers indépendant accrédité (Cofrac ou autre)¹¹⁵⁹. De plus, ce rapport RSE est basé sur le principe de l'auto-déclaration, permettant à l'employeur de concevoir, de structurer et de rédiger ledit rapport à sa guise, aidé par des référentiels de *reporting* quantitatifs¹¹⁶⁰. Cette flexibilité lui permet surtout de garder la main sur le contenu textuel du rapport, et d'éviter d'amorcer tout dialogue social.

Le grand oublié de la veille RSE demeure le salarié pour qui la question du bien-être dans les locaux où il travaille reste éludée au profit de politiques extra-entrepreneuriales qui lui sont totalement étrangères.

L'introduction récente de la notion de "qualité de vie au travail" (QVT)¹¹⁶¹ aurait pu laisser croire au rétablissement de la question sociale du salarié.

Mais il est à craindre que cette nouvelle approche sémantique ne submerge les partenaires sociaux dans un magma incohérent de questionnements à résoudre, désormais augmenté des "risques psychosociaux", pour parvenir à l'idéal du "*bien-être au travail perçu collectivement et individuellement qui englobe l'ambiance, la culture de l'entreprise, l'intérêt du travail, les conditions de travail, le sentiment d'implication, le degré d'autonomie et de responsabilisation, l'égalité, un droit à l'erreur accordé à chacun, une reconnaissance et une valorisation du travail effectuée*"¹¹⁶². Voilà un vaste programme, dont même les spécialistes du droit social ignorent l'articulation avec l'évaluation et le traitement des risques dits traditionnels¹¹⁶³.

¹¹⁵⁸ Cette obligation existait auparavant pour les seules entreprises cotées et de droit français, par l'article 116 de la loi n°2001-420 du 15 mai 2001 relative aux Nouvelles Régulations Economiques (NRE), imposant de publier dans les rapports de gestion des données sur "*la manière dont elles prennent en compte les conséquences sociales et environnementales de leur activité*". Le décret n°2002-221 du 20 février 2002 est venu préciser la nature des données suivant une série d'indicateurs sociaux, sociétaux et environnementaux.

¹¹⁵⁹ Art. L.225-102 du C. Com.

¹¹⁶⁰ Citons le *Sustainability Reporting Guidelines* de la GRI (*Global Reporting Initiative*), et les *Indicateurs clés de performance pour les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (KPIs for ESG)* de l'EFFAS (*European Federation of Financial Analysts Societies*).

¹¹⁶¹ La QVT est un concept consacré en France à l'occasion de l'accord national interprofessionnel (ANI) du 19 juin 2013 signé par les partenaires sociaux et visant à conjuguer les performances individuelles avec les performances collectives dans le cadre du dialogue social. V. Glossaire : "QVT".

¹¹⁶² Définition de la QVT, Art.1^{er} de l'ANI du 19 juin 2013.

¹¹⁶³ Jean-Emmanuel Ray, *Des conditions de travail aux conditions de vie dans l'entreprise*, Dalloz, Droit social, 2015, p.100.

§2. Lutter contre le dogmatisme social et environnemental dans l'immobilier

Sous couvert de “performance” énergétique et environnementale, l'industrie immobilière impose un suréquipement technique dans un but marchand. Cette régulation environnementaliste néglige la condition salariale des usagers du bâtiment. Ruddy Ricciotti souligne à ce propos que :

“Les normes ou les usages en matière tertiaire ont atteint un tel niveau d'intolérance normative (façade double peau, pompe à chaleur, climatisation, gestion technique centralisée inaccessible à l'utilisateur, émissivité généralisée, protection solaire à Lille, surisolation à Bandol) que l'on peut parler de terreur technologique et d'ostracisme à l'égard d'un geste simple : ouvrir une fenêtre pour ventiler apparaît socialement dégradant, et doit être négocié avec les représentants du personnel. Refuser d'isoler par l'extérieur sous enduit grillagé devient asocial. Tirer droit une façade sur plus de 10m est suspicion d'autoritarisme forcené. Construire en béton est complot militaire. Laisser le béton brut relève de la lutte armée. Construire à plus de 7m à l'égout est sataniste”¹¹⁶⁴.

Si le recours surnuméraire aux technologies du bâtiment tend effectivement à priver l'employé d'une certaine liberté de confort et d'action, l'application de mesures de confort, contradictoires avec ces améliorations environnementales, est tout aussi vrai. Par exemple, l'article R.4228-7 du Code du travail impose à l'employeur de délivrer dans les sanitaires une eau potable “à température réglable”. On relèvera ici encore la subjectivité de la notion, mais surtout cette règle impose à l'employeur de fournir un système de production d'eau chaude sanitaire afin de rendre “réglable” lesdits lavabos de l'immeuble de bureaux. On ne saurait trop souligner le gaspillage énergétique découlant de cette prescription, sans compter l'augmentation des risques sanitaires de légionnelle pour certains modes de production d'ECS.

¹¹⁶⁴ Rudy Ricciotti, *HQE, Les renards du temple*, Al Dante, 2009, réed. Le Gac Press, avril 2013 : *HQE, La HQE brille comme ses initiales sur la chevalière au doigt*, op. cit., p.16

Prérogatives sociales et environnementales ne doivent pas verser dans les extrêmes pour ne pas décrédibiliser les bienfaits du développement durable. On se demande si le droit n'aurait pas mieux intérêt à renforcer son rôle de peseur des normes sociales et environnementales) plutôt qu'à les empiler docilement. Quelle doit-être la hiérarchie des normes au travail ? Quel enchâssement normatif faut-il prévoir entre la liberté au travail et les nouvelles exigences sociales et environnementales ?

Au terme de cet état des lieux, nous ne pouvons que suggérer, à titre de piste de réflexion, qu'une commission spéciale formée de professionnels de l'immobilier, de la santé, de l'hygiène et de la sécurité au travail, des représentants du personnel et des employeurs, se réunisse pour débattre et mettre en place les mesures suivantes :

- Prévention des risques

- Imposer à l'employeur la mise en ligne annuelle du DUERP sur un espace sécurisé, de type Intranet ou sur la boîte de réception à l'attention de chaque salarié ;
- Imposer l'inscription du DUERP dans la carte vitale du bâtiment ou dans le BIM Exploitation, en vue d'une meilleure continuité dans la lecture préventive des risques.

- Relations au lieu de travail

- Lutter contre les effets d'institutionnalisation du CHSCT et des représentants de salariés. Ceux-ci sont en effet accaparés par les *management*, de type SSE, RSE ou ISO, qu'imposent les institutions internationales privées sous couvert de bien commun, mais au détriment de l'intérêt salarial. Il conviendrait pour cela de retisser les liens de représentativité en contraignant par exemple le CHSCT à solliciter annuellement et anonymement chaque salarié sur l'état de ses conditions de travail et ses attentes en la matière ;
- Renforcer le rôle du CHSCT, voire son pouvoir de nuisance. Si ce dernier doit demeurer une instance de discussion entre les salariés et l'employeur sur les conditions de travail, il paraît incongru qu'il ne dispose à ce jour que de moyens indirects et limités - comme le seul "délit d'entrave" - pour porter valablement la défense des salariés devant le juge en cas de manquement de l'employeur à son obligation de "sécurité de résultat";

- Sanctionner le comportement du salarié par la mise en place d'un système de *bonus-malus* vert rattaché au régime d'intéressement prévu à l'article L.3314-1 du Code du travail. Un bon exemple pourrait être la mise en place de ce système dans le cadre du respect de quotas d'impression définis par l'entreprise sur des critères de consommation courante et pour une activité-type.
- Réécriture du Code du travail
- Inscrire la protection de l'environnement comme principe de santé publique fondamental à la préservation des droits des personnes et des libertés individuelles et collectives visés à l'article L.1121-1 du Code du travail ;
 - Clarifier les responsabilités de l'employeur, notamment sur la notion d'accessibilité des personnes handicapées au sein des ERP / IOP¹¹⁶⁵, et intégrer un régime de sanction expresse ;
 - Clarifier le sens des règles d'hygiène, de santé et de sécurité au travail éparpillées dans divers codes (v. *supra*, Fig.88), et adapter les dispositions existantes en fonction de critères limitant en amont les installations consommatrices d'énergies et de fluides.
- Pédagogie
- Etablir un Code ou un "livre vert" permanent du bâtiment à l'attention des parties prenantes, afin d'explicitier le régime de responsabilité relatif aux conditions de santé, d'hygiène et de sécurité au travail.

Les solutions ci-dessus envisagées sont des pistes de réflexion visant à provoquer le débat dans le respect du "dialogue social" envisagé en préambule du Code du travail (Art. L1), et dans un souci de cohérence. Il nous semble opportun de clarifier l'enseignement des contraintes respectives de l'employeur-preneur et du propriétaire-bailleur eu égard aux conditions de travail du salarié, afin de créer la concorde dans l'exécution du bail vert. C'est dans la compréhension des obligations de chacun que le compromis s'instaurera efficacement.

¹¹⁶⁵ Installations Ouvertes au Public. La définition des IOP est donnée dans la circulaire du 30 novembre 2007 : "*Doivent être considérés comme des IOP : - les espaces publics ou privés qui desservent des ERP, les équipements qui y sont installés dès lors qu'ils ne requièrent pas, par conception, des aptitudes physiques particulières : les jeux en superstructure pour enfants n'ont pas à respecter de règles d'accessibilité ; les aménagements permanents et non rattachés à un ERP, tels que les circulations principales des jardins publics, les parties non flottantes des ports de plaisance ; les aménagements divers en plein air incluant des tribunes et gradins, etc. ; les parties non bâties des terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique, étant précisé que les éléments de mobilier urbain doivent être accessibles lorsqu'ils sont intégrés à une IOP*".

* * *

Conclusion de Chapitre :

Inscrire l'annexe environnementale dans une dynamique d'efficacité juridique nécessite une adaptation de ses dispositions légales et réglementaires encadrant son fonctionnement. Cette adaptation doit tendre vers plus de coercition par le recours à l'ordre public. Il s'agit en effet de lutter contre l'apparent bienfait de l'autonomie contractuelle et d'en éviter les détournements abusifs et stériles. L'ordre public, lorsqu'il ne procède pas d'une politique politicienne, permet de contraindre équitablement les parties dans la finalité du bail vert : réduire les consommations énergétiques en vue de diminuer les émissions de GES.

Par ailleurs, il importe peu, selon nous, que l'objectif chiffré de réduction soit de 1%, de 10% par an ou d'un quelconque autre pourcentage, du moment que l'effort se trouve engagé dans les faits et contractualisé.

Or, au même titre que les conférences successives sur le Climat depuis les années 1970, les professionnels de l'immobilier se sont beaucoup trop focalisés sur l'établissement d'objectifs chiffrés, au détriment d'un amorçage de la rénovation au cas par cas.

L'autonomie contractuelle doit donc trouver à s'exprimer dans les moyens de l'action, et non dans les fins quantitativistes poursuivies.

L'efficacité de l'annexe environnementale tient également aux outils qui l'accompagnent : donner plus d'autonomie contractuelle au CPE, déréférencer le standard RT et ses labels énergétiques associés, imposer aux démarches de certification environnementale une obligation de résultat ; telles seraient nos pistes de solutions qui viseraient à éviter le piège de l'engagement dialectique à "*faire son meilleur effort*" pour mieux consacrer l'engagement par l'action.

Enfin, l'action de rénovation devra être occasionnée par une meilleure compréhension des responsabilités sociales du bailleur et du locataire à l'égard des tiers et de l'environnement salarial qu'elles impactent au quotidien. Le pilier social peut grandement contribuer à la qualité du dialogue et ainsi à la concorde bailleur-preneur, si toutefois la norme sociétale ne noyait pas

l'essentiel des revendications dans un grand débat d'idées. En cela, la mise en place d'une éthique environnementale passe par un retour à la régulation locale, selon un processus ouvert (centrifuge), et au détriment d'un discours sociétal (centripète) pour lequel l'employeur n'a aucune prise directe.

Le Code du travail doit pouvoir à terme constituer un instrument pédagogique où le législateur traduit en équité les attentes et des revendications des instances professionnelles et syndicales concernées. Mais pour engager une telle refonte, une prise de conscience du rôle de chaque acteur-producteur de la norme environnementale et des limites de leur intervention sont prérequis.

* * *

Chapitre III. Les acteurs efficaces de l'annexe verte

Pour définir avant ce qu'est un producteur de norme, il convient de disposer d'une théorie de la formation et des transformations sociales dans l'histoire, qui ne soit ni victime de l'empirisme¹¹⁶⁶ ni de l'idéalisme¹¹⁶⁷ dont nous connaissons les impasses¹¹⁶⁸. Cette question est celle que se posait Marx au XIX^{ème} siècle lorsqu'il souhaitait faire son "*examen de conscience philosophique [...] sous la forme d'une critique de la philosophie post hégélienne*". Cette critique l'avait amené à constater que "*les rapports juridiques – ainsi que les formes de l'Etat – ne peuvent être compris ni par eux-mêmes ni par la prétendue évolution générale de l'esprit humain*"¹¹⁶⁹.

Opposée tout autant à l'empirisme qu'à l'idéalisme, la théorie marxienne institue une nouvelle science juridique. Nous disons bien théorie "marxienne" et non théorie "marxiste", pour souligner que la pensée de cet auteur, souvent restituée de manière caricaturale par quarante années de Guerre Froide, ne se réduit pas ici au programme politique de la lutte des classes, mais constitue une méthode scientifique alternative au dualisme juridique "*jusnaturalisme / positivisme*".

La nouveauté de l'approche juridique de Marx ne consiste pas à considérer le droit comme un fait de société, ainsi que l'exprime l'adage *ubi societas, ibi jus*. Au lieu de laisser inerte et sans effets cette idée communément admise de production sociale, Marx a intégré tous les faits produits par la société dans une théorie de la "production de la vie sociale". En fait, la théorie marxienne conceptualise la manière dont une société s'organise pour produire le droit. Il convient donc de citer ici le passage où Marx nous dévoile les clés cette théorie du "mode de production normatif" :

¹¹⁶⁶ L'empirisme consiste à tirer toute connaissance de l'expérience. La doctrine juridique de l'empirisme est appelée "positivisme" en ce qu'elle légitime et limite sa scientificité au droit expérimentalement constatable (par exemple, un article de code en vigueur, et non un concept juridique abstrait), et s'interdit toute ingérence dans le domaine des valeurs. L'empirisme présume que les rapports juridiques sont compréhensibles par eux-mêmes : "le droit c'est le droit".

¹¹⁶⁷ L'idéalisme consiste à apprécier les choses en dehors du système des relations sociales, pour leur donner une explication métaphysique. Ainsi, l'idéalisme juridique, ou *jusnaturalisme*, prétend trouver l'origine et la fin du droit dans un ordre naturel supérieur aux hommes et à la société, qui procède du spirituel : "le droit est l'expression de la Justice".

¹¹⁶⁸ La posture positiviste implique l'observation. Celle-ci donne une analyse faussement scientifique des choses car l'acte d'observer est chargée d'*a priori*, et déforme la réalité objective. Il est donc naïf de penser que la seule observation des faits puisse expliquer tout le droit. La posture *jusnaturaliste* nous fait quant à elle tomber dans le piège de l'abstraction, celui d'un universalisme détaché de la réalité sociale.

¹¹⁶⁹ Karl Marx, *Contribution à la critique de l'économie politique*, 1859, p.18. En ligne sur : <http://classiques.uqac.ca/classiques/Marx>

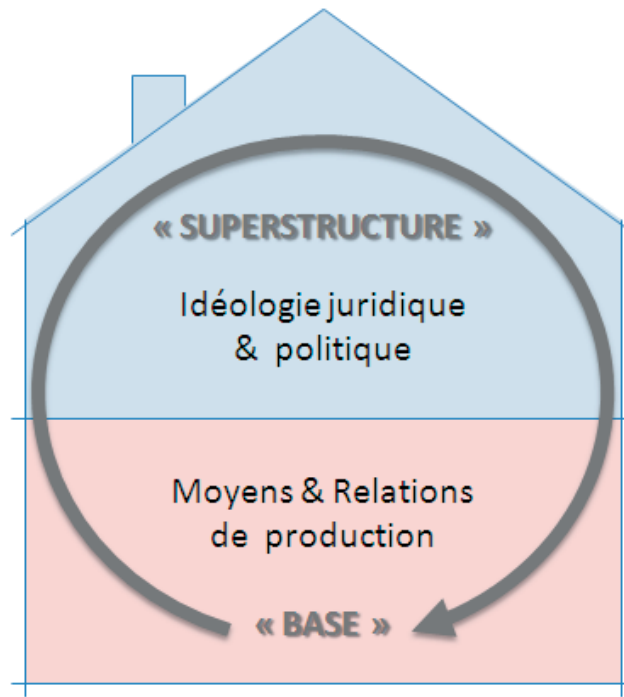
“Les rapports juridiques prennent [...] leurs racines dans les conditions d’existence matérielles dont Hegel, à l’exemple des Anglais et des Français du XVIII^{ème} siècle, comprend l’ensemble sous le nom de “société civile”, et que l’anatomie de la société civile doit être recherchée à son tour dans l’économie politique. [...] Dans la production sociale de leur existence, les hommes entrent en des rapports déterminés nécessaires, indépendants de leur volonté, rapports de production qui correspondent à un degré de développement déterminé de leurs forces productives matérielles. L’ensemble de ces rapports de production constitue la structure économique de la société, la base concrète sur laquelle s’élève une superstructure juridique et politique et à laquelle correspondent les formes de consciences sociales déterminées. Le mode de production de la vie matérielle conditionne le processus de vie social, politique et intellectuel en général. Ce n’est pas la conscience des hommes qui détermine leur être ; c’est, inversement, leur être social qui détermine leur conscience. A un certain stade de leur développement, les forces productives matérielles de la société entrent en contradiction avec les rapports de production existants, ou, ce qui n’en est que l’expression juridique, avec les rapports de propriété au sein desquels elles s’étaient mues jusqu’alors. De formes de développement des forces productives qu’ils étaient, ces rapports en deviennent des entraves. Alors s’ouvre une époque de révolution sociale. Le changement dans la base économique bouleverse plus ou moins rapidement toute l’énorme superstructure. Lorsqu’on considère de tels bouleversements, il faut toujours distinguer entre le bouleversement matériel – qu’on peut constater d’une manière scientifiquement rigoureuse – des conditions de production économique et [...] les formes idéologiques sous lesquelles les hommes prennent conscience de ce conflit et le mènent jusqu’au bout”¹¹⁷⁰.

La production sociale n’est pas chez Marx le fruit du hasard, et elle se réalise par le moyen d’une structure matérielle, la base, sur laquelle s’élève des expressions juridiques, politiques et idéologiques : la superstructure. Marx use ainsi de la métaphore de l’édifice pour figurer les

¹¹⁷⁰ Ibid.

éléments constitutifs d'un mode de production social, qui ne s'explique ni par une causalité économiste, ni par une causalité d'ordre métaphysique (v. *infra*, Fig.90).

Fig.90 : La métaphore marxienne de l'édifice, J-M. Branchut, 2014



Il faut également se garder d'affirmer la supériorité du niveau infrastructural, en tant qu'il serait à l'origine de toute cause, ou de l'échelon superstructurel, en tant qu'il serait créateur d'institutions, dans la mesure où ces niveaux dépendent et s'influencent l'un l'autre¹¹⁷¹. L'organisation interne d'un mode de production normatif fonctionne ainsi à la manière d'un cycle, les conditions matérielles, économiques et sociales (v. Fig. *supra*, “*Moyens et Relations de production*”) impulsent l'institutionnalisation du mode de production (v. Fig. *supra*, “*Idéologie juridique & politique*”), qui, en s'illustrant idéologiquement, se heurte bientôt aux conditions matérielles originelles, pour en former de nouvelles, lesquelles à leur tour s'emploient à forger une nouvelle superstructure.

Ramenée à notre sujet d'étude, la méthode marxienne postule que l'annexe environnementale est et se doit d'être produite et améliorée par l'ensemble des acteurs et des institutions

¹¹⁷¹ “Il importe de ne pas commettre d'erreur : lorsque nous disons que les hommes s'organisent économiquement, il faudrait ajouter aussitôt que, dans le même moment, les hommes s'organisent politiquement, socialement, intellectuellement, etc.”. M. Mialle, *Une introduction critique au droit*, op.cit. p.92.

créatrices de norme. L'efficacité de cet élément de contrat tient à la fluidité dans les interactions entre les producteurs de norme : si la chaîne de relations venait à rompre, les rouages de l'édifice normatif en seraient altérés et rendraient inefficace le dispositif "annexe environnementale".

Section 1. L'éducation des intervenants : verdissement "par la base"

Une utilisation sobre du bâtiment doit passer par l'éducation de ses intervenants pour ne pas réduire à néant les efforts d'amélioration environnementale effectués au niveau législatif, réglementaire et contractuel. Quatre acteurs - de l'infrastructure marxienne - sont à ce titre d'éminents contributeurs du verdissement de l'immeuble : le locataire (§1), l'exploitant technique ou *facility manager* (§2), le bailleur (§3), le juriste (§4). Nous évoquerons ici quelques pistes de réflexion visant l'impulsion par ces derniers d'un verdissement pérenne du bâtiment.

§1. Rôle du locataire

Il joue le rôle du chef d'entreprise à l'écoute de son personnel et se trouve de fait chargé de l'encadrer dans ses actions au quotidien, de façon à développer sa productivité et marginalement à limiter au maximum ses actes polluants. A cet effet, un dialogue constructif doit s'instaurer avec les représentants du personnel (délégués syndicaux, membres du CE et membres du CHSCT), en vue d'une prise de conscience collective des risques environnementaux et psycho-sociaux impactant l'activité de l'entreprise. Même s'il est difficile de lutter contre les effets de privatisation par la norme "sociétale", il appartient au législateur de renforcer la réglementation traditionnelle des conditions de santé, d'hygiène et de sécurité au travail en structurant davantage son contenu et son régime de responsabilité. Il incombe également au législateur d'éclairer le locataire sur ce qui lui échoie en sa qualité d'employeur et d'utilisateur de l'immeuble. Un guide législatif lui serait de ce point de vue fort utile pour séparer le bon grain de l'ivraie dans le magma des normes sociales, sociétales et environnementales.

Le défi principal du locataire soumis à une annexe environnementale consiste à ne plus considérer l'immeuble ou le local loué comme un bien de consommation périssable ; ceci nécessite une réflexion qui doit aller au-delà de la notion de valeur d'usage du bien sur un marché donné. De fait, le régime actuel des baux commerciaux encourage les grands utilisateurs à souscrire des durées locatives longues et sécurisées, pouvant parfois atteindre la durée de détention de la propriété (supérieure à 9 ou 12 ans). Le bail d'habitation paraît également encourager cette conception "mutualisante" de l'*usus*, en donnant la possibilité au propriétaire-bailleur réalisant des travaux de rénovation énergétique de demander une contribution financière au locataire¹¹⁷².

Ces dispositions sont bien limitées cependant, et l'on souhaiterait que soit distingué plus précisément le locataire tertiaire de courte durée de celui de longue durée, tout comme il existait, avant la loi Pinel du 18 juin 2014, des modèles de baux dits "605" et "606" représentatifs du niveau d'engagement du locataire. De plus, l'émergence des boutiques éphémères appelle à réfléchir sur cette notion de courte durée de la propriété commerciale. L'apparition de l'économie partagée exige également plus de flexibilité sur le régime de la sous-location au sein des baux commerciaux.

Le législateur doit dès lors repenser le régime des baux commerciaux selon cette dualité des durées afin de préserver en proportion les propriétés commerciales constituées. Qui de mieux qu'un artisan, qu'une start-up et qu'un grand utilisateur pour l'aider dans cette tâche ?!

§2. Rôle de l'exploitant technique

Tiers extérieur à l'entreprise, il n'en est pas moins un homme de terrain présent dans les locaux pour contrôler le bon fonctionnement des systèmes d'énergies, voire mesurer la qualité de l'air et de l'eau.

Même s'il rend compte à son employeur (bailleur ou locataire) de l'état des appareils exploités et maintenus lors de ses interventions, celui-ci ne semble pas s'investir suffisamment vis-à-vis des salariés-utilisateurs pour les former sur les bonnes pratiques de terrain (températures de consigne, fonctionnement pratique des thermostats, extinction des ordinateurs et des

¹¹⁷² Loi MOLLE, Art. 119 ; loi du 6 juillet 1989, Art. 23-1. Cette contribution mensuelle peut être forfaitaire, fixe et non révisable. Elle s'élève à 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale, 15 euros pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales, 20 euros pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus.

luminaires, manipulation des extincteurs...). Ayant l'avantage d'être un technicien dont la légitimité est rarement contestable, il convient de réfléchir à l'avenir sur la façon d'impliquer légalement l'exploitant technique vis-à-vis des salariés-usagers, par une formation continue et *in situ* de ces derniers, afin d'éviter toute dérive et de tendre continuellement vers un usage sobre et efficace du bâtiment. Il serait donc fort utile de règlementer la mission de l'exploitant technique dans les dispositions visant la mise en œuvre de l'annexe environnementale. A cet égard, notre proposition d'obliger l'exploitant technique à établir le recensement de la liste des équipements permet d'amorcer un rapprochement de ces derniers avec les parties, tout en les déchargeant d'un travail chronophage dont ils n'ont pas les prérogatives professionnelles.

§3. Rôle du bailleur

Nous avons vu que la stratégie de valorisation patrimoniale du bailleur plaçait le bailleur dans une situation de confrontation *a priori* avec le preneur. L'étude des clauses du bail commercial *supra* traduit cette tendance entre deux conceptions libérales de la propriété, que la thématique environnementale n'a pour l'heure su concilier, faute d'utilité économique concordante démontrée.

A contrario, c'est l'image vertueuse d'un produit vert financièrement "surperformant" qui conduit le bailleur à substituer à l'opacité, à l'approximation, au minimalisme ou à l'opportunisme politique des lois, sa propre norme privée. Ce constat ne résiste pas, là encore, au souhait ardent d'une intervention ciblée et apolitique du législateur pour ramener le bailleur sur la voie d'une délivrance conforme aux finalités d'intérêt général poursuivies. On sait que le législateur n'a néanmoins pas perdu de vue que le rôle décisif du bailleur dans le soutien du marché national de l'investissement immobilier, lui recommandait d'apprécier les contraintes environnementales en regard de l'acceptabilité qu'elles suscitent vis-à-vis des droits concurrents. C'est la raison pour laquelle le législateur a relogé ces contraintes dans une norme douce, afin de prévenir toute perte de compétitivité nationale.

Il nous semble toutefois que cette alternative court-termiste complaît à la logique du bailleur institutionnel qui n'a, à notre sens, pas encore tout "confessé" au législateur, faute d'y avoir été contraint par la loi, notamment les compromis financiers qu'il est susceptible de faire dans le

cadre de *scenarii* de verdissement en collaboration avec le locataire¹¹⁷³. Si tel n'était pas le cas, il serait à ce jour impossible au bailleur de continuer à délivrer des rendements à ses actionnaires et de se maintenir sur le marché. En bref, le rejet de principe préside à la bienveillance du bailleur ; et nous appelons ici à procéder au renversement des postures par le recours à l'ordre public et à l'aménagement de la réglementation en déployant une méthodologie de rénovation immobilière structurée et à définir librement entre les cocontractants.

§4. Rôle du juriste

La reconnaissance progressive du statut du droit de l'environnement a eu deux conséquences :

- La révélation d'un conflit de droits entre la protection de l'environnement et des droits de propriétés de plus en plus éclatés. Ce conflit retransparaît à des dimensions variées :
 - Dans l'espace civil traditionnel et accessible à l'homme¹¹⁷⁴ ;
 - Au tréfond pour la géothermie, où se posent des questions nouvelles de conflits d'usages¹¹⁷⁵ et d'impact environnemental¹¹⁷⁶ ;

¹¹⁷³ Les professionnels de l'immobilier s'accordent à identifier trois *scenarii* peu coûteux d'amélioration énergétique, appelés "quick wins" et permettant de réduire au total 25% des consommations d'énergie : 1) L'optimisation du pilotage énergétique de la GTB/GTC, 2) Le changement d'un équipement vétuste (*relamping*, changement de fenêtres, remplacement de chaudière), 3) Une campagne de sensibilisation auprès des occupants (avec un guide des éco-gestes).

¹¹⁷⁴ Cass. 3^{ème} civ., 3 mars 2015, n°14-40051 : un litige sur la coupe de branches empiétant sur un fonds voisin a été l'occasion d'interroger la hiérarchie des principes, entre la défense de la propriété et la préservation de l'environnement. A l'origine du conflit, le droit commun de l'article 673 du Code civil dispose que le propriétaire des arbres dont les branches avancent sur le terrain voisin peut être contraint par le voisin de les couper. Cette disposition a fait l'objet d'une QPC soulevée par un propriétaire assigné en élagage, dans les termes suivants : "L'article 673 du Code civil porte-t-il atteinte aux droits et libertés garantis par le préambule de la Charte de l'environnement et ses articles 1 à 4 et 6, et garantis par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ?". La réponse de la Cour de cassation ayant été négative, cette QPC n'a pas été soumise à l'appréciation du Conseil constitutionnel. Mais il est intéressant de remarquer l'application avec laquelle la Cour de cassation s'emploie à rejeter les interférences entre les grands principes, pour mieux les ordonner entre eux. Selon elle, le préambule et l'article 6 de la Charte de l'environnement - aux termes desquels un développement durable doit être promu - n'instituent pas de véritable droit que la Constitution garantit. La méconnaissance ne peut donc être invoquée à l'appui d'une QPC. De même, la Cour de cassation a considéré que les articles 1 à 4 de la Charte de l'environnement - suivants lesquels chacun a le droit de vivre dans un environnement sain et a le devoir de préserver, prévenir ou réparer les atteintes à l'environnement - demeurent inviolés par l'article 673 du Code civil, cet article n'étant pas d'ordre public, il n'autorise l'élagage des branches que sous réserve que les plantations incriminées ne fassent pas l'objet d'une protection en application de règles ou de stipulations contractuelles particulières. Eu égard par ailleurs à l'objet restreint et à la portée relative de la disposition contestée, l'élagage des branches que prévoit l'article 673 ne peut avoir de conséquences dommageables sur l'environnement. Enfin, les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 - qui posent que le droit de propriété est un droit naturel inviolable, imprescriptible et sacré - n'ont guère paru enfreints par les dispositions en cause de l'article 673, celles-ci ayant d'après la Cour de cassation seulement pour but de restreindre l'exercice du droit de propriété afin d'assurer des relations de bon voisinage.

¹¹⁷⁵ Il peut s'agir des conflits d'usage de la géothermie par rapport à l'exploitation d'une autre ressource comme l'eau potable. Linda Carroll, *Geothermal Energy Collides With Drinking Water Needs in High Sierra*, NBC News, 4 octobre 2014. En ligne sur : <http://www.nbcnews.com/science/environment/geothermal-energy-collides-drinking-water-needs-high-sierra-n218201>. Il peut s'agir d'un conflit d'usage entre deux systèmes géothermiques qui, s'ils sont trop proches l'un de l'autre, génèrent des échanges thermiques diminuant leur performance. Ou encore, si le rejet d'eau chaude atteint la zone de captage en eau froide

- Au sein de l'espace aérien, avec l'emploi de drones dans la construction, qui interroge le respect de la vie privée et la responsabilité de l'utilisateur sur autrui¹¹⁷⁷ ;
- Dans l'espace virtuel enfin, dans le cadre de la révolution verte du *Building Information Modeling* (BIM), qui introduit la propriété intellectuelle dans la compétition entre les droits, tout en préfigurant une perte (substantielle ?) du rapport à l'espace naturel et physique.

Derrière ces conflits par essence anthropocentrés, se pose la question de la valeur morale à attribuer à l'environnement naturel : quelle valeur faut-il lui consacrer dans la pesée des droits ? Doit-elle être supérieure aux droits humains ? La loi française considère la nature comme un élément indissociable des droits humains fondamentaux, éludant par cette timide intégration le débat hiérarchique devant inéluctablement mener à l'affirmation de la supériorité des conditions de vie naturelle sur toute construction de la pensée humaine.

- Une concurrence dans la reconnaissance des droits fondamentaux, entre les jurisprudences des Hautes juridictions du Conseil Constitutionnel, celles de la Cour de Justice de l'Union Européenne et de la Cour de Strasbourg. Un rapprochement entre ces Cours serait à envisager pour faire évoluer l'intangibilité du Droit vers l'admission d'un droit de la Nature pour le bien-être des citoyens de l'Union Européenne. Cette reconnaissance résoudrait par la même occasion la question évoquée *supra* (§3) de la compétitivité des lois environnementales au sein de l'espace intracommunautaire.

Cette situation pour l'heure instable confère au "juriste vert" ou à l'"avocat vert", à travers les dossiers qu'il traite en défense ou en demande, un rôle majeur pour effectuer un tri et une synthèse des moyens fondamentaux en droit interne ou intracommunautaire, pour réinterroger

au sein du même système géothermique, le recyclage thermique en nappe ne peut plus se faire naturellement et menace la performance de production de froid.

¹¹⁷⁶ Le rejet de chaleur d'une sonde géothermique verticale (SGV) dans la nappe modifie les paramètres microbiologiques de l'aquifère. S'il s'agit d'un système aquathermique, les thermies prélevées et rejetées dans la nappe sont susceptibles de polluer les eaux. Trop peu d'études d'impact environnementales ont été réalisées pour connaître la véritable incidence écologique de cet EnR. Les scientifiques demeurent très réservés sur le sujet. V. Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), *Impact de l'injection d'eau réchauffée dans la nappe*, 1^{er} juillet 2012. En ligne sur : <http://www.brgm.fr/projet/impact-injection-eau-rechauffee-nappe>

¹¹⁷⁷ Concernant l'espace civil aérien français, v. Julien Brochet, *Drones civils : objets volants pénalement non identifiés*, février 2014. En ligne sur : <http://www.village-justice.com/articles/Drones-civils-Objets-volants-penalement,16276.html>. V. également Le Moniteur, *Thermographie par drone : un nouvel outil pour la rénovation énergétique*, 28 avril 2015. En ligne sur : <http://www.lemoniteur.fr/article/thermographie-par-drone-un-nouvel-outil-pour-la-renovation-energetique-28395134>.

Concernant l'espace aérien fédéral américain, v. John Babel, *Up in the Air: The emerging risk of drones in the construction industry*, XL Group Insurance, Juin 2014. En ligne sur : <http://xlgroup.com/fast-fast-forward/articles/up-in-the-air-the-emerging-risk-of-drones-in-the-construction-industry>.

les juges *via* une QPC¹¹⁷⁸ sur sa conception du droit de l'environnement, et surtout pour “*élever le débat*”¹¹⁷⁹ tant sur la forme des procédures et en termes de droit d'accès à la justice, que sur le fond en matière de droit à la responsabilité et à la réparation. En d'autres termes, **le juriste est celui qui doit jeter le “pavé dans la mare” et transmettre synthétiquement, la problématique posée par l'infrastructure sensible et vécue à la superstructure institutionnelle, intellectuelle et théorique. Sans lui, la circulation normative ne peut tout simplement subsister.** Pour que leurs actions s'amplifient de la sorte, le juriste doit se garder de tout “juridisme” prétendant poser de façon neutre et dépolitisée un discours de vérité, car il exacerbe la dimension technico-juridique et escamote l'inexorable mise en pesée du droit souverain de la propriété face aux enjeux socio-environnementaux de redistribution des richesses¹¹⁸⁰.

Pour parvenir à un mouvement efficace de la base, nous exhortons le législateur à davantage d'interventionnisme pour contrebalancer les dérives anti-environnementales de la norme douce et satisfaire en équité les attentes des trois intervenants de la base institutionnelle du secteur immobilier (bailleur, locataire, exploitant). Il est nécessaire à leur octroyer un droit constant de parole, dont dispose du reste l'avocat, en instituant des comités et des réunions pluridisciplinaires. Ces rassemblements dégagent non seulement un dialogue plus consensuel, mais gomment aussi les effets de lobbys qu'engendrent des actes isolés. C'est sans doute le plus grand bien démocratique que le processus Grenelle a su procurer, car il a permis le transfert des connaissances des gouvernés aux gouvernants, notamment à travers son organisme fédérateur de la “base” institutionnelle immobilière : le Plan Bâtiment Durable (PBD).

¹¹⁷⁸ La question prioritaire de constitutionnalité (QPC) est un droit reconnu par la révision constitutionnelle du 23 juillet 2008 (art. 61-1) et est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2010. Si le justiciable estime qu'une disposition du juge en charge de son litige porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, il peut alors contester ladite disposition devant le Conseil Constitutionnel. Cette réforme modifie deux aspects importants du contrôle de constitutionnalité : 1) la saisie du Conseil constitutionnel n'est plus réservée aux autorités politiques (président de la République, Premier ministre, présidents des assemblées, 60 députés ou sénateurs) ; 2) le contrôle ne s'effectue plus uniquement *a priori*, c'est-à-dire avant la promulgation d'une loi, mais également sur tous les textes législatifs déjà entrés en vigueur (contrôle *a posteriori*). Ceci confère une importance grandissante au juriste rompu à la manipulation des concepts du droit ; il peut désormais, par la QPC, les transformer au gré des dossiers qu'il traite.

¹¹⁷⁹ Christian Huglo, *Pourquoi les avocats sont-ils les mieux placés pour faire évoluer le droit de l'environnement au plus haut niveau ?*, Revue de l'Avocat Conseil d'Entreprises (ACE), avril 2012, n°119, pp.18-19.

¹¹⁸⁰ Emmanuel Mounier, *De la propriété capitaliste à la propriété humaine*, Esprit, n°S, 1934 ; cité par J-P. Chazal, in *La propriété : dogme ou instrument politique ?...*, *op. cit.*, 2014.

Section 2. La gouvernance environnementale : verdissement “par le haut”

§1. Rôle du Plan Bâtiment Durable

Le changement de gouvernement en juin 2012 n'a pas mis fin à la mission du Plan Bâtiment Grenelle, reconduite sous l'appellation de “Plan Bâtiment Durable” (PBD), avec toutefois une réorientation prioritaire donnée au logement. La loi ALUR du 24 mars 2014, que la doctrine n’a pas manqué de qualifier de “dogmatique”¹¹⁸¹, a attesté de cette réorientation¹¹⁸². Les spécialistes ont pu alors naïvement penser que le régime des baux commerciaux serait écarté du train inflationniste des mesures législatives¹¹⁸³, mais la loi Pinel du 18 juin 2014, de maturation toute aussi idéologique¹¹⁸⁴, est venue rigidifier les rapports bailleur-preneur par des dispositions stigmatisantes, peu génératrices de consensus, et au final contraires au but poursuivi¹¹⁸⁵. Les voiles de la rénovation tertiaire ont donc été momentanément mises en panne.

Ayant constaté ces attermoissements, notamment l’absence prolongée de parution du décret “Gauchot” sur la rénovation énergétique des immeubles tertiaires, Maître Philippe Pelletier, Président du PBD, a choisi de promouvoir une charte volontaire dans le but de relayer le politique et de réengager dans l’action le trinôme infrastructurel “bailleur-preneur- exploitant” dans la rénovation des immeubles tertiaires (v. [Annexe 8](#)).

¹¹⁸¹ “La Loi ALUR est la manifestation d’un déclin de l’art de légiférer. Outre son volume et son souci du détail qui l’apparentent à un texte réglementaire, elle est inspiré par des vus dogmatiques tellement éloignées des réalités qu’elle va souvent à l’encontre du but qu’elle poursuivait”. Philippe Malinvaud, *Propos conclusifs*, RDI, 2015, p.261.

¹¹⁸² Une disposition de cette loi, d’ordre public, donnant la possibilité à l’administration de mettre en cause le propriétaire en cas de pollution des sols ou de risque de pollution des sols, a toutefois sonné le glas de la tranquillité des bailleurs tertiaires (C. Env., Art. L.556-3) qui bénéficiaient jusqu’alors d’une immunité quant à la gestion des déchets produits par leur locataire. En définitive, les propriétaires bailleurs rigidifient les clauses de “leurs baux de telle manière à se prémunir contre des sinistres potentiels liés à des comportements déviants de leurs occupants”. Bruno Wertenschlag, Thibaut Geib, *Environnement et bail commercial*, AJDI, avril 2014, pp.259-263.

¹¹⁸³ Sur l’inflation législative, v. Bertrand Mathieu, *La Loi*, Dalloz, 2010, 128p.

¹¹⁸⁴ *Ibid.* : “...la conception des lois, qui jadis relevait le plus souvent, au moins pour partie, de la Chancellerie est de plus en plus le fait des ministères dits techniques qui ignorent tout des réalités juridiques, pour ne pas dire des réalités tout court”. Cette énonciation du professeur Malinvaud est à rapprocher de l’attitude du Ministère de Madame Sylvia Pinel, qui n’a même pas pris même la peine de consulter la Chancellerie et surtout les professionnels de la matière au moment où se tenaient, en octobre 2013 les “Etats Généraux des baux commerciaux”.

¹¹⁸⁵ “La loi du 18 juin 2014 dite Pinel avait pour objectif de protéger le petit commerçant. 9 mois après sa publication, la loi a incontestablement bouleversé le marché. Elle contribue à modifier l’équilibre de la de la relation, mais pas nécessairement dans un sens favorable au preneur...”. Jurishebd, *La loi Pinel a-t-elle atteint son objectif de protéger le petit commerçant ?*, n°S.55, 24 mars 2015, p.9

Cette charte connaît cependant un succès relatif dans la mesure où elle tend à différencier les signataires des non-signataires, c'est-à-dire les professionnels "volontaristes" des professionnels "légalistes" de la mise en conformité normative. Dans la mesure où les signataires de la charte tertiaire demeurent minoritaires (environ quatre-vingt signataires fin 2014), la force "institutive"¹¹⁸⁶ ou "irradiante"¹¹⁸⁷ de la norme douce est de fait remise en cause. Un marché de l'immobilier environnemental à deux vitesses, caractéristique de l'hybridation des normes, ne serait-il pas constitué, avec d'un côté une minorité exemplaire, et de l'autre une majorité indifférente et silencieuse ? C'est en tous cas ce que laisse penser la parution annuelle du baromètre Novethic¹¹⁸⁸ ainsi que les études sur la valeur verte issue du Grenelle¹¹⁸⁹.

D'un point de vue systémique, ce droit souple présente néanmoins un intérêt substantiel, puisqu'il fonctionne comme un relais - et non comme un concurrent - du droit dur. En effet, à l'instar de celles du Moyen-âge à l'échelle des villes, les chartes reflètent une émancipation dans un contexte de blocage institutionnel. Elles forment un outil essentiel à la poursuite du cycle normatif et, parfois, à la préparation d'un nouveau paradigme juridique. A l'image des *green deals* néerlandais et britannique, on peut citer en France la signature de chartes d'engagement et d'intervention volontaires, témoignages d'impulsions nouvelles en temps de récession :

- La charte des constructeurs de maisons individuelles pour l'information au public en 2009,
- La charte des bailleurs sociaux pour la mixité sociale en 2010,
- La charte des professionnels et artisans du programme « Habiter mieux » en 2011,
- La charte des syndicats de copropriété pour la rénovation énergétique en 2015.

Par leur adhésion corporative à une déontologie idoine, voire supérieure, aux attendus de la norme légale ou de marché, les signataires de ces chartes revitalisent le processus normatif tout en offrant des débouchés à leur profession. Ils combattent l'inaction provoquée par la longue

¹¹⁸⁶ I. Cadet, *La norme ISO 26000 relative à la responsabilité sociétale : une nouvelle source d'usages internationaux*, RIDE, 2010, *op.cit.*

¹¹⁸⁷ G. J. Martin, *La responsabilité environnementale*, Dalloz & CRJ Pothier, 2010, *op.cit.*

¹¹⁸⁸ Le baromètre Novethic, réalisé chaque année en partenariat avec France GBC (pour Green Business Council), identifie une trentaine d'entreprises exemplaires du secteur de l'immobilier en matière de certifications environnementales.

¹¹⁸⁹ Katia Attuyer, Antoine Guironnet, Ludovic Halbert, *Turning pumpkins into carriages: sustainable urban development and the financialization of 'green' commercial real estate in France*, In "Geography of finance and real estate", 2012. En ligne sur: <http://articulo.revues.org/2155>

attente des ratifications législatives et réglementaires. Surtout, en expérimentant le futur droit dur par le recours à la convention privée, ils permettent de montrer l'exemple aux différents acteurs concernés. La copropriété *Fontaine d'Aligre* à Paris dans le 12^{ème} arrondissement est un exemple de rénovation énergétique réussie¹¹⁹⁰, qui sert de référence pour convaincre les syndicats de copropriété de rejoindre la démarche volontaire prévue dans la charte des syndicats pour la rénovation énergétique (2015).

Il serait cependant naïf de penser qu'un tel volontarisme relèverait de la pure œuvre sociale. Au mieux, ces signataires croient profondément en l'utilité de la démarche, au pire ils se servent des chartes à des fins publicitaires ou d'éco-blanchiment. Pour preuves, les communications faites à l'issue des signatures de chartes, félicitant tel organisme de s'être engagé dans une bonne pratique, par anticipation aux contraintes textuelles à venir. Il n'existe d'ailleurs aucune étude permettant d'identifier les actions de ces derniers, menées à l'issue de la signature de telles chartes. Dans le doute, la coercition paraît souhaitable à terme pour permettre une transformation plus évidente et complète de l'activité immobilière.

Par la suite, le PBD s'est penché sur d'autres "chantiers" importants comme le BIM¹¹⁹¹ ou le label RGE¹¹⁹². Ces travaux sont d'une qualité rare dans la mesure où ce sont les professionnels du bâtiment eux-mêmes (la base marxienne) qui rédigent les comptes-rendus et proposent au gouvernement en place, avec un recul certain dans l'analyse, des mesures d'améliorations pertinentes. Le principal défaut du PBD provient de ce qu'il court de "chantiers" en "chantiers", sans véritable cohérence d'ensemble, établissant ainsi des propositions de modifications législatives et réglementaires qui s'empilent sans que le législateur y perçoive une structure de pensée. De ce point de vue, le PBD pourrait gagner en compétence réformatrice par la jonction de certains chantiers et par la supervision de ces conglomerats

¹¹⁹⁰ L'Agence Parisienne du Climat (APC) a accompagné en 2011 la copropriété Fontaine d'Aligre (110 logements) dans son projet de rénovation énergétique. Les copropriétaires ont fait réaliser un audit énergétique de copropriété respectant l'exigence du cahier des charges de l'ADEME-APC et sur lequel les travaux ont été définis. Achievés fin 2012, les travaux ont permis un saut de deux classes dans l'étiquette énergétique (E à C). Après la réalisation de travaux pour un montant 800.000€ subventionnés à 40%, Fontaine d'Aligre a économisé 40.000€ de charges énergétiques annuelles. Suite à ce succès, la Fontaine d'Aligre est devenue ambassadrice pour d'autres copropriétés mitoyennes, comme Jardin d'Aligre (93 logements) ou 24 rue Beccaria (68 logements), qui décidèrent de lancer les travaux selon le même processus. En ligne sur : <http://www.planbatimentdurable.fr/signature-la-charte-de-mobilisation-des-syndics-a874.html>

¹¹⁹¹ Plan Bâtiment Durable, *Un avatar numérique de l'ouvrage et du patrimoine au service du bâtiment durable : le "Bâtiment et Informations Modélisés" (BIM), t.1 : rapport et propositions*, Rapport du groupe de travail "BIM et Gestion du patrimoine", co-prés. F. Hovorka, Pierre Mit, Rapport final, mars 2014, 64p. En ligne sur : <http://www.bim-france.fr/ressources/copropriete/>

¹¹⁹² Label signifiant "Reconnu Garant de l'Environnement". Il s'agit d'un label de qualification d'entreprises jugées performantes par les organismes labellisateurs (Qualibat, Qualifélec, QualitEnR) en matière de travaux de rénovation. V. Glossaire : "RGE".

constitués au sein d'un comité d'harmonisation et de cohérence des projets de lois sur le bâtiment, en lien avec la Commission consultative d'évaluation des normes (CCEN).

§2. Rôle de l'ADEME

L'ADEME, qui signifie Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, est un Etablissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle conjointe des Ministères de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. Créée en 1990, l'ADEME est issue de plusieurs fusions dans les années 1980 et 1990 entre l'Agence pour les économies d'énergie (AEE créée en 1974), le Commissariat à l'énergie solaire (COMES créé en 1978), et les comités Géothermie et Réseaux de chaleur, l'Agence pour la qualité de l'air (AQA créée en 1980) et l'Agence nationale pour la récupération et l'élimination des déchets (ANRED créée en 1975).

Cette filiation publique confère à l'ADEME une fonction de "bras armé environnemental" de l'Etat, chargé de mettre en œuvre les politiques publiques dans les domaines sectoriels du développement durable. Au-delà de son rôle de conseil auprès des entreprises privées, du grand public et des collectivités locales, l'agence maintient et anime depuis sa création le système gouvernemental d'aide au financement de travaux, notamment l'éco-PTZ et le CITE dont l'octroi est conditionné à la labellisation RGE des entreprises intervenantes. L'ADEME se trouve à ce jour confrontée aux doléances des artisans dont la libre concurrence est manifestement entravée par l'éco-conditionnalité du label "RGE". L'agence fait cependant front commun avec l'exécutif, afin de conserver une légitimité d'action gouvernementale, fragilisant paradoxalement la confiance que l'"infrastructure institutionnelle" pourrait lui porter dans l'exécution du verdissement immobilier.

La trop grande dépendance de l'ADEME vis-à-vis des organes gouvernementaux explique son inertie dans l'examen permanent de la norme environnementale. Nous ne pouvons que réclamer son intervention en amont des discussions avec les Ministères, dans la mesure où cette agence dispose d'un fond de connaissance suffisamment important pour consolider, avec le PBD, le débat sur un terrain apolitique et scientifique, et contourner ainsi les risques de plus en plus visibles du dogmatisme irascible des lois.

§3. Rôle du juge

Traditionnellement, le juge fait figure de gardien intemporel du droit ; *a priori* rigoureux et stoïque dans ses décisions, il n'exerce qu'un contrôle de pur droit. Cette conception s'alimente des idées de Montesquieu pour qui le juge est "*bouche de la loi*". Mais à cette thèse objectiviste de l'interprète, se présentent des faits nouveaux tendant à démontrer que ce rôle de "*garde-fous des excès du droit*" évolue vers celui d'un interprète partial, créateur de normes : telle est la conception subjectiviste de l'interprète, s'inspirant notamment de la déconstruction déridienne¹¹⁹³. Un récent colloque à la Cour de Cassation¹¹⁹⁴ invoquait cette tendance des juges de la Haute Cour à commenter leurs propres arrêts, témoignage d'une "*vraie*" jurisprudence qui ne serait plus l'arrêt lui-même, mais plutôt l'interprétation de l'interprétation. La frontière subtile entre juge du fond et juge du droit tendrait ainsi à s'estomper. De quoi satisfaire les tenants du pragmatisme juridique qui, dans la lignée de Jacques Derrida, s'attaquaient dix ans auparavant au cœur-même de la méthode judiciaire - à savoir le contrôle de légalité, qualifié d'abstrait et sans substance juridique - et qui aspiraient à l'étalement juridique et extra-juridique du raisonnement des juges, *ratio decidendi*, par la publication systématique de leurs opinions¹¹⁹⁵.

D'aucuns y verraient une américanisation du système judiciaire, suivant lequel les hauts magistrats français exposeraient publiquement, à l'instar des juges de la Cour Suprême, leurs appartenances philosophiques, religieuses, sociologiques, économiques, politiques (et même écologiques ?!).

Cette évolution intéressante élargit certainement la brèche des sources normatives formelles, complétée à l'avenir par la jurisprudence prétorienne du juge. Certes, la divergence des appréciations, qui compromettent la prévisibilité des décisions juridictionnelles, serait la rançon

¹¹⁹³ Jacques Derrida (1930-2004), philosophe français ayant remis en question la métaphysique occidentale basée sur les oppositions binaires et dévalorisant le sens des mots et des concepts. Derrida appelle ainsi à démystifier (déconstruire) ce dualisme prétendument objectif, sans pour autant l'anéantir totalement, afin de retrouver la véritable signification du verbe.

¹¹⁹⁴ *Les sources du droit à l'aune de la pratique judiciaire*, Colloque à la Cour de Cassation, 11 décembre 2014.

¹¹⁹⁵ Jean-Pascal Chazal, *Les nouveaux devoirs des contractants : est-on allé trop loin ?*, *op. cit.*, 2003, pp.27-29.

de la généralité fédératrice¹¹⁹⁶ des principes environnementaux et de leur aptitude à embrasser toutes les situations¹¹⁹⁷. Mais pour une partie de la doctrine, cette contradiction n'est pas dérangeante car l'abstraction des textes n'est qu'un point de départ à la liberté d'interprétation de la norme par les juges¹¹⁹⁸, liberté somme toute relativement limitée par l'action socio-politique et linguistique de la communauté juridique¹¹⁹⁹.

Reste à savoir si nos juges seront suffisamment "engagés" et instruits des finalités écologiques pour les porter à un plus haut niveau d'efficacité juridique. C'est ici ce que nous prônons : en aval de l'ordre juridique, le magistrat doit être un défenseur engagé de l'environnement, et ce dans une perspective - supérieure à tout autre principe - de préservation du vivant. En amont de l'ordre juridique, il doit pouvoir en être de même s'agissant du législateur. Malgré une constitutionnalité récente de l'environnement, la généralité abstraite du principe écrit empêche, là encore, toute percée écologique d'importance. Dépouillé des visées politiciennes et aidé des producteurs de normes, l'Etat doit retrouver et user de ses prérogatives régaliennes pour singulariser et objectiver la norme environnementale, exhortant ainsi tant le juge que le législateur à s'engager dans cette voie affirmée et pourvoyeuse d'intérêt public.

¹¹⁹⁶ Jacqueline Morand-Deville, *Le droit de l'environnement*, 2010, *op. cit.*, p.121

¹¹⁹⁷ Guillaume Bonnel, *Le principe juridique écrit et le droit de l'environnement*, thèse de doctorat : Droit de l'Environnement, Université de Limoges, 2005, pp.449-450. En ligne sur : <http://epublications.unilim.fr/theses/2005/bonnel-guillaume/bonnel-guillaume.pdf>

¹¹⁹⁸ Michel Troper, *La philosophie du droit*, PUF, Que sais-je ?, p.126.

¹¹⁹⁹ "Les textes juridiques jouent des usages communicationnels reçus de la tradition tant par le législateur que par les interprètes". Paul Amselek, *Cheminements philosophiques dans le monde du droit et des règles en général*, Armand Colin, p.603.

* * *

Conclusion de Chapitre :

La mobilisation des acteurs, dans un but d'efficacité environnementale, impose d'analyser leurs interrelations au sein de la production-diffusion de la norme. La métaphore marxienne de l'édifice systémise ces échanges et permet d'éclairer nos propositions :

- L'infrastructure normative se compose de personnalités en prises directes avec la réalité du terrain. Ces personnalités sont traditionnellement à l'initiative des normes et elles opèrent une "remontée" des besoins à l'étage institutionnel supérieur, en vue de leur étalonnage. Les faits ne coïncident plus avec ce circuit théorique, et l'on constaterait plutôt le schéma inverse, dans lequel la superstructure serait à l'initiative des normes. Cette perte de parole de la base institutionnelle impose au locataire, à l'exploitant technique, au bailleur et au juriste la composant, de retisser les liens entre eux par un dialogue permanent, afin de structurer et de proposer à la superstructure un discours cohérent dans un but de légitimation. L'impulsion par l'infrastructure est nécessaire pour ancrer le besoin juridique dans la réalité et ainsi réactiver le sens naturel de la production normative.
- La superstructure normative étalonne la règle de droit par l'intervention d'instances mettant la norme en cohérence (Plan Bâtiment Durable, Chancellerie, Etats Généraux...), la consolidant (gouvernement, ADEME) et la défendant (juge). Les faits actuels révèlent un dysfonctionnement de la superstructure (loi politicienne, densification normative, inertie des acteurs), reflétant une crise de la gouvernance, et expliquant pour partie l'absence d'amélioration écologique effective au sein de l'espace urbain. L'intervention régaliennne de l'Etat doit ici s'opérer pour "réveiller" ses propres instances représentatives, les inciter à promouvoir la sobriété normative, les contraindre à la finalité environnementale dans une intention apolitique. L'affirmation expresse par l'Etat d'une application directe des principes de la Charte de l'Environnement auprès des entreprises, et le recours accru à l'ordre public écologique dans les contrats, seraient les signaux tangibles d'une remobilisation efficace de ce groupe institutionnel.

* * *

Conclusion de la Deuxième Partie :

Notre étude du droit positif, à travers l'exemple du bail vert français, n'a pas manqué de confirmer les défauts de conception de la règle (CCH, R.137-1 à 3), caractéristiques d'une posture dogmatique du législateur. Ce dernier a omis d'opérer une analyse casuistique qui lui aurait permis de contourner les pièges de l'abstraction normative. Cette inadaptation du bail vert à la réalité du marché s'assortit d'une souplesse, symptomatique du phénomène des normes comportementales. Flou, mou, et doux à la fois, le dispositif "bail vert" est d'autant plus inefficace qu'il est reléguée au second plan, au profit de la loi des marchés financiers que concèdent le droit de propriété et l'autonomie contractuelle, sous les oripeaux de la liberté individuelle¹²⁰⁰.

A l'échelle de l'industrie immobilière, le gaz à effet de serre a été désigné depuis les années 1980 comme l'ennemi public n°1. La solution passe par un affrontement direct pour le réduire ou le contenir. Ainsi, les émissions de CO₂ deviennent une valeur, un chiffre à diminuer, un paramètre déterminant de la politique à mener. Tel est l'objectif principal de la prochaine Conférence sur le Climat qui se tiendra à Paris en décembre 2015. Cette politique internationale rassemble les données, fait des projections, évalue les résultats probables selon ce paramètre afin de donner une scientificité à la décision. L'écologie politique incarne ce problème intrinsèque de la civilisation occidentale qui tend à vouloir subordonner une multitude de valeurs à une seule. Dans ces conditions, on peut douter des résultats positifs qui émaneront de l'accord définitif des Etats participants à cette Conférence, quand bien même son communiqué final serait porteur d'espoir et d'avancées sur le sujet.

Cette forme de quantification est en effet inefficace pour trois raisons : i) le non-mesurable (l'incommensurable kantien) et le qualitatif sont dévalués ; ii) la mesure perpétue les relations de pouvoir, elles-mêmes à l'origine d'écocides ; iii) la quantification nourrit l'illusion de la maîtrise et de la prévisibilité, tout en ignorant les éventuels effets pervers : un immeuble "intelligent" a beau moins consommer qu'un immeuble classique, son hyper connectivité au réseau énergétique déplace la pollution en amont de la chaîne production.

En outre, le problème que pose l'approche par la réduction de la valeur chiffrée est d'essayer d'agir directement dessus. Les échecs de toutes les mesures environnementales procèdent de la

¹²⁰⁰ William Dross, *Que l'article 544 du code civil nous dit-il de la propriété ?*, RTD Civ., 2015, p.27.

même mentalité, qui survalorise le global sur le local, le lointain sur l'immédiat et qui donne de la valeur aux autres êtres vivants d'après leur valeur d'utilité. Ces échecs témoignent de la démesure humaine consistant à tout appréhender en termes de "variables".

La méthode "hédoniste"¹²⁰¹ d'évaluation d'un bien immobilier en est l'exemple : le site naturel de l'actif est toujours apprécié en comparaison d'un marché-type, puis est intégré de façon régressive comme une "composante" du prix final. Le vivant est bien entendu plus complexe qu'une régression linéaire. Il est également plus complexe qu'un simple problème de rejet de CO₂, dont la lutte directe s'accommode des intérêts économiques d'un pays ou d'une entreprise vis-à-vis de ses concurrents. Le marché mondial des quotas¹²⁰², mais aussi celui, plus récent et bien plus préoccupant encore, de la biodiversité¹²⁰³, sont des illustrations de ces effets pervers, qui en définitive ne résolvent en rien la question climatique.

L'invocation de l'apocalypse climatique renforce d'autant plus l'état d'esprit utilitariste qu'il tend à obvier le combat pour des causes sociales toutes aussi importantes, comme l'amélioration des conditions de vie des sans-abris, des mal logés ou des handicapés¹²⁰⁴. Cela

¹²⁰¹ La littérature économique utilise plutôt le terme "hédonique" pour respecter son origine anglo-saxonne "*hedonic*". Traditionnellement, la valeur d'un bien est déterminée par comparaison avec les transactions plus ou moins récentes dont on a connaissance. Mais les biens immobiliers sont par essence hétérogènes du fait de leur localisation et de leurs caractéristiques propres (taille, position, architecture, volume, etc.), créant ainsi une marge d'erreur non négligeable (5 à 20%) dans les estimations. La méthode hédoniste permet d'estimer au plus juste la valeur du bien. Cette méthode consiste à étudier statistiquement les caractéristiques essentielles du bien qui, dans une localité donnée, influencent significativement leur prix, puis de donner une valeur à chacune d'entre elles. En additionnant la valeur des différentes caractéristiques composant le bien immobilier, on obtient avec une marge d'erreur assez faible le prix de marché du bien considéré. On obtient donc un modèle mathématique de régression linéaire qui se présente sous la forme : $V = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_iX_i + b_nX_n + e$; avec : "V" = la valeur du bien ou variable dépendante, appelée encore variable expliquée, "X_i" = les variables explicatives (i = 1, ..., n), "b₀" = la constante, "b_i" = le coefficient estimé pour la variable i, et "e" = le terme de l'erreur ou le résidu.

¹²⁰² M. Moliner-Dubost, *Les projets énergétiques dans les mécanismes de Kyoto : enjeux et défis environnementaux*, n°199, mars 2012, pp.79-82. V. également Arte TV, *Nature, le nouvel eldorado de la finance*, Rubrique Info, 30 janvier 2015. En ligne sur : <http://info.arte.tv/fr/nature-le-nouvel-eldorado-de-la-finance> : "*Conséquence du protocole de Kyoto signé en 1997, le principe d'une compensation des émissions de CO2 passe par le financement de projets respectueux de l'environnement. Pour permettre à ce mécanisme de fonctionner, la tonne de dioxyde de carbone fait l'objet d'une véritable cotation de titres, appelés crédits carbone. Les acteurs du marché (États, entreprises et même particuliers) peuvent les acheter ou les vendre au gré de leurs besoins... créant ainsi un marché international qui n'est pas sans dérives*".

¹²⁰³ Arte TV, *Nature, le nouvel eldorado de la finance*, *ibid.* : "*Qui dit espèce menacée annonce une potentielle cotation en Bourse de la part des biobanques. Celles-ci conçoivent des produits financiers ad hoc, créant par exemple des actions "orang-outan", "chien de prairie", "cactus", etc. Ouverts en 1991, juste avant le Sommet de la Terre à Rio, les premiers établissements de ce type ont aussitôt proposé à leurs clients d'investir dans des actions qui génèrent de la valeur tout en préservant une espèce en voie d'extinction, comme la mouche des sables en Californie. Une biobanque vend des actions "mouche" aux entreprises de la région qui compensent ainsi leur impact en investissant dans la protection de l'insecte. Aujourd'hui, le vivant est en partie entre les mains de ces banques, dont les profits atteignent des centaines de millions de dollars. [...] Responsables de la dernière crise financière en date, des banques et des fonds d'investissement achètent partout sur la planète d'immenses zones naturelles riches en espèces animales et végétales en danger. Pour générer des profits, ces réserves sont transformées en produits boursiers possiblement spéculatifs. Le danger ? Les banques choisissent de protéger certaines espèces au détriment d'autres moins rentables, dont elles accélèrent, de manière perverse, l'extinction*".

¹²⁰⁴ "Il n'est pas superflu d'insister sur le fait que tout est lié. [...] Il n'y a pas deux crises séparées, l'une environnementale et l'autre sociale, mais une seule et complexe crise socio-environnementale. Les possibilités de solution requièrent une approche intégrale pour combattre la pauvreté, pour rendre la dignité aux exclus et simultanément pour préserver la nature". Pape François, *Lettre Encyclique "Laudato Si"*, 2015, *op.cit.*, §139.

ne signifie pas qu'il faille pour autant adopter une posture climatosceptique, mais soumettre l'utilitarisme économique à l'intérêt général.

Faisant les mêmes constats, Charles Eisenstein, essayiste britannique concluait que : *“La cause profonde de la crise climatique est notre séparation d’avec la terre, la nature, la vérité, l’amour, la communauté et la compassion”*. Il lui semble dès lors nécessaire *“d’utiliser un discours qui valorise chaque espèce, personne, forêt, rivière par son droit et non par son utilité. Abandonnons donc la guerre contre le changement climatique et réévaluons ces choses que la mentalité guerrière exclut. Paradoxalement, c’est alors que la fièvre tombera et que les niveaux de CO₂ diminueront”*¹²⁰⁵.

Si l’analyse semble satisfaisante, la solution paraît naïve et hasardeuse : **on voit mal comment les utilitaristes (que nous sommes) abandonneraient leurs idoles pour y substituer l’hypothétique bienfait du droit. Il faut ici rétablir la contrainte.** Or, penser le caractère obligatoire d’une norme est impossible si la société reste continuellement tiraillée par le dualisme platonicien des substances “esprit/matière”. Il est nécessaire de mettre fin à ce tiraillement en réaffirmant définitivement la supériorité de l’esprit sur la matière¹²⁰⁶. En termes plus juridiques, cette solution est à mettre en œuvre dans le cadre d’un engagement forcé ou volontaire, se matérialisant par une “rhétorique des vertus” qu’énonce Boris Bernabé¹²⁰⁷. Cette rhétorique se formaliserait par l’adoption d’un “serment éthique” de la part des producteurs et des valideurs de la norme. Le bail vert ne pourra être amélioré qu’à la lumière de cet engagement que nous résumons ci-après de façon plus concrète :

- Principes juridiques
 - Concevoir le forçage de la rénovation des bâtiments au niveau local ;
 - Penser le bâtiment selon une autonomie de ses systèmes de production énergétique ;

¹²⁰⁵ Charles Eisenstein, *Comment lutter efficacement contre l’effet de serre ?*, L’Écologiste, n°43, vol.15, n°2, juillet-sept. 2014, p.20.

¹²⁰⁶ Avant Eisenstein, Heidegger, à travers son *Dasein*, propose à l’inverse une cohabitation quadripartite entre ciel et terre d’une part, et entre Dieu et l’homme d’autre part. Nous aurions aimé poser la question (au philosophe allemand) : Comment faire concrètement ?

¹²⁰⁷ B. Bernabé, *La diffusion de la jurisprudence comme source du droit*, op. cit., 2014.

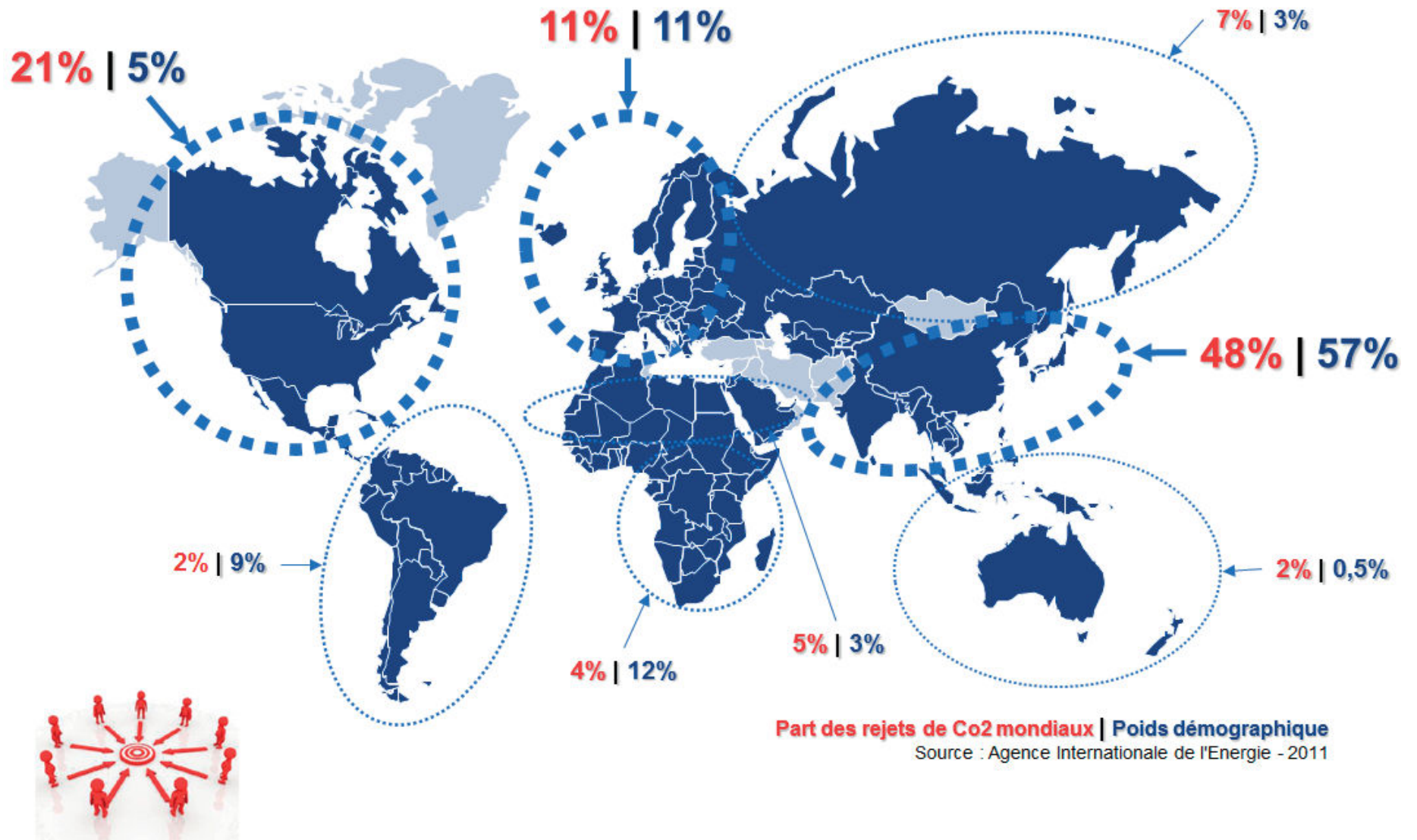
- Imposer aux acteurs immobiliers un programme de rénovation permanent, global et progressif du bâtiment, selon son niveau d'obsolescence et de performance environnementale ;
 - Anéantir les régimes d'exceptions, de dérogations, les opportunités de désistements ou d'évitement au programme de rénovation ;
 - Sortir la Règlementation Thermique de son raisonnement non obligatoire et contraindre, suivant des échéances réalisables, par une mise en conformité du bâtiment basée sur l'autonomie de la production énergétique et sur la lutte contre l'obsolescence des équipements ;
 - Répartir d'autorité l'ensemble des coûts inhérents au programme de rénovation immobilière, pour moitié entre le propriétaire et le locataire. Qualifier cette répartition d'ordre public dans l'annexe environnementale aux baux tertiaires (Art. L.125-9 C.env.), puis au sein du régime des ICPE (Art. L.511-1 C.env.), et à terme dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Leviers d'efficience
- Rétablir la possibilité pour les grands propriétaires tertiaires d'obtenir des Certificat d'Economie d'Energie (CEE) ;
 - Redéfinir le contenu et la portée du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et incrémenter ou consolider les audits dans une démarche de suivi comparatif sur le long terme.
- Leviers d'efficacité
- Mettre en place la programmation de la rénovation immobilière à tous les degrés normatifs, par des dispositions d'ordre public ;
 - Intégrer le Contrat de Performance Energétique dans une logique tripartite entre bailleur, preneur et exploitant technique (*facility manager*) ;
 - Redéfinir la surperformance du bâtiment dans un souci de minoration de sa finalité marchande ;
 - Clarifier les régulations sociales traditionnelles du bâtiment, et affirmer leur supériorité normative sur les nouvelles tendances sociétales, trop globalisantes.

D'aucuns pourront trouver ces propositions incomplètes et marginales, dès lors qu'elles ne visent que le secteur immobilier tertiaire en France. Mais **il s'agit avant tout de concevoir une méthodologie de l'action qui soit motrice et préfiguratrice d'une écologie immobilière exemplaire et reproductible à l'échelon européen, voire mondial**. Contrairement à l'habitation, le secteur tertiaire dispose des moyens financiers pour amorcer ce défrichage processuel. De plus, l'immobilier tertiaire rassemble davantage de problématiques techniques que l'habitation n'a pas (refroidissement, ventilation, climatisation, problématiques d'accès public), offrant un périmètre propice à l'expérimentation.

En outre, par l'insertion réglementée de l'annexe verte au bail, la France fait figure de pionnière en Europe. Cette originalité doit donner lieu à l'efficience et à l'efficacité du dispositif pour constituer une véritable avancée juridique. Si l'on en croit enfin les statistiques, l'Europe (dont la France) se trouvent en zone d'équilibre dans la part de CO₂ rejetée par habitant (11 pour 11), ce qui est selon nous propre à légitimer, par-delà son image de promoteur des droits de l'Homme, un rôle de catalyseur de la norme environnementale (v. *infra*, Fig.91).

* * *

Fig.91 : Quel relais au protocole de Kyoto ?, AIE & J-M. Branchut, 2012



CONCLUSION

“L’objet d’étude d’un juriste n’est jamais que partie d’un objet beaucoup plus vaste”¹²⁰⁸. Cette affirmation illustre le point de départ de la présente recherche. Comment en effet appréhender un contrat-type tel que le *bail vert* sans prendre la mesure préalable des mécanismes et des postulats l’ayant constitué ?

En théorie du droit, c’est bien le propre de la qualification juridique que de placer le fait dans la norme, l’objet dans le méta-objet de pensée : ainsi le bail vert, en tant que premier contrat de louage environnemental, doit être observé sous le vaste prisme de l’histoire des régulations environnementales dans la cité. Cela se justifie aussi dans la pratique : si le bail vert sert de prétexte à “réveiller la belle endormie”¹²⁰⁹ qu’est l’histoire de l’environnement dans la ville, ses difficultés concrètes de mise en œuvre obligent les acteurs immobiliers à s’exprimer sur leur conception du rapport “homme-ville-nature”, pour mieux repenser ce mode de régulation.

Qu’il s’agisse dès lors de recherche fondamentale ou de recherche appliquée, le bail vert englobe nécessairement une réflexion large, autour de la question de l’“habitat idéal”, thème cher à Augustin Berque¹²¹⁰, qui nous faisait récemment le constat amer d’une ville-cyborg, acosmique et désocialisée, prédatrice d’espace et pourvoyeuse de capitalismes inaptes à répondre aux défis de l’environnement¹²¹¹. Pour conjurer cette fatalité urbaine universelle, l’orientaliste plaide un “retour des hommes à la Terre”. L’expression ravive la vieille querelle entre Voltairiens et Rousseauistes¹²¹² sur la part de nature devant résider dans la condition

¹²⁰⁸ M. Miaille, *Une introduction critique au droit*, 1976, *op.cit.*, p.71.

¹²⁰⁹ V. Exergue, Part. I.

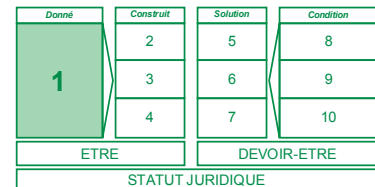
¹²¹⁰ Augustin Berque, *Histoire de l’habitat idéal. De l’Orient vers l’Occident*, Paris, éd. du Félin-Kiron, 2010, 392p.

¹²¹¹ *Ibid.*, p.302, citant Samir Amin, In *Au-delà du capitalisme sénile*, PUF, 2002, p.99 : “[...] le capitalisme, quelle qu’en soit la forme d’organisation, est incapable de répondre au défi [de l’environnement - NDLA]. Tout simplement parce que le capitalisme est fondé sur une rationalité du calcul à court terme (quelques années au maximum), comme l’exprime son concept de “dépréciation du futur”, alors que la prise en compte sérieuse du problème considéré ici implique la mise en œuvre d’une rationalité du très long terme (quasi-éternité)”.

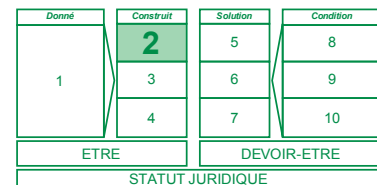
¹²¹² Voltaire dans une lettre à Rousseau du 30 août 1755 écrivait : “On n’a jamais employé tant d’esprit à vouloir nous rendre bêtes ; il prend envie de marcher à quatre pattes, quand on lit votre ouvrage. Cependant, comme il y a plus de soixante ans que j’en ai perdu l’habitude, je sens malheureusement qu’il m’est impossible de la reprendre, et je laisse cette allure naturelle à ceux qui en sont plus dignes que vous et moi. [...] M. Chappuis m’apprend que votre santé est bien mauvaise ; il faudrait la venir rétablir dans l’air natal, jouir de la liberté, boire avec moi du lait de nos vaches, et brouter nos herbes”. Rousseau répondait le 10 septembre 1755 à Voltaire en ces termes : “Ne tentez donc pas de retomber à quatre pattes ; personne au monde n’y réussirait moins que vous. Vous nous redressez trop bien sur nos deux pieds pour cesser de tenir sur les vôtres. [...] Je suis sensible à votre invitation ; et si cet hiver me laisse en état d’aller au printemps habiter ma patrie, j’y profiterai de vos bontés. Mais j’aimerais mieux boire de l’eau de votre fontaine que du lait de vos vaches, et quant aux herbes de votre verger, je crains bien de n’y en trouver d’autres que le Lotos, qui n’est pas la pâture des bêtes, et le Moly qui empêche les hommes de le

urbaine. Sommes-nous condamnés, quel que soit l’objet environnemental étudié, à tomber perpétuellement de Charybde en Scylla, entre fondamentalisme écologique et anthropocentrisme libéral ? Comment sortir de cet écueil ? Afin d’y répondre, un résumé de la thèse, structuré en 10 points nous est nécessaire (v. *infra*, Fig.92, résumé de la thèse).

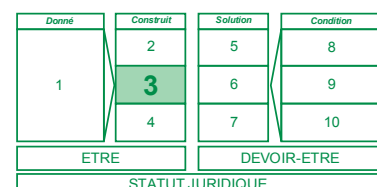
1. Les textures de la norme éco-urbaine ont été façonnées au sein d’un ordre juridique dualiste platonico-cartésien qui tend à enfermer la régulation dans un système belliciste de type “nature contre culture”. Le développement durable constitue dès lors un système faussement protecteur de la nature en tant qu’il donne la part belle à l’homme : primauté de la théorie coût-avantage, supériorité de l’autonomie de la volonté. Malgré une filiation directe entre la nature et le droit, le concept échoue à instiller davantage d’écologisme dans l’équation contractuelle et urbaine : nombres, calculs d’utilité, processus et produits marchandisés sont les revers de spontanéités et de sobriétés en déshérences dans les rapports sociaux. L’étude historique du droit urbain de l’environnement conduit au constat désenchanté d’une désacralisation de l’idée de nature (**Partie I - Titre I - Chapitre I**).



2. Ce faisant, aucune place institutionnelle n’est accordée au hasard écologique, et en aucun cas dans le contrat anglo-saxon. Ici, le *green lease* s’intègre au bail par adossement aux *best practices* du marché, faisant du verdissement de l’immeuble une superproduction marketing de documents : *Energy Performance Certificate*, *Carbon Reduction Commitment*, certifications *Green Star*, *NABERS*, *LEED*, *BOMA*, *BREEAM*... Malgré sa codification qui pouvait augurer une certaine fixation de la norme, l’annexe environnementale en France a emprunté ce même chemin de la paperasserie environnementale (**Partie I - Titre I - Chapitre II**).



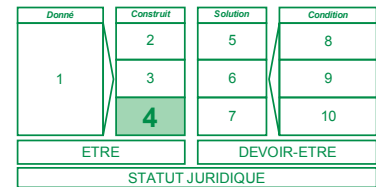
3. Il faut y voir la faillite de l’Etat à imprimer sa marque d’obligatorieté dans le contrat environnemental, car il est pris en étau, entre le train des transpositions supranationales et l’action des lobbys qui redoublent d’imagination pour s’exonérer de



devenir”. En ligne sur : <http://www.site-magister.com/volrous.htm#ixzz3FpbVrYYb>

contraintes non lucratives, tout en introduisant, à des fins de profits, des normes marchandisées de *management*. La crise de légitimité politique explique les difficultés du bail vert à retranscrire sur le terrain les principes de bonne foi du Protocole de Kyoto, désormais tombés sous l’escarcelle du “libre marché” (**Partie I - Titre II - Chapitre I**).

4. Coutumière d’un certain rigorisme textuel, la France n’était pas préparée aux techniques contractuelles héritées des spécificités libérales de la *common law*. Constatant les incohérences, les défauts de conceptions légales et surtout l’absence de sanction assortie à l’annexe environnementale, la plupart des praticiens ont feint l’indifférence, voire rejeté cette obligation de principe (**Partie I - Titre II - Chapitre II**).



La crise de légitimité de l’annexe environnementale est une illustration parmi d’autres de l’incapacité des sciences et de la technique à saisir la complexité de la nature, et à définir les responsabilités des pollueurs dans l’espace urbain. A cet échec politique du devoir-être régulateur du bail vert, s’ajoute la remise en cause de son devoir-être processuel, puisque tant les principes que les outils normés de verdissement sont dévoyés de leur finalité environnementale : le “pétale” fédérateur des principes environnementaux croît avec excès sans qu’il y ait pérenité de développement, le DPE vicie le consentement plus qu’il n’informe, la RT complexifie plus qu’elle ne simplifie, les labels et certifications quantifient plus qu’ils ne qualifient. Le verdissement de l’immeuble, tel qu’il est conçu à l’heure actuelle, semble vain et inefficace, contribuant à entamer les souscriptions contractuelles. La compréhension de cette inefficacité du projet passe par une double lecture de la crise, en profondeur et en surface :

- Pour ce qui tient de la profondeur de la crise, l’histoire met en exergue un phénomène d’anthropisation-marchandisation des piliers institutionnels du droit, de la ville, de la nature, de la propriété... La méthode de la généalogie nietzschéenne permet de représenter les trois temps constitutifs de la crise environnementale actuelle : l’élaboration, la réception, la dérégulation. Ces temps forment l’identité de la norme environnementale, et nous engageant dans une *catharsis* nécessaire à l’appréhension des problèmes de fond. L’un d’entre eux, souvent cité dans cette thèse, est la confiance aveugle en l’idéologie du “progrès” qui tend à détourner l’objet de pensée écologique de sa finalité première.

- Pour ce qui relève de la crise en surface, immédiatement observable, on remarque que le politique-législateur a surtout méconnu les logiques de marché et omis d'opérer une casuistique préalable du bail vert pour mieux ajuster les dispositions légales à cette finalité perdue.

La résorption de cette crise à double détente passe par i) un travail en surface de reconstruction de l'outil contractuel, dans son effectivité, dans son efficacité et dans son efficacité ; ii) un changement de mentalité consistant à impliquer les pourvoyeurs de la norme et l'Etat dans la reconnaissance du statut du bail vert et de sa finalité environnementale. C'est sans doute la tâche la plus difficile à mener car elle fait appel à la conduite psychologique du changement des paradigmes institutionnels, que les premières réunions environnementales ont amorcé avec plus ou moins de succès.

5. De l'analyse de la réglementation relative à l'annexe environnementale, des lacunes conceptuelles transparaissent, notamment son inadéquation aux réalités de l'exploitation. Les prescripteurs d'opinions du Plan Bâtiment Durable auront tenté d'y remédier en proposant alternativement dureté (Maurice Gauchot) et souplesse (Philippe Pelletier) de l'obligation.

Donné	Construit	Solution	Condition
1	2	5	8
	3	6	9
	4	7	10
ETRE		DEVOIR-ETRE	
STATUT JURIDIQUE			

En attendant que se forme l'équilibre subtil, dût-il émerger, l'annexe environnementale est exclue du champ des documents contractuels stratégiques, à défaut d'utilité prouvée. En effet, à ses apories conceptuelles, s'ajoutent des rigidités juridiques, techniques et financières ralentissant les signatures effectives des annexes environnementales et confirmant l'essoufflement du système juridique immobilier : lenteur et naïveté de l'action législative, absence de consultation des professionnels, conciliations difficiles entre valeur immobilière et prix de marché... ; tout ceci provoque une retension des clauses contractuelles, en contradiction notoire avec l'obligation douce et la bonne foi projetée par l'annexe verte. La solution consiste à éradiquer les risques d'ineffectivité par une réécriture normative sanctionnée et élaborée par les opérationnels de la profession immobilière (**Partie II - Titre I - Chapitres I et II**).

6. Le risque d'inefficience de l'annexe verte a été identifié, en ce que son objet intrinsèque - d'outil contractuel et programmatique de la performance environnementale - ne parvient pas à produire le maximum d'effets pour un minimum

Donné	Construit	Solution	Condition
1	2	5	8
	3	6	9
	4	7	10
ETRE		DEVOIR-ETRE	
STATUT JURIDIQUE			

d'efforts et de moyens. La recherche d'efficience dans le lancement de la rénovation des bâtiments existants passe par le rétablissement d'un principe juridique engageant et supérieur à l'utilitarisme économique : le forçage de la finalité environnementale. Non seulement, l'industrie immobilière y est préparée, mais ce recours à la contrainte inviterait naturellement le législateur à repenser l'amélioration des outils d'efficience et d'aide à la décision de verdissement accompagnant le bail vert : le DPE, les audits et les CEE (**Partie II - Titre II - Chapitre I**).

7. L'enjeu d'efficacité du bail vert consiste à adapter ses dispositions à l'objectif environnemental poursuivi. S'agissant de définir une politique de verdissement entre le bailleur et le preneur il paraît important d'opérer une réécriture du dispositif juridique existant :

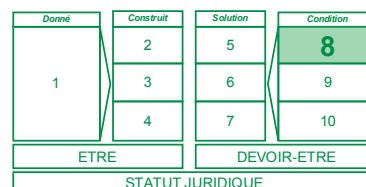
Donné	Construit	Solution	Condition
1	2	5	8
	3	6	9
	4	7	10
ETRE		DEVOIR-ETRE	
STATUT JURIDIQUE			

- Au niveau légal, le verdissement serait réalisé dans le cadre d'un programme triennal entre un propriétaire et un utilisateur sur un immeuble défini au sens de l'INSEE à usages tertiaires ou de services publics et privés (CCH, Art. L.111-10-3 modifié). Ce programme reconduit par trois ans porterait sur tous les baux conclus ou renouvelés de plus de 1.000 m² de surface louée, et comporterait un plan d'amélioration environnementale sanctionné par la résolution du contrat en cas d'absence de mise en place de ce dernier (C. Env., Art. L.125-9 modifié). Ces articles sont assortis d'un caractère d'ordre public pour rendre le dispositif insusceptible de dérogation conventionnelle.
- Au niveau règlementaire, est précisé le périmètre constant (annuel et m²) et normé (unités de mesure) de la programmation d'amélioration environnementale : énergies, eau, déchets, et leur pourcentage obligatoire minimal de diminution. Il conviendra surtout de relever les caractères i) phasé (trois phases), ii) contrôlé et sanctionné (entre cocontractants et vis-à-vis du Ministère de l'Environnement), iii) et d'ordre public du plan triennal, que ce soit dans la proposition du nouvel article R.111-22-4 du Code de la construction et de

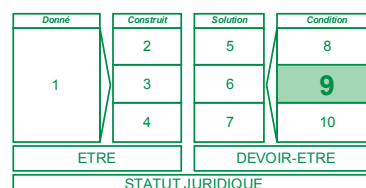
l'habitation comme dans les modifications suggérées aux articles R.137-1 à 3 du Code de la construction et de l'habitation.

L'efficacité de l'annexe environnementale dépend aussi d'outils constitutifs de l'action de verdissement : CPE, RT, HPE, BBC, HQE, BREEAM, LEED... La profusion barbare des acronymes illustre ici parfaitement l'abstraction du processus de verdissement d'un immeuble, qu'il convient ici de refondre entièrement pour abolir les pièges du "vœu pieu contractuel". Nous souhaitons dès lors que le CPE puisse gagner en souplesse et en autonomie contractuelle, que le standard RT soit livré au public, libéré de son carcan techniciste, que les labels énergétiques HPE-BBC et les certifications environnementales de type HQE s'évincent du pur calcul de performance conventionnelle au profit de la réalité de la mesure (**Partie II - Titre II - Chapitre II**).

8. La rénovation immobilière doit passer par une meilleure compréhension des responsabilités sociales du bailleur et du locataire à l'égard des tiers et des salariés. Pour cela, nous invitons à recentrer les efforts des parties prenantes autour de la clarification du dispositif de prévention traditionnel des risques au travail (amélioration du DUERP, renforcement du rôle du CHSCT, dialogue ouvert entre employeur et partenaires sociaux, clarification du Code du travail, *bonus-malus* écologique, etc.) pour mieux délaisser les normes globalisantes et désocialisantes du *management* sociétal de type SSE ou RSE (**Partie II - Titre II - Chapitre II**).



9. La condition essentielle de mise en place d'une éthique environnementale au sein de l'industrie immobilière consiste à inverser le flux normatif actuel, selon une approche *bottom-up* : l'impulsion des lois et des règles doit venir de la base institutionnelle (bailleur, preneur, exploitant technique et juriste), car elle propose du droit en prise avec la réalité, évitant le piège du dogmatisme. Ces propositions sont transmises à la superstructure institutionnelle chargée de normaliser les besoins de la base. Ce schéma, qui reproduit en fait la métaphore de l'édifice marxien, ne fonctionne que s'il subsiste un mouvement engagé de ses représentants.



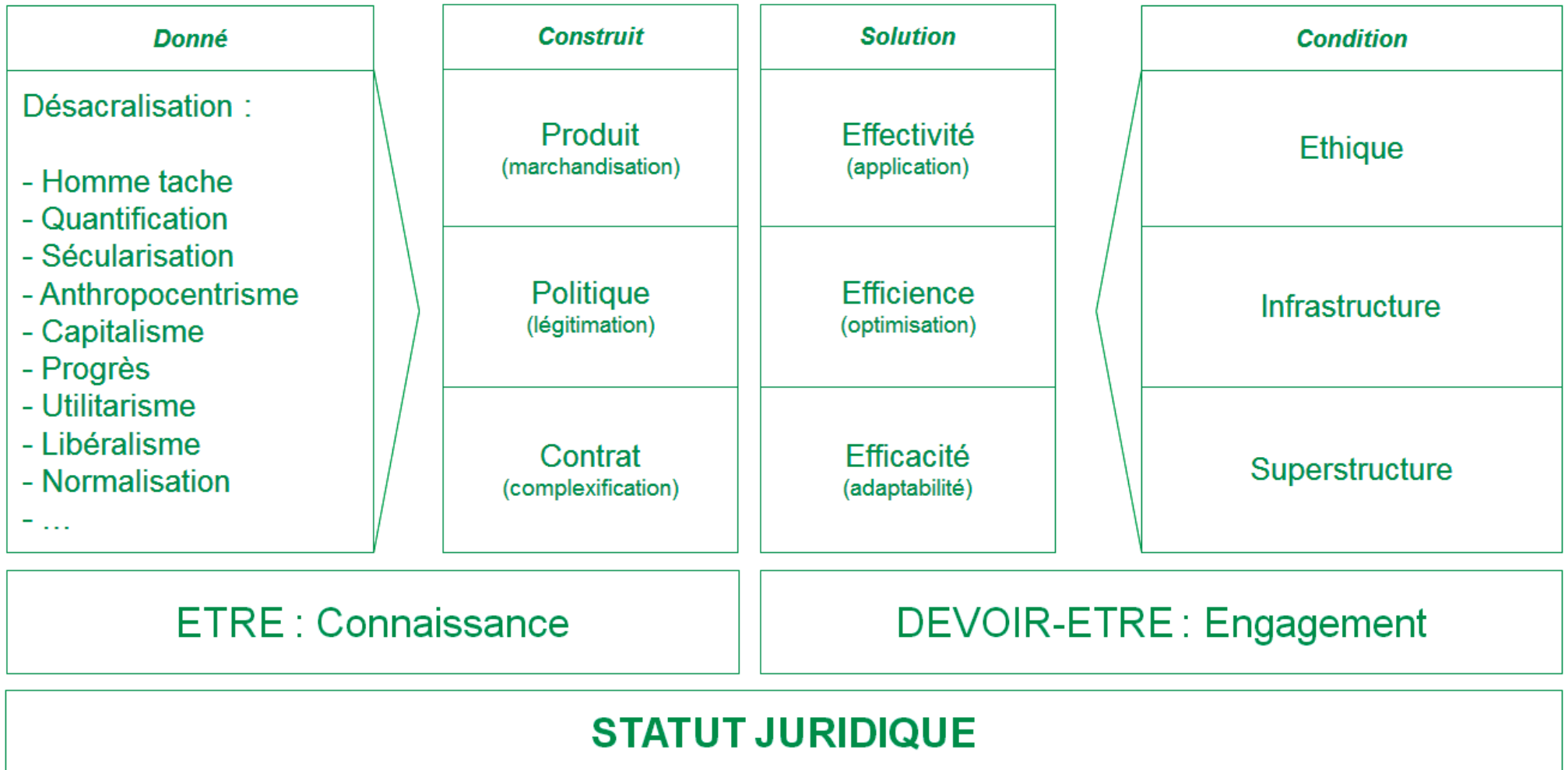
Pour le trinôme “bail vert” (bailleur, preneur, exploitant technique), l’engagement relève de la concorde et de la concertation entre eux. Pour le juriste, l’enjeu se situe dans ses diligences à rendre compte à la superstructure du problème de droit posé par les besoins de ce trinôme, à savoir : son adaptation avec les schèmes existants, les conflits qu’il suppose avec d’autres droits, le respect des équilibres et du principe démocratiques (**Partie II - Titre II - Chapitre III**).

10. La superstructure institutionnelle procède à l’étalonnage de la norme environnementale grâce à trois instances majeures : le Plan Bâtiment Durable (PBD), l’ADEME, le juge. Notre analyse de la situation conduit à esquisser des propositions

Donné	Construit	Solution	Condition
1	2	5	8
	3	6	9
	4	7	10
ETRE		DEVOIR-ETRE	
STATUT JURIDIQUE			

d’améliorations dans leurs interventions : harmonisation des chantiers pour le PBD, autonomisation de l’ADEME dans le contrôle normatif, engagement écologique assumé au sein de la magistrature. Ces propositions ne pourront toutefois être appliquées sans une intervention régaliennne auprès des représentants de l’Etat, ce qui nécessite pour l’exécutif de faire courageusement prévaloir l’institutionnalisme sur l’électoratisme. C’est à ce prix que la société civile et les entreprises reprendront confiance dans l’appareil étatique et respecteront les prescriptions normatives dans une finalité durable de la construction de la cité (**Partie II - Titre II - Chapitre III**).

Fig.92 : La norme environnementale dans le secteur immobilier, J-M. Branchut, 2015



Au terme de cette synthèse, nous affirmons que la reconnaissance du statut juridique du bail vert :

1. Impose un retour aux sources juridiques dont il est constitué, afin de lui attribuer une valeur identitaire. Cette recherche repose sur un exercice mémoriel, qui outrepassa le cadre formel de l'analyse purement positiviste, invitant à appréhender la norme environnementale comme un acte de connaissance ;

2. Exige la constitution d'une valeur d'efficience et d'efficacité par un forçage écologique légitimé par l'intérêt général, faisant du devoir-être de la norme environnementale un acte d'engagement.

Au demeurant, l'étude du bail vert et les questions normatives suscitées nous attirent inexorablement vers une réflexion sur l'évolution de la norme environnementale et sur le paradigme juridique qu'elle reflète à un moment donné. L'évolution de la norme environnementale est par ailleurs concomitante de l'évolution du Droit, traditionnellement retracée par les juristes et les historiens en trois phases : idéalisme, matérialisme, constructivisme¹²¹³.

Les épistémologues ont tendance à réfuter une telle évolution car elle ne tiendrait pas compte de l'évolution de la connaissance du droit, de l'enchaînement non linéaire des dialogues et des

¹²¹³ Jacques Ellul distingue de la même façon ces trois phases de la façon suivante : “[phase 1] *À l’origine, le droit est religieux. Ceci est confirmé par presque toutes les données sociologiques. Le droit est l’expression de la volonté d’un dieu, il est formulé par le prêtre, il est sanctionné religieusement. Il est assorti d’un ritualisme magique. Et corrélativement les préceptes religieux sont présentés sous forme juridique. Les relations avec le dieu sont créées par l’homme sur le mode contractuel. Le prêtre garantit la religion par le secret du droit.* [phase 2] *Puis, progressivement, le droit se laïcise. Il se produit une distinction entre la règle religieuse et magique d’une part, la règle juridique et morale d’autre part. Les influences qui entraînent ce changement sont diverses. Mais il y a particulièrement l’apparition d’un pouvoir de l’Etat distinct du pouvoir religieux. Alors commence une seconde phase, que l’on peut appeler phase du droit naturel. Le droit se constitue par coutume ou par loi, indépendamment du pouvoir religieux et comme une création spontanée de la société, sous l’influence de facteurs économiques, politiques et moraux. Il n’est pas édicté, créé de toutes pièces par l’Etat. Il n’est pas imposé de l’extérieur, il est issu directement de la société, du sentiment et du vouloir communs, pas nécessairement conscients pour aboutir à une création juridique, mais certainement conscients comme habitude et obéissance. Ce droit s’appuie alors sur l’adhésion de ses ressortissants, adhésion qui vient de ce que le droit n’est que l’expression de la conscience et des conditions de vie de ceux-ci. Il ne saurait y avoir autre chose qu’une adhésion au droit, puisque celui-ci se borne à exprimer les deux éléments de la vie même des hommes en société.* [phase 3] *Alors vient l’élaboration de ce droit comme théorie du droit naturel : c’est la reconnaissance de ce phénomène et son explication intellectuelle. [...] Le philosophe rend alors compte raisonnablement de ce qu’est effectivement le droit, mais pour cela il se situe hors du droit, et il brise de ce fait la spontanéité juridique. Ceci va très rapidement gagner le juriste qui, lui aussi, va essayer d’organiser le droit rationnellement. On arrive alors à une troisième phase de l’histoire du droit. Le droit va devenir création de l’Etat. On dégage des principes, on détermine des hiérarchies juridiques, on coordonne les lois, on crée une technique juridique, de plus en plus précise, de plus en plus rationnelle, de plus en plus éloignée de toute spontanéité. A ce moment, le droit se durcit, devient un monument abstrait, sans cesse en retard sur l’évolution sociale et politique et qu’il faut sans cesse remettre à jour par des créations arbitraires qui s’adaptent plus ou moins bien à la société. Le droit devient l’affaire des juristes, avec sa consécration et son autorité dans l’état”.* Jacques Ellul, *Le fondement théologique du droit*, Dalloz, 2008, *op. cit.*, pp.11-13.

échanges entre les grandes œuvres juridiques. Nous ne remettons pas en question cette idée de “passerelles conceptuelles” dans l’histoire ni l’influence des courants de pensée minoritaire. Il semble toutefois que les crises¹²¹⁴ se trouvent en adéquation avec l’émergence des cycles paradigmatiques, appelés “boucles épistémologiques”¹²¹⁵. Nous aurions donc vécu trois grandes boucles juridiques, constitutives de la connaissance du droit et de la norme environnementale (v. *infra*, Fig. 93) :

La première boucle, dite “idéaliste”, décrit l’émergence d’une connaissance révélée à l’homme, et s’imposant à lui comme une transcendance. Cette première boucle prédomine jusqu’à la fin du Moyen-Âge et met en lumière la *responsa*¹²¹⁶ comme outil juridique caractéristique de ce paradigme. La *responsa* pourrait ici être assimilée à une décision de justice classique. Ici, tout le droit procède de la norme “environnementale” sacralisée et régulatrice des actes humains.

La seconde boucle, dite “matérialiste”, manifeste une conception laïcisée de la connaissance du droit, s’imposant à la société comme réalité objective. Cette boucle, qui connaît le triomphe de la loi (*lex*) et l’hégémonie de l’Etat, s’étend de la Renaissance au début du XX^{ème} siècle. Dans cette seconde boucle, la norme environnementale est instrumentalisée au service de la raison humaine.

La troisième boucle marque un tournant dans la conception créative de la connaissance juridique : l’homme produit du droit par ses représentations subjectives. Cette dernière boucle, dans laquelle nous évoluons, est dite “constructiviste” en ce qu’elle décrit une fabrication conceptuelle et prétorienne du droit. La *jurisprudence* constitue l’instrument privilégié de cette troisième boucle, établissant l’ambivalence de la norme environnementale qui oscille dès lors entre fondamentalisme écologique et anthropocentrisme libéral (v. *supra*, métaphore de Charybde et Scylla, ou la querelle entre Rousseau et Voltaire).

¹²¹⁴ Nous ne parlons pas ici des crises conjoncturelles, mais des grandes phases de crise institutionnelle. Comme il existe, selon l’expression de Jean Carbonnier, un “petit droit” et un “grand droit”, il y a crise et crise...

¹²¹⁵ C. Sintez, *Le constructivisme juridique, Essai sur l’épistémologie des juristes*, 2014, *op.cit.*

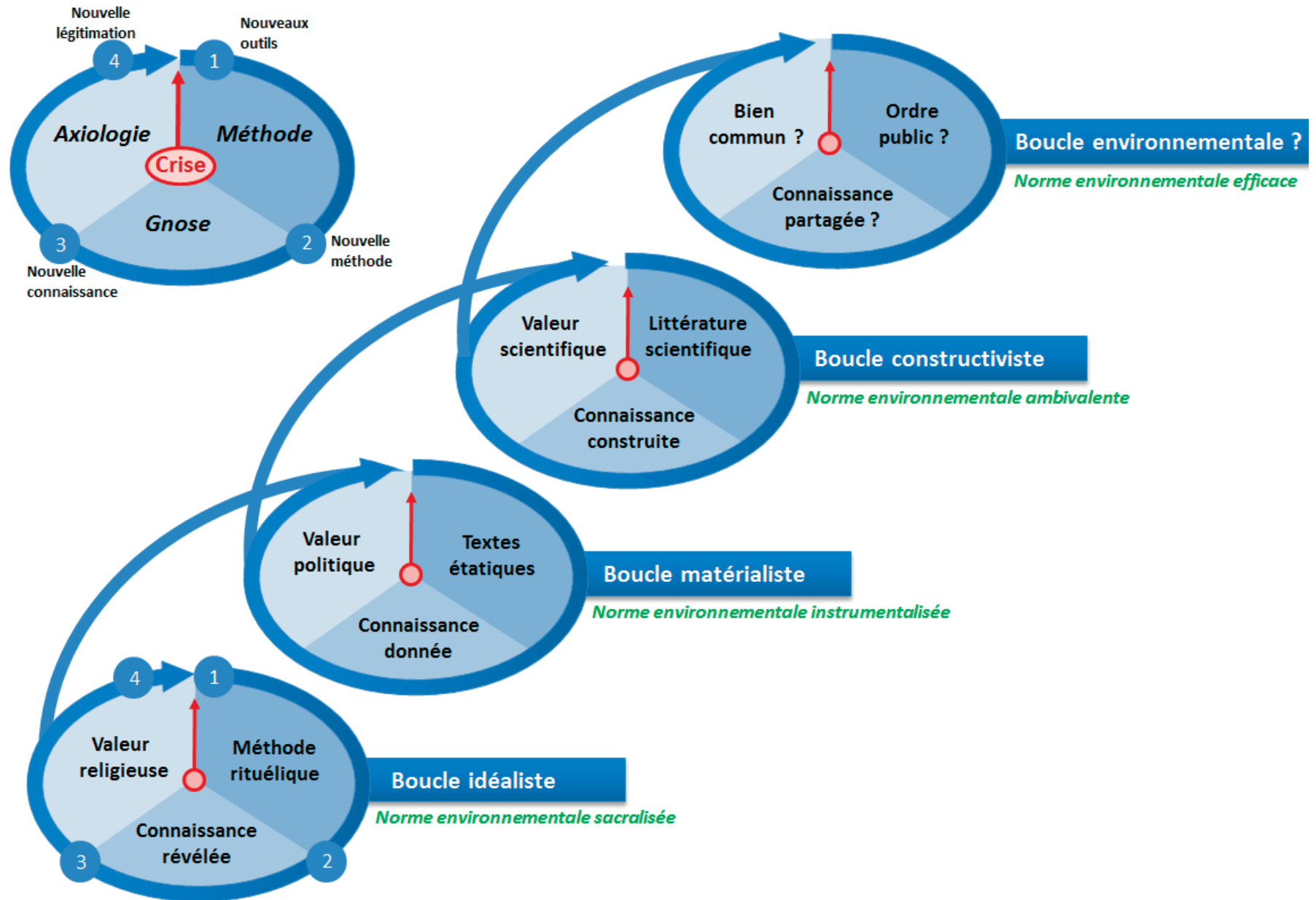
¹²¹⁶ La *responsa* est une prescription dictée par les pontifes dans un style oraculaire et de communication autoritaire, en réponse aux questions des *patres* demandant quel était le *ius* (la conduite ou le rite) auquel il fallait se conformer dans des circonstances particulières. Pour Aldo Schiavone, la *responsa* était “d’une grande importance dans la vie de la cité archaïque, à travers lequel un savoir caché était mis en mesure d’exercer son influence organisatrice et régulatrice, selon un dispositif destiné à devenir un des paradigmes les plus importants de la socialité aristocratique romaine”. Aldo Schiavone, *Ius, L’invention du droit en Occident*, 2008, *op. cit.*, pp.111-113.

On peut donc voir à travers l'évolution de la norme environnementale, et dans les constats d'ineffectivité, d'inefficience et d'inefficacité du bail vert, les signes d'une crise institutionnelle où le subjectivisme prédominant du droit produit des règles écrites de plus en plus contournables, inadaptées, dogmatiques et abstraites. Loin d'enliser notre société dans un désenchantement stérile, cette crise appelle, au contraire, l'émergence d'une quatrième boucle épistémologique dont nous souhaiterions relever l'adéquation future de ses composantes (méthodologiques, gnoséologiques, axiologiques) avec les solutions proposées *supra* : intégration de l'ordre public écologique, réactivation du flux normatif marxien, apolitisation et démarchandisation de la norme environnementale, regain d'interventionnisme de l'Etat. Dans ce nouveau paradigme en effet, la norme environnementale s'appuierait sur un ordre public écologique imposant une connaissance partagée entre les acteurs immobiliers et institutionnels, lesquels œuvreraient ensemble dans l'intérêt général et pour le bien commun de chacun, sans pour autant aliéner les droits et les usages limités de la propriété. Equilibre difficile à mettre en œuvre, mais ô combien important à entreprendre puisqu'il est un des enjeux fondamentaux du vivre ensemble dans le paysage urbain.

Enfin, et au-delà de la fonction essentielle du juriste-chercheur de rendre compte de la réalité et de l'adaptabilité des normes, est-ce outrepasser sa position et faire preuve d'utopisme que d'espérer voir une écologie éthique, efficace et pérenne élire un jour droit de cité ?

* * *

Fig.93 : Les normes environnementales dans l'épistémologie du droit, J-M. Branchut, 2015



ANNEXES

**ANNEXE N°1 : GREEN LEASE AUSTRALIEN (Modèle “A1”,
Commonwealth & Investa, 2007)**



Australian Government

Department of the Environment and Water Resources

Australian Greenhouse Office

GREEN LEASE SCHEDULE

SCHEDULE A1

FOR USE IN A GROSS LEASE WHERE THE PREMISES ARE 2,000 SQUARE METRES OR MORE AND THE TENANT OCCUPIES 100% OF THE BUILDING



*Commonwealth of Australia
represented by
the Department of the Environment and Water
Resources*



Australian Government Solicitor

The template Green Lease Schedules have been prepared by the Australian Government Solicitor for the Commonwealth of Australia represented by the Department of the Environment and Water Resources.

More information regarding the Green Lease Schedules can be obtained from www.greenhouse.gov.au/government or www.ags.gov.au

Note on use of Green Lease Schedule

This Green Lease Schedule (GLS) is a general template for use in lease transactions involving Commonwealth agencies or bodies. It does not replace the need to fully consider the implications of the base lease clauses and the GLS and the need to check the interaction of the base lease with the GLS to ensure consistency and compatibility and to give efficacy to the circumstances of individual transactions. Apart from use by Commonwealth agencies or bodies in lease transactions or for educational purposes the GLS should not be reproduced in whole or in part without permission.

GREEN LEASE SCHEDULE

This Green Lease Schedule applies where the rent is gross, the net lettable area of the Premises is 2,000 square metres or more and where the Tenant occupies 100% of the net lettable area of the Building.

PART 1 – INTRODUCTION

1. Context

1.1. Background

- A. This Green Lease Schedule is incorporated into and forms part of the Lease.
- B. The Green Lease Schedule reflects the Parties' desire to improve and be accountable for energy efficiency in the Premises and the Building wherever possible. It is part of the wider policy of the Commonwealth of Australia reflected in the Australian Government Operations Energy Efficiency Policy to reduce the environmental impact of Government operations, and by so doing, lead the community by example.
- C. As part of the Parties' commitment to improve energy efficiency the Landlord and the Tenant wish to promote the reduction of greenhouse emission and ensure the environmental sustainability of the Building resources by implementing the measures in this Green Lease Schedule.
- D. The parties have agreed that they will act in good faith and take a co-operative attitude to issues and initiatives arising under the Green Lease Schedule.

1.2. Interpretation and Operational Provisions

1.2.1. In this Green Lease Schedule unless the contrary intention appears

ABGR Rating	means a rating certified by the Regional Certification Body or if there is no Regional Certification Body by the National Administrator under the ABGR Scheme
ABGR Scheme	means the Australian Building Greenhouse Rating Scheme (administered by the Department of Energy Utilities and Sustainability (New South Wales) or by any successor or other body administering the Australian Building Greenhouse Rating Scheme from time to time) in the form in which it applies at the Commencement Date ^{^or insert other date which fixes the version of the ABGR Scheme applicable for term of the lease^}
Accredited Assessor	means an Accredited Assessor under the ABGR Scheme
Adjusted ABGR Rating	means <ul style="list-style-type: none">a. in the case of the Target ABGR Rating, a whole building rating under the ABGR Scheme; orb. in the case of the Tenancy ABGR Standard, a standard consistent with a tenancy rating under the ABGR Scheme determined by the Expert in accordance with clause 9.2.2 and being an adjustment to the Target ABGR Rating or the Tenancy ABGR Standard or both
Australian Government Operations Energy	means the Policy entitled "Energy Efficiency in Government Operations" as amended from time to time
Efficiency Policy Building	means the building in which the Premises are located as described in the Lease and includes the Premises
Building Management Committee	means the Building Management Committee established under Part 2 of this Green Lease Schedule which comprises the Tenant's Energy Representative and the Landlord's Energy Representative from time to time

Commencement Date	means the commencement date of the Lease
day	means calendar day
Energy Intensity	means megajoules of energy consumed per square metre of the net lettable area of the Building or the Premises (as the case may be)
Energy Intensity Improvements	means any act, matter or thing which has the effect of reducing Energy Intensity (as expressed in megajoules) or which will result in the ABGR Rating (on a whole building rating basis) being higher than the Target ABGR Rating
Energy Management Plan	means the plan implemented under clause 6 of this Green Lease Schedule
Expert	means an expert who is appointed in accordance with clause 10 of this Green Lease Schedule
Green Lease Schedule	means this Schedule and includes any attachments to this Green Lease Schedule
Improved ABGR Rating	means : a. a rating under the ABGR Scheme which is higher than the Target ABGR Rating; or b. a standard which is higher than the Tenancy ABGR Standard
Landlord	means the Party described as Landlord or Lessor or other equivalent word under the Lease
Landlord's Energy Representative	means the person appointed by the Landlord and notified to the Tenant under clause 3.1.6
Lease	means the lease for the Premises made between the Parties
Major Refurbishment	means any refurbishment, renovation or restoration involving any replacement, upgrade or repair of a material nature which involves the base building services and which affects the base building services in or servicing 50% or more of: a. the net lettable area of the Premises, or b. the net lettable area of the Building, or c. the common areas
month	means calendar month
Parties	means the parties to the Lease
Premises	means the premises leased to the Tenant under the Lease and as described in the Lease
Remedial Notice	means a notice given under clause 9 by a Party where the other Party has breached an obligation under the Green Lease Schedule
Remedial Plan	means a plan agreed or determined under clause 9
Requirements	means the common law, all statutes, ordinances and by-laws and any requirement, notice, order or direction of a competent authority
Target ABGR Rating	means a 4.5 star whole building ABGR Rating certified by the Regional Certification Body or where there is no Regional Certification Body by the National Administrator under the ABGR Scheme
Tenancy ABGR	means a standard consistent with a 4.5 star tenancy rating under the ABGR Scheme

Standard Tenant	means the Party described as Tenant or Lessee or other equivalent word under the Lease
Tenant's Energy Representative	means the person appointed by the Tenant and notified to the Landlord under clause 3.1.6
Working Day	means a day other than a Saturday, Sunday or public holiday in the state or territory where the Premises are located

- 1.2.2. The singular includes the plural and vice versa.
- 1.2.3. Unless otherwise provided references to clauses are a reference to clauses of this Green Lease Schedule.
- 1.2.4. Unless otherwise defined or provided for in this Green Lease Schedule words and phrases used in this Green Lease Schedule will have the meaning ascribed to them in the Lease.
- 1.2.5. Unless the context otherwise requires the phrase "Lease term" or "term of the Lease" will be interpreted to include any renewal or extension of or overholding under the Lease.
- 1.2.6. Reference to a right includes a remedy, authority or power.
- 1.2.7. Headings are for convenience only and do not form part of this Green Lease Schedule or affect its interpretation.
- 1.2.8. As far as possible all provisions must be construed so as not to be invalid, illegal or unenforceable.
- 1.2.9. If anything in this Green Lease Schedule is unenforceable, illegal or void then it is severed and the rest of this Green Lease Schedule remains in force.
- 1.2.10. If a provision cannot be read down, that provision will be void and severable.
- 1.2.11. Words of inclusion are not words of limitation.
- 1.2.12. No rule of construction will apply to disadvantage a Party on the basis that it put forward this Green Lease Schedule.
- 1.2.13. Reference to a thing is a reference to all or part of that thing.
- 1.2.14. Unless the context requires or is otherwise stated in this Green Lease Schedule a Party's obligations under this Green Lease Schedule :
 - a. will be performed at its cost;
 - b. will be performed throughout the term of the Lease;
 - c. where the cost is incurred by the Landlord must not be passed on directly or indirectly to the Tenant; and
 - d. where the cost is incurred by the Tenant must not be passed on directly or indirectly to the Landlord.
- 1.2.15. Unless otherwise stated, if a Party's consent or approval is required under this Green Lease Schedule:
 - a. the requested Party will consider and respond to the request promptly;
 - b. the consent or approval will not be unreasonably withheld;
 - c. the requested Party may require the requesting Party to comply with reasonable conditions before giving its consent provided that
 - A. the requested Party is not entitled to require the requesting Party to pay its costs in connection with the request;
 - B. if the requested Party is the Landlord it will not pass on any cost incurred in connection with the request or consent directly or indirectly to the Tenant;
 - C. if the requested Party is the Tenant it will not pass on any cost incurred in connection with the request or consent directly or indirectly to the Landlord; and
 - D. all reasonable conditions accompanying or otherwise related to the consent or approval must be in writing; and
 - d. the consent or approval is not effective unless in writing.
- 1.2.16. If any conflict arises between the terms and conditions contained in the Lease and any clauses or parts of the clauses of the Green Lease Schedule, then unless the terms and conditions contained in the Lease expressly provide that they prevail over the Green Lease Schedule, the clauses (or the relevant parts of the clauses) of the Green Lease Schedule prevail to the extent necessary to resolve the conflict.
- 1.2.17. If any conflict arises between any part of the Green Lease Schedule and any part of an attachment to it, the part of the Green Lease Schedule which does not comprise an attachment prevails.
- 1.2.18. A reference to the Green Lease Schedule or any provision of it includes the Green Lease Schedule or any of its provisions as amended or replaced from time to time by agreement in writing between the parties.

2. Green Lease Schedule forms Part of Lease

2.1. Green Lease Schedule incorporated into Lease

This Green Lease Schedule is incorporated into and forms part of the Lease.

PART 2 - BUILDING MANAGEMENT COMMITTEE

3. Building Management Committee

3.1. Building Management Committee

- 3.1.1. Within 10 Working Days of the Commencement Date the Landlord and the Tenant will establish the Building Management Committee which will operate for the term of the Lease.
- 3.1.2. The Building Management Committee will comprise the Landlord's Energy Representative and the Tenant's Energy Representative as notified under clause 3.1.6.
- 3.1.3. The Landlord's Energy Representative and the Tenant's Energy Representative do not need to be accredited experts or hold specialist qualifications but will have the competence and the authority of the respective Parties to :
 - a. properly and effectively administer the respective obligations of the Landlord's Energy Representative and the Tenant's Energy Representative as they relate to the Building Management Committee;
 - b. make decisions on behalf of the relevant Party within the scope of the Building Management Committee's functions and responsibilities;
 - c. issue information and notices and communicate on behalf of the relevant Party in the context of the Building Management Committee; and
 - d. take action on behalf of the relevant Party to facilitate performance by the Building Management Committee of its functions and responsibilities.
- 3.1.4. For the avoidance of doubt, the Parties agree that the role of the Building Management Committee is one of discussion, consultation and recommendation. The Landlord's Energy Representative and the Tenant's Energy Representative are not entitled to exercise any legal rights or remedies of the Parties under this Green Lease Schedule including, but not limited to:
 - a. any approval or variation of the Energy Management Plan;
 - b. any alteration to the Target ABGR Rating or the Tenancy ABGR Standard;
 - c. enforcing the rights and remedies of the relevant Party;
 - d. binding the relevant Party to doing or refraining from doing anything;
 - e. engaging in any remedial action under clause 9 of this Green Lease Schedule, including issuing a Remedial Notice or agreeing a Remedial Plan; or
 - f. determining the position of a Party in relation to any difference or dispute which may arise under this Green Lease Schedule.
- 3.1.5. Nothing in clause 3.1.3. is to be construed as entitling the persons performing the role of the Tenant's Energy Representative and the Landlord's Energy Representative to bind the respective Parties unless those persons :
 - a. are also the nominated representatives of the respective Parties under the Lease in a capacity other than as the Landlord's Energy Representative and the Tenant's Energy Representative; and
 - b. are empowered to bind the respective Parties by virtue of other provisions of the Lease.
- 3.1.6. Each Party will notify:
 - a. the other Party within 10 Working Days of the Commencement Date of the name and contact details of the Landlord's Energy Representative and the Tenant's Energy Representative; and
 - b. the other Party of the name and contact details of any replacement of the Landlord's Energy Representative or the Tenant's Energy Representative from time to time.
- 3.1.7. The Building Management Committee will meet quarterly or as otherwise recommended by the Landlord's Energy Representative and the Tenant's Energy Representative and approved by both Parties for the purposes of addressing any matters or issues which arise under the Green Lease Schedule. A preliminary protocol for the Building Management Committee appears at Annexure A and this will apply until it is otherwise varied by agreement between the Landlord's Energy Representative and the Tenant's Energy Representative.

- 3.1.8. The Building Management Committee will produce and maintain for the term of the Lease, written minutes of each meeting which will be approved and signed by the Landlord's Energy Representative and the Tenant's Energy Representative within 10 Working Days of each meeting.
- 3.1.9. The Parties agree that it is essential to maintain all information, including energy data for the Premises and Building (which for the avoidance of doubt includes the base building services), plans, documents, maintenance contracts, specifications, maintenance reports and maintenance schedules necessary to:
- a. enable an Accredited Assessor to assess, report on and authorise the issuing of a Target ABGR Rating certificate by the Regional Certification Body or where there is no Regional Certification Body by the National Administrator under the ABGR Scheme;
 - b. as far as reasonably practicable, enable an Expert appointed under clause 10 of this Green Lease Schedule to carry out any and all of his functions and obligations in accordance with the terms of this Green Lease Schedule; and
 - c. establish the extent of compliance by the Landlord and the Tenant with their respective obligations under this Green Lease Schedule.
- 3.1.10. The Landlord and the Tenant :
- a. will be aware of and approve the location for the storage of the reports and other information held by the Building Management Committee;
 - b. will take all necessary steps to ensure the security of those reports and information; and
 - c. will keep the reports and information confidential except to extent necessary:
 - A. to comply with a Requirement, Commonwealth policy or Commonwealth direction (including the direction of a Minister or any officer or employee with appropriate authority of a relevant Commonwealth department, agency, corporation or other Commonwealth body);
 - B. to enable the Parties to perform their roles and obligations under the Lease; or
 - C. to enable an Expert to exercise his powers and perform his role and obligations under this Green Lease Schedule.
- 3.1.11. The Landlord and Tenant will provide to the Building Management Committee and give the Building Management Committee unfettered access to the information required by clause 3.1.9.a and clause 3.1.9.b which they hold or should hold according to their respective roles and responsibilities under the Lease (including this Green Lease Schedule). This clause does not require the Parties to disclose information which would otherwise be confidential. In the case of the Tenant this clause does not require the Tenant to disclose information which is not to be disclosed because of a Requirement, Commonwealth policy or Commonwealth direction (including the direction of a Minister or any officer or employee with appropriate authority of a relevant Commonwealth department, agency, corporation or other Commonwealth body).
- 3.1.12. The Parties will provide to the Building Management Committee the information pertaining to their respective obligations under this Green Lease Schedule as required by clause 3.1.9.c to the extent that it is practicable for each Party to do so. This clause does not require the Parties to disclose information which would otherwise be confidential. In the case of the Tenant this clause does not require the Tenant to disclose information which is not to be disclosed because of a Requirement, Commonwealth policy or Commonwealth direction (including the direction of a Minister or any officer or employee with appropriate authority of a relevant Commonwealth department, agency, corporation or other Commonwealth body).
- 3.1.13. The Parties will provide copies of all reports required by this Green Lease Schedule to the Building Management Committee. An indicative list of the reports typically required to be provided to the Building Management Committee is included in the Building Management Committee Protocol annexed to this Green Lease Schedule at Annexure A.
- 3.1.14. In addition to the specific functions specified in this Green Lease Schedule, the Building Management Committee may act as a vehicle for considering Energy Intensity Improvements and consultation on other issues arising from this Green Lease Schedule, and for proposing recommendations and solutions to the Parties on matters arising from or relevant to this Green Lease Schedule.
- 3.1.15. The Landlord and the Tenant will bear their own costs in connection with the establishment and operation of the Building Management Committee and will not pass on to each other directly or indirectly the costs for which they are each responsible under this clause 3.

PART 3 - GREEN LEASE PERFORMANCE

4. Australian Building Greenhouse Rating

4.1. ABGR Rating

- 4.1.1. The Parties agree that :
- a. the Landlord will ensure that the Target ABGR Rating is achieved within 3 months of the first anniversary of the Commencement Date and maintained for the term of the Lease; and
 - b. subject to the Landlord complying with its obligations under the Lease (including this Green Lease Schedule) and to the Tenant's obligations and rights under the Lease (including this Green Lease Schedule), the Tenant will manage its energy consumption in the Premises at a level which is the same as a Tenancy ABGR Standard so as to support the Landlord to achieve and maintain the Target ABGR Rating. The Tenant is not required to obtain an ABGR Rating certificate to evidence compliance with its obligations under this Green Lease Schedule, but the Tenant will provide the necessary data and will co-operate with the Accredited Assessor undertaking the assessment of the Building needed to enable the Landlord to obtain the accredited rating certificate evidencing the Target ABGR Rating.
- 4.1.2. Within 3 months of each anniversary of the Commencement Date occurring during the term of the Lease the Landlord will deliver to the Tenant an accredited rating certificate issued by the Regional Certification Body or if there is no Regional Certification Body by the National Administrator under the ABGR Scheme evidencing achievement of the Target ABGR Rating.
- 4.1.3. The Landlord will arrange for the assessment of the Building to enable the accredited rating certificate required by clause 4.1.2. to be issued. The cost of the Accredited Assessor in assessing the Building for the purpose of obtaining the accredited rating certificate referred to in clause 4.1.2. will be borne by the Parties in equal shares.
- 4.1.4. If a Party:
- a. reasonably considers that there are circumstances which warrant the other Party providing evidence of the other Party's compliance with its obligations relating to or impacting on the achievement and maintenance of the Target ABGR Rating or the Tenancy ABGR Standard (as the case may be); and
 - b. requests the other Party in writing to provide this evidence,
- then the other Party will provide the evidence sought within 20 Working Days of the requesting Party's request (or within such other period agreed by the Parties). This clause 4.1.4 does not limit any other rights of the Parties relating to any failure of either Party to comply with its obligations under this Green Lease Schedule.
- 4.1.5. If the information provided under clause 4.1.4 demonstrates that there is a genuine possibility that the Target ABGR Rating or the Tenancy ABGR Standard (as the case may be) will not be achieved or maintained, or if the relevant Party fails to supply the evidence sought within the time required by clause 4.1.4, then either party may request an audit of the Energy Intensity of the Building.
- 4.1.6. The audit under clause 4.1.5 may not be requested more than once every 12 months and the Party requesting the audit will act reasonably and in good faith in making that request.
- 4.1.7. The audit under clause 4.1.5 will be undertaken by an Expert and the request for appointment of the Expert will be made by the Party requesting the audit.
- 4.1.8. The Expert:
- a. will identify any non-compliance with the requirements necessary for the achievement or maintaining of the Target ABGR Rating or the Tenancy ABGR Standard by either Party, having regard to their respective obligations under the Lease (including this Green Lease Schedule);
 - b. advise who or what is responsible for the non-compliance;
 - c. advise what needs to be done to rectify non-compliance;
 - d. advise which Party is responsible for rectifying non-compliance and who will bear the costs of rectification (or if both the Landlord and the Tenant in what proportions); and
 - e. if a Party is responsible for non-compliance, will determine the costs (if any) which that Party is to reimburse to the other Party in respect of any additional costs incurred by the other Party as a result of the non-compliance.
- 4.1.9. The conclusions of the Expert under clause 4.1.8 will be final and binding on the Parties.
- 4.1.10. The cost of the audit is to be shared equally between the Parties or as determined by the Expert.
- 4.1.11. If the Expert determines that a Party is responsible for non-compliance then :
- a. that Party will rectify the non-compliance within the time specified by the Expert; and
 - b. if costs are payable under clause 4.1.8.e the relevant Party will pay the cost determined within 20 Working Days of receiving the Expert's written notice of determination.

- 4.1.12. The Parties agree that :
- a. not later than 3 months after each anniversary of the Commencement Date; and
 - b. on any Major Refurbishment occurring during the term of the Lease,
- the Parties will meet and will consider in a reasonable and cooperative manner whether an Improved ABGR Rating can be achieved which is consistent with the Australian Government Operation Energy Efficiency Policy targets for new leases and Major Refurbishments applicable at that time.

- If the Parties agree under clause 4.1.12 that an Improved ABGR Rating is to be achieved, the Parties
- a. will take the relevant steps within their respective areas of responsibility to ensure that the Building and/or the Premises satisfies the Improved ABGR Rating requirements, and that (in so far as the Improved ABGR Rating relates to the Target ABGR Rating) a new ABGR rating certificate evidencing the Improved ABGR Rating is issued by the Regional Certification Body or if there is no Regional Certification Body by the National Administrator under the ABGR Scheme; and
 - b. will effect a written variation of this Green Lease Schedule reflecting the Improved ABGR Rating.

5. Energy Intensity Provisions

5.1. Improvements and Maintenance

- 5.1.1. The Landlord will ensure that all maintenance contracts for the Building services include :
- a. requirements that the Building services must perform in a way which will not hinder the Target ABGR Rating (and where appropriate the Tenancy ABGR Standard) from being achieved and maintained including that energy consumption of the base building services does not exceed that required to meet the Target ABGR Rating;
 - b. reasonable obligations by the contractor and supplier which support the Landlord's obligations and which do not have the effect of hindering the ability of the Tenant to maintain the Tenancy ABGR Standard and the ability of the Landlord to maintain the Target ABGR Rating;
 - c. a requirement that maintenance contractors at all times maintain and provide to the Landlord manuals and other information relevant to the maintenance and performance of the Building services; and
 - d. a requirement that on any change of contractor the outgoing contractor must assign to the Landlord all warranties (which have not already been assigned to the Landlord) relating to the Building services and provide all manuals and other information relevant to the maintenance and performance of the Building services to the incoming contractor and/or to the Landlord.
- 5.1.2. If at the Commencement Date the Landlord demonstrates to the Tenant :
- a. that it already has in place maintenance contracts which do not comply with clause 5.1.1 (Non-Compliant Contracts); and
 - b. that it is not feasible for it to amend the Non-Compliant Contracts so that they comply with clause 5.1.1 (taking into account the remainder of the term of the relevant Non-Compliant Contracts and the costs associated with seeking to amend them)
- then the Landlord is relieved of its obligations under clause 5.1.1 (but only to the extent that the Non-Compliant Contracts do not comply). Once the Non-Compliant Contracts have expired the Landlord will ensure that any new maintenance contracts or any extension of renewal of the Non-Compliant Contracts comply with clause 5.1.1.
- 5.1.3. The Landlord :
- a. within 3 months after each anniversary of the Commencement Date; or
 - b. at other times within 10 Working Days of a request by the Tenant
- will produce to the Tenant copies of all maintenance contracts in place for the Building services including evidence of compliance with clause 5.1.1.
- 5.1.4. The Parties will not pass on to each other any costs (directly or indirectly) incurred by them in performance of this clause 5.

5.2. Energy Data Reports

- 5.2.1 By the tenth Working Day after the end of each quarter occurring during the term of the Lease the Landlord will provide to the Tenant quarterly energy data information (which show consumption data and cost) for the Building and common areas.
- 5.2.2 By the tenth Working Day after the end of each quarter occurring during the term of the Lease the Tenant will provide to the Landlord quarterly energy data information (which shows consumption data and cost) for the Premises.
- 5.2.3 The energy data information required by this clause will be in a form agreed by the Parties and if the Parties do not agree then the form will be determined by an Expert appointed under clause 10.

6. Energy Management Plan

6.1. Energy Management Plan Development and Implementation

- 6.1.1. Without limiting any other obligation of the parties the following provisions apply to the development and implementation of an Energy Management Plan.
- 6.1.2. Within 3 months of the Commencement Date the Landlord and Tenant will use their best endeavours to agree on and sign an Energy Management Plan which will support the achievement of the requirements and objectives of the Australian Government Operations Energy Efficiency Policy at the time and this Green Lease Schedule.
- 6.1.3. The Energy Management Plan will be consistent with the terms and conditions of this Green Lease Schedule and as a minimum will include (but need not to be limited to):
 - a. the strategies to be employed by the Landlord in achieving and maintaining the Target ABGR Rating through the term of the Lease;
 - b. the strategies for maintaining and upgrading the Building (including services, systems, plant and equipment) so as to effectively manage the Energy Intensity of the Building and achieve Energy Intensity Improvements in the Building;
 - c. the strategies to be employed by the Tenant in managing its energy consumption in the Premises at a level which is the same as a Tenancy ABGR Standard through the term of the Lease.
- 6.1.4. The Parties acknowledge that the Energy Management Plan is an important tool for achieving the objectives of this Green Lease Schedule and to this end the Parties will use their best endeavours to agree the Energy Management Plan. If the Parties are unable to agree on all or any components of the Energy Management Plan in time for it to be signed within 3 months of the Commencement Date they agree that either or both may refer the issue (or the entire Energy Management Plan if the Parties have not agreed any of it) for determination under clause 10.
- 6.1.5. Subject to clause 6.1.7 the Energy Management Plan applies from the date it is signed by the Parties.
- 6.1.6. The Parties will not unreasonably delay the signing of the Energy Management Plan. If any component of the Energy Management Plan has not been agreed or has been referred for determination under clause 10 and the issue has not been agreed or determined within 3 months of the Commencement Date the Parties agree to sign the Energy Management Plan so that it contains the agreed components and to vary it in writing once any outstanding component has been agreed or determined.
- 6.1.7. A sample Energy Management Plan appears at Annexure B and if the Energy Management Plan is not agreed or not referred and determined under clause 10, the sample Energy Management Plan will be treated as the agreed Energy Management Plan with effect from the date which is 3 months after the Commencement Date until the Parties agree on an alternative Energy Management Plan or until an alternative Energy Management Plan or a variation to the sample Energy Management Plan is determined by the Expert under clause 10.
- 6.1.8. The Parties will provide :
 - a. a signed copy of the Energy Management Plan; or
 - b. where the sample Energy Management Plan applies under clause 6.1.7, a copy of that sample Energy Management Planto the Building Management Committee.
- 6.1.9. The Landlord and the Tenant will bear their own costs in connection with the cost of producing, reviewing and implementing the Energy Management Plan and their respective obligations under the Energy Management Plan. The Parties will not pass on to each other their costs directly or indirectly.
- 6.1.10. The Building Management Committee will review the Energy Management Plan from time to time but not less than once every 2 years and will refer any recommendations for amendment to the Landlord and the Tenant.

- 6.1.11. The Parties will act in good faith and use their best endeavours to reach agreement on the recommendations of the Building Management Committee and they will:
- a. record in writing any amendment to the Energy Management Plan agreed by the Parties from time to time; and
 - b. provide a signed copy of the Energy Management Plan incorporating any agreed amendments from time to time to the Building Management Committee.
- 6.1.12. The Parties will comply with their respective obligations under the Energy Management Plan.
- 6.1.13. Each Party will monitor its performance of the Energy Management Plan and within 3 months of each anniversary of the Commencement Date will report to the other Party on its performance against the Energy Management Plan.

7. Metering

7.1. Separate Metering

- 7.1.1. The Landlord :
- a. will ensure that from the Commencement Date the Premises are separately metered for electricity (with the meters being digital 30 minute on market status electricity meters), gas and water services (both hot and cold);
 - b. will ensure that the meters have an accuracy class suitable for customer billing and the meter register is readily accessible for billing;
 - c. agrees that if the Tenant requires, management of the meters will reside with the Tenant on installation; and
 - d. agrees that the Tenant is entitled to purchase its own electricity.
- 7.1.2. The Landlord :
- a. will ensure that from the Commencement Date there is separate metering for electricity (with the meters being digital 30 minute on market status electricity meters), gas and water services (both hot and cold) for :
 - A. central services in the Building including common areas; and
 - B. without limiting clause 7.1.1, all tenancy areas if this is required to achieve the Target ABGR Standard.
- 7.1.3. The Landlord will not pass on any costs incurred under this clause 7 to the Tenant directly or indirectly.

PART 4 - GENERAL PROVISIONS APPLICABLE TO GREEN LEASE SCHEDULE

8. Reporting

8.1. Reporting

- 8.1.1. All reports provided in accordance with the provisions of this Green Lease Schedule will include the following information as a minimum :
- a. a reasonably detailed assessment or description of the progress and performance of the Party/Parties against the relevant target, strategy or plan arising from the respective obligations under this Green Lease Schedule;
 - b. how the progress and performance was monitored over the relevant reporting period;
 - c. if progress or performance has not met the target, strategy or plan (or it appears that the annual target, strategy or plan will not be met), reasons for this failure, and detailed explanation of how this will be rectified and progress and performance improved;
 - d. measures to be taken during the next reporting period to ensure targets, strategies and plans are achieved;
 - e. if the target, strategy or plan is due to be revised a suggested new target, strategy or plan that where feasible and practicable improves on the previous target, strategy or plan, if possible drawing on experience detailed in the report and previous reports;
 - f. any cost savings that have been achieved for that reporting period; and
 - g. any other information relevant to the Parties' performance against the target, strategy or plan.

- 8.1.2. All reports will be written reports and a complete copy will be provided to :
- a. the Landlord (where the report is prepared by or for the Tenant);
 - b. the Tenant (where the report is prepared by or for the Landlord); and
 - c. the Building Management Committee (where the report is prepared by or for the Tenant or the Landlord or otherwise for the purpose of this Green Lease Schedule).
- 8.1.3. The costs of preparing the reports will be borne by the Party responsible under this Green Lease Schedule for preparing them and will not be passed on to the other Party directly or indirectly.

9. Remedial Action

9.1. Remedial Action

- 9.1.1. If :
- a. a Party has breached an obligation under this Green Lease Schedule; or
 - b. a Party repeatedly breaches its obligations under this Green Lease Schedule;
- the other Party (Initiator) may give the defaulting Party (Recipient) a Remedial Notice. The Remedial Notice will be in writing and will request the commencement of dialogue or remedial action.
- 9.1.2. The Landlord and the Tenant will meet within 15 Working Days of the date of the Remedial Notice and will use their best endeavours to agree a Remedial Plan which:
- a. sets out remedial action; and
 - b. contains a timetable for completion of the remedial action.
- 9.1.3. If the Parties fail to meet within 15 Working days and or fail to agree on a Remedial Plan, then subject to clause 9.3.2.a the Remedial Plan (or any parts of it which have not been agreed by the Parties) will be determined by an Expert in accordance with clause 10 on the application of either Party.

9.2. Adjusted ABGR Rating

- 9.2.1. If a Party reasonably believes that the Target ABGR Rating or the Tenancy ABGR Standard (as the case may be) cannot be achieved (taking into account the matters in clause 9.2.2.a to clause 9.2.2.d) and that it should be reviewed then it may give written notice to the other Party specifying the reasons why the Target ABGR Rating or the Tenancy ABGR Standard (as the case may be) cannot be achieved and requesting an Adjusted ABGR Rating. Once this notice is given, the request for an Adjusted ABGR Rating must be referred by either or both Parties for determination by an Expert appointed under clause 10. The Expert must take into account the matters in clause 9.2.2.a to clause 9.2.2.d in making his determination.
- 9.2.2. If in considering a Remedial Plan or a referral under clause 9.2.1 the Expert determines that:
- a. the Landlord and the Tenant have taken all proper measures to achieve the Target ABGR Rating and/or the Tenancy ABGR Standard (as the case may be);
 - b. the Landlord or the Tenant, or both as the case may be, has or have exhausted all reasonable avenues for Remedial Action in accordance with clause 9 of this Green Lease Schedule;
 - c. the Landlord or the Tenant, or both as the case may be, has or have used best endeavours to comply with their respective obligations under the Lease (including all obligations under this Green Lease Schedule) which may in any way impact on or be relevant to the achievement of the Target ABGR Rating and/or the Tenancy ABGR Standard; and
 - d. the inability to achieve the Target ABGR Rating or the Tenancy ABGR Standard is not due to any misrepresentation regarding the condition or capacity or the Building, the base building services or the Premises or deterioration in or failure of relevant parts of the Building, the base building services or the Premises or to activities in the Building or the Premises
- then, the Expert may make a determination that there will be an Adjusted ABGR Rating for the Target ABGR Rating and/or the Tenancy ABGR Standard provided that the Adjusted ABGR Rating must be not less than a 4 star whole building ABGR Rating (in the case of the Target ABGR Rating) and/or a standard which is consistent with a 4 star tenancy rating under the ABGR Scheme (in the case of the Tenancy ABGR Standard) (as the case requires).
- 9.2.3. On and from the date of the determination by the Expert under clause 9.2.2, the Adjusted ABGR Rating, as it applies to the Landlord or the Tenant, or both, will become the Target ABGR Rating or the Tenancy ABGR Standard (as the case may be) under this Green Lease Schedule for such time as the Expert may

determine. The Parties will effect a written variation of this Green Lease Schedule reflecting the Adjusted ABGR Rating.

- 9.2.4. At any time which is no less than 12 months after an Expert has made a determination and issued an Adjusted ABGR Rating, either Party may seek to have the original Target ABGR Rating or the original Tenancy ABGR Standard reinstated by requesting an Improved ABGR Rating. A Party will act reasonably in making a request for an Improved ABGR Rating. If a request is made the Parties will meet within 15 Working Days of the request and will consider in a reasonable and cooperative manner whether an Improved ABGR Rating can be achieved.
- 9.2.5. If the Parties cannot agree whether an Improved ABGR Rating can be achieved or if the Parties fail to meet within the time specified in clause 9.2.4 then either Party may apply to have the issue determined by an Expert in accordance with the procedure set out at clause 10 of this Green Lease Schedule.
- 9.2.6. If the Parties agree under clause 9.2.4 that an Improved ABGR Rating is to be achieved or an Expert determines under clause 9.2.5 that an Improved ABGR Rating is to be achieved, the Parties:
- a. will take the relevant steps within their respective areas of responsibility to ensure that the base building and/or the Premises satisfies the Improved ABGR Rating requirements, and that a new ABGR rating certificate evidencing the Improved ABGR Rating (where the Improved ABGR Rating relates to the Target ABGR Rating) is issued by the Regional Certification Body or if there is no Regional Certification Body by the National Administrator under the ABGR Scheme; and
 - b. will effect a written variation of this Green Lease Schedule reflecting the Improved ABGR Rating.

9.3. Compliance with Remedial Plan

9.3.1. The Parties will comply with the Remedial Plan.

9.3.2. If the Recipient does not comply with a Remedial Notice under clause 9.1.1 or with clause 9.3.1, the Initiator :

- a. may notify the Recipient in writing that it extends the period for remedial action; or
- b. may give written notice (Enforcement Notice) to the Recipient notifying it that the failure to comply with the Remedial Notice and/or the Remedial Plan is a breach of the Lease (including this Green Lease Schedule); and
 - A. if the breach is capable of rectification, that unless the breach is rectified within the period specified in the Enforcement Notice (which period will be reasonable in the circumstances), the Initiator will be entitled to rectify the breach and claim its reasonable costs of rectification;
 - or
 - B. if the breach is not capable of rectification, that the Initiator claims compensation for loss or damage incurred by the Initiator as a direct result of the breach (and the Enforcement Notice in this case will specify in reasonable detail how the amount claimed has been computed).

9.3.3. If clause 9.3.2.b.A applies and the breach is not rectified in the time specified in the Enforcement Notice

- a. the Initiator may rectify the breach;
- b. the Recipient will allow the Initiator or its contractors access to the relevant parts of the Building or Premises (subject to any prior notice requirements for access contained in the Lease) for the purpose of rectifying the breach; and
- c. the reasonable cost of rectification will be a cost due and payable by the Recipient to the Initiator following written demand from the Initiator specifying the amount claimed and reasonable detail on how the amount claimed has been computed.

9.3.4. Despite the Initiator's right to rectify the Recipient's breach under clause 9.3.3, if :

- a. the Initiator is hindered in doing so by the Recipient or any other person, or
- b. the Initiator decides that it is not practicable for it to rectify the Recipient's breach

the Initiator may demand compensation for loss or damage incurred by the Initiator as a direct result of the breach (including the cost of any reasonable endeavours in seeking to rectify the breach). The claim for compensation under this clause will specify in reasonable detail how the amount claimed has been computed.

9.3.5. If

- a. an amount is claimed by the Initiator under clause 9.3.2.b.B, and
- b. the Recipient has not objected in writing to the amount claimed within 10 Working Days of the giving of the demand

the Recipient will pay the amount claimed within 40 Working Days of written demand. If the Initiator is the Tenant and the amount is not paid by the Landlord within the 40 Working Day period the Tenant,

- without prejudice to any other rights and remedies, may set off the amount against payments due under the Lease until the debt has been satisfied in full.
- 9.3.6. If
- a. an amount is demanded under clause 9.3.3.c or clause 9.3.4 and
 - b. the Recipient has not objected in writing to the amount claimed within 10 Working Days of the giving of the Enforcement Notice
- the Recipient will pay the amount claimed within 40 Working Days of written demand. If the Initiator is the Tenant and the amount is not paid by the Landlord within the 40 Working Day period the Tenant, without prejudice to any other rights and remedies, may set off the amount against payments due under the Lease until the debt has been satisfied in full.
- 9.3.7. If the Recipient objects to an amount claimed by the Initiator under clause 9.3.2.b.B, clause 9.3.3.c or clause 9.3.4 within the prescribed time then the dispute will be referred for resolution under clause 10 and any amount determined by the Expert will be paid within 40 Working Days of the Expert's determination. If the amount determined is payable by the Landlord and is not paid within 40 Working Days of the Expert's determination the Tenant, without prejudice to any other rights and remedies, may set off the amount against payments due under the Lease until the debt has been satisfied in full.
- 9.3.8. If
- a. an amount is payable and has not been paid by the time required by clause 9.3.5 or clause 9.3.6; or
 - b. an amount payable has been referred for resolution in accordance with clause 9.3.7 and has not been paid by the time required by clause 9.3.7
- then the Party to whom the amount is due may institute proceedings in a court of competent jurisdiction to recover the amount. This clause 9.3.8 does not limit the Tenant's rights of set off under clause 9.3.5, clause 9.3.6 and clause 9.3.7.
- 9.3.9. The rights in clause 9 are in lieu of any of the rights which the Parties may have under the Lease for breach of this Green Lease Schedule. Except for any remedies contained in this clause 9 or elsewhere in this Green Lease Schedule the Parties will not rely on any other remedies available under the Lease or otherwise for breach of this Green Lease Schedule.

10. Resolution of Green Lease Schedule Disputes

10.1. Dispute Resolution

- 10.1.1. Any difference or dispute between the Parties arising under the provisions of this Green Lease Schedule which is not resolved within 10 Working Days after notice by one Party to the other of the nature of the difference or dispute may be referred by either Party for determination by an Expert who is an appropriate practising professional with the relevant expertise in the subject matter of the difference or dispute. For the avoidance of doubt any difference or dispute between the Landlord's Energy Representative or the Tenant's Energy Representative on the Building Management Committee and which needs to be resolved to give efficacy to this Green Lease Schedule is also covered by this clause 10.
- 10.1.2. The Expert will be appointed at the request of either Party by the President or senior official of the Australian Institute of Arbitrators and Mediators in the State or Territory where the Building is located. Production of this clause will be sufficient evidence of the right to make the request. The President or senior official will be asked to appoint the Expert within 10 Working Days of the request.
- 10.1.3. Each Party may make a submission either orally or in writing to the Expert within 10 Working Days after that appointment.
- 10.1.4. In making a determination the Expert will:
- a. act as an expert and not as an arbitrator;
 - b. consider any submission made to it by a Party;
 - c. deliver his determination within 10 Working Days after the last day on which the Parties are entitled to make submissions; and
 - d. provide the Parties with a written statement of reasons for the determination.
- 10.1.5. The determination of the Expert is conclusive and binding on the Parties.
- 10.1.6. The costs of the Expert will be shared equally between the Parties.
- 10.1.7. If the Expert fails to deliver a determination within 10 Working Days after the last day on which the Parties are entitled to make submissions, either Party may require the appointment of a further Expert under clause 10.1.1 and clause 10.1.2 to determine the dispute.
- 10.1.8. This clause does prevent a Party from seeking urgent interlocutory relief in a court of competent jurisdiction.

ANNEXURE A - BUILDING MANAGEMENT COMMITTEE PROTOCOLS

- 1 Meetings will be held on ^insert day^ of each month occurring during the term of the Lease.
- 2 The first meeting will be held 1 month after the Commencement Date.
- 3 Meetings will be held at ^insert venue^ or as otherwise agreed by the Landlord’s Energy Representative and the Tenant’s Energy Representative.
- 4 Written minutes of each meeting will be taken and the responsibility of this will rotate between the Landlord’s Energy Representative and the Tenant’s Energy Representative ^or insert other agreed arrangement^.
- 5 ^Insert agreed arrangements for chairing^
- 6 ^Insert agreed arrangements for minute taking^
- 7 Any difference or dispute between the Landlord’s Energy Representative and the Tenant’s Energy Representative which needs to be resolved to give efficacy to this Green Lease Schedule may be referred for resolution under clause 10 by either Party.
- 8 Reports and other information held by the Building Management Committee will be stored at ^insert address^ and the Building Management Committee will take necessary steps to ensure the security and confidentiality of those reports and information in accordance with the Green Lease Schedule.
- 9 The Building Management Committee will provide to a Party on request any copies of any information or reports relating to the Building, Premises or the Lease (including this Green Lease Schedule) held by the Building Management Committee and will inform the other Party that it has done so.
- 10 ^These will vary from case to case - the following are examples
*Reports **typically required** : Several building reports are produced to manage the building such reports include: Engineering, mechanical, electrical lifts, hydraulics, fault , capital works, minor works, OH&S if applicable, service, energy accounts 30 minute data Tenant light and power and building services, mandatory maintenance and testing , BMS, planned maintenance,/out of hours operation log, fault reports and energy 30 minute data and accounts.*

Identifying the key reports such as HVAC, maintenance and energy accounts that will need to be scrutinized. Building fault reports will also be a key indicator for energy efficiency issues^
- 11 The Landlord’s Energy Representative and the Tenant’s Energy Representative must familiarise themselves, be aware of and comply with the Building Management Committee Protocols and the Energy Management Plan.
- 12 ^Insert any other protocols required^

ANNEXURE B -ENERGY MANAGEMENT PLAN

ANNEXURE C - OPTIONAL CLAUSES

ANNEXURE D - PERFORMANCE STANDARDS

ANNEXE N°2 : GREEN LEASE BRITANNIQUE (BBP London, 2009)

DATED

MEMORANDUM OF UNDERSTANDING*

relating to

[DESCRIPTION OF THE PREMISES]

between

PARTY 1

and

PARTY 2

*Full name: Better Buildings Partnership, Model form Memorandum of Understanding

THIS AGREEMENT is dated [DATE]

PARTIES

- (1) [FULL COMPANY NAME] incorporated and registered in England and Wales with company number [NUMBER] whose registered office is at [REGISTERED OFFICE ADDRESS] (Landlord).
- (2) [FULL COMPANY NAME] incorporated and registered in England and Wales with company number [NUMBER] whose registered office is at [REGISTERED OFFICE ADDRESS] (Tenant).

AGREED TERMS

1. Interpretation

The definitions and rules of interpretation in this clause apply in this Memorandum of Understanding.

Premises: the land and building at [DESCRIPTION/ADDRESS OF THE PREMISES].

Building: all that land and buildings known as [NAME AND ADDRESS OF BUILDING].

Lease: a lease dated [DATE] and made between the (1) [NAME OF LANDLORD] and (2) [NAME OF TENANT].

MoU: this Memorandum of Understanding.

2. MoU

The Landlord currently owns the Building and the Tenant currently occupies the Premises under the Lease.

The Parties agree to work together collaboratively to improve the environmental performance of the Building and the Premises.

The Parties agree to consider and where appropriate implement the measures set out below and in the Schedule.

The Landlord will encourage any other occupiers in the Building to enter an MoU in the same terms as this MoU in order to improve the overall environmental performance of the Building.

This MoU is not legally binding (save where expressly stated to be so). However, the Parties agree to work together in good faith (but without legal obligation) for a period of [twelve] months from the date of this MoU to implement the aims and objectives which are set out below.

3. Data Sharing

The Parties agree to share with each other all data and relevant information they have in relation to the Building and the Premises (in as much detail as is available to them) in respect of:

- Electricity consumption;
- Gas consumption;
- Other fuel consumption;
- Water consumption;
- Waste generation, management and recycling;
- Maintenance of plant and equipment used in connection with the above.

Such data and relevant information will be provided [annually] as a minimum in a form or methodology which the Parties agree upon as being appropriate for the purpose.

All such information will be provided in a form which produces meaningful and useful data.

An industry accepted methodology, agreed by the Parties, will be used to ensure consistency of data (e.g. LES-TER, IPD Environment Code, Upstream benchmarks etc).

4. Building Management Committee

The Parties will set up a Building Management Committee which will meet [annually][quarterly][on an ad hoc basis].

The Building Management Committee will comprise representatives of the Landlord, the Tenant, any managing agent employed by the Landlord or Tenant and other persons involved from time to time in the operation or management of the Building and the Premises as the Parties deem appropriate.

The Building Management Committee will:

- review;
- the data and other information shared by the Parties under clause 3;
- the environmental performance of the Building generally;
- any changes to the Building, the Premises or its operation which may affect the environmental performance of the Building or the Premises in the future;
- any forthcoming changes in law or practice which may be relevant to the environmental performance of the Building and the Premises.

- seek to agree an environmental management plan for the [Building]/[Premises] or [review the Landlord's environmental management plan for the Building] and agree upon annual targets for:
- the reduction of energy consumption, carbon emissions, water use and waste at the Building and the Premises;
- the increase, where possible, in the use of plant and equipment based on renewable technologies, renewable energy, recycling of waste, recycled water and captured rainwater for the Building and the Premises;
- other measures which it is practical to adopt in order to improve the environmental performance of the Building and the Premises.
- produce an annual statement, which:
 - contains a summary of the energy and water use and the waste generated by the Building and the Premises;
 - sets out the targets agreed pursuant to clause - above;
 - sets out progress towards achieving the targets agreed for previous years and identifies any other achievements (e.g. reductions in fossil fuel consumption).

The Parties will provide each other with the names of the person(s) within their organisations and in any managing agents' organisations who should be contacted on issues relating to the environmental performance of the Building or the Premises.

5. Building Management System

- 5.1. Where the Landlord controls the hours of operation of any heating, lighting or air conditioning services to the Building and/or the Premises, the Tenant will provide to the Landlord details of its hours of occupancy of the Premises and its requirements for heating, lighting and air conditioning services for the Premises and will keep the Landlord informed of any changes in such requirements.
- 5.2. Where a Building Management System exists for the Building, the Landlord will:
 - where appropriate, explain to the Tenant how the system works;
 - ensure that, wherever practicable, the settings of the system are adjusted and regularly reviewed with a view to minimising unnecessary provision of heating, lighting or air conditioning services to the Building and the Premises and to reflect the information provided by the Tenant under clause 5.1. above.

6. Reinstatement of tenant's alterations

The Landlord will give reasonable consideration to:

- waiving any entitlement it may have to require reinstatement of alterations carried out by the Tenant; and
- not including reinstatement requirements on the grant of any Licence for Alterations where such alterations improve the environmental performance of the Building and/or the Premises and the Landlord considers that it will not need to remove or reinstate such alterations at the end of the Lease.

7. Cooperation on Schedule measures

The Parties will work together to consider and seek to implement, if appropriate, the measures against which a tick has been placed, set out in the Schedule.

The Parties will co-operate with each other in complying with the requirements of any Carbon Reduction Commitment scheme to which either of them may be subject and which affects the Building and/or the Premises.

8. Managing agents

The Parties will require their respective managing agents, if appointed, to implement the principles and objectives set out in this MoU.

9. New owners and occupiers

This MoU is personal to the Parties and will apply only for so long as the Landlord owns the Building and the Tenant occupies the Premises.

If the Landlord disposes of its interest in the Building, the Landlord will encourage the new owner to enter into a similar MoU with the Tenant and with other occupiers of the Building.

If the Tenant disposes of its interest in the Premises or sublets them, the Tenant will encourage any new occupier of the Premises to enter into a similar MoU with the Landlord.

10. Renewal of this memorandum of understanding

At the end of the period of [twelve] months (referred to in clause 2), the Parties will review the progress which has been made in improving the environmental performance of the Building and the Premises, and where

appropriate, the Parties will renew this MoU for a further period of [twelve] months or such other period as is agreed between them at the time.

11. General

It is acknowledged that this MoU is not supplemental or collateral to the lease and is not to be taken into account when construing the provisions of the Lease and that the provisions of the Lease shall prevail over anything in this MoU.

Each Party agrees that information provided to the other pursuant to clause 3 of this MoU shall be used only for the purposes of implementing this MoU and for no other purpose whatsoever and that they shall keep all such information confidential and will not disclose it to any other person (save their agents, consultants or contractors who need to have such information for the purposes of this MoU) other than if required to do so by law or with the written consent of the other Party.

The Parties agree that this clause 11 is legally binding and will last for a period of six years from the date of this MoU. This clause 11 is governed by English law.

This agreement has been entered into on the date stated at the beginning of it.

Schedule

1. ENERGY

- 1.1 Separate metering facilities for individual utilities for the Premises and the common parts and for other occupiers and special uses.
- 1.2 Where appropriate, the use of smart or automatic metering technology in the Building and/or the Premises.
- 1.3 Where appropriate and available at acceptable rates, the purchase of energy from renewable sources.
- 1.4 On the Landlord's part to give reasonable consideration to requests by the Tenant for the installation in or upon the Building or the Premises of plant and equipment based on renewable technologies (including roof mounted equipment) provided such installations do not adversely (in the opinion of the Landlord) affect the value or appearance of the Building.
- 1.5 Where appropriate participate in local and/or communal schemes for energy generation or provision.

2. WASTE

- 2.1 On the Landlord's part, to develop and agree with the Tenant and other occupiers of the Building a waste strategy for the Building including, where practicable, the sharing of recycling and other waste facilities by the occupiers and joint waste strategies with neighbouring buildings.
- 2.2 Appropriate recycling arrangements for printer cartridges, fluorescent bulbs, batteries and similar items.
- 2.3 The adoption of sustainable procurement codes (e.g. purchase of environmentally friendly office consumables and the adoption of "take back" and "re-use" schemes with suppliers for products and packaging).
- 2.4 On refurbishment and fit-out, require contractors to make adequate waste segregation and recycling provisions and to re-use redundant materials wherever practicable.
- 2.5 All electrical equipment in the Building or the Premises which is to be disposed of will be disposed of by the equipment owner in accordance with the WEEE Regulations 2006.

3. WATER

- 3.1 The installation of high efficiency plumbing fixtures and control technologies in the Building and the Premises.
- 3.2 A regular programme of leak inspections at the Building and the Premises.
- 3.3 Where possible, the use of treated and recycled water, captured rain water and grey water, where potable water is not a necessity.
- 3.4 The use of relevant water saving control systems.

4. ENERGY AUDIT

The appointment [by the Landlord] of a suitably qualified person to undertake an audit or assessment of the environmental performance of the Building and the Premises and to advise upon a strategy for implementing the aims and objectives set out in this MoU.

5. ALTERATIONS AND REPLACEMENT

5.1 The reasonable consideration of sustainable sourcing, the use of energy efficient and sustainable products and materials, recycling and the environmental performance and impact of all replacement of plant and equipment and of all alterations.

5.2 When replacing plant and equipment, the use of energy efficient plant and equipment and reasonable consideration of reductions in energy use and for improvements in energy rating (including any rating contained within an EPC or DEC).

5.3 Avoiding alterations which have an adverse impact on the energy performance of the Building or the Premises.

5.4 On the Tenant's part the provision to the Landlord of sufficient information in relation to the environmental impact of proposed alterations, on the making of any application for the Landlord's consent to such alterations.

5.5 The Parties to give reasonable consideration to alterations that reduce the need for air conditioning and other energy consumption.

5.6 Agreeing a target BREEAM rating prior to either party carrying out alterations for which a BREEAM rating would be available.

6. TRANSPORT

6.1 The provision of space for bicycle storage, shower and changing facilities for cyclists.

6.2 The provision of spaces for small cars, mopeds or motorbikes.

6.3 The establishment of shuttle links where practicable to any local transportation hubs.

6.4 Agreement of a 'Green Travel Plan'.

7. CLEANING

7.1 Requiring cleaning contractors to comply with any waste strategy or any energy or water reduction strategy agreed by the Parties and to maximise the use of natural solvent free and hydrocarbon free cleaning products.

7.2 Specifying appropriate cleaning and maintenance procedures for specialist "green" plant, equipment, fixtures or fittings.

7.3 Programming cleaning times to minimise the use of lighting, heating and air-conditioning resources.

7.4 Providing awareness raising and training to cleaners.

8. SHARING INITIATIVES

8.1 Without breaching the confidentiality of information as required by clause 11, the Parties will be free to share with others their targets and achievements under this MoU.

8.2 On the Landlord's part, to provide or arrange for workshops for the Tenant and other occupiers on their sustainability initiatives to demonstrate how reductions and savings to energy, water and waste consumption can be made.

8.3 The provision of training and education and the communication of achievements to employees.

9. SERVICE CHARGE

9.1 On the Landlord's part, where practicable, the separate identification of the cost of sustainability/environmental initiatives within the service charge account.

9.2 On the Landlord's part, the consideration of service charge adjustments to reflect the use of energy and water by individual occupiers.

10. TENANT HANDBOOK

On the Landlord's part, the provision to the Tenant of a handbook or information pack which includes energy and environmental management information about the Building (including any EPC/DEC ratings and recommendation reports, reduction targets, energy metering and monitoring data, an environmental policy and water performance data and waste strategy data).



Signed by [NAME OF DIRECTOR]
for and on behalf of [NAME OF
LANDLORD]

.....
Director

Signed by [NAME OF DIRECTOR]
for and on behalf of [NAME OF
TENANT]

.....
Director

ANNEXE N°3 : GREEN LEASE CANADIEN (RealPac, 2010)



Revised as of January 1st, 2010
© Copyright, Real Property Association of Canada, 2009-

THIS LEASE, dated <*>, is made by the Landlord and the Tenant named in it who, in consideration of the rents, covenants and agreements contained in this Lease, covenant and agree as follows:

ARTICLE 1 - BASIC TERMS

1.1 Basic Terms

- (a) (i) Landlord: <*>
- (ii) Address of Landlord: <*>
- (b) (i) Tenant: <*>
- (ii) Address of Tenant: <*>
- (c) (i) Indemnifier: <*>
- (ii) Address of Indemnifier: <*>
- (iii) Indemnity Provisions : See Schedule "D"
- (d) Building: <*>
- (e) Premises: <*>
- (f) Rentable Area of Premises: <*>
- (g) (i) Term: <*>
- (ii) Commencement Date: <*>
- (iii) Expiry Date: <*>
- (h) Fixturing Period: <*>
- (i) Basic Rent: <*>
- (j)

Lease Year	(i) Per Sq. Ft./Year	(ii) Per Year	(iii) Per Month

- (k) Rent Deposit: <*>
- (l) Security Deposit: <*>

ARTICLE 2 - SPECIAL PROVISIONS

2.1 <*> [NTD: Reference to Schedule "E" should be added as 2.1]

ARTICLE 3 - DEFINITIONS AND INTERPRETATION

3.1 Definitions

- (a) "Additional Rent" means all amounts in addition to Basic Rent payable by the Tenant to the Landlord or any other Person pursuant to this Lease, other than Rental Taxes.
- (b) "Alterations" has the meaning set out in Section 9.2.
- (c) "Applicable Laws" means all statutes, laws, by-laws, regulations, ordinances, orders and requirements of governmental or other public authorities having jurisdiction in force from time to time, including Environmental Laws.
- (d) "Basic Rent" means the rent payable pursuant to Section 5.1.
- (e) "Building" means the Lands and the building and all other structures, improvements, facilities and appurtenances that have been or will be constructed on the Lands (above, at or below grade), including the Building Systems and the Common Areas and Facilities, all as may be altered, expanded, reduced or reconstructed from time to time.
- (f) "Building Systems" means at any time: (i) all heating, ventilating and air-conditioning and other climate control systems and other systems, services, installations and facilities installed in or servicing the Building including, without limitation, the following systems, services, installations and facilities: elevators and escalators, mechanical (including HVAC), plumbing, sprinkler, drainage and sewage, electrical and other utilities, lighting, sprinkler, life safety (including fire prevention, communications, security and surveillance), computer (including environmental, security and lighting control), ice and snow melting, refuse removal, window washing and music; (ii) all machinery, appliances, equipment, apparatus, components, computer software and appurtenances forming part of or used for or in connection with any of such systems, services, installations and facilities including, but not limited to, boilers, motors, generators, fans, pumps, pipes, conduits, ducts, valves, wiring, meters and controls, and the structures and shafts housing and enclosing any of them; and (iii) all Landlord owned or controlled telecommunications facilities, pathways, installations and equipment.
- (g) "Business Day" means any day which is not a Saturday, Sunday or a day observed as a holiday under the Applicable Laws in the province in which the Building is situated.
- (h) "Business Hours" means the normal business hours determined by the Landlord, for the Building, which shall not be less than the hours set out in Part 2 of Schedule "A" on Business Days.

- (i) **“Business Taxes”** means all taxes, rates, duties, levies, assessments, licence fees and other charges in respect of the use or occupancy of, or any business carried on by, tenants or other occupants of the Building.
- (j) **“Capital Tax”** means the amount determined by multiplying each of the “Applicable Rates” by the “Capital” and totalling the products. “Capital” is the amount of capital which the Landlord determines, without duplication, is invested from time to time by the Landlord, the owner(s) of the Building (including any interest in the Building), any company related to the Landlord or the owner(s) within the meaning of the *Income Tax Act* (Canada), or all of them, in doing all or any of: acquiring, developing, expanding, redeveloping and improving the Building. Capital will not be increased by any financing or re-financing except to the extent that the proceeds are invested in doing all or any of the foregoing. “Applicable Rate” is the capital tax rate specified from time to time under any law which imposes a tax in respect of the capital of corporations and for greater certainty includes Large Corporations Tax levied under the *Income Tax Act* (Canada) as amended from time to time. Each Applicable Rate will be considered to be the rate that would apply if each of the Landlord, the owner(s) of the Building and the related companies referred to above were taxable corporations that employed no capital outside the province in which the Building is located.
- (k) **“Carbon Offset Costs”** shall mean and refer to the cost of purchasing tradeable units, denominated in tonnes of carbon dioxide (“CO₂”), or the CO₂ equivalent using the global warming potential of other Greenhouse Gases, where the purchase of such tradeable units is necessary to ensure compliance of the Building with any required target Greenhouse Gas emission level or energy consumption level as prescribed by Applicable Law.
- (l) **“Carbon Offset Credits”** shall mean and refer to tradeable units, denominated in tonnes of CO₂ or other Greenhouse Gas, or the CO₂ equivalent using the global warming potential of other Greenhouse Gases, the tradeability of which may be permitted voluntarily in a given market or legislatively by a level of government, and which tradeable units may be created as a result of activities undertaken by either the Landlord or the Tenant which cause, directly or indirectly, measurable Greenhouse Gas emission reductions within or in respect of the Building and that have financial or exchange value in the regulatory or voluntary trading market.
- (m) **“Carbon Tax”** shall mean and refer to the aggregate of all taxes, rates, duties, levies, fees, charges and assessments whatsoever, imposed, assessed, levied, confirmed, rated or charged against or in respect of the consumption by the Landlord in or at the Building of electricity, natural gas, propane or any other fossil fuel used to produce energy, such as heat, light or electricity, for the Building or any part of it or levied in lieu thereof, and levied against the Landlord or the Building by any local, provincial or federal government or any agency thereof having jurisdiction.
- (n) **“CDS”** has the meaning set out in Section 7.6(c).
- (o) **“Change of Control”** means, in the case of any corporation or partnership, the transfer or issue by sale, assignment, subscription, transmission on death, mortgage, charge, security interest, operation of law or otherwise, of any shares, voting rights or interest which would result in any change in the effective control of such corporation or partnership, unless such change occurs as a result of trading in the shares of a public corporation listed on a recognized stock exchange in Canada or the United States (“US”).
- (p) **“Commencement Date”** means the date set out in or determined pursuant to Section 1.1(g)(ii).
- (q) **“Common Areas and Facilities”** means those areas, facilities, improvements, installations and equipment in or around the Building existing from time to time that: (i) are neither rented nor designated nor intended by the Landlord to be rented; and (ii) are provided or designated from time to time by the Landlord for use in common by the Landlord, the Tenant, other tenants of the Building or their sublessees, agents, employees, customers, invitees or licensees, whether or not those areas are open to the general public or to all tenants of the Building including, without limitation, the Building Systems, entrances, lobbies, access and service corridors, stairways, indoor and outdoor walkways (both open and enclosed), malls, courts and arcades (both open and enclosed), public seating areas and facilities, public washrooms, indoor and outdoor landscaping and landscaped areas, passageways or tunnels leading to any public walkway or other facilities or to other buildings or concourses, mailrooms, electrical, telecommunications, cable, meter, valve, mechanical, storage and janitor rooms, telecommunication and electrical risers, shipping and receiving areas and loading docks, package or passenger pick-up areas, waste disposal or recycling facilities, parking facilities, driveways, laneways and ramps and sidewalks, parks and other municipal facilities for which the Landlord directly or indirectly is subject to obligations in its capacity as owner of the Building or an interest in it, all as may be altered, expanded, reduced, reconstructed or relocated from time to time.
- (r) **“Damage”** shall have the meaning as set out in Section 14.1
- (s) **“Default Rate”** means the lesser of: (i) the Prime Rate plus five percent per annum; and (ii) the maximum rate permitted by Applicable Laws, calculated and compounded monthly not in advance.
- (t) **“Early Termination”** has the meaning set out in Section 12.3.
- (u) **“Environmental Laws”** shall mean all statutes, laws, by-laws, regulations, codes, orders, environmental penalties, tickets, notices, standards, guidelines, criteria, policies and directives, approvals, licences and permits now or at any time hereafter in effect, made or issued by any municipal,

- provincial or federal government, or by any department, agency, tribunal, board or office thereof, or any other agency or source whatsoever, (collectively, an “Authority”), regulating, relating to or imposing liability or standard of conduct concerning the natural or human environment (including air, land, surface water, groundwater, waste, real and personal property, moveable and immovable property, sustainability, building operations, recycling or resource consumption), public or occupational health and safety and the manufacture, importation, handling, use, reuse, recycling, transportation, storage, disposal, elimination and treatment of a substance, hazardous or otherwise.
- (v) “**Environmental Management Plan**” shall mean and refer to those provisions set out in Schedule “E” attached hereto.
- (w) “**Environmental Objectives**” shall mean those objectives more particularly set out in Sections 1.2 and 1.3 of Schedule “E” attached hereto.
- (x) “**Event of Default**” has the meaning set out in Section 15.1.
- (y) “**Expert**” means any architect, engineer, (or in the case of Schedule “E”, a LEED Accredited Professional (“AP”) engineer or a LEED AP architect) land surveyor, environmental consultant, energy auditor or other professional consultant appointed by the Landlord who, in the opinion of the Landlord, is qualified to perform the function for which he or she is retained.
- (z) “**Expiry Date**” means the date set out in or determined pursuant to Section 1.1(g)(iii).
- (aa) “**Fiscal Year**” means the fiscal period(s) as designated by the Landlord from time to time. The Landlord may have different Fiscal Years for any one or more of the components of Additional Rent.
- (bb) “**Fixturing Period**” means the period, if any, specified in Section 1.1(h) provided to the Tenant to perform its fixturing of the Premises.
- (cc) “**Greenhouse Gases**” shall mean any or all of CO₂, methane (CH₄), nitrous oxide (N₂O), Sulphur Hexafluoride (SF₆), Perfluoromethane (CF₄), Perfluoroethane (C₂F₆), Hydrofluorocarbons (HFC’s) (including HFC-23, HFC-32, HFC-41, HFC-43, HFC-125, HFC-134, HFC-134A, HFC-143, HFC-143A, HFC-152, HFC-227EA, HFC-236FA and HFC-245CA), any substance designated as a greenhouse gas by Applicable Laws or any other substance that is the subject of reporting obligations under the Government of Canada’s notice with respect to reporting of greenhouse gases released under the Canadian Environmental Protection Act, 1999 on February 16, 2008 in the Canada Gazette, vol. 142, no. 7, as updated from time to time, or a successor obligation or any equivalent notice published by any provincial government, and “Greenhouse Gas” means any one of them.
- (dd) “**Hazardous Substance**” means (a) any solid, liquid, gaseous or radioactive substance (including radiation) which, when it enters into the Building, exists in the Building or is present in the water supplied to the Building, or when it is released into the environment from the Building or any part thereof or is entrained from one building to another building, or into the water or the natural environment, is likely to cause, at any time, material harm or degradation to any other property or any part thereof, or to the natural environmental or material risk to human health, and includes, without limitation, any flammables, explosives, radioactive materials, asbestos, lead paint, polychlorinated biphenyls (“PCBs”), fungal contaminants (including, without limitation, and by way of example, stachybotrys chartarum and other moulds), mercury and its compounds, dioxans and furans, chlordane (“DDT”), polychlorinated biphenyls, chlorofluorocarbons (“CFCs”), hydro-chlorofluorocarbons (“HCFCs”), volatile organic compounds (“VOCs”), urea formaldehyde foam insulation, radon gas, chemicals known to cause cancer or reproductive toxicity, pollutants, contaminants, hazardous wastes, toxic or noxious substances or related materials, petroleum and petroleum products, or (b) any substance declared to be hazardous or toxic under any Environmental Laws or that does not meet any prescribed standard or criteria made under any Environmental Laws now or hereafter enacted or promulgated by any Authority, or (c) both (a) and (b).
- (ee) “**Health Emergency**” means a situation in which the Landlord determines, based on advice from a medical professional, or a directive, bulletin, notice or other form of communication from a public health authority, that occupants, tenants, invitees or contractors working in the Building are or may be exposed to imminent danger from a disease, virus or other biological or physical agents that may be detrimental to human health including, by way of example, Severe Acute Respiratory Syndrome (“SARS”) and Influenzavirus A strains and subtypes such as Avian Flu (H5N1).
- (ff) “**Health Emergency Plan**” shall mean and refer to a plan prepared by or for the Landlord for managing the Building in response to a Health Emergency as it may be amended from time to time.
- (gg) “**HVAC**” shall mean heating, ventilation and air conditioning equipment.
- (hh) “**Indemnifier**” means the party named in Section 1.1(c)(i), if any.
- (ii) “**Landlord**” means the party named in Section 1.1(a)(i).
- (jj) “**Lands**” means the lands described in Part I of Schedule “A” (or such portion thereof as may be designated by the Landlord from time to time), as altered, expanded or reduced from time to time.
- (kk) “**Lease**” means this lease, including all Schedules, as it may be amended.
- (ll) “**Lease Year**” means: (i) in the case of the first Lease Year, the period beginning on the Commencement Date and ending on the last day of the 12th consecutive full month after the expiry of the calendar month in which the Commencement Date occurs (except that if the Commencement Date occurs on the first day of a calendar month, the first Lease Year shall end on the day prior to the first

- anniversary of the Commencement Date) and; (ii) in the case of each subsequent Lease Year, consecutive 12 month periods, provided that the final Lease Year shall end on the Expiry Date.
- (mm) **“Leasehold Improvements”** means all Alterations, fixtures and improvements in or serving the Premises made from time to time by or on behalf of the Tenant or any prior occupant of the Premises including, without limitation, internal stairways, doors, hardware, partitions (excluding moveable partitions), lighting fixtures, Building standard window coverings and wall-to-wall carpeting (excluding carpeting laid over a finished floor and removable without damage to such floor), but excluding trade fixtures and furniture and equipment not of the nature of fixtures.
- (nn) **“Measurement Standards”** means the Building Owners and Managers Association (“BOMA”) International Measurement Standards which are identified in Part 3 of Schedule “A”, provided that notwithstanding the foregoing or anything else contained in this Lease, the Landlord may, at its option from time to time, choose to measure the area of the Premises or any space included in the Building in accordance with the BOMA standard method of measurement then in effect from time to time.
- (oo) **“Mortgage”** means any mortgage, charge or security instrument (including a deed of trust or mortgage securing bonds) and all extensions, renewals, modifications, consolidations and replacements of any such item which may now or hereafter affect the Building or any part of it.
- (pp) **“Mortgagee”** means the mortgagee, chargee or other secured party (including a trustee for bondholders), as the case may be, who from time to time holds a Mortgage.
- (qq) **“Notice”** has the meaning set out in Section 16.7.
- (rr) **“Operating Costs”** has the meaning set out in Section 6.5.
- (ss) **“Permitted Transferee”** means any entity which is an affiliate (as that term is defined as of the date of this Lease in the *Canada Business Corporations Act*) of the original named Tenant, and only for so long as it remains an affiliate of such original named Tenant.
- (tt) **“Person”** means any individual, partnership, corporation, trust, trustee or other entity or any combination of them, and **“Persons”** means more than one Person.
- (uu) **“Premises”** means that part of the Building identified in Section 1.1(e) and approximately shown cross-hatched on Schedule “B”, extending to: (i) the interior face of all exterior walls, doors and windows; (ii) the interior face of all interior walls, doors and windows separating the Premises from Common Areas and Facilities; (iii) the centre line of all interior walls separating the Premises from adjoining leaseable premises; and (iv) the top surface of the structural subfloor and the top surface of the suspended or plaster ceiling (or the bottom surface of the structural ceiling if there is no suspended or plaster ceiling). Any Building Systems located in the Premises do not form part of the Premises.
- (vv) **“Prime Rate”** means the annual rate of interest announced from time to time by the Canadian chartered bank chosen by the Landlord as the daily rate of interest used by such bank as a reference rate in setting rates of interest for Canadian dollar commercial loans and commonly referred to by such bank as its Canadian “prime rate”.
- (ww) **“Project”** means the Building.
- (xx) **“Property Taxes”** means the aggregate of all taxes, rates, duties, levies, fees, charges (including local improvement charges) and assessments whatsoever, imposed, assessed, levied, confirmed, rated or charged against or in respect of the Building or any part of the Building or any fixtures, equipment or improvements thereto from time to time by any lawful taxing or assessing authority, whether school, municipal, regional, provincial, federal, parking, utilities or otherwise, including extraordinary and special assessments, and any taxes or other amounts which are imposed in lieu of, or in addition to, any of the foregoing whether or not in existence on the Commencement Date and whether of the foregoing character or not, or against Landlord in respect of any of the same or in respect of any rental or other compensation receivable by Landlord and/or the owners of the Project in respect of the same, and any Taxes on real property rents or receipts of such (as opposed to a tax on such rents as part of the income of Landlord), any Taxes based, in whole or in part, upon the value of the Project, any commercial concentration or similar levy in respect of the Project excluding taxes on the income or profits of the Landlord except to the extent that they are levied in lieu of the foregoing. For clarification, Property Taxes shall not include any taxes personal to Landlord such as income tax, inheritance tax, gift tax or estate tax nor shall Property Tax include any penalties or fines incurred as a result of a Landlord’s late payment of same, provided Tenant has in fact remitted such Property Taxes as and when required hereby and provided same are not being bona fide contested and/or withheld by Landlord.
- (yy) **“Proportionate Share”** means a fraction which has: (i) as its numerator, the Rentable Area of the Premises, and (ii) as its denominator, the Rentable Area of the Building.
- (zz) **“Rent”** means all Basic Rent and Additional Rent.
- (aaa) **“Rent Deposit”** means any amount specified in Section 1.1(j)(i).
- (bbb) **“Rentable Area”** means: (i) in the case of the Premises and any other premises included in the Building, the area of all floors of such premises determined in accordance with the Measurement Standards; and (ii) in the case of the Building the aggregate of the area of all premises in the Building that are rented, or designated or intended by the Landlord to be rented (whether actually rented or not) but excluding storage areas, determined in accordance with the Measurement Standards. The Rentable

Area of the Building may be adjusted from time to time to reflect any alteration, expansion, reduction, recalculation or other change.

- (ccc) **“Rental Taxes”** means all goods and services, business transfer, multi-stage sales, sales, use, consumption, value-added or other similar taxes imposed by any federal, provincial or municipal government upon either the Landlord or the Tenant in respect of the Lease which is measured by or based in whole or in part directly upon the Rent payable under this Lease or in respect of the rental or rental value of premises under this Lease or the payments made by Tenant hereunder or the goods and services provided by Landlord hereunder including without limitation, the rental of the Premises and the provision of administrative services to Tenant hereunder, whether existing at the date of this Lease or hereafter imposed by any governmental authority including, without limitation, goods and services tax, harmonized sales tax, value added tax, business transfer tax, sales tax, federal sales tax, excise taxes or duties or any tax similar to the foregoing.
- (ddd) **“Repair Standard”** shall have the meaning as set out in Section 8.4.
- (eee) **“Required Conditions”** means that:
 - (i) the Tenant is the original named Tenant or a Permitted Transferee, has not undergone a Change of Control and is itself in occupation of and carrying on business from the whole of the Premises; and
 - (ii) the Tenant has paid all Basic Rent and Additional Rent as and when due and has not been in persistent default and is not in material default under this Lease.
- (fff) **“Rules and Regulations”** means the Rules and Regulations annexed hereto as Schedule “C” together with any amendments, deletions and additions made by the Landlord from time to time pursuant to Section 10.4, all of which shall form part of this Lease.
- (ggg) **“Security Deposit”** means any amount specified in Section 1.1(j)(ii).
- (hhh) **“Tenant”** means the party named in Section 1.1(b)(i).
- (iii) **“Tenant Construction Manual”** shall mean that document (if any) prepared by the Landlord in respect of the Building which sets out rules, specifications, and procedures for the design and construction of improvements and Alterations in and to the Premises and elsewhere by the Tenant, as may be specified in such manual.
- (jjj) **“Tenant Procurement Guidelines”** shall mean that document (if any) prepared by the Landlord in respect of the Building which sets out suggested specifications of Tenant furniture, fixtures, materials and equipment used or to be used by the Tenant in or on the Building or within the Tenant’s Premises.
- (kkk) **“Term”** means the period of time specified in Section 1.1(g)(i) which commences on the Commencement Date and expires on the Expiry Date, unless terminated earlier pursuant to the provisions of this Lease.
- (lll) **“Transfer”** means all or any of the following, whether by conveyance, written agreement or otherwise:
 - (i) an assignment of this Lease in whole or in part; (ii) a sublease of all or any part of the Premises; (iii) the sharing or transfer of any right of use or occupancy of all or any part of the Premises; (iv) any mortgage, charge or encumbrance of this Lease or the Premises or any part of the Premises or other arrangement under which either this Lease or the Premises become security for any indebtedness or other obligation; and (v) a Change of Control, and includes any transaction or occurrence whatsoever (including, but not limited to, expropriation, receivership proceedings, seizure by legal process and transfer by operation of law), which has changed or might change the identity of the Person having use or occupancy of any part of the Premises.
- (mmm) **“Transferee”** means the Person to whom a Transfer is or is to be made.
- (nnn) **“TSP”** has the meaning set out in Section 7.6(b).
- (ooo) **“Unavoidable Delay”** has the meaning set out in Section 16.5.

3.2 Entire Agreement, Amendments, Waiver

This Lease contains the entire agreement between the parties with respect to the subject matter of this Lease and there are no other agreements, promises or understandings, oral or written, between the parties in respect of this subject matter. This Lease may be amended only by written agreement between the Landlord and the Tenant. No electronic communications between the parties will have the effect of amending this Lease. No provisions of this Lease shall be deemed to have been waived by the Landlord or the Tenant unless such waiver is in writing signed by such party. If either the Landlord or the Tenant excuses or condones any default by the other of any obligation under this Lease, no waiver of such obligation shall be implied in respect of any continuing or subsequent default. The Landlord’s receipt of Rent with knowledge of a breach shall not be deemed a waiver of any breach.

3.3 Acceptance and Application of Rent

Any endorsement, statement, condition, direction or other communication on or accompanying any Rent payment shall not be binding on the Landlord and the acceptance of any such payment shall be without prejudice to the Landlord’s right to recover the balance of Rent then owing or to pursue any other remedy available to the Landlord. Any payment received by the Landlord may be applied towards amounts then outstanding under this Lease in such manner as the Landlord determines.

3.4 General Rules of Interpretation

- (a) Obligations as Covenants: Each obligation of the Landlord and the Tenant in this Lease shall be considered a covenant for all purposes. If the Tenant has failed to perform any of its obligations under this Lease, such obligations shall survive the expiration or other termination of this Lease.
- (b) Time: Time is of the essence of this Lease.
- (c) Number, Gender: The grammatical changes required to make the provisions of this Lease apply in the plural sense where the Tenant comprises more than one Person and to individuals (male or female), partnerships, corporations, trusts or trustees will be assumed as though in each case fully expressed.
- (d) Liability of Tenant: If the Tenant consists of more than one Person, the covenants of the Tenant shall be joint and several covenants of each such Person. If the Tenant is a partnership and not a limited liability partnership, each Person who is presently a partner of the partnership and each Person who becomes a member of any successor partnership shall be and continue to be bound jointly and severally for the performance of and shall be and continue to be subject to all of the terms, obligations and conditions of this Lease, whether or not such Person ceases to be a member of such partnership or successor partnership and whether or not such partnership continues to exist. If the Tenant is a limited liability partnership, each Person who is presently a partner of the limited liability partnership and each Person who becomes a member of any successor limited liability partnership shall be and continue to be bound jointly and severally for the performance of and shall be and continue to be subject to all of the terms, obligations and conditions of this Lease, whether or not such Person ceases to be a member of such limited liability partnership or successor limited liability partnership and whether or not such limited liability partnership continues to exist, to the full extent permitted by Applicable Law.
- (e) Governing Law: This Lease shall be governed by and construed under the Applicable Laws of the jurisdiction in which the Building is located and the parties attorn and submit to the jurisdiction of the courts of such jurisdiction.
- (f) Headings: The headings of the Articles and Sections are included for convenience only, and shall have no effect upon the construction or interpretation of this Lease.
- (g) Landlord as Trustee: Any and all exculpatory provisions, releases and indemnities included in this Lease for the benefit of the Landlord are intended also to benefit the Mortgagees, any owner or lessor with an interest in the Building prior to the Landlord and property managers of the Landlord and the officers, directors, shareholders, employees, agents of each one of them and, for the purposes of such provisions, the Landlord is acting as agent or trustee on behalf of and for the benefit of the Persons mentioned above.
- (h) Severability: Should any provision of this Lease be or become invalid, void, illegal or not enforceable, such provision shall be considered separate and severable from this Lease and the remaining provisions shall remain in force and be binding upon the parties hereto as though such provision had not been included.

3.5 Successors

This Lease and everything herein contained shall extend to and bind the successors and assigns of the Landlord and the legal representatives, heirs, executors, administrators, successors and permitted assigns of the Tenant (as the case may be), except as may be specifically excepted herein.

ARTICLE 4 - GRANT AND TERM

4.1 Term, Demise

The Landlord hereby demises and leases the Premises to the Tenant for the Term (unless terminated earlier pursuant to this Lease), to have and to hold during the Term, subject to the terms and conditions of this Lease. The Landlord grants to the Tenant a non-exclusive licence throughout the Term to the benefit or use (as may be appropriate) of those Common Areas and Facilities which provide access to the Premises or which are generally made available to all tenants in the Building, in common with other tenants of the Building and with all others entitled thereto, subject to the terms and conditions of this Lease.

4.2 Acceptance

The Tenant hereby leases and accepts the Premises from the Landlord and covenants to pay the Rent and to observe and perform all the covenants and obligations to be observed and performed by the Tenant pursuant to this Lease. The Tenant agrees that, except as may be specifically set out herein, the Premises are accepted on an "as is" basis and there is no promise, representation or undertaking binding upon the Landlord with respect to any alteration, remodelling or decoration of the Premises or with respect to the installation of equipment or fixtures in the Premises.

4.3 Quiet Enjoyment

If the Tenant pays the Rent, fully performs all its obligations under this Lease and there has been no Event of Default, then the Tenant shall be entitled, subject to the provisions of this Lease and to Applicable Law, to

peaceful and quiet enjoyment of the Premises for the Term, subject to the provisions of Section 8.7 and Section 16.5.

ARTICLE 5 - RENT

5.1 Basic Rent

The Tenant shall pay to the Landlord Basic Rent in the amount set out in Section 1.1(i) for the respective Lease Year, by equal consecutive monthly instalments in advance on the first day of each month, subject to any adjustment pursuant to Section 5.3.

5.2 Additional Rent

The Tenant shall also pay throughout the Term, at the times and in the manner provided in this Lease, all Additional Rent which shall, except as otherwise provided in this Lease, be payable within 15 days of receipt by the Tenant of an invoice, statement or demand for it.

5.3 Adjustment Due to Measurement

The Landlord may, from time to time, at its option, cause the Rentable Area of the Premises to be measured by an Expert in accordance with the Measurement Standards and deliver a certificate of measurement to the Tenant, and, if necessary as a result of such measurement, the annual Basic Rent and the calculation of Additional Rent shall be adjusted by the Landlord. The effective date of any such adjustment shall be:

- (a) in the case of any measurement made prior to or within six months of the Commencement Date, the date the Tenant is allowed possession of the Premises under this Lease; and
- (b) in all other cases, the date of the determination of the measurement.

Any such measurement by an Expert shall be final and binding on the Landlord and the Tenant. Neither the Landlord nor the Tenant may claim any adjustment to the annual Basic Rent or to the calculation of Additional Rent based on the Rentable Area of the Premises except in accordance with a measurement by an Expert made pursuant to this Section and, for greater certainty, neither the Landlord nor the Tenant may claim any adjustment to the annual Basic Rent or to the calculation of Additional Rent based on such measurement for the period prior to the effective date of such adjustment as set out above.

5.4 Payment of Rent - General

- (a) All payments required to be made by the Tenant pursuant to this Lease shall be paid when due, without prior demand and without any abatement, set-off, compensation or deduction whatsoever, except as may be otherwise expressly provided herein, at the address of the Landlord set out in Section 1.1(a)(ii) or at such other place as the Landlord may designate from time to time to the Tenant.
- (b) All payments required to be made by the Tenant pursuant to this Lease, except for Rental Taxes, shall be deemed to be Rent and shall be payable and recoverable as Rent, and the Landlord shall have all rights against the Tenant for default in any such payment as in the case of arrears of Rent.
- (c) The Tenant shall pay to the Landlord all Rental Taxes applicable from time to time, calculated and payable in accordance with Applicable Laws and the Tenant shall pay such amount at the earlier of: (i) the time provided for by Applicable Laws; and (ii) the time such Rent is required to be paid under this Lease. The amount payable by the Tenant on account of Rental Taxes shall be deemed not to be Rent for the purpose of such calculation but in the event of a failure by the Tenant to pay any amount, the Landlord shall have the same rights and remedies as it has in the event of a failure by the Tenant to pay Rent.
- (d) At the Landlord's request, the Tenant shall make all payments under this Lease by way of post-dated cheques, automatic withdrawals or electronic funds transfer from the Tenant's bank account and shall execute and deliver either concurrently with this Lease or from time to time within three Business Days following request for it, such documentation as may be required by the Landlord and its bank in order to effect such payments.
- (e) If the Commencement Date is other than the first day of a full period in respect of which any item of Rent is calculated, or the Expiry Date is other than the last day of a full period, then unless otherwise provided in this Lease, the amount of such item of Rent payable in respect of the broken period shall be prorated based on a 365 day year.

5.5 Payment of Additional Rent

- (a) Prior to the Commencement Date and at or prior to the beginning of each Fiscal Year thereafter, the Landlord shall compute and deliver to the Tenant a bona fide estimate in respect of such Fiscal Year of the Tenant's share of Property Taxes, the Tenant's Proportionate Share of Operating Costs and such other items of Additional Rent as the Landlord may estimate in advance and the Tenant shall pay to the Landlord in monthly installments one-twelfth of such estimate simultaneously with the Tenant's payments of Basic Rent, provided that the monthly installments on account of the Tenant's share of Property Taxes may be determined so that the Landlord collects all such amounts payable by the Tenant by the final due date in the relevant calendar year. The Landlord may from time to time re-estimate any

items of Additional Rent and may fix monthly instalments for the then remaining balance of the Fiscal Year so that such items will be entirely paid during such Fiscal Year.

- (b) The Landlord shall deliver to the Tenant within a reasonable period of time after the end of each Fiscal Year a written statement or statements (the "Statement") setting out in reasonable detail the amount of Operating Costs, the Property Taxes and such other items of Additional Rent as the Landlord estimated in advance for such Fiscal Year. If the Tenant's share of Property Taxes, the Tenant's Proportionate Share of Operating Costs and other items of Additional Rent actually paid by the Tenant to the Landlord during such Fiscal Year differs from the amount of the Tenant's share of Property Taxes, the Tenant's Proportionate Share of Operating Costs and other items of Additional Rent payable for such Fiscal Year, the Tenant shall pay such difference or the Landlord shall credit the Tenant's account (as the case may be), without interest within 30 days after the date of delivery of the Statement. Failure of the Landlord to render any Statement shall not prejudice the Landlord's right to render such Statement thereafter or with respect to any other Fiscal Year. The Landlord may render amended or corrected Statements.
- (c) The Tenant shall not claim a re-adjustment in respect of Operating Costs or Property Taxes or other items of Additional Rent estimated by the Landlord or the share payable by the Tenant on account thereof for any Fiscal Year except by Notice given to the Landlord within six months after delivery of the Statement, stating the particulars of the error in computation.
- (d) If the Tenant disputes the accuracy of any Statement within the period permitted under Section 5.5(c) above and the Landlord and the Tenant fail to settle the matter within a reasonable period, the matter shall be referred by the Landlord to an Expert for prompt decision. The Tenant shall pay in accordance with the Statement until such decision is rendered. The Expert's signed determination shall be final and binding on both the Landlord and the Tenant. Any adjustment required to any previous payment made by the Tenant or the Landlord by reason of any such determination shall be made within 14 days thereof, and the party required to pay such adjustment shall bear all costs of the Expert, except that if the amount to be paid is 20% or less of the amount in dispute, the Tenant shall pay all such costs.

5.6 Rent Deposit

The Landlord acknowledges receipt from the Tenant of the Rent Deposit to be applied to the Rent as it becomes due or as otherwise provided in Section 1.1(j)(i) and, to the extent it is not so applied from time to time, to be held, without interest, as security (without prejudice to the Landlord's other rights and remedies) for the observance and performance of the Tenant's obligations under this Lease.

5.7 Security Deposit

The Landlord acknowledges receipt from the Tenant of the Security Deposit to be held, without interest, as security (without prejudice to the Landlord's other rights and remedies) for the observance and performance of the Tenant's obligations under this Lease. If the Tenant defaults in the performance of any of the terms, covenants, conditions and provisions of this Lease as and when the same are due to be performed by the Tenant, then the Landlord, at its option, may appropriate and apply all or any part of the Security Deposit on account of any losses or damages sustained by the Landlord as a result of such default. Upon demand by the Landlord following any such appropriation, the Tenant shall pay to the Landlord an amount sufficient to restore the total original amount of the Security Deposit. If the Tenant complies with all of the terms, covenants, conditions and provisions under this Lease and is not then overholding in accordance with Section 16.3, the Security Deposit shall be returned to the Tenant without interest within 60 days after the expiry or earlier termination of the Term, or, at the Landlord's option, shall be applied by the Landlord on account of the last month's Rent.

5.8 Net Lease

The Tenant acknowledges and agrees that it is intended that this Lease shall be a completely carefree net lease for the Landlord and that the Landlord shall not be responsible for any costs, charges, expenses and outlays of any nature whatsoever arising from or relating to the Premises or the Building during the Term, whether foreseen or unforeseen and whether or not within the contemplation of the parties at the commencement of the Term, except as shall be otherwise expressly provided in this Lease.

ARTICLE 6 - OPERATING COSTS AND TAXES

6.1 Property Taxes Payable by Landlord

The Landlord shall pay all Property Taxes, but it may defer such payments or compliance to the fullest extent permitted by law so long as it pursues in good faith any contest or appeal of any such Property Taxes with reasonable diligence.

6.2 Property Taxes Payable by Tenant

- (a) The Tenant shall pay as Additional Rent directly to the Landlord in each Fiscal Year the Tenant's share of Property Taxes as determined pursuant to this Section.

- (b) The Tenant's share of Property Taxes shall be the portion of the Property Taxes that are attributable to the Premises, as determined by the Landlord, acting reasonably. Without limiting the foregoing:
 - (i) the Landlord may, if it so elects, determine that the Tenant's share of Property Taxes attributable to the Premises shall be the Proportionate Share of Property Taxes;
 - (ii) the Landlord shall be entitled, but not obligated, to allocate Property Taxes amongst categories of premises in the Building on the basis of such factors as the Landlord determines to be relevant and to adjust the Tenant's share of Property Taxes based on such allocation;
 - (iii) if there are separate assessments (or, in lieu of separate assessments, calculations made by authorities having jurisdiction from which separate assessments may, in the Landlord's opinion, be readily determined) for the Premises for Property Taxes, the Landlord may have regard thereto;
 - (iv) nothing herein shall compel or require the Landlord to adjust, continue to adjust or to make the same determination or allocation of Property Taxes from year to year or in any Fiscal Year; and
 - (v) for the purposes of determining the share of Property Taxes payable by the Tenant pursuant to this Lease, Property Taxes shall include such additional amounts as would have formed part of Property Taxes had the Building been fully assessed during the whole of the relevant Fiscal Year as fully completed and fully occupied by tenants, with no special exemptions or reductions, and without taking into account any actual or potential reduction of Property Taxes or change of assessment category or class for premises within the Building which are vacant or underutilized.

6.3 Business Taxes and Other Taxes of Tenant

The Tenant shall promptly pay before delinquency to the taxing authorities or to the Landlord, if it so directs, as Additional Rent, any taxes, rates, duties, levies and assessments whatsoever, whether municipal, provincial, federal or otherwise, separately levied, imposed or assessed against or in respect of the operations at, occupancy of, or conduct of business in or from the Premises by the Tenant or any other permitted occupant, including the Tenant's Business Taxes, if levied in the province in which the Building is situate. Whenever requested by the Landlord, the Tenant shall deliver to the Landlord copies of receipts for payment of all such taxes.

6.4 Assessment Appeals

The Tenant shall not appeal any governmental assessment or determination of the value of the Building or any portion of the Building whether or not the assessment or determination affects the amount of Property Taxes or other taxes, rates, duties, levies or assessments to be paid by the Tenant.

6.5 Operating Costs

The Tenant shall pay its Proportionate Share of Operating Costs to the Landlord. Subject to the exclusions and deductions stipulated in Section 6.6, "Operating Costs" means the total, without duplication, of the costs, expenses, fees, rentals, disbursements and outlays (in Sections 6.5 and 6.6 referred to collectively as "costs") of every kind, whether direct or indirect, paid, payable or incurred by or on behalf of the Landlord on an accrual basis (or on a cash basis to the extent that the Landlord determines is reasonable) in the ownership, maintenance, repair, replacement, operation, administration, supervision and management of the Building, including, without limitation:

- (a) costs of providing security, supervision, traffic control, janitorial, landscaping, window cleaning, waste collection, disposal and recycling and snow removal services and the costs of machinery, supplies, tools, equipment and materials used in connection with the Building (including rental costs of such items);
- (b) costs of telecommunications and broadband services and facilities (including riser, rooftop, telephone room and wireless management), information technology, telecopier, stationery, office equipment, supplies, signs and directory boards and other services and materials required for management, maintenance and operation (whether on or off-site and whether incurred by the Landlord or a management company);
- (c) costs of providing electricity, fuel, heat, HVAC, water, telephone, gas, sewage disposal and other utilities and services (including all energy management and administration costs) and costs of replacing Building standard electric light fixtures, ballasts, tubes, starters, lamps, light bulbs and controls (to the extent such item is charged separately to the Tenant pursuant to this Lease then the costs of any such item attributable to other leaseable premises shall be excluded);
- (d) costs of:
 - (i) operating, maintaining, replacing, modifying and repairing the Building, including without limitation such costs where incurred by the Landlord in order to comply with Applicable Laws or required by the Landlord's insurance carrier or resulting from normal wear and tear to the Building;
 - (ii) providing, installing, modifying and upgrading energy and water conservation equipment and systems, life safety and emergency response systems, materials and procedures and telecommunication and broadband systems and equipment if any;
 - (iii) making Alterations, replacements or additions to the Building intended to reduce Operating Costs, utility consumption, and/or Greenhouse Gas emissions, improve the operation of the Building and the systems, facilities and equipment serving the Building, or maintain their operation;

- (iv) replacing machinery or equipment which by its nature requires periodic replacement; and
 - (v) developing, and/or modifying and operating the Building to achieve the objectives of the Environmental Management Plan, including, without limitation, the costs of data collection, reporting, commissioning and re-commissioning the Building or any part of it;
- all to the extent that such costs are fully chargeable in the Fiscal Year in which they are incurred in accordance with sound accounting principles or practices as applied by the Landlord;
- (e) depreciation or amortization of the costs referred to in Section 6.5(d) above as determined in accordance with sound accounting principles or practices as applied by the Landlord, if such costs have not been charged fully in the Fiscal Year in which they are incurred, and interest on the undepreciated or unamortized balance of such costs, calculated monthly, at an annual rate equal to 5% above the Prime Rate in effect on the first day of each Fiscal Year;
 - (f) amounts paid to, or reasonably attributable to the remuneration of, all personnel (whether on or off-site and whether employed by the Landlord or a management company) involved in the maintenance, repair, replacement, operation, administration, supervision and management of the Building, including fringe benefits, severance pay, termination payments and other employment costs;
 - (g) auditing, accounting, legal and other professional and consulting fees and disbursements incurred in connection with the maintenance, repair, replacement, operation, administration, supervision and management of the Building, including those incurred in connection with the Environmental Management Plan, those incurred with respect to the preparation of the statements required under the provisions of this Lease, and those incurred in administering, minimizing, contesting or appealing assessments of Property Taxes (whether or not successful);
 - (h) costs of all insurance which the Landlord is obligated or permitted to obtain under this Lease and the amounts of losses incurred or claims paid either below the insurance deductible amounts or as the co-insurance portion of an insured claim;
 - (i) Property Taxes to the extent not charged to the Tenant pursuant to Section 6.2 and to other tenants of the Building pursuant to lease provisions similar to such Section;
 - (j) Capital Tax, Carbon Tax and Carbon Offset Costs;
 - (k) fair market rental value (having regard to rent being charged for similar space including additional rent for operating costs and property taxes) of space used by the Landlord and/or its property manager, acting reasonably, in connection with the maintenance, repair, operation, administration and management of the Building and such fair market rental value of any building amenities (such as conference and day-care facilities provided primarily for tenants of the Building), together with the reasonable costs relating to such building amenities;
 - (l) a management fee in an amount comparable to that which would be charged by a real estate management company for management of similar office buildings in the area in which the Building is located; and
 - (m) the costs of preparing a pandemic risk assessment and/or a Health Emergency Plan, as well as actual costs in dealing with a Health Emergency.

6.6 Limitations on Operating Costs

In determining Operating Costs, the cost (if any) of the following shall be excluded or deducted, as the case may be:

- (a) major repairs to structural components that are required as a result of defective design or construction of such structural components;
- (b) interest on, and the capital retirement of debt, except as specifically provided in Section 6.5(e), and ground rent payable to the lessor under any ground or other lease pursuant to which the Landlord has an interest in the Building;
- (c) other than those expenses incurred in furtherance of the Environmental Management Plan, expenses relating to decorating or redecorating or renovating rentable space for tenants or occupants of the Building and costs relating to tenant inducements, allowances or similar expenses;
- (d) all leasing expenses, real estate brokers' fees, leasing commissions, advertising and space planners' fees;
- (e) repairs or maintenance done for the direct account of other tenants;
- (f) net recoveries by the Landlord in respect of warranties or guarantees and insurance claims to the extent (but only to the extent) that the repair costs in respect of the work covered by such warranties or guarantees or insurance claims have been charged as Operating Costs; and
- (g) amounts recovered from TSPs and tenants as contributions to the cost of telecommunications and broadband related services (including riser, rooftop, telephone room and wireless management) to the extent (but only to the extent) that those costs have been included in Operating Costs.

6.7 Adjustments of Operating Costs

In computing Operating Costs:

- (a) if less than 100% of the Rentable Area of the Building is completed or occupied during any period for which a computation must be made, the amount of Operating Costs will be increased by the amount of

- the additional costs determined by the Landlord, that would have been incurred had 100% of the Rentable Area of the Building been completed or occupied during that period, provided that the foregoing shall not result in the amount the Tenant pays as its Proportionate Share of such Operating Costs being greater than it would be if the Building was fully occupied and completed;
- (b) where the Landlord determines, acting reasonably but in its sole discretion, that any item(s) of Operating Costs are provided only to or for the benefit of a portion of the Building, then the Landlord shall be entitled, but not obligated, to allocate the cost of those item(s) over such portion of the Building and adjust the Tenant's Operating Cost payment based on such allocation;
 - (c) if the Building is comprised of different categories of leaseable premises, the Landlord shall be entitled, but not obligated, to allocate Operating Costs among the various categories on the basis of such factors as the Landlord determines to be relevant and to adjust the Tenant's Operating Cost payment based on such allocation; and
 - (d) if any facilities, services or utilities:
 - (i) for the operation, administration, management, repair and maintenance of the Building are provided from another building or other buildings owned or operated by Landlord or its manager;
 - (ii) for the operation, administration, management, repair and maintenance of another building or other buildings owned or operated by the Landlord or its manager are provided from the Building; or
 - (iii) are otherwise shared between the Building and another building or other buildings,
 the costs, charges and expenses of such items shall be allocated by the Landlord, between the Building and other building or buildings on a reasonable basis.

6.8 Reduction or Control of Operating Costs and Utility Consumption

The Tenant shall comply with any practices or procedures that the Landlord, acting reasonably, may from time to time introduce to reduce or control Operating Costs and utility consumption, and shall pay, as Additional Rent, all costs, as determined by the Landlord, that may be incurred by the Landlord as a result of any non-compliance. The Landlord may use an Expert to assist it in making such determination.

ARTICLE 7 - HVAC, UTILITIES AND OTHER LANDLORD SERVICES

7.1 Heating, Ventilating, Air Conditioning, and Utility Consumption

- (a) The Landlord shall provide HVAC in quantities and at temperatures required to maintain conditions within a reasonable temperature range in the Premises during Business Hours. HVAC and lighting supplied to the Premises outside of Normal Business Hours requested by the Tenant shall be at the Tenant's cost at the rate equal to the then prevailing rate for such service or utility plus the Landlord's 15% administration fee.
- (b) Any rebalancing of the climate control system necessitated by the installation of partitions, equipment or fixtures by the Tenant or by any use of the Premises not in accordance with the design standards of such system and/or the Environmental Management Plan shall be performed by the Landlord at the Tenant's expense. The Landlord shall not be responsible for inadequate performance of the Building Systems if: (i) attributable to: (A) any arrangement of partitioning in the Premises or changes therein; (B) the failure to shade windows which are exposed to the sun; (C) the production by the Tenant of smoke, odours or contaminated air which the Building Systems are not designed to accommodate; (D) any use of electrical power by the Tenant which exceeds the standard of normal use as determined by the Landlord or that as set out in the Environmental Management Plan; (E) any use of water by the Tenant which exceeds the normal use as determined by the Landlord or that as set out in the Environmental Management Plan; (F) any material deterioration in air quality as a result of any furniture, equipment, materials or improvements located in the Premises or the management practices of the Tenant or any other occupant or Person on the Premises which are not otherwise in accordance with the Environmental Management Plan; (ii) the occupancy level of the Premises exceeds one Person to every 150 square feet of Rentable Area of the Premises on an open floor basis; or (iii) the Tenant does not keep the HVAC vents or air returns free and clear of all obstructions.

7.2 Electricity and Other Utilities

- (a) The Landlord will provide and permit the Tenant to use the electricity, domestic water, sewage disposal and other utility services serving the Building in such quantities as the Landlord, from time to time determines to constitute normal use for tenants in the Building or as may be specified in the Environmental Management Plan. The Tenant shall not overload the capacity of any such service. The Tenant shall not bring onto the Premises any installations, appliances or business machines which are likely to consume significant amounts of electricity or other utilities or which require special venting without the prior written consent of the Landlord. The Tenant shall not engage any Person to provide any utility service to the Premises.
- (b) The Landlord shall replace Building standard and, at the Landlord's election, non-standard electric light fixtures, ballasts, tubes, starters, lamps, light bulbs and controls in the Premises. In carrying out its

obligations, the Landlord may adopt a system of periodic group re-lamping in accordance with sound building management practices.

- (c) If not separately metered, direct and indirect costs relating to the use by the Tenant of electricity and other utility services in quantities which represent normal use for tenants in the Building, as determined by the Landlord, will form part of Operating Costs or be paid by the Tenant to the Landlord separately as Additional Rent, as and to the extent that the Landlord may elect from time to time. The Landlord may install, at the Tenant's expense, separate and multiple water, electricity and natural gas (if applicable) meters or other measuring devices throughout the Premises or elsewhere to measure the Tenant's consumption of each such utility and the Landlord may use an Expert to assist it in determining such consumption.
- (d) If electricity, propane, natural gas or water is separately billed to the Premises or the Tenant, then the Tenant shall provide to the Landlord from time to time copies of all such electricity, propane, natural gas or water bills within 10 Business Days of receipt.

7.3 Special HVAC Services and Utilities and Excess Quantities

The Landlord shall have no obligation to provide the Tenant with HVAC, electricity, sewage disposal, water or other utility services of a type or in quantities that exceed normal use by tenants in the Building (as such normal use is determined by the Landlord), or that exceed those limits set out in the Environmental Management Plan, unless the Landlord determines, in its sole discretion, that the provision of such services: (a) is within the capacity of the Building Systems; (b) would not affect the operation, aesthetics or structure of the Building; (c) would not reduce the efficiency of the existing services supplied to other tenants or parts of the Building; (d) is otherwise feasible; and (e) is consistent with the Environmental Management Plan. The Tenant will pay to the Landlord all costs, both non-recurring and recurring, of providing all such services. Such costs shall be determined by the Landlord in a reasonable manner, which may include installation at the Tenant's expense of separate and multiple water, electricity and natural gas (if applicable) meters or other measuring devices in the Premises or elsewhere or the Landlord may use an Expert to assist it in determining such costs.

7.4 Other Landlord Services

- (a) The Landlord shall provide janitorial services to the Premises in accordance with standards from time to time prevailing for similar office buildings in the area in which the Building is located, subject to the Environmental Management Plan. Notwithstanding the foregoing, the Landlord may choose to provide such cleaning services during normal Business Hours to assist in achieving the objectives of the Environmental Management Plan, provided that if the Landlord does so choose, it shall use its reasonable commercial efforts to minimize the disruption of such cleaning services to the business and operations of the Tenant. The Tenant shall grant access necessary for the performance of the janitorial services and shall leave the Premises in a condition that facilitates the performance of such services. Other than as included in janitorial services, all curtains, carpets, rugs and drapes of any kind in the Premises shall be cleaned and maintained by the Tenant in accordance with the Environmental Management Plan. The Tenant shall not engage any Person to provide cleaning or janitorial services to the Premises without the Landlord's written consent.
- (b) The Landlord shall provide elevator service during Business Hours and additional hours for use by the Tenant in common with others, except when prevented by maintenance or repairs. Subject to emergencies, the Landlord will operate at least one passenger elevator for use by tenants at all times.
- (c) The Landlord shall provide necessary supplies in public washrooms sufficient for normal use by tenants in the Building.

7.5 Additional Services Provided by Landlord

Wherever this Lease provides that the Tenant is to pay a cost or expense to the Landlord as an item of Additional Rent (except for Operating Costs and the 15% administration fee referred to herein), the Tenant shall pay, in addition to such cost or expense, the Landlord's administration charge of 15% of such cost or expense, which cost shall also be an item of Additional Rent. The Tenant shall pay to the Landlord the costs of all such services provided at the Tenant's request or otherwise provided for herein and which are not included in Operating Costs including, without limitation: (a) the provision of HVAC and lighting, electricity, water, steam and/or chilled water and other utilities and services outside of Business Hours or of a special nature or in excess quantities; (b) replacement of non-standard electric light fixtures, ballasts, tubes, starters, lamps, light bulbs and controls; (c) special janitorial or cleaning services; (d) operating freight elevators used or reserved for the sole benefit of the Tenant outside Normal Business Hours and supervising the movement of furniture, equipment, freight and supplies for the Tenant; and (e) construction of any Leasehold Improvements or other work performed at the request of or on behalf of the Tenant.

7.6 Telecommunications

- (a) The Landlord shall incur no expense or liability whatsoever with respect to any aspect of the provision of telecommunication services, including, without limitation, the cost of installation, service, materials, repairs, maintenance, interruption or loss of telecommunication service.

- (b) The Tenant may utilize a telecommunication service provider (a “TSP”) of its choice with the Landlord’s prior written consent, but:
 - (i) if the TSP is required to provide or install facilities in the Building in order to enable it to provide service to the Tenant, the Landlord must first determine that there is sufficient space in, or on the Building for the installation of the TSP’s facilities and that the TSP is acceptable to the Landlord;
 - (ii) if the TSP intends to install, or has installed or purchased facilities situated in the Building for the purpose of providing telecommunication services to tenants in the Building, the Landlord may require the TSP to execute and deliver the Landlord’s standard form of TSP licence agreement;
 - (iii) the Tenant shall be responsible for all costs incurred by the Landlord in enabling usage by the Tenant of its choice of TSP not otherwise paid by such TSP; and
 - (iv) the Tenant shall be responsible for the removal of all wiring serving the Premises by such TSP at the expiry of the Term, together with any cable wire, if required by the Landlord.
- (c) The Landlord may deem it desirable to provide a central telecommunications cable distribution system (“CDS”) in the Building for use by TSPs and tenants. If the Landlord provides a CDS, the Tenant’s TSP or the Tenant, as the case may be, may be required by the Landlord to use the CDS for its communications cabling needs on terms and conditions to be set by the Landlord. These terms and conditions will include obligations for the TSP, or the Tenant, as the case may be, to pay costs and to contribute to Operating Costs associated with the CDS and a complete release of the Landlord and indemnity from the TSP or the Tenant, as the case may be, in respect of the use of the CDS.
- (d) If the Tenant’s approved TSP does not have a point of connection in the Premises, the Tenant may be required to install its own cable and facilities or to purchase cable and facilities from the Landlord for installation in the communication pathways and risers of the Building for connection to the Tenant’s TSP’s facilities in the main terminal room, at the main distribution frame or at other points of connection designated by the Landlord. In such case: (i) the Tenant may be required to pay all costs incurred by the Landlord; (ii) the Tenant may be required to remove such cable and facilities and restore any damage caused by the removal at the Landlord’s option, or to pay the cost of removal and restoration at the end of the service term of that TSP; (iii) the Tenant may be required to contribute to the costs of riser management incurred by the Landlord; and (iv) the Tenant may be required to abide by any policies, directions or requirements of any riser manager retained by the Landlord and to pay, in addition, any direct costs invoiced to the Tenant by such riser manager in respect of plan review charges, inspection charges and other services provided by such riser manager to the Tenant.
- (e) If required by the Landlord, the Tenant shall change its TSP if the licence agreement referred to above in Section 7.6(b) is terminated or expires and is not renewed. The Tenant acknowledges that the Landlord has no obligation to ensure continuation of services by the Tenant’s TSP or any other TSP in the Building.
- (f) The Landlord may require, upon 30 days prior written Notice, that the Tenant relocate all or any portion of the cables or facilities installed by it or its TSP.

7.7 Signs and Premises Identification

The Tenant shall not erect, affix, install or maintain any signs, lettering, identification or any promotional or other written materials visible from the exterior of the Building or from any interior Common Areas and Facilities. The Landlord shall, at the request and expense of the Tenant, supply and install: (a) on or near the entrance door of the Premises a sign bearing the name of the Tenant; (b) identification in any elevator lobby directional signage on the Tenant’s floor; and (c) one entry in any directory board for the Building, each in accordance with the Landlord’s uniform scheme for identification signage. Any tenant occupying at least a full floor in the Building may, subject to having received the Landlord’s prior written approval as to design, location, material and method of installation, supply and install its own sign in the elevator lobby of each full floor occupied by it. All such signage shall comply with the applicable provisions of the Environmental Management Plan, including, without limitation, those pertaining to light pollution reduction, and migrating bird safety programs.

ARTICLE 8 - OPERATION, CONTROL AND MAINTENANCE BY LANDLORD

8.1 Operation of the Building by Landlord

The Landlord shall operate the Building in accordance with all Applicable Laws and with standards from time to time prevailing for similar office buildings in the area in which the Building is located, subject, however, to the limitations occasioned by the design and age of the Building and the capacity of the Building Systems, and the provisions of this Lease. The Landlord shall also manage, maintain, operate, repair, and upgrade the Building as necessary in accordance with the Environmental Management Plan. The Landlord’s costs of compliance with this Section 8.1 shall be included in Operating Costs, to the extent provided therein.

8.2 Control of the Building by Landlord

The Landlord has at all times exclusive control of the Building and its management and operation, but not so as to deny the Tenant access to the Premises except in an emergency. Without limiting the generality of the foregoing, at any time and from time to time, the Landlord may:

- (a) make repairs, replacements, changes or additions to the structure, systems, facilities and equipment in the Building (including the Premises) where necessary to serve the Premises or other parts of the Building or to achieve the objectives of the Environmental Management Plan;
- (b) make changes or additions to any part of the Building not in or forming part of the Premises including, without limitation, dedicating or conveying portions of the Lands, granting easements, rights-of-way, restrictive covenants or other interests in the Lands and constructing additional improvements in or adjoining the Lands;
- (c) terminate or amend the Tenant's right of use of any of the Common Areas and Facilities, change the location and size of any of the Common Areas and Facilities or use parts of the Common Areas and Facilities for promotional or other activities;
- (d) retain contractors and employ all personnel, including supervisory personnel and managers, that the Landlord considers necessary for the effective maintenance, repair, operation, management and control of the Building; and
- (e) do and perform such other acts in and to the Building or any of its component parts as the Landlord considers reasonable for the proper and efficient maintenance, repair, operation, management and control of the Building,

provided that in the course of the Landlord's exercise of its rights hereunder, the Landlord shall be deemed not to have re-entered the Premises nor to have breached any obligation of this Lease. The Landlord shall perform all of its work as expeditiously as is reasonably possible so as to interfere as little as is reasonably possible with the Tenant's use of the Premises.

8.3 Name of Building

The Landlord may from time to time designate a name or other identification for the Building. The Tenant shall be responsible for any costs it incurs as a result of any changes in the name or identification (such as changes to its stationery and other material). The Tenant shall have no rights in any such names or identification.

8.4 Maintenance and Repair by Landlord

The Landlord shall keep or cause to be kept the following in good repair to the standards from time to time prevailing for similar office buildings in the area in which the Building is located subject, however, to the limitations occasioned by the design and age of the Building and the capacity of the Building Systems and to reasonable wear and tear not inconsistent with such standard:

- (a) the footings, foundations, structural columns and beams, structural subfloors, bearing walls, exterior walls, windows and roofs of the Building; and
- (b) the Common Areas and Facilities,
(the "Repair Standard")

provided that:

- (c) if all or part of Building Systems require repair, replacement, maintenance or inspections in order to comply with the Repair Standard, the Landlord shall have a reasonable time in which to complete such work, and during such time shall only be required to maintain such services as are reasonably possible in the circumstances;
- (d) no reduction or discontinuance of such services or loss of use of the Premises shall be construed as an eviction of the Tenant or (except as specifically provided in this Lease) release the Tenant from any obligation under this Lease; and
- (e) the Repair Standard may be suspended from time to time due to a Health Emergency.

8.5 Access by Landlord

The Tenant shall permit the Landlord, its agents and others authorized by it, to enter the Premises to inspect, to provide services or to make repairs, replacements, changes or Alterations as set out in this Lease, to take such steps as the Landlord may deem necessary for the safety, improvement, alteration or preservation of the Premises or the Building or to take such steps as may be reasonably necessary to comply with the Environmental Management Plan and to show the Premises to Mortgagees, prospective Mortgagees, purchasers and prospective purchasers and, during the last 18 months of the Term, to prospective tenants. In carrying out such rights the Landlord shall use reasonable efforts to minimize interference with the Tenant's use and enjoyment of the Premises. The Landlord shall whenever possible give reasonable Notice to the Tenant prior to such entry (other than in the case of an emergency or apprehended emergency), but no such entry shall constitute a re-entry by the Landlord or an eviction or entitle the Tenant to any abatement of Rent.

8.6 Relocation

The Landlord shall have the right from time to time, on not less than 60 days Notice to the Tenant, to relocate the Premises to other premises within the Building having approximately the same area as the Premises. If the

Landlord relocates the Premises prior to occupancy by the Tenant, it shall reimburse the Tenant for all expenses already incurred by the Tenant in preparing to move into the Premises to the extent that such expenditure is for items or materials not usable in the alternate premises. If the Landlord relocates the Tenant after occupancy by the Tenant, the Landlord shall provide the relocated premises improved to a standard and using materials of approximately the same quality as the Leasehold Improvements which exist in the existing Premises at the time of relocation and reimburse the Tenant (upon receipt of copies of receipted third party invoices) for direct costs associated with the relocation, including, without limitation, moving costs, reprinting of a limited supply of stationery and supplies and disconnection and reconnection of telephone and computer equipment and systems. In no case will the Tenant be reimbursed or compensated for indirect costs including overhead, overtime charges or loss of profits and the Tenant will minimize costs by re-using all fixtures, equipment and trade fixtures from the Premises where it is feasible to do so. The Landlord agrees to use reasonable efforts to effect the relocation with a minimum of disruption to the Tenant's business. The Landlord and the Tenant shall enter into a lease amending agreement in the Landlord's standard form to confirm the terms of the relocation including, without limitation, any adjustment to the Basic Rent if the Rentable Area of the relocated premises is different than the Rentable Area of the existing Premises and to confirm that all other terms and conditions of this Lease shall apply with respect to the relocated premises for the remainder of the Term.

8.7 Health Emergency

If a Health Emergency exists, the Landlord may amend, supplement or otherwise enforce any existing Health Emergency rules or regulations in existence, may impose additional rules and regulations, and may impose restrictions to mitigate or minimize the effects of the Health Emergency. Without limiting the generality of the foregoing:

- (a) during a Health Emergency, the Landlord shall be entitled to restrict or limit access to the Building to employees of the Tenant only, and/or to prohibit entry by visitors or invitees for a reasonable period of time during such event;
- (b) the Landlord shall have the right during a Health Emergency to require the Tenant to decontaminate all or any part of the Premises, failing which the Landlord shall be entitled to enter the Premises and do so at the Tenant's expense. Any steps that the Landlord may choose to take are in its sole and unfettered discretion and nothing herein shall obligate the Landlord to effect any such decontamination; and
- (c) the Landlord shall be entitled during a Health Emergency to close all or any part of the Building if it determines that it is not safe to continue to operate the Building or certain parts of the Building.

ARTICLE 9 - MAINTENANCE AND ALTERATIONS BY TENANT

9.1 Maintenance and Repair by Tenant

The Tenant shall at its sole cost manage, maintain, operate and repair the Premises and all Leasehold Improvements in good order and condition to the standards from time to time prevailing for similar office buildings in the area in which the Building is located subject to reasonable wear and tear not inconsistent with such standard and with the exception only of those repairs which are the obligation of the Landlord under this Lease, and subject to Article 14. The Tenant shall also manage, maintain, operate and repair the Premises and construct, use, operate and maintain Leasehold Improvements and all furnishings, fixtures and equipment located in the Premises so as to comply with the Environmental Management Plan. Where there is a conflict between the provisions of the Environmental Management Plan, and those standards from time to time prevailing for similar office buildings in the area in which the Building is located, the provisions as set out in the Environmental Management Plan shall prevail. **[Optional clause: Tenant agrees, at its sole cost and expense, to obtain and maintain throughout the Term LEED Commercial Interiors ("CI") designation for the Premises, and all repairs, maintenance and Alterations undertaken by the Tenant shall be done so in a manner consistent with the maintenance of such designation]**

9.2 Alterations by Tenant

The Tenant may from time to time at its own expense install Leasehold Improvements and alter existing Leasehold Improvements consistent with the Environmental Management Plan (the "Alterations") provided that:

- (a) all Alterations shall require the prior written approval of the Landlord, save and except for minor Alterations to Leasehold Improvements which do not affect the structure of the Building, any exterior walls, windows or roof, any of the Building Systems, the Environmental Management Plan, or the aesthetics of the Building and which do not require a building permit provided the Tenant has given Notice with reasonable detail of the proposed Alterations to the Landlord in advance;
- (b) for Alterations which require the Landlord's approval, the Tenant shall furnish the Landlord with two complete sets of professionally prepared working drawings (which shall include any architectural, structural, electrical, mechanical, computer system wiring and telecommunication plans) of the proposed Alterations and a statement as to how such Alterations are consistent with the Environmental Management Plan and the Tenant Construction Manual. The Tenant shall retain the Landlord's base building mechanical, electrical, environmental and structural engineering consultants to ensure compatibility of the Alterations with the Building Systems, the Environmental Management Plan and

the Tenant Construction Manual. If the Tenant uses other consultants for the preparation of the Tenant's working drawings, then the Landlord may elect to retain architects, environmental consultants and engineers to review such working drawings for the purpose of approving the proposed Alterations (it being understood that notwithstanding such approval, the Landlord shall have no responsibility with respect to the adequacy of such working drawings). The Tenant shall pay to the Landlord, on demand, the costs of the examination of such drawings by either the Landlord or an outside consultant plus an administration fee of 15% of such costs;

- (c) the Alterations shall be subject to the reasonable regulations, supervision, control and inspection by the Landlord and, in addition to any other payment contained in this Article, the Tenant shall pay to the Landlord, on demand, the Landlord's then current fee for coordination services provided by the Landlord during the Tenant's construction of its Alterations;
- (d) the Tenant shall provide, prior to the commencement of Alterations, evidence of required workers' compensation coverage and proof of owner and contractors protective liability insurance coverage, with the Landlord, any property manager and any Mortgagee as required by the Landlord, to be named as additional insureds, in amounts, with insurers, and in a form reasonably satisfactory to the Landlord, which shall remain in effect during the entire period in which the Alterations will be carried out. In addition, if reasonably requested by the Landlord, the Tenant shall provide proof of performance and payment bonds being in place;
- (e) the Tenant will deliver a list identifying every contractor and subcontractor, accompanied by an up-to-date valid clearance certificate for each of them issued by the appropriate workers' compensation, safety and insurance authority and the Landlord shall have approved, prior to commencement of the Alterations, such contractors and subcontractors and their respective labour affiliations. The Tenant will not use any contractor or permit the use of any sub-contractor that is not identified on the list;
- (f) if any proposed Alterations could affect the structure the exterior walls or the Building Systems, the Landlord may require that any such Alterations be performed by either the Landlord or its contractors in which case the Tenant shall pay the Landlord's cost plus an administration fee of 15%;
- (g) the Tenant shall have provided to the Landlord a copy of the contract for the Alterations and evidence satisfactory to the Landlord as to the existence of all necessary permits;
- (h) the Tenant shall perform the Alterations or cause the Alterations to be performed: (i) in accordance with any construction methods and procedures manual for the Building including the Tenant Construction Manual and the Environmental Management Plan; (ii) in accordance with the plans and specifications submitted to and approved by the Landlord; (iii) in accordance with any conditions, regulations, procedures or rules imposed by the Landlord; (iv) in compliance with all Applicable Laws; and (v) in a good and workmanlike and expeditious manner;
- (i) the Tenant shall ensure that all cabling installed in the Building in connection with Tenant's business in or use of the Premises is appropriately labeled. For greater certainty, installation of flammable cabling shall be strictly prohibited;
- (j) the Landlord may inspect construction as it proceeds;
- (k) upon completion of the Alterations, the Tenant shall provide the Landlord with a complete set of "as built" drawings for the Alterations; and
- (l) if the Tenant fails to observe any of the requirements of this Article, the Landlord may require that construction stop and, at the Landlord's option, that the Premises be restored to their prior condition failing which the Landlord may do so and the Tenant shall pay the Landlord's cost plus an administration fee of 15%.

9.3 Removal of Improvements and Fixtures

All Leasehold Improvements shall immediately upon their placement become the Landlord's property without compensation to the Tenant. Except as otherwise agreed by the Landlord in writing, no Leasehold Improvements or trade fixtures shall be removed from the Premises by the Tenant either during or at the expiry or earlier termination of the Term except that:

- (a) the Tenant may, during the Term, in the usual course of its business, remove its trade fixtures, provided that the Tenant is not in default under this Lease; and
- (b) the Tenant shall, at its sole cost if required by the Landlord: (i) remove all of its trade fixtures; and (ii) remove such of the Leasehold Improvements and wiring, cables and related devices and equipment in the Premises and restore the Premises to the then current base building standard of the Building, all as the Landlord shall require by Notice prior to the expiration of the Term. Such removal and restoration shall be completed by the later of: (A) the end of the Term; and (B) 15 days after the Landlord's Notice, provided that in the event of termination of this Lease prior to the expiry of the Term, such removal and restoration shall be completed no later than 15 days after the date the Landlord recovers possession of the Premises.

Any removal by the Tenant of any trade fixtures, personal property and/or Leasehold Improvements as permitted by this Section 9.3 shall be completed by or on behalf of the Tenant in accordance with the Environmental Management Plan and the Tenant Construction Manual.

The Tenant shall at its own expense repair any damage caused to the Building by the Leasehold Improvements, trade fixtures or wiring, cables and related devices and equipment and/or such removal and restoration. If the Tenant does not remove its trade fixtures, or wiring, cables and related equipment prior to the expiry or earlier termination of the Term, such trade fixtures or wiring, cables and related devices and equipment shall, at the option of the Landlord, be deemed abandoned and become the property of the Landlord and may be removed from the Premises and sold or disposed of by the Landlord in such manner as it deems advisable and the Tenant shall pay to the Landlord on demand all costs incurred by the Landlord in connection therewith, plus an administration fee of 15% of the costs. If the Tenant fails to complete any work referred to in this Section within the period specified, the Tenant shall pay compensation to the Landlord for damages suffered by the Landlord for loss of use of the Premises, which damages shall not be less than 150% of the per diem Rent payable during the last month preceding the expiry or earlier termination of the Term.

9.4 Liens

The Tenant shall pay before delinquency for all materials supplied and work done in respect of the Premises so as to ensure that no lien or claim of lien is registered against any portion of the Lands in respect of materials supplied to or work done for the Tenant in respect of the Premises or against the Landlord's or Tenant's interest in the Lands. If a lien or claim of lien is registered or filed, the Tenant shall discharge it at its expense within five Business Days after Notice from the Landlord (or sooner if such lien or claim is delaying a financing or sale of all or any part of the Lands), failing which the Landlord may at its option discharge the lien or claim of lien by paying the amount claimed to be due into court and the amount so paid and all expenses of the Landlord including legal fees (on a solicitor and client basis) shall be paid by the Tenant to the Landlord. The Tenant shall not mortgage, charge, grant a security interest in or otherwise encumber any Leasehold Improvements.

9.5 Notice by Tenant

The Tenant shall promptly notify the Landlord of any accident, defect, damage or deficiency which occurs or exists in any part of the Premises, the Building Systems within the Premises or the Common Areas and Facilities located on the floor(s) on which the Premises is located and which comes to the attention of the Tenant.

ARTICLE 10 - USE OF PREMISES

10.1 Permitted Use

The Tenant shall continuously use the whole of the Premises only as a business office, which the Tenant shall operate in a first-class, reputable manner befitting the reputation and image of the Building, and for no other purpose. The Tenant shall not use the Premises in a manner which does or could result in excessive demands being placed on the Building Systems or other Common Areas and Facilities, and shall use the Premises in a manner consistent with the Environmental Management Plan. Without limiting the generality of the foregoing, the Tenant shall not use the Premises in a manner that might imperil any existing or targeted certification or accreditation of the Building as more particularly described in Schedule "E", Section 1.2 or any specific objective listed in Section 1.3 of Schedule "E" herein.

10.2 Compliance with Laws

The Tenant shall use and occupy and shall cause the Premises to be used and occupied in compliance with all Applicable Laws and in a safe, careful and proper manner. It is the Tenant's responsibility to ensure that its use from time to time is permitted by all Applicable Laws. At the Landlord's request the Tenant shall comply with any directive, policy or request of any governmental or quasi-governmental authority or any other reasonable request of the Landlord, in respect of any energy conservation, water conservation, waste management, health, safety, security or other matter relating to the operation of the Building. If due primarily to the Tenant's use or occupancy of the Premises, improvements or changes are necessary to comply with any Applicable Laws or with any such directive, policy or request or with the requirements of insurance carriers, the Landlord may at its option either do the necessary work, at the expense of the Tenant, or forthwith give Notice to the Tenant to do such work within the requisite period of time and the Tenant shall then do such work within the requisite period of time. The Tenant shall pay to the Landlord the costs of any such work done by the Landlord.

10.3 Nuisance, Interference, Waste, Overloading

The Tenant shall not bring into the Premises any Hazardous Substance or other contaminant without the written consent of the Landlord, which may be arbitrarily withheld. Notwithstanding the foregoing to the contrary, Tenant shall be entitled to use Hazardous Substances in quantities, and for purposes, that are typical in general business office use, provided that same are used, handled, stored, transported and disposed of in strict compliance with all Environmental Laws.

The Tenant shall not cause or allow any act or thing which constitutes a nuisance or which is offensive to or which constitutes a health hazard to the Landlord or other occupants of the Building or which interferes with the operation of any Building Systems or with the computer equipment, telecommunication equipment or other technological equipment of the Landlord, any service providers or other occupants of the Building. The Tenant shall keep the Premises free of debris and other items that might attract rodents or vermin and free of anything of a dangerous, noxious or offensive nature or which could create a fire, environmental, health or other hazard

(including any electromagnetic fields or other forms of radiation) or undue vibration, heat or noise. The Tenant shall not cause or allow any overloading of the floors of the Building or the bringing into any part of the Building, including the Premises, of any articles or fixtures that by reason of their weight, use, energy consumption, water consumption or size might damage or endanger the structure or any of the Building Systems. The Tenant shall take reasonable steps to ensure (a) minimal transmission of noise or emission of smoke, light and odour from the Premises to other premises within the Building; and (b) minimal transmission of electromagnetic radiation from the Premises in respect of any particular equipment located within the Premises or elsewhere within, upon or beside the Building but used solely by the Tenant including, without limitation, any rooftop antenna(e).

10.4 Rules and Regulations

The Tenant shall comply and cause every Person over whom it has control to comply with the Rules and Regulations and the Environmental Management Plan. The Landlord shall have the right from time to time to make reasonable amendments, deletions and additions to such Rules and Regulations. If the Rules and Regulations conflict with any other provisions of this Lease, the other provisions of this Lease shall govern. The Landlord shall not be obligated to enforce the Rules and Regulations and shall not be responsible to the Tenant for failure of any Person to comply with the Rules and Regulations or any environmental management plan applicable to the Building. The Rules and Regulations may differentiate between different types of tenants, different parts of the Building or otherwise. The Landlord agrees that it will not enforce the Rules and Regulations in a manner that is discriminatory to the Tenant.

ARTICLE 11 - INSURANCE, LIABILITY AND INDEMNITY

11.1 Tenant's Insurance

The Tenant shall effect and maintain during the Term at its sole cost and expense:

- (a) "all risks" insurance upon all property owned by the Tenant or by others and for which property the Tenant is responsible located in the Building including equipment, furniture, fixtures and Leasehold Improvements in amounts sufficient to fully cover, on a replacement cost basis without deduction for depreciation, all such items;
- (b) if applicable, comprehensive form boiler and machinery insurance on a blanket repair and replacement basis with limits for each accident in an amount not less than the full replacement cost of all Leasehold Improvements and all property in the Premises not owned by the Landlord;
- (c) commercial general liability insurance on an occurrence basis against claims for bodily injury, personal injury, economic loss, property damage and environmental damage including Building hazards and soil and groundwater contamination arising from occurrences in or about the Building or arising from or in any way relating to the Tenant's use or occupancy of the Premises or the Building, contractual liability (including coverage of the indemnities provided for in this Lease), non-owned automobile liability and owner and contractors' protective liability, in amounts which are from time to time acceptable to a prudent tenant in the community in which the Building is located (as determined by the Landlord), but not less than \$5,000,000.00 in respect of each occurrence;
- (d) Tenant's legal liability insurance for the full replacement cost of the Premises including loss of the use of the Premises;
- (e) business interruption insurance for a minimum period of 24 months in an amount that will reimburse the Tenant for direct or indirect loss of earnings attributable to all perils insured against in Sections 11.1(a) and 11.1(b) or attributable to prevention of access to the Premises or the Building as a result of any such perils, including extra expense insurance if applicable; and
- (f) any other form of insurance that the Landlord or any Mortgagee may reasonably require from time to time in form, amounts and for insurance risks acceptable to the Landlord and any Mortgagee.

Should the Tenant fail to maintain any of the insurance required pursuant to this Section 11.1 and should such default continue for two Business Days after Notice to the Tenant, then in addition to any other rights and remedies, the Landlord may, but shall have no obligation to, elect to obtain the required insurance and the Tenant shall upon demand pay to the Landlord, as Rent, the Landlord's cost of obtaining such insurance.

11.2 Form of Tenant Policies

Each policy required pursuant to Section 11.1 shall be in a form and with insurers acceptable to the Landlord, acting reasonably, having reasonable deductibles, and: (a) the insurance described in Sections 11.1(a) and 11.1(b) and any other property damage insurance shall include, as additional insureds (but without liability for premiums) as its interests may appear, the Landlord, any Mortgagee and other Persons with an interest in the Building from time to time designated in writing by the Landlord provided in each such case there is an insurable interest; (b) the insurance described in Section 11.1(c) shall include as additional insureds (but without liability for premiums) the Landlord, any Mortgagee, any other Persons with an interest in the Building from time to time designated in writing by the Landlord and any property manager or facilities manager retained by the Landlord in respect of the Building; (c) all property damage and liability insurance shall contain provisions for cross-liability and severability of interests among the Landlord, the other insureds and the Tenant; (d) all property

damage insurance (including boiler and machinery insurance) shall contain a waiver of any rights of subrogation which the insurer may have against the Landlord and those for whom the Landlord is in law responsible whether the damage is caused by the act, omission or negligence of the Landlord or such other Persons; and (e) shall contain a provision that the Tenant's insurance shall be primary and shall not call into contribution any other insurance available to the Landlord.

11.3 Certified Copies and Notice to Landlord

The Tenant shall provide to the Landlord, prior to the Commencement Date, certificates of insurance or other evidence satisfactory to the Landlord that the Tenant has obtained all insurance policies required by this Lease and shall provide written evidence of the continuation of such policies not less than ten days prior to their respective expiry dates. Each policy required pursuant to Section 11.1 shall provide that: (a) the insurer must notify the Landlord and any Mortgagee in writing at least 30 days prior to any material change detrimental to the Landlord or any Mortgagee or the cancellation of any such policy; (b) the policy shall not be invalidated in respect of the interests of the Landlord or any Mortgagee or any other additional named insured by reason of any breach or violation of any warranties, representations, declarations or conditions contained in such policy; and (c) the policy shall be non-contributing with, and shall apply only as primary and not excess to any other insurance available to all and any of the Landlord, any Mortgagee or any other additional named insured referred to above.

11.4 Landlord's Insurance

The Landlord shall effect and maintain during the Term: (a) liability insurance; (b) "all risks" property insurance; (c) boiler and machinery insurance; and (d) such other insurance on the Building and all property and interest of the Landlord in the Building as determined by the Landlord, in each case, to the extent, with coverage and in amounts as determined by the Landlord from time to time. The Tenant agrees that notwithstanding the Tenant contributes to the cost of the Landlord's insurance with respect to the Building, the Tenant shall not have any insurable interest in, or any right to recover any proceeds under any of the Landlord's insurance policies. Without limiting the generality of the foregoing, the Landlord shall be entitled to effect and maintain during the Term, property and business interruption insurance that would provide for, to the extent available on commercially reasonable terms, environmental or other building accreditation recertification costs, sustainable re-engineering or sustainability design costs incurred after a loss, the incremental costs of debris removal and recycling after a loss, and any additional reconstruction costs associated with reconstruction of the Building to a leading energy conservation and/or sustainability standard such as LEED Existing Buildings: Operations & Maintenance ("EBOM") or BOMA Building Environmental Standards ("BEST") (top quartile or equivalent), including enhanced external vegetation replacement requirements and the creation or reconstruction of a "green" (vegetative) or "white" (reflective) roof or roofs. In addition, the Landlord may place boiler and machinery breakdown insurance that would permit the replacement of damaged equipment with equipment that increases the building efficiency or enhances safety, and/or otherwise is consistent with the Environmental Management Plan.

11.5 Insurance Risks

The Tenant shall not do, omit to do, or permit to be done or omitted to be done upon the Premises or any other portion of the Building anything that may contravene or be prohibited by any of the Landlord's insurance policies in force from time to time covering or relevant to any part of the Building or which would prevent the Landlord from procuring such policies with companies acceptable to the Landlord. If the occupancy of the Premises, the conduct of business in the Premises or any acts or omissions of the Tenant in the Premises or any other portion of the Building causes or results in any increase in premiums for any of the Landlord's insurance policies, then, without limiting any other rights or remedies of the Landlord, the Tenant shall pay any such increase as Additional Rent forthwith upon receipt of the invoices of the Landlord for such additional premiums. A written report by an Expert concerning the cause of any increase in premiums will be accepted as conclusive evidence of the cause for the purposes of determining the Tenant's liability to pay for increases as Additional Rent.

11.6 Release of Landlord

The Tenant hereby releases the Landlord from any and all claims, actions, causes of action, damages, demands for damages and other liabilities, howsoever arising, that may be made by the Tenant against the Landlord under the provisions of this Lease to the extent of all insurance proceeds paid under the policies of insurance maintained by the Tenant or which would have been paid if the Tenant had maintained the insurance required under this Lease and had diligently processed any claims thereunder. In addition and without limitation, the Tenant agrees that the Landlord, regardless of negligence or alleged negligence on the part of the Landlord or any breach of the Lease by the Landlord and, notwithstanding anything else herein contained, shall not be liable for and hereby releases the Landlord from:

- (a) any and all claims, actions, causes of action, damages, demands for damages and other liabilities:
- (i) for or related to any bodily injury, personal injury, illness or discomfort to or death of the Tenant or any of its agents, officers, contractors, employees, invitees, licensees and any other Person for whom the

- Tenant is legally responsible in or about the Building or the Premises including those that may arise due to a Health Emergency or the Landlord's response to it;
- (ii) for or related to any loss or damage to property owned by the Tenant or by others and for which property the Tenant is responsible in or about the Building or the Premises, and, without limiting the foregoing, the Landlord shall not be liable for any damage caused by steam, water, rain or snow which may leak into, issue or flow from part of the Building, including the Premises, or from the pipes or plumbing works thereof, or from any other place or for any damage caused by or attributable to the condition or arrangement of any electric or other wiring; and
 - (iii) for or related to any closure, quarantine order or decontamination, or environmental investigation and/or remediation (if carried out by the Landlord) whether in contract, tort or on any other basis of liability, statutory or otherwise.
- (b) any loss or damage caused as a result of any damage, destruction, construction, alteration, expansion, expropriation, reduction, repair or reconstruction from time to time of the Building, any parts or components of the Building or of improvements on adjoining properties or by anything done or omitted to be done by any other tenant or occupant;
 - (c) any act or omission (including theft, malfeasance or negligence) on the part of any agent, contractor or person from time to time employed by Landlord to perform janitorial services, security services, supervision or any other work in or about the Premises or the Building;
 - (d) any loss or damage, however caused, to books of account, records, files, money, securities, negotiable instruments, papers, computer disks, tapes, software, data and other electronic files and their storage media of any kind or to other valuables of the Tenant including art, artworks, statuary, antiques, gems and precious metals of the Tenant and of others;
 - (e) any loss or damage arising from obstruction of deliveries to or from the Premises or interruption, cessation, faulty operation, breakdown or failure of any Building Systems, including but not limited to, the supply of any utilities, telecommunication services (whether controlled or owned by the Landlord or not) or other services in, to or serving the Building or the Premises, whether they are supplied by the Landlord or by others; and
 - (f) any indirect or consequential damages including, but not limited to, loss of profit.

11.7 Release of Tenant

The Landlord hereby releases the Tenant, and its agents, officers and employees, and any other Person for whom the Tenant is legally responsible from any liability or claim that may be made by the Landlord against the Tenant under the provisions of this Lease with respect to such loss to the extent of the lesser of: (a) the amount, if any, by which such loss exceeds the amount of insurance the Tenant is required to maintain under the terms of this Lease or actually maintains, whichever is greater; and (b) the proceeds actually paid to the Landlord with respect to such loss under the policies of insurance maintained by the Landlord pursuant to Section 11.4 or which would have been paid if the Landlord had maintained the insurance required under this Lease and had diligently processed any claims thereunder. This release shall be operative only if it is not prohibited by the Landlord's insurance policies and would not place the Landlord in breach of such policies or expose the Landlord to additional costs under or in connection with such policies.

11.8 Indemnity by Tenant

The Tenant shall indemnify and save harmless the Landlord from and against any and all claims, actions, causes of action, damages, demands for damages, losses and other liabilities and expenses (including, without limitation, those in connection with bodily injury (including death), personal injury, illness or discomfort or damage to property including environmental injury, harm and contamination and legal fees on a solicitor and client basis) due to or arising from or out of, subject to Section 11.7, any occurrence in, on or at the Premises or the occupancy or use by the Tenant of the Premises or any other part of the Building or occasioned wholly or in part by any act or omission of the Tenant, its officers, employees, agents, contractors, invitees, licensees or by any Person (excluding the Landlord and those for whom the Landlord is at law responsible) permitted by the Tenant to be on the Premises or the Building or due to or arising out of any breach by the Tenant of this Lease.

ARTICLE 12 - ASSIGNMENT, SUBLETTING AND OTHER TRANSFERS

12.1 Transfers

The Tenant shall not enter into, consent to, or permit any Transfer without the prior written consent of the Landlord, which consent shall not be unreasonably withheld but shall be subject to the Landlord's rights under Section 12.2. The Tenant shall pay to the Landlord its then current reasonable charge and all costs incurred (including legal fees and disbursements) in respect of the proposed Transfer. Notwithstanding any statutory provision to the contrary, it shall not be considered unreasonable for the Landlord to withhold its consent if, without limiting any other factors or circumstances which the Landlord may reasonably take into account:

- (a) an Event of Default on the part of the Tenant hereunder has occurred and is continuing;

- (b) the proposed Transfer would be or could result in violation or breach of any covenants or restrictions made or granted by the Landlord to other tenants or occupants, or prospective tenants or occupants, of the Building;
- (c) in the Landlord's reasonable opinion:
 - (i) either the financial background or the business history and capability of the proposed Transferee is not satisfactory;
 - (ii) the nature or character of the proposed business of the proposed Transferee is such that it might harm the Landlord's business or reputation or reflect unfavourably on the Building, the Landlord, or other tenants of the Building, or the image of any of them, or is unethical, immoral or illegal;
 - (iii) the use of the Premises by the proposed Transferee could be incompatible with the other businesses or activities being carried on in the Building or could result in excessive demands being placed on the Building Systems or other Common Areas and Facilities;
 - (iv) if the Transfer affects less than all of the Premises, the portion affected or the portion remaining are not acceptable in respect of size, access or configuration; or
 - (v) the use of the Premises by the proposed Transferee may imperil any existing or intended certification or accreditation of the Building or performance targets for the Building as are set out in Schedule "E", Sections 1.2 and 1.3 herein.
- (d) the proposed Transferee or any principal of the proposed Transferee or any principal shareholder of the proposed Transferee has a history of defaults under other commercial leases or does not have a satisfactory history of compliance with laws;
- (e) the Landlord at the time has, or will have in the next ensuing three month period, other premises in the Building suitable for leasing to the proposed Transferee;
- (f) the Basic Rent and Additional Rent payable by the Transferee is less than the Basic Rent and Additional Rent payable by the Tenant hereunder as at the effective date of the Transfer except in the case where the Landlord determines, in its sole discretion, that payment of lesser rent by the Transferee will not detrimentally affect the leasing program for the Building; or
- (g) the proposed Transfer is to: (i) an existing tenant or occupant of the Building or of any other building owned or managed by the Landlord or any of its affiliates within the same market area as determined by the Landlord; or (ii) a consulate, embassy, trade commission or other representative of a foreign government; or (iii) a government, quasi-government or public agency, service or office.

Any consent by the Landlord to a Transfer shall not constitute a waiver of the necessity for such consent to any subsequent Transfer.

12.2 Tenant's Notice, Landlord's Right to Terminate

If the Tenant intends to effect a Transfer, the Tenant shall give prior Notice to the Landlord of such intent specifying the identity of the Transferee, the type of Transfer contemplated, the part of the Premises affected and the financial and other terms of the Transfer, and shall provide such financial, business or other information relating to the proposed Transferee and its principals as the Landlord or any Mortgagee reasonably requires, together with copies of all documents which record the particulars of the proposed Transfer. The Landlord shall, within 15 days after having received such Notice and all requested information, notify the Tenant either that:

- (a) it consents or does not consent to the Transfer in accordance with the provisions of this Lease; or
- (b) it elects to terminate this Lease as to the part of the Premises affected by the proposed Transfer, or as to the whole Lease and Premises if the proposed Transfer affects all of the Premises.

If the Landlord elects to terminate this Lease it shall stipulate in its Notice the termination date of this Lease, which date shall be the date of possession contemplated under the proposed Transfer (provided that if such date is less than 30 days following the giving of Notice of such election, the Landlord may elect to have the termination date 30 days following the giving of Notice). If the Landlord elects to terminate this Lease, the Tenant may notify the Landlord within ten days following receipt of such Notice of the Tenant's intention to refrain from such Transfer and, if the Tenant provides such Notice within such time period, then the Landlord's election to terminate this Lease shall become void. If the Tenant fails to deliver such Notice within such time period, then this Lease shall, as to the whole or affected part of the Premises, as the case may be, be terminated on the date of termination stipulated by the Landlord in its Notice of election to terminate. If the Tenant is required to deliver possession of a part only of the Premises, the Tenant shall pay all costs incurred in connection with rendering that part functionally separate and suitable for separate use and occupancy, including partitioning and providing entrances and services.

12.3 Conditions of Transfer

The following terms and conditions apply in respect of a Transfer:

- (a) the Tenant and the Transferee shall execute, prior to the Transfer being made, an agreement with the Landlord in the Landlord's form including the Transferee's covenant to be bound by all of the terms of this Lease;
- (b) notwithstanding any Transfer, the Tenant shall remain liable under this Lease and shall not be released from performing any of the terms of this Lease. The Tenant's liability shall continue notwithstanding any amendment of this Lease throughout the Term and any exercise of any renewal or extension of the

- Term provided for herein, regardless of whether or when an amendment of this Lease is made (however the original Tenant's liability will not be increased by any amendment that it is not a party to) and notwithstanding that the Landlord may collect Rent from the Transferee;
- (c) if the Basic Rent and Additional Rent (net of reasonable out of pocket costs for commissions, for cash allowances and for Alterations required by and made for the Transferee by the Tenant, amortized on a straight line basis over the term of the Transfer) to be paid by the Transferee under such Transfer exceeds the Basic Rent and Additional Rent payable by the Tenant hereunder, the amount of such excess shall be paid by the Tenant to the Landlord. If the Tenant receives from any Transferee, either directly or indirectly, any consideration other than Basic Rent or Additional Rent for such Transfer, either in the form of cash, goods or services, the Tenant shall immediately pay to the Landlord an amount equivalent to such consideration;
 - (d) if the Transfer is a sublease, the Transferee will agree to waive any statutory or other right to apply to a court or to otherwise elect to: (i) retain the unexpired term of the Lease or the unexpired term of the sublease; (ii) obtain any right to enter into any lease or other agreement directly with the Landlord; or (iii) otherwise remain in possession of any portion of the Premises, in any case where the Lease is terminated, surrendered or otherwise cancelled, including, without limitation, any disclaimer, repudiation, surrender or other termination (each of these transactions being referred to as an "Early Termination") by any trustee in bankruptcy of the Tenant or a Transferee, by any court appointed officer, or by the Tenant or a Transferee in connection with any insolvency proceedings;
 - (e) if there is an Early Termination, the Tenant and any Transferee (except the bankrupt or insolvent Tenant or Transferee) to whom the Landlord gives Notice within 60 days after the Early Termination, shall be considered to have entered into a lease with the Landlord on the same terms and conditions as are contained in this Lease except that the term of the lease shall commence on the date of the Early Termination and shall expire on the date this Lease would have expired but for the Early Termination; and
 - (f) notwithstanding the effective date of any permitted Transfer as between the Tenant and the Transferee, all Rent for the month in which such effective date occurs shall be paid in advance by the Tenant so that the Landlord will not be required to accept partial payments of Rent for such month from either the Tenant or the Transferee.

12.4 Corporate Records

Upon the Landlord's request, the Tenant shall: (a) deliver a statutory declaration by one of its senior officers setting forth the details of its corporate and capital structure; and (b) make available to the Landlord or its representatives all of its corporate or partnership records, as the case may be, for inspection at all reasonable times, in order to ascertain whether any Change of Control has occurred.

12.5 Permitted Transfers

Notwithstanding Section 12.1 and provided that the Required Conditions are satisfied and there is not then an Event of Default, the Tenant shall have the right on prior Notice to the Landlord, but without being required to obtain the Landlord's consent, to effect a Transfer in compliance with Section 12.3 in favour of a Permitted Transferee and the Landlord's right to terminate shall not apply to such a Transfer.

12.6 No Advertising

The Tenant shall not advertise that the whole or any part of the Premises are available for a Transfer and shall not permit any broker or other Person to do so unless the text and format of such advertisement is approved in writing by the Landlord. No such advertisement shall contain any reference to the rental rate of the Premises.

12.7 Sales or Dispositions by Landlord

The Landlord shall have the unrestricted right to sell, transfer, lease, license, charge or otherwise dispose of all or any part of its interest in the Building or any interest of the Landlord in this Lease. In the event of any sale, transfer, lease or other disposition the Landlord shall thereupon, and without further agreement, be released of all liability under this Lease arising from and after such disposition. If required by the Landlord in connection with any sale, transfer, charge or other disposition the Tenant shall, within five Business Days of request, provide to the Landlord, prospective purchasers and Mortgagees and their respective agents and consultants, access to the current financial statements of the Tenant and any Indemnifier. If the Tenant is listed on a recognized stock exchange in Canada or the United States, the Tenant agrees to provide instead copies of the Tenant's annual reports, quarterly reports and all other publicly distributed reporting materials.

ARTICLE 13 - LANDLORD FINANCING AND STATUS CERTIFICATES

13.1 Subordination and Postponement

- (a) This Lease and the rights of the Tenant in this Lease shall be subject and subordinate to any and all Mortgages and the Tenant, on request by and without cost to the Landlord, shall, within five Business Days after such request, execute and deliver any and all instruments required by the Landlord to

evidence such subordination. Upon request by the Tenant at the time of any request for confirmation of subordination, the Landlord shall make reasonable commercial efforts to obtain from any Mortgagee an acknowledgement and assurance in writing addressed to the Tenant, whereby such Mortgagee acknowledges that, in the event of any such Mortgagee realizing upon the security, it will not disturb the Tenant and will permit the Tenant to remain in possession under this Lease in accordance with its terms, so long as the Tenant is not in default.

- (b) The Landlord, as to any Mortgage, and a Mortgagee, as to any Mortgage held by it, may, by Notice to the Tenant, elect that this Lease and the rights of the Tenant hereunder shall be prior to such Mortgage(s) and the Tenant, on request by and without cost to the Landlord, shall, within five Business Days after such request, execute and deliver any and all instruments required by the Landlord or the Mortgagee, as the case may be, to confirm priority to this Lease over the Mortgage(s).

13.2 Attornment

At any time after any of the following has occurred:

- (a) if a Mortgagee delivers a Notice of attornment;
- (b) if a Mortgagee shall take possession of the Building or the Premises; or
- (c) if the interest of the Landlord is transferred to any Person (in this Article referred to as a "Purchaser") by reason of foreclosure or other proceedings for enforcement of any Mortgage, or by delivery of a conveyance,

the Tenant shall, at the option of the Mortgagee or the Purchaser, as the case may be, exercisable by Notice in writing to the Tenant, be deemed to have attorned to the Mortgagee or the Purchaser, as the case may be, upon receipt of such Notice. The Landlord, the Mortgagee or the Purchaser, as the case may be, may require the Tenant to enter into all instruments required by the Landlord, the Mortgagee or the Purchaser, as the case may be, to confirm such attornment. Upon such attornment the obligations of the Tenant under this Lease shall continue in full force and effect upon all the same terms, conditions and covenants in this Lease.

13.3 Status Certificates

The Tenant shall at any time and from time to time execute and deliver to the Landlord, or as the Landlord, a Mortgagee or a Purchaser may direct, within five Business Days after it is requested, a certificate of the Tenant, in the form supplied, addressed to the Landlord, the Mortgagee or the Purchaser, as the case may be, and/or any prospective purchaser, lessor or Mortgagee, certifying such particulars, information and other matters in respect of the Tenant, the Premises and this Lease that the Landlord, the Mortgagee or the Purchaser, as the case may be, may request.

13.4 Reliance

Notwithstanding that a Mortgagee or a Purchaser is not a party to this Lease, it shall be entitled to rely upon and enforce the provisions of this Lease which are stated to be for its benefit and, without limitation, the Mortgagee shall be entitled to act as agent for the Landlord to the extent necessary to enforce any such provisions.

ARTICLE 14 - DAMAGE, DESTRUCTION

14.1 Damage to Premises

If there is damage, destruction or contamination by the presence of a Hazardous Substance or otherwise (collectively "Damage") to all or any material part of the Premises such that the Premises are rendered untenable or inaccessible, then:

- (a) if in the reasonable opinion of the Expert, the Damage can be substantially repaired under Applicable Laws within 180 days from the date of such Damage (employing normal construction methods without overtime or other premium), the Landlord shall forthwith repair such Damage other than Damage to Leasehold Improvements and any other property that is not the responsibility of or is not owned by Landlord; and
- (b) if in the reasonable opinion of the Expert, the Damage cannot be substantially repaired under Applicable Laws within 180 days from the date of such Damage (employing normal construction methods without overtime or other premium), then:
- (i) the Landlord may elect to terminate this Lease as of the date of such casualty by Notice delivered to the Tenant not more than 20 days after receipt of the Expert's opinion; and
- (ii) if such Damage occurs during the last two Lease Years, either party may elect to terminate this Lease as of the date of such Damage by Notice delivered to the other not more than 20 days after receipt of the Expert's opinion,

failing which the Landlord shall forthwith repair such Damage other than Damage to Leasehold Improvements or property that is not the responsibility of or is not owned by Landlord.

14.2 Abatement

If the Landlord is required to repair Damage to the Premises under Section 14.1 the Basic Rent payable by the Tenant shall be proportionately reduced to the extent that the Premises are rendered untenable or inaccessible,

from the date of the Damage until 30 days after completion by the Landlord of the repairs to the Premises or until the Tenant again uses the Premises (or the part thereof rendered untenable), whichever first occurs. The Tenant shall effect its own repairs as soon as possible after completion of the Landlord's repairs in accordance with its obligations under this Lease. Notwithstanding the foregoing, there shall be no abatement or reduction of Basic Rent where the Landlord's repairs to the Premises take less than ten days to complete after the damage occurs.

14.3 Termination Rights

Notwithstanding anything else contained in this Lease, if: (a) there is Damage within or to the Building so as to affect 25% or more of the Rentable Area of the Building; or (b) in the reasonable opinion of the Expert the Building is unsafe or access or services are affected and, in either case, cannot be substantially repaired under Applicable Laws within 180 days from the date of such Damage (employing normal construction methods without overtime or other premium); or (c) the proceeds of insurance are substantially insufficient to pay for the costs of repair or rebuilding or are not payable to or received by the Landlord; or (d) Damage is caused by an occurrence against which the Landlord is not insured or beyond the extent to which the Landlord is required to insure under this Lease; or (e) any Mortgagee(s) or other Person entitled to the insurance proceeds shall not consent to the repair and rebuilding, then the Landlord may terminate this Lease by giving to the Tenant Notice of such termination within 60 days of the Damage, in which event the Term shall cease and be at an end as of the date of such Damage and the Rent and all other payments for which the Tenant is liable under the terms of this Lease shall be apportioned and paid in full to the date of termination (subject to any abatement under Section 14.2).

14.4 Landlord's Rights on Rebuilding

In the event of Damage to the Building and if this Lease is not terminated in accordance with Sections 14.1 or 14.3, the Landlord shall forthwith repair such Damage, but only to the extent of the Landlord's obligations under the terms of the various leases for premises in the Building (including this Lease) and exclusive of any tenant's responsibilities with respect to such repair. In repairing or rebuilding the Building or the Premises the Landlord may use drawings, designs, plans and specifications other than those used in the original construction and may alter or relocate the Building on the Lands, the Common Areas and Facilities or any part thereof, and may alter or relocate the Premises, provided that the Building as repaired or rebuilt is in compliance with all Applicable Laws and is of at least a similar standard, and the Premises as altered or relocated shall be of approximately the same size as the original Premises.

ARTICLE 15 - DEFAULT AND REMEDIES

15.1 Events of Default

Any of the following constitutes an Event of Default under this Lease:

- (a) any Rent is in arrears and is not paid within five days after Notice from the Landlord;
- (b) the Tenant has breached any of its obligations in this Lease and, if such breach is capable of being remedied and is not otherwise listed in this Section 15.1, after Notice from the Landlord:
 - (i) the Tenant fails to remedy such breach within ten days (or such shorter period as may be provided in this Lease); or
 - (ii) if such breach cannot reasonably be remedied within ten days or such shorter period, the Tenant fails to commence to remedy such breach within such ten days or shorter period or thereafter fails to proceed diligently to remedy such breach;
- (c) the Lease or any goods, chattels or equipment of the Tenant is seized, taken or exigible in execution or in attachment or if a writ of execution or enforcement is issued against the Tenant and such writ is not stayed or vacated within ten days after the date of such issue;
- (d) the Tenant or any Indemnifier becomes insolvent or commits an act of bankruptcy or takes the benefit of any statute for bankrupt or insolvent debtors or makes any proposal, assignment, compromise or arrangement with its creditors, or if a receiver is appointed for all or part of the business, property, affairs or revenues of the Tenant;
- (e) the Tenant makes a bulk sale of its goods (other than in conjunction with a Transfer approved by the Landlord) or moves or commences, attempts or threatens to move its goods, chattels and equipment out of the Premises (other than in the normal course of its business);
- (f) the Tenant abandons or attempts to abandon the Premises or ceases to conduct business from the Premises, or the Premises become vacant or substantially unoccupied for a period of ten consecutive days; or
- (g) the Tenant purports to effect a Transfer other than in compliance with the provisions of this Lease.

15.2 Remedies

If and whenever an Event of Default occurs, the Landlord shall have the following rights and remedies, exercisable immediately and without further Notice and at any time while the Event of Default continues:

- (a) to terminate this Lease and re-enter the Premises. The Landlord may remove all Persons and property from the Premises and store such property at the expense and risk of the Tenant or sell or dispose of such property in such manner as the Landlord sees fit without Notice to the Tenant. Notwithstanding any termination of this Lease, the Landlord shall be entitled to receive Rent and all Rental Taxes up to the time of termination plus accelerated Rent as provided in this Lease and damages including, without limitation: (i) damages for the loss of Rent suffered by reason of this Lease having been prematurely terminated; (ii) costs of reclaiming, repairing and re-leasing the Premises; and (iii) legal fees and disbursements on a solicitor and client basis;
- (b) to enter the Premises as agent of the Tenant and to relet the Premises for whatever length of time and on such terms as the Landlord in its discretion may determine including, without limitation the right to: (i) take possession of any property of the Tenant on the Premises; (ii) store such property at the expense and risk of the Tenant; (iii) sell or otherwise dispose of such property in such manner as the Landlord sees fit; and (iv) make alterations to the Premises to facilitate the reletting. The Landlord shall receive the rent and proceeds of sale as agent of the Tenant and shall apply the proceeds of any such sale or reletting first, to the payment of any expenses incurred by the Landlord with respect to any such reletting or sale, second, to the payment of any indebtedness of the Tenant to the Landlord other than Rent and third, to the payment of Rent in arrears, with the residue to be held by the Landlord and applied to payment of future Rent as it becomes due and payable. The Tenant shall remain liable for any deficiency to the Landlord;
- (c) to remedy or attempt to remedy the Event of Default for the account of the Tenant and to enter upon the Premises for such purposes. The Landlord shall not be liable to the Tenant for any loss, injury or damages caused by acts of the Landlord in remedying or attempting to remedy the Event of Default. The Tenant shall pay to the Landlord, on demand, all expenses incurred by the Landlord in remedying the Event of Default, together with an administration fee of 15% and interest at the Default Rate from the date such expense was incurred by Landlord;
- (d) to recover from the Tenant all damages, costs and expenses incurred by the Landlord as a result of the Event of Default including any deficiency between those amounts which would have been payable by the Tenant for the portion of the Term following such termination and the net amounts actually received by the Landlord during such period of time with respect to the Premises; and
- (e) to recover from the Tenant the full amount of the current month's Rent together with the next three months' instalments of Rent, which shall immediately become due and payable as accelerated rent.

15.3 Distress

Notwithstanding any provision of this Lease or any provision of any present or future Applicable Laws, none of the goods, chattels or trade fixtures on the Premises at any time during the Term shall be exempt from levy by distress for Rent in arrears, and the Tenant waives any such exemption. If the Landlord makes any claim against the goods and chattels of the Tenant by way of distress this provision may be pleaded as an estoppel against the Tenant in any action brought to test the right of the Landlord to levy such distress.

15.4 Interest and Costs

The Tenant shall pay to the Landlord upon demand: (a) interest at the Default Rate on all Rent required to be paid hereunder from the due date for payment until fully paid and satisfied; and (b) the Landlord's then current reasonable administration charge for each Notice of default given by the Landlord to the Tenant under this Lease. The Tenant shall pay and indemnify the Landlord against damages, costs and expenses (including, without limitation, all legal fees on a solicitor and client basis) incurred in enforcing the terms of this Lease, or with respect to any matter or thing which is the obligation of the Tenant under this Lease, or in respect of which the Tenant has agreed to insure or to indemnify the Landlord.

15.5 Remedies Cumulative

No reference to or exercise of any specific right or remedy by the Landlord shall prejudice or preclude the Landlord from exercising or invoking any other remedy, whether allowed under this Lease or generally at law or in equity, and the express provisions of this Lease as to certain rights and remedies are not to be interpreted as excluding any other or additional rights and remedies available to the Landlord generally at law or in equity.

ARTICLE 16 – MISCELLANEOUS

16.1 Relationship of Parties

Nothing contained in this Lease shall create any relationship between the parties other than that of landlord and tenant, and, without limitation, nothing in this Lease shall be construed to constitute the Landlord and the Tenant as partners, joint venturers or members of a joint or common enterprise.

16.2 Consent Not to be Unreasonably Withheld

Except as otherwise specifically provided in this Lease, the Landlord and the Tenant, and each Person acting for them, in granting a consent or approval or making a determination, designation, calculation, estimate, conversion

or allocation under this Lease, will act reasonably and in good faith and each Expert or other professional Person employed or retained by the Landlord will act in accordance with the applicable principles and standards of such Person's profession. The Tenant's sole remedy against the Landlord in respect of any breach or alleged breach of this Section shall be an action for specific performance and, without limitation, the Landlord shall not be liable for damages and the Tenant shall not be entitled to any other rights or remedies. If either party withholds any consent or approval where it is required to act reasonably, such party shall, on written request, deliver to the other party a written statement giving the reasons for withholding the consent or approval.

16.3 Overholding

The Tenant has no right to remain in possession of the Premises after the end of the Term. If the Tenant remains in possession of the Premises after the end of the Term or any extension term(s) with the consent of the Landlord but without entering into a new lease or other agreement then, notwithstanding any statutory provisions or legal presumption to the contrary, there shall be no tacit renewal of this Lease or the Term or any extension term(s) and the Tenant shall be deemed to be occupying the Premises as a tenant from month to month (with either party having the right to terminate such month to month tenancy at any time on 30 days' Notice, whether or not the date of termination is at the end of a rental period) at a monthly Basic Rent payable in advance on the first day of each month equal to 150% of the monthly amount of Basic Rent payable during the last month of the Term and otherwise upon the same terms, covenants and conditions as in this Lease insofar as these are applicable to a monthly tenancy and, for greater certainty, including liability for all Additional Rent.

16.4 Registration

Neither the Tenant nor anyone on the Tenant's behalf or claiming under the Tenant (including any Transferee) shall register this Lease or any Transfer against the Lands. The Tenant may register a Notice or caveat of this Lease provided that: (a) a copy of the Lease is not attached; (b) no financial terms are disclosed; (c) the Landlord gives its prior written approval to the notice or caveat; and (d) the Tenant pays the Landlord's reasonable costs on account of the matter. The Landlord may limit such registration to one or more parts of the Lands. Upon the expiration or other termination of the Term the Tenant shall immediately discharge or otherwise vacate any such Notice or caveat. If any part of the Lands which in the opinion of the Landlord are surplus is transferred, the Tenant shall forthwith at the request of the Landlord discharge or otherwise vacate any such Notice or caveat as it relates to such part. If any part of the Lands are made subject to any easement, right-of-way or similar right, the Tenant shall immediately at the request of the Landlord postpone its registered interest to such easement, right-of-way or similar right.

16.5 Unavoidable Delay

If any party is bona fide delayed, or hindered in or prevented from the performance of any term, covenant or act required by this Lease by reason of any cause beyond the control of the party affected including, without limitation, strikes, lockouts or other labour disputes, the enactment, amendment or repeal of any Applicable Laws, the failure of any existing tenant or occupant to vacate the Premises, shortages or unavailability of labour or materials, riots, insurrection, sabotage, rebellion, war, acts of terrorism, act of God, Health Emergency or any other similar reason ("Unavoidable Delay"), then performance of such term, covenant or act is excused for the period of the delay and the party so delayed, hindered or prevented shall be entitled to perform such term, covenant or act within the appropriate time period after the expiration of the period of such delay. However, the provisions of this Section do not operate to excuse the Tenant from the prompt payment of Rent and any other payments required by this Lease and Unavoidable Delay shall not include any delay caused by the parties' default or act or omission, any delay avoidable by the exercise of reasonable care by such party or any delay caused by lack of funds of such party. The Landlord shall also be excused from the performance of any term, covenant or act required hereunder if the performance of such item would be in conflict with any directive or policy of any governmental or quasi-governmental authority having jurisdiction over the Building in respect of any energy, conservation, health, safety or security matter.

16.6 Decisions of Experts

The decision of any Expert whenever provided for under this Lease and any certificate of an Expert in each case addressed to both parties shall be final and binding on the parties and there shall be no further right of dispute or appeal.

16.7 Notices

Any notice, demand, statement or request ("Notice") required or permitted to be given under this Lease shall be in writing and shall be deemed to have been duly given if personally delivered, delivered by courier or mailed by registered prepaid post, in the case of Notice to the Landlord, to it at the address set out in Section 1.1(a)(ii) and in the case of Notice to the Tenant, to it at the Premises. Notice may not be given by facsimile transmission, electronic mail or any other electronic communication.

Any such Notice given in accordance with the above requirements shall be deemed to have been given, if mailed, on the fifth day following the date of such mailing or, if delivered, on the day on which it was delivered so long as such delivery was prior to 5:00 p.m. on a Business Day (and, if after 5:00 p.m. or if any such day is

not a Business Day, then it shall be deemed to have been delivered on the next Business Day). Either party may from time to time by Notice change the address to which Notices to it are to be given. Notwithstanding the foregoing, during any interruption or threatened interruption in postal services, any Notice shall be personally delivered or delivered by courier. If a copy of any Notice to the Tenant is to be sent to a second address or to another Person other than the Tenant, the failure to give any such copy shall not vitiate the delivery of the Notice to the Tenant.

16.8 Confidentiality, Personal Information

The Tenant shall keep confidential all financial information in respect of this Lease, provided that it may disclose such information to its auditors, consultants and professional advisors so long as they have first agreed to respect such confidentiality. Any Tenant or Indemnifier that is an individual person consents to the collection and use of their personal information, as provided directly or collected from third parties, for the purposes of the Landlord considering the Tenant's offer to lease (preceding this lease), any right under this Lease, any renewal, extension or early surrender of this Lease, and determining the suitability of the Tenant or Indemnifier, as applicable, (both initially and on an on-going basis), including the disclosure of such information to existing and potential lenders, investors and purchasers. The Landlord may from time to time designate certain information in respect of the Environmental Management Plan and the compliance of the Building or the Premises with the Environmental Management Plan, as confidential, provided that the Tenant may, on prior written notice to the Landlord, disclose such environmental information as necessary to its auditors, consultants and professional advisors so long as they have first agreed to respect such confidentiality, or unless otherwise required pursuant to Applicable Law.

16.9 Power, Capacity and Authority

The Landlord and the Tenant covenant, represent and warrant to each other that they have the power, capacity and authority to enter into this Lease and to perform its obligations hereunder and that there are no covenants, restrictions or commitments given by it which would prevent or inhibit it from entering into this Lease.

16.10 Liability of Landlord

Any liability of the Landlord under this Lease shall be limited to its interest in the Building from time to time. If the Landlord consists of more than one Person, the liability of each such Person shall be several and be limited to its percentage interest in the Building.

SCHEDULES

- "A" Building Specific Information
- "B" Sketch Showing Premises
- "C" Rules and Regulations
- "D" Indemnity Agreement
- "E" Environmental Management Plan

IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have executed this Lease.

<*>

(Landlord)

Per: _____

Name: _____

Title: _____

c/s

Per: _____

Name: _____

Title: _____

I/We have authority to bind the Corporation.

<*>

(Tenant)

Per: _____

Name: _____

Title: _____

c/s

Per: _____

Name: _____

Title: _____

I/We have authority to bind the Corporation.

<*>

(Indemnifier)

Per: _____

Name: _____

Title: _____

c/s

Per: _____

Name: _____

Title: _____

I/We have authority to bind the Corporation.

**SCHEDULE A
BUILDING- SPECIFIC INFORMATION**

Part 1: Legal Description:

Part 2: Business Hours:

Part 3: Measurement Standard:

* * *

**SCHEDULE B
SKETCH SHOWING PREMISES**

<*>

* * *

**SCHEDULE C
RULES AND REGULATIONS**

1. Security and Safety

- (a) The Landlord may from time to time adopt appropriate systems and procedures for the security and safety of the Building and the tenants and occupants and contents thereof, and the Tenant shall comply with the Landlord's reasonable requirements in respect of such systems and procedures.
- (b) The Tenant shall participate in fire drills and evacuations of the Building as directed by the Landlord. In the event of an emergency, the Tenant shall vacate the Building if the Landlord or any public authority so directs in the manner prescribed by the Landlord or such public authority.
- (c) The Tenant shall not keep any inflammable oils or other inflammable, dangerous, corrosive or explosive materials in the Premises or the Building, save and except for incidental amounts used in the Tenant's business operations and kept and used in accordance with all Applicable Laws.
- (d) The Tenant shall not bring any weapons, including firearms, knives (except normal kitchen utensils and office equipment such as scissors), fireworks or other similar implements, into the Premises or the Building at any time.
- (e) The Tenant shall use and encourage the use of alcohol based waterless hand sanitizers in all washroom and food preparation facilities within the Premises.

2. Use of Premises

- (a) The Tenant shall not use or permit the Premises to be used for residential, lodging or sleeping purposes, or for the storage of personal effects or articles not required for business purposes.
- (b) The Tenant shall not cook or heat any foods or liquids (other than the heating of food in microwave ovens or the heating of water or coffee in coffee makers or kettles) in the Premises without the written consent of the Landlord, and shall not permit on the Premises the use of equipment for dispensing food or beverages or for the preparation, solicitation of orders for, sale, serving or distribution of food or beverages.
- (c) Only Persons approved from time to time by the Landlord may solicit orders for, sell, serve or distribute foods or beverages in the Building or use the entrances, elevators or corridors for any such purpose.

3. Operation of Premises

- (a) The Tenant shall place all refuse and recyclables in the receptacles provided by the Tenant in the Premises or in the receptacles (if any) provided by the Landlord for the Building, and shall otherwise keep the Lands and the Building and the sidewalks and driveways outside the Building free of all refuse.
- (b) The Tenant shall participate in all Building recycling, energy reduction and water conservation programs as may be determined by the Landlord from time to time.
- (c) The Tenant shall neither obstruct nor use the entrances, passages, escalators, elevators and staircases of the Building or the sidewalks and driveways outside the Building for any purpose other than ingress to and egress from the Premises and the Building.
- (d) Where possible, the Tenant shall use compact florescent light bulbs in portable indirect lighting, provided such compact florescent bulbs are of low mercury content and suitable for landfill.
- (e) The Landlord shall be entitled to refuse to collect refuse and recyclables if not properly sorted into the appropriate recyclable container, and the Landlord shall be entitled to charge the Tenant for any costs it incurs as a result of the Tenant's failure to comply with the Building recycling program.

4. Repair, Maintenance, Alterations and Improvements

The Tenant shall carry out the Tenant's repairs, maintenance, Alterations and improvements in the Premises consistent with the Lease, the Environmental Management Plan and the Tenant Construction Manual, only during times agreed to in advance by the Landlord and in a manner which will not interfere with the rights of other tenants in the Building.

5. Deliveries

The Tenant shall not make or receive any deliveries from or to the Premises except through the entrances, elevators and corridors and at the times designated by the Landlord.

6. Articles

- (a) Any furniture or equipment being moved in or out of the Premises by the Tenant shall be moved through the entrances, elevators and corridors and at the times designated by the Landlord. All appliances used to move articles in or out of the Premises shall be equipped with rubber tires, slide guards and any other safeguards required by the Landlord.
- (b) The Tenant shall not place in or move about the Premises any heavy machinery or equipment or anything liable to injure or destroy any part of the Premises or the Building without the prior written consent of the Landlord.
- (c) The Tenant may be required to report to the Building manager as to whether items of equipment purchased by the Tenant for use within the Premises are Energy Star , EcoLogo^M, Green SealTM or otherwise approved by a credible authority (as determined by the Landlord acting reasonably) as environmentally friendly.
- (d) [OPTIONAL: The Tenant shall not permit the use of, within its Premises, any stand alone energy intensive equipment designed to modify indoor air temperature or humidity, such as portable air conditioners, space heaters, humidifiers or dehumidifiers.]

7. Windows

The Tenant shall not install curtains, blinds or other window coverings without the prior written consent of the Landlord. Window coverings that are installed by the Tenant shall comply with any uniform scheme of the Building. If the Building has operable windows, the Tenant will keep such windows closed during any smog alert days.

8. Washrooms and Water Fixtures

The Tenant shall be permitted to use those washrooms on the floor of the Building on which the Premises are situated or, in lieu thereof, those washrooms designated by the Landlord from time to time. The Tenant shall not use the washrooms or other water fixtures for any purposes other than those for which they were intended, and no sweepings, rubbish, rags, ashes or other substances shall be thrown into them.

9. Locks and Security Systems

The Landlord may from time to time install and change locks and/or security systems on entrances to the Premises and the Building. The Tenant shall be supplied with a reasonable number of keys or other entry devices for each installation. Any additional keys or entry devices required by the Tenant must be obtained from the Landlord at the Tenant's expense. The Tenant shall not place or cause to be placed any additional locks or security systems on entrances to the Premises without the prior written consent of the Landlord. At the end of the Term, the Tenant shall return to the Landlord all keys and other entry devices for the Premises and the Building which are in the possession of the Tenant. If without Landlord's consent, Tenant installs lock(s) incompatible with the Building master locking system:

- (a) Landlord, without abatement of Rent, shall be relieved of any obligation under the Lease to provide any service to the affected areas which require access thereto;
- (b) Tenant shall indemnify Landlord against any expense as a result of forced entry thereto which may be required in an emergency; and
- (c) Landlord's may at any time remove such lock(s) at Tenant's expense.

10. Bicycles and Vehicles

The Tenant shall not bring any bicycles or other vehicles within any part of the Lands or Building except in such area or areas designated by the Landlord from time to time.

11. Living Creatures

The Tenant shall not bring any living creatures, including animals (except dogs assisting the disabled), reptiles, insects, birds or fish within any part of the Lands or Building without the consent of the Landlord.

12. **Indoor Plants and Vegetation, and Pest Control**

The Tenant shall ensure that no pesticides or herbicides are used within the Premises. The Tenant shall maintain any indoor plants and vegetation within the Premises in a healthy state, provided that any fertilizers used shall meet EcoLogo^M, Green SealTM or equivalent standards.

13. **Antennae, Satellite Dish**

The Tenant shall not install any radio or television antenna or satellite dish on any part of the Lands or Building without the prior written consent of the Landlord.

14. **Smoking**

The Tenant shall not permit smoking in any part of the Building, including the Premises.

15. **Canvassing, Soliciting and Peddling**

Canvassing, soliciting and peddling in or about the Lands and Building are prohibited.

16. **Employees, Agents and Invitees**

In these Rules and Regulations, "Tenant" includes the employees, agents, invitees and licensees of the Tenant and others permitted by the Tenant to use or occupy the Premises.

17. **Health Screening**

The Landlord shall be entitled, during such time as there is a Health Emergency or a Health Emergency Plan is in effect, to require all occupants to comply with reasonable measures imposed in respect thereof by the Landlord, including health screening, the use of hand washing and other sanitation products directly related to the management of the health threat, attendance at mandatory training sessions, and the use of additional protective clothing by all occupants, invitees and tenants such as protective barriers, gloves and masks.

18. **Access During Health Emergency**

During a Health Emergency, the Landlord shall also be entitled to specify specific modes of ingress and egress from and to the Building for tenants generally, or for specific tenants, occupants or invitees who may have a heightened risk of either exposure to a health threat or a heightened risk of transfer of unhealthy condition to other tenants, invitees or visitors in the Building.

19. **Disclosure by Tenant**

The Tenant shall, immediately upon becoming aware of same, inform the Landlord of any outbreak of an infectious disease amongst its employees where such outbreak may impact the health and/or safety of other tenants in the Building or lead to a Health Emergency.

20. **Health Emergency Drills**

The Tenant shall participate in any Health Emergency drill that the Landlord shall choose to implement acting reasonably, in preparation for a Health Emergency.

**SCHEDULE D
INDEMNITY AGREEMENT**

This Agreement is made the <*> day of <*>, 20<*>,

Between:

<*> [*name of Indemnifier*],

(the "Indemnifier")

- and -

<*> [*name of Landlord*],

(the "Landlord").

WHEREAS:

The Landlord is the owner of the Lands and Premises known municipally as <*> [*address of Building*] (the "Building"); and

The Indemnifier and <*> [*name of Tenant*] (the "Tenant") have requested the Landlord to enter into a lease (the "Lease") dated <*>, 20<*> [*date of Lease*] between the Landlord, as landlord, and the Tenant, as tenant, relating to premises in the Building and the Landlord has agreed to do so only if the Indemnifier executes and delivers this Agreement in favour of the Landlord;

NOW THEREFORE for good and valuable consideration (the receipt and sufficiency of which are acknowledged by the Indemnifier), the Indemnifier agrees with the Landlord as follows :

1. The Indemnifier covenants with the Landlord that the Tenant will pay all Basic Rent, Additional Rent and other amounts payable under the Lease on the days and at the times and in the manner provided in the Lease, and will observe each and every covenant, proviso, condition, agreement and obligation contained in the Lease on the part of the Tenant to be performed and observed, and that if any default is made by the Tenant, whether in payment of monies or performance of obligations, the Indemnifier shall forthwith on demand pay to the Landlord such monies and perform such obligations and pay any and all damages resulting from any non-payment or non-performance.
2. The Indemnifier shall be jointly and severally liable with the Tenant for all of the Tenant's obligations under the Lease, as if it were separately named as a tenant under the Lease.
3. This Indemnity is absolute and unconditional and the obligations of the Indemnifier and the rights of the Landlord hereunder shall not be affected or in any way prejudiced or impaired by: (a) any neglect or forbearance by the Landlord in obtaining payment of Basic Rent, Additional Rent or other amounts or of enforcing the provisions of the Lease or the obligations of the Tenant or any waiver or failure to enforce any provision of this Agreement by the Landlord; (b) any extensions of time or other indulgences given by the Landlord to the Tenant; (c) any amendment of the Lease or other dealing between the Landlord and the Tenant with or without Notice to the Indemnifier; (d) any Transfer by the Tenant (with or without the Landlord's consent); or (e) any other act or failure to act by the Landlord which would release, discharge or affect the obligations of the Indemnifier if it were a mere surety, with the intent that the obligations of the Indemnifier shall continue and shall not be released, discharged or reduced or in any way impaired until such time as all of the obligations of the Tenant under the Lease, now existing or to arise at any time in the future, have been fully performed and satisfied.
4. The Indemnifier expressly waives Notice of the acceptance of this Agreement and all Notice of non-performance, non-payment or non-observance on the part of the Tenant of the terms, covenants and conditions in the Lease. Without limiting the generality of the foregoing, any Notice which the Landlord desires to give to the Indemnifier shall be sufficiently given if personally delivered, delivered by courier or mailed by registered prepaid post, to the Indemnifier at the Premises, and every such Notice is deemed to have been given upon the day it was delivered, or if mailed, on the fifth day following the date of such mailing. The Indemnifier may designate by Notice in writing to the Landlord a substitute address for that set forth above. If two or more Persons are named as Indemnifier, such Notice given hereunder or under the Lease shall be sufficiently given if delivered or mailed in the foregoing manner to any one of such Persons.
5. The obligations of the Indemnifier under this Agreement shall not be released, discharged or affected by the bankruptcy or insolvency of the Tenant or any proposal made by it to its creditors or any repudiation of the Lease pursuant to the *Bankruptcy and Insolvency Act*, S.C. 1992, or any successor or similar legislation, or any disclaimer by any trustee in bankruptcy of the Tenant or by the Tenant ceasing to exist (whether by winding-up, forfeiture, cancellation or surrender of charter, or any other circumstance) or by any event terminating the Lease including a re-entry or termination. If the Lease is terminated prior to the end of its Term, except by surrender duly accepted by the Landlord, then, at the option of the Landlord, the Indemnifier shall execute a new lease of the Premises between the Landlord as landlord and the Indemnifier as tenant for a term equal in duration to the residue of the term remaining unexpired at the date of such termination, and in all other respects upon the same terms and conditions as are set forth in the Lease.
6. The Landlord shall not be obliged to exercise its remedies against the Tenant or any other Person or against the Premises or to exhaust any security given by the Tenant before demanding payment of monies or performance of covenants by the Indemnifier.
7. The Indemnifier's obligations under this Agreement bind the Indemnifier and its legal representatives, heirs, executors, administrators, successors and assigns (as the case may be) and may be assigned by the Landlord, and will benefit and be enforceable by the successors and assigns of the Landlord, and all parties who for the time being have the status of Landlord under the Lease, whether or not such parties receive a specific assignment of the Lease or of the Indemnifier's obligations, and whether or not Notice of any assignment or change in ownership of the Premises or any Project of which the Premises forms a part is given to the Indemnifier.
8. The grammatical changes required to make the provisions of this Agreement apply in the plural sense where the Indemnifier comprises more than one Person and to corporations, firms, partnerships, or individuals male or female, will be assumed as though in each case fully expressed, and if the Indemnifier consists of more than one Person, the obligations of the Indemnifier shall be deemed to be joint and several obligations of each such Person. This Agreement shall be construed in accordance with the Applicable Laws.

9. The Indemnifier acknowledges receipt of a copy of the Lease and covenants, represents and warrants that it has full power, capacity and authority to enter into this Agreement and to perform its obligations hereunder. No modification of this Agreement shall be effective unless it is in writing and is executed by both the Indemnifier and the Landlord.

10. Whenever any reference is made in this Agreement to the Lease or the obligations of the Tenant under the Lease, such reference shall be deemed to include any and all agreements and instruments executed by the Tenant in connection with the Lease or pursuant to the Lease and which relate to the Premises. Any capitalized word or phrase used in and not defined in this Agreement shall have the meaning given to it in the Lease.

IN WITNESS WHEREOF the Indemnifier has executed this Agreement under seal.

<*>
(Indemnifier)

Per: _____
Name: _____
Title: _____

c/s

Per: _____
Name: _____
Title: _____

I/We have authority to bind the Corporation.

[If the Indemnifier is not a corporation then replace its signing line with the following:]

Signed, sealed and delivered in
the presence of:

_____/s
Name of Witness: [Individual's Legal Name]

* *

**SCHEDULE E
ENVIRONMENTAL MANAGEMENT PLAN**

SECTION 1 - ENVIRONMENTAL OBJECTIVES

1.1 Context

The provisions of this Environmental Management Plan have been designed to encourage and promote the implementation of certain environmental objectives on the part of each of the Landlord and the Tenant.

[OPTION 1: The provisions of this Environment Management Plan shall form part of this Lease and comprise a covenant on the part of the Landlord or the Tenant, as the case may be, respectively.]

[OPTION 2: A breach by either the Landlord or the Tenant of any of the provisions of this Environmental Management Plan on the part of either the Landlord or the Tenant to be observed or performed, as the case may be, shall not constitute a default under this Lease, but the party committing such breach agrees, to the extent possible under the circumstances, to use commercially reasonable efforts to cooperate with the other party to remedy such breach. In addition to the foregoing, the Tenant and the Landlord agree to constructively consult with each other on: (i) enhancements that may achieve the Environmental Objectives and the Landlord and Tenant shall consider undertaking any such enhancements; and (ii) issues, events and circumstances likely to detract from achieving the Environmental Objectives.]

1.2 General Objectives

- (a) The Tenant acknowledges the Landlord's intention to operate the Building so as to provide for:
 - (i) a comfortable, productive and healthy indoor environment;
 - (ii) reduced energy use and reduced production, both direct and indirect, of Greenhouse Gases;
 - (iii) reduced use of potable water and the use of recycled water where appropriate;

- (iv) the effective diversion of construction, demolition, and land-clearing waste from landfill and incineration disposal, and the recycling of tenant waste streams;
- (v) the use of cleaning products certified in accordance with EcoLogo^M (Canada), Green SealTM (United States) or equivalent standards;
- (vi) the facilitation of alternate transportation options for individuals attending at the Building;
- (vii) the avoidance of high-VOC emitting materials, furniture and improvements within the Building and individual tenant premises; and
- (viii) **[Optional]** the achievement of such other more specific targets as may be set out in Section 1.3 below.
- (b) The Tenant also acknowledges that the Building currently has achieved or qualifies for the following accreditations, ratings or certifications: **[NTD: choose as applicable]**
 - (i) LEED[®] for New Construction and Major Renovations (“NC”) certified **[(silver, gold, platinum, as applicable)]**;
 - (ii) LEED[®] for Core and Shell (“CS”) certified **[(silver, gold, platinum, as applicable)]**;
 - (iii) LEED[®] for Existing Buildings: Operations and Maintenance (“EB:O&M”) certified **[(silver, gold, platinum, as applicable)]**;
 - (iv) Building Research Establishment Environmental Assessment Method (“BREEAM”) rating of _____;
 - (v) ENERGY STAR rating of _____; and/or
 - (vi) BOMA BEST rating of <*>.

The Tenant agrees that the Landlord shall be entitled to operate, manage and maintain the Building so as to retain at least such level of accreditation, rating or certification.

- (c) The Tenant acknowledges the Landlord’s intention to operate the Building so as to achieve and retain:
 - (i) a LEED[®] for Existing Buildings: Operations and Maintenance (“EB:O&M”) certified standard **[(silver, gold, platinum) as applicable]**;
 - (ii) a top quartile ranking under BOMA BEST;
 - (iii) a top quartile ranking under the ENERGY STAR program; and/or
 - (iv) other. **[NTD: add any other specific accreditation, such as Green Building Initiative’s Green Globes for Continual Improvement for Existing Buildings (“CIEB”), American Society of Heating, Refrigerating, and Air-Conditioning Engineers (“ASHRAE”) or other standard]**
 - (d) The Landlord shall be entitled from time to time during the Term, to seek such other and further building certifications as may be reasonably necessary, in the Landlord’s sole opinion, to ensure the Building remains compliant with all Applicable Laws (including expected enhancements thereto), as well as certifications prevalent in the marketplace or necessary to attract leading tenants from time to time.

1.3 Specific Objectives

- (a) Notwithstanding the provisions of Section 1.2 in this Schedule “E” above, the Tenant acknowledges the Landlord’s intention to achieve, and maintain, the following specific targets for the Building, by <*> **[NTD: target date if not today]**
 - (i) electricity use averaging not greater than <*> kilowatt hours per square foot of Rentable Area of the Building per year (kWh/sf/yr) [or equivalent kilowatt hours per square foot of Rentable Area where normalization of data has occurred];
 - (ii) natural gas consumption averaging not greater than <*> cubic metres per square foot of Rentable Area of the Building per year (M³/sf/yr) [or equivalent cubic metres per square foot of Rentable Area where normalization of data has occurred];
 - (iii) water consumption levels averaging not greater than <*> litres per square foot of Rentable Area of the Building per year (l/sf/yr) [or equivalent litres per square foot of Rentable Area where normalization of data has occurred];
 - (iv) a waste diversion rate not less than <*>% per year; and
 - (v) indoor CO₂ levels compared to outdoor CO₂ levels of not greater than <*> Parts Per Million (“PPM”) measured in accordance with the ASHRAE Standard 62.1-2004 (or later) or equivalent standard as it may be amended or replaced from time to time.
- (b) The Landlord shall be entitled, acting reasonably, at any time and from time to time, to adjust the foregoing specific targets for the Building based on the type and intensity of space usage within the Building, having regard to the then current tenant base for the Building, the energy or other resource consumption profile of the Tenant, or to “normalize” the foregoing specific targets for the Building having regard to the then tenant base of the Building, the energy or other resource consumption profile of the Tenant, and the change in use or energy consumption for various parts of the Building, including underground parking areas (if any), food courts (if any) or other Common Areas.
- (c) In addition, the Landlord shall be entitled to modify the foregoing specific targets to accord such targets with the standards that may be established pursuant to a third party certification or rating scheme such as LEED EBOM, ENERGY STAR, BOMA BEST, or any specific building labelling scheme that may be promulgated in Canada either on a voluntary or mandatory basis, from time to time.

1.4 Regulatory Standards

Notwithstanding the provisions of Section 1.2 and 1.3 herein, in the event that any governmental authority imposes a resource reduction target on the Building for any utility or resource otherwise than as set out in Sections 1.2 and 1.3 above, then the Environmental Objectives shall be deemed to have been amended so as to stipulate such resource reduction target and all changes required to be made by the Landlord to the Environmental Management Plan, or which are necessitated as a result of such mandatory resource reduction target, shall be deemed to be included and permitted, as the case may be, pursuant to the provisions of this Section and this Lease.

1.5 Carbon Offset Credits and Carbon Offset Costs

- (a) The Landlord shall be entitled to all Carbon Offset Credits that may be created, credited or recoverable as a result of activities conducted within the Premises or the Building, excluding Carbon Offset Credits to which the Tenant is entitled in accordance with Applicable Law. The Landlord shall be entitled to allocate, acting reasonably, to the tenants of the Building, Carbon Offset Credits (net of all costs of aggregating, auditing and certifying same, not otherwise included in Operating Costs) created with the participation of the Tenant and/or other tenants in the Building.
- (b) Where, as a result of energy consumption in the Building, the Landlord is required to incur a Carbon Offset Cost, such Carbon Offset Cost shall be included in Operating Costs and recoverable pursuant to the provisions of Section 6.5 of this Lease.

1.6 Determination of Compliance

Any issue in respect of the compliance of either party with the general objectives set out in Section 1.2 above or the specific objectives set out in Section 1.3 above shall be determined by an Expert as appointed by the Landlord, and the provisions of Section 16.6 of the Lease to which this Schedule forms a part, shall apply to such Expert's determination. Such Expert shall advise, in respect of any question pertaining to the achievement of a specific objective of the Building or the Premises as to why the Building or the Premises, as the case may be, does not appear to be or have achieved such objective or target, the Expert's perspective on the allocation of responsibility for such non-performance, and recommendations for improvement or ways in which the prescribed objective or target could be achieved.

SECTION 2 - ENVIRONMENTAL MANAGEMENT PLAN IMPLEMENTATION

2.1 The Tenant agrees to conduct its operations in the Building and within the Premises in accordance with the following provisions:

- (a) Comfortable, Healthy and Productive Indoor Environment
 - (i) The Landlord shall be entitled at any time and from time to time to undertake Greenhouse Gas production monitoring and testing, including testing within the Premises, on reasonable Notice to the Tenant and accompanied by a representative of the Tenant if required, which representative Tenant agrees to make available.
 - (ii) The Tenant shall ensure that all work done within the Premises by the Tenant or its representatives shall be undertaken in accordance herewith and with the Tenant Construction Manual. Notwithstanding the foregoing, the Tenant shall specify that all paints, sealants and adhesives used or to be used within the Premises meet EcoLogo^M, Green SealTM, South Coast Air Quality Management District ("SCAQMD") regulations, MPI Green PerformanceTM Standards or equivalent so as to ensure no or low emissions of VOCs within the Building. Landlord may from time to time conduct tests to measure VOCs within the Premises.
 - (iii) The Tenant shall have regard to the Tenant Procurement Guidelines in procuring furniture, fixtures, materials, supplies and equipment to be brought into the Premises.
 - (iv) Should the Tenant be permitted to undertake its own cleaning of, or within, the Premises, the Tenant shall require that in any cleaning contracts granted directly by it, the cleaning contractor shall use cleaning products certified in accordance with EcoLogo^M, Green SealTM or equivalent. The Landlord shall reserve the right to approve, acting reasonably, any such Tenant cleaning contracts, but without liability. The Tenant shall ensure that any cleaning contracts entered into by it require the cleaning contractor to comply with elements of the Environmental Management Plan applicable to it. Particularly, any cleaning contracts let by the Tenant in respect of specialized green facilities, such as waterless urinals, shall ensure the cleaning contractor properly understands and is trained on the maintenance of such specialized green facilities.
 - (v) At the Tenant's sole cost and expense, and subject to the approval of the Landlord acting reasonably, the Landlord agrees to purge Building air during a Tenant move in to minimize off-gassing of wallpaper, carpet and furniture glues and dyes.
 - (vi) **OPTIONAL: [In undertaking any work within the Premises, the Tenant shall ensure that**

- (A) its contractors follow the air quality approach of the Sheet Metal and Air Conditioning National Contractors Association (“SMACNA”) Indoor Air Quality Guideline for occupied buildings under construction, 1995 (Chapter 3) (or later) or Canadian equivalent standard as it may be amended or replaced from time to time.
- (B) filtration media for any air filtration required has a Minimum Efficiency Reporting Value (“MERV”) of 8 as determined by ASHRAE 52.2 - 1999, or Canadian equivalent or as amended from time to time and ensure that any such filtration media are replaced after construction and immediately prior to occupancy with filtration media having a MERV of 13.
- (C) all paints and coatings achieve Green Seal’s standard GS-11 or Canadian equivalent requirement, all carpet meets the Carpet and Rug Institute (“CRI”) Green Label Plus Carpet Testing Program requirements, and any carpet cushion meets the requirements of the CRI Green Label Testing Program or Canadian equivalent.
- (D) sustainable cleaning chemicals shall meet the Green Seal GS-37 standard or Canadian equivalent and carpet care products shall meet the requirements of GS-37 or Canadian equivalent and/or EcoLogo CCD-148.
- (E) floor finishers and strippers shall adhere to Green Seal’s standard GS-40 or Canadian equivalent and/or EcoLogo CCD-147.
- (F) contractors shall reduce connected lighting power density below that allowed by ASHRAE /IESNA Standard 90.1-2004 (or later) by a minimum of 15%].
 - (b) Reduce Indirect and Direct Energy Consumption and Greenhouse Gas Emissions
 - (i) The Tenant agrees to the installation of electricity smart meters in respect of the Tenant’s consumption of electricity within the Premises, at the Tenant’s sole cost and expense, payable as Additional Rent under this Lease.
 - (ii) The Tenant shall take reasonable steps to minimize its electrical consumption within the Premises such as, by way of example only, adopting conservation practices (e.g. reducing its use of lighting where unnecessary); the use of ENERGY STAR equipment; the types of lighting, lighting switches, sensors and zones as may be specified in the Tenant Construction Manual; and using the types of equipment suggested in the Tenant Procurement Guidelines or the REALpac Green Lease Guide for Commercial Office Tenants.
 - (iii) The Landlord shall be entitled at any time or from time to time to acquire (A) all or part of the power for its Common Area and Facilities; or (B) shared electrical power from sources with low Greenhouse Gas emissions. In addition to the foregoing, where it is considered feasible to do so, the Landlord may install onsite generation capacity either to reduce peak load or to supplement base load requirements for the Building from time to time, and any incremental cost in so doing shall be included in Operating Costs. Without limiting the generality of the foregoing, the Tenant shall, where available on commercially reasonable terms, ensure that equipment purchased for the Premises is ENERGY STAR certified where available.
 - (iv) The Tenant shall be entitled at any time or from time to time to specify in writing that it wishes to have its electrical power consumption sourced or offset from renewable energy sources, and if it shall elect to do so, the cost of same shall be at the Tenant’s sole cost and expense, either payable directly by it to the supplier so chosen, or recoverable by the Landlord if paid by the Landlord as Additional Rent.
 - (v) The Landlord shall be entitled to benchmark itself against any building rating system for electrical, natural gas, water or other resource consumption.
 - (vi) The Landlord shall operate Building Common Areas and Facilities in accordance with, and use its reasonable efforts to cause other tenants to operate in conformity with, the Environmental Objectives.
 - (vii) **[Optional: The Tenant agrees to limit annual average consumption of electricity within its Premises to <*> watts per square foot, exclusive of Building standard lighting and specific equipment which may be approved by the Landlord in writing from time to time.]**
 - (c) Reduce Water Consumption
 - (i) The Tenant agrees to the installation of water meters or check meters in respect of the Tenant’s consumption of water, at the Tenant’s sole cost and expense, payable as Additional Rent under this Lease.
 - (ii) Where potable water usage is not a necessity, the Tenant acknowledges and consents to the use of treated recycled or treated natural water in washrooms and in other applications within and around the Building.
 - (iii) The Tenant consents to rainwater collection, treatment and reuse by the Landlord and wastewater collection, treatment and reuse by the Landlord from time to time. The Tenant consents to the use of water-saving appliances, such as waterless urinals, and other equipment as may be otherwise consistent with the Environmental Objectives.
 - (iv) The Tenant shall ensure that any fixtures purchased for the Premises shall be certified by the United States’ Environmental Protection Agency’s Water Sense Program or a Canadian equivalent, if any, and follow the Energy Policy Act of 1992 (or later amended), for water fixture performance requirements, or Canadian equivalent, as referenced in relevant LEED Reference Guides.
 - (v) **[Optional: The Tenant agrees to limit annual average consumption of water within its Premises to <*> litres per square foot of Rentable Area of the Premises exclusive of consumption within Building standard washrooms.]**

- (d) Recycled Materials Usage and Waste Diversion
 - (i) Tenant shall be entitled to use recycled materials in its Leasehold Improvements and Alterations if so permitted either pursuant to the Tenant Construction Manual, or as may be consented to by the Landlord, acting reasonably. The Tenant agrees to consider locally extracted, harvested, sourced, and manufactured materials where possible in the completion of Leasehold Improvements, consistent with the terms as set out in the Tenant Construction Manual and the Tenant Procurement Guidelines.
 - (ii) Tenant shall be entitled to use recycled furniture, fixtures and equipment in the Premises to the extent consistent with the Environmental Objectives and the Tenant Procurement Guide.
 - (iii) The Tenant agrees to recycle or reuse or cause its contractor to recycle or reuse as much as possible any waste created in the demolition of existing Leasehold Improvements or Alterations within the Premises so as to minimize the amount of waste ending in landfill. The Landlord reserves the right to monitor and measure the amount of waste leaving the Building from the Premises and going to landfill from time to time. If available, the Landlord agrees to provide to the Tenant a staging area for the sorting and recycling of materials during construction.
 - (iv) The Landlord may refuse to collect or accept from the Tenant's Premises waste that is not appropriately sorted into the appropriate recycling container.
- (e) Tenant Certifications
 - (i) The Landlord will use commercially reasonable efforts to co-operate with the Tenant, at the Tenant's sole cost, in the certification of the Premises pursuant to any rating scheme, such as ASHRAE standard 189.1, LEED-CI standard (as specified by the U.S. Green Building Council until adopted by the Canada Green Building Council) or equivalent standard as the Landlord may agree to, acting reasonably.
 - (ii) Tenant agrees to provide all reasonable information required by the Landlord consistent with the accreditation or certifications contained in the Environment Management Plan, in a form acceptable to the Landlord, acting reasonably, within 10 Business Days of request.
- (f) External Environment
 - (i) **[OPTIONAL: The Tenant shall ensure that any exterior work undertaken by it shall prevent loss of soil during construction, shall protect any soil stockpiled for re-use, shall minimize soil erosion from wind and water and shall prevent dust and air pollution due to wind blowing over any such soil or other construction materials.]**

SECTION 3 - ENVIRONMENTAL ASSESSMENT AND REPORTING

3.1 The Landlord and Tenant, acting reasonably and in good faith, agree to cooperate from time to time in determining compliance with the Environmental Objectives as set out in Section 1 herein and in refining such Environmental Objectives from time to time. The Landlord and the Tenant agree to meet at least <*> annually in order to determine and discuss the achievement of the Environmental Objectives for the Building and the Premises and any further steps that could be taken to achieve the Environmental Objectives.

**ANNEXE N°4 : GREEN LEASE AMERICAIN (Energy Aligned Clause,
New York, 2011)**



MODEL ENERGY ALIGNED CLAUSE LANGUAGE
Capital Improvements to Improve Energy Efficiency
NYC OLTPS, January 10, 2011

1.1 Operating Expenses

(a) Definitions

(i) “Base Year” means _____.

(ii) “Capital Improvement” means any alteration, addition, change, repair or replacement (whether structural or nonstructural) made by Landlord in or to the Building or the common areas or equipment or systems thereof, which under generally accepted accounting principles, consistently applied, is properly classified as a capital expenditure. The aggregate costs of any Capital Improvement shall be deemed to include, without limitation, architectural, engineering and expediting fees, legal, consulting, inspection and commissioning fees actually incurred in connection therewith, but shall be deemed to exclude actual or imputed financing costs in connection therewith.

(iii) “Comparison Year” means each period of twelve (12) consecutive months subsequent to the Base Year.

(iv) “Independent Engineer” means an engineer selected by Landlord from the list annexed hereto as Exhibit _____. From time to time, but not more than once during any period of twelve (12) consecutive months, Landlord and Tenant may each recommend one or more independent professional engineers licensed by the [ENTER STATE NAME] or energy management specialists, in each case with at least six (6) years’ experience in performing energy audits on commercial property similar in size and use to the Property, for inclusion on the list annexed hereto as Exhibit _____. Any such recommendation(s) by Landlord or Tenant shall be subject to the written approval of the other party, which approval shall not be unreasonably withheld.

(v) “Operating Expenses” means all costs, expenses, disbursements and expenditures (and taxes, if any, thereon) incurred by or on behalf of Landlord (and whether paid or incurred directly or through independent contractors or outside vendors) with respect to operating, maintaining, repairing, replacing, lighting, insuring, staffing, cleaning, safeguarding and managing the Building and all common areas and equipment or systems thereof, including, without limitation... (16) the cost of any Capital Improvement (as hereinafter defined) if and to the extent includable in Operating Expenses pursuant to Section 1.1(b) below, which cost shall be amortized on a straight line basis over the useful life of such Capital Improvement (such useful life to be determined in accordance with generally accepted accounting principles, consistently applied), except with respect to Capital Improvements described in Section 1.1(b)(i) below (which shall be amortized as provided in that subsection), with the annual amortization amount included in Operating Expenses for the Comparison Year in question...

(vi) “Projected Annual Savings” means the average annual base building utility cost savings anticipated to be generated by a Capital Improvement, determined using commonly applied engineering methods and an estimate provided in writing by the Independent Engineer.

(b) Capital Improvements.

Landlord may include the costs of certain Capital Improvements in Operating Expenses pursuant to Section 1.1(a)(v)(16) in accordance with the following:

(i) Capital Improvements Intended to Improve Energy Efficiency. In the case of any Capital Improvement that the Independent Engineer certifies in writing will, subject to reasonable assumptions and qualifications, reduce the Building’s consumption of electricity, oil, natural gas, steam, water or other utilities, and notwithstanding anything to the contrary in Section 1.1(a)(v):

A. The costs of such Capital Improvement shall be deemed reduced by the amount of any government, utility or other incentives for energy efficiency improvements actually received by Landlord to defray the costs of such Capital Improvement, and shall further be reduced by any energy efficiency tax credits or similar energy-efficiency-based tax incentives actually accruing to Landlord as a result of such Capital Improvement.

B. For the purposes of this Section 1.1(b)(i), “simple payback period” means the length of time (expressed in months) obtained by dividing (x) the aggregate costs of any such Capital Improvement, by (y) the Projected Annual Savings. By way of example: If the aggregate costs of such Capital Improvement are \$2,000,000 and the Projected Annual Savings are \$500,000, then the simple payback period for such Capital Improvement is forty-eight (48) months.



C. Commencing with the first Comparison Year following the year in which such Capital Improvement is completed and placed in service, and continuing for the duration of the Adjusted Payback Period (as hereinafter defined), Landlord may include in Operating Expenses a portion of the aggregate costs of such Capital Improvement equivalent to eighty percent (80%)* of the Projected Annual Savings, so that the aggregate costs of such Capital Improvement will be fully amortized over one hundred twenty-five percent (125%) of the simple payback period (such period of time, the “Adjusted Payback Period”). By way of example: If the aggregate costs of such Capital Improvement are \$2,000,000, the Projected Annual Savings are \$500,000 and the simple payback period for such Capital Improvement is forty-eight (48) months, then Landlord may include \$400,000 of the aggregate costs of such Capital Improvement (i.e., an amount equivalent to 80% of the Projected Annual Savings) in Operating Expenses for five consecutive Comparison Years (i.e. sixty (60) months or 125% of the simple payback period).


* Actual cost savings from energy efficiency improvements may equal, exceed or fall short of projected savings. The discount of Projected Annual Savings (and the concomitant extension of the payback period) is intended to provide a margin of error in case actual savings fall short of Projected Annual Savings.


ANNEXE N°5 : SYNTHÈSE DU DISPOSITIF GRENELLE IMPACTANT LE SECTEUR IMMOBILIER

1/5

Source : J.-M. BRANCHUT. 2012-2013



Contenu législatif	Principe de loi issu du Grenelle 1	Mise en œuvre par la loi Grenelle 2	APPLICATION	PRECISION / RECTIFICATION	CODIFICATION / MODIFICATION LEGISLATIVE
 Urbanisme et Patrimoine					
Révision du Code de l'Urbanisme : Simplification des procédures d'élaboration et de modification des documents d'urbanisme	Art. 7 et 8	Art. 25	Ordonnance n°2012-11 du 5/01/2012	-	Refonte des articles R111-18 à R451-5 du Code de l'Urbanisme - C. urb.
Définition de la Surface Plancher (SP) et substitution à la SHON			Ordonnance n°2011-1539 du 16/11/2011	Décret n°2011-2054 du 29/12/2011 et Circulaire du 03/02/2012	
Modification du régime des autorisations de construire			Ordonnance n°2011-1916 du 22/12/2011	Décret n°2012-274 du 28/02/2012	
Bonus de COS (Coefficient d'Occupation des Sols) majoré de 30% pour les bâtiments performants énergétiquement, excepté en secteurs protégés et sauvegardés (20%)		Art. 20	Loi n°2011-12 du 5/01/2011 et Décret n°2011-830 du 12/07/2011	-	C. urb. (L.128-1 à 3 et R.123-13)
Substitution du dispositif AVAP (aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP)		Art. 28 et 30	Décret n°2011-1903 du 19/12/2011	Arrêté du 12/04/2012 et Circulaire du 02/03/2012	Code du Patrimoine (L.642-1 à 10) et C. urb. (L.313-2)
 Sensibilisation aux risques environnementaux et à la performance énergétique					
Durée de validité du DPE fixée à 10 ans	Art. 54	Art. 1er -I-6°	Décret n°2011-413 du 13/04/2011	-	Code de la Construction et de l'Habitation-CCH (L.134-1 et R.134-4-2)
Obligation du vendeur de transmettre le DPE à l'acquéreur		Art. 1er -I-8°	-	-	CCH (L.134-3)
Obligation du bailleur de transmettre le DPE au locataire, excepté pour les baux ruraux et les locations saisonnières		Art. 1er -I-9°	-	-	CCH (L.134-3-1)
Création d'une base de données statistiques du DPE		Art. 1er -I-11°	Décret n°2011-807 du 5/07/2011	-	CCH (L.134-4-2 et R.134-5-5 à 6)
Affichage obligatoire du DPE location/vente dans les annonces immobilières depuis le 01/01/2011		Art. 1er -I-12°	Décret n°2010-1662 du 28/12/2010	-	CCH (L.134-4-3 et R.134-5-1 à 4)
Modalités de réalisation du DPE location/vente à l'intention du public par un salarié de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment		-	<i>Parution prévue fin 2012</i>	-	CCH (L.271-6)
Obligation du bailleur d'adjoindre à tout bail commercial l'Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT)	Art. 22 et 37	Art. 1er - II	-	-	Code de l'Environnement - C. env. (L.125-5 - II)
Introduction de la définition de "précarité énergétique"	Art. 2	Art. 11	-	-	Modifie les articles 2 et 4 de la Loi n°90-449 du 31/05/1990
Obligation aux fournisseurs d'énergie de communiquer aux consommateurs domestiques un bilan de leur consommation avec des conseils en vue de la réduire	Art. 54	Art. 79	-	-	C. env. (L.224-1)

Contenu législatif	Principe de loi issu du Grenelle 1	Mise en œuvre par la loi Grenelle 2	APPLICATION	PRECISION / RECTIFICATION	CODIFICATION / MODIFICATION LEGISLATIVE
 Bâtiment neuf					
Réglementation Thermique 2012	Art. 4 et 19	-	Décret n°2010-1269 du 26/10/2010 et Décret n°2012-111 du 27/01/2012 (art.3-1)	Arrêté du 26/10/2010 et Arrêté rectificatif du 26/10/2010	CCH (L.111-9 et R.111-20)
Labels HPE/HQEE 2012		Art. 1er -I- 1°.a	<i>Parution prévue fin 2012</i>	-	CCH (L.111-9 et R.111-20)
Niveau d'émission de Gaz à Effet de Serre (GES) - Méthode de calcul à partir de 2020	Art. 2, 3 et 4		<i>Parution prévue en 2017</i>	-	CCH (L.111-9)
Obligation d'attester de la prise en compte de la Réglementation Thermique au moment du dépôt du permis de construire	Art. 4 et 19	Art. 1er -I- 1°.b	Décret n°2011-544 du 18/05/2011	Arrêté du 11/10/2011	CCH (L.111-9, R.111-20-1 et R.111-20-5)
Obligation d'attester de la réalisation de l'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie au moment du dépôt du permis de construire					CCH (L.111-9, R.111-20-2 et R.111-20-5)
Obligation d'attester de la prise en compte de la Réglementation Thermique à l'issue des travaux	Art. 4	Art. 1er -I-2°			CCH (L.111-9-1 et R.111-20-3 à 5)
Obligation d'attester de la prise en compte de la Réglementation Acoustique à l'issue de l'achèvement des travaux d'un logement neuf	Art. 6	Art. 1er -I-5°	Décret n°2011-604 du 30/05/2011	-	CCH (L.111-11 et R.111-4-2 à 5)
Mention obligatoire des émissions de CO2 dans les DPE de bâtiments neufs à compter du 01/01/2013	Art. 2, 3 et 4	Art. 1er -I-7°	-	-	CCH (L.134-2)
Obligation du maître d'ouvrage d'un bâtiment tertiaire ou d'habitation, dont le permis de construire a été déposé après le 01/01/2012 avec un ensemble de stationnement, de doter les places de systèmes de recharge pour véhicule électrique ou hybride avec comptage individuel, et de places de stationnement sécurisé à vélos	Art. 13 et 19	Art. 57 - IV	Décret n°2011-873 du 25/07/2011	Arrêté du 20/02/2012	CCH (L.111-5-3 et R. 111-14-2 à R. 111-14-5)

Contenu législatif	Principe de loi issu du Grenelle 1	Mise en œuvre par la loi Grenelle 2	APPLICATION	PRECISION / RECTIFICATION	CODIFICATION / MODIFICATION LEGISLATIVE
 Bâtiment existant					
Réglementation Thermique Existant 2012	Art. 4 et 19	Art. 1er - I - 3°	<i>Parution prévue fin 2012</i>	-	COH (L.111-10, R.131-26 et R.131-28)
Labels Rénovation HPE/HQEE 2012		-	<i>Parution prévue fin 2013</i>	-	
Obligation d'attester de la prise en compte de la Réglementation Thermique Existant à l'issue des travaux		Art. 1er - I - 4°	Décret n°2012-490 du 13/04/2012	-	COH (L.111-10-2 et R.131-28-2 à 6)
Obligation d'un propriétaire de bâtiment construit avant le 01/01/2012 de doter avant le 1 ^{er} janvier 2015 les places de stationnement destinés aux occupants de systèmes de recharge pour véhicule électrique ou hybride, et de places de stationnement sécurisé à vélos	Art. 13 et 19	Art. 57 - IV	Décret n°2011-873 du 25/07/2011	-	COH (L.111-5-3 et R.136-1 à R.136-4) et modifie l'article 25 de la Loi n° 65-557 du 10/07/1965
Elargissement de l'éco-prêt à taux zéro pour les travaux réalisés dans les zones des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Art. 37, 41 et 44	-	<i>Parution prévue fin 2012</i>	-	-
Validation préalable du ministère à tous les logiciels intégrant la méthode d'évaluation "3CL-DPE" sur les bâtiments existants	Art. 54	-	Arrêté du 27/01/2012	-	Crée l'annexe 5 et modifie l'article 2 & l'annexe 1 de l'arrêté du 15 septembre 2006

Contenu législatif	Principe de loi issu du Grenelle 1	Mise en œuvre par la loi Grenelle 2	APPLICATION	PRECISION / RECTIFICATION	CODIFICATION / MODIFICATION LEGISLATIVE		
Bâtiment tertiaire public et privé							
Réalisation obligatoire dans les 5 ans à compter du 01/01/2012 d'un DPE pour les bâtiments tertiaires équipés d'une installation de chauffage ou de refroidissement collectif	Art. 54	Art. 1er - 1 - 11°	Décret n° 2012-1342 du 31/12/2011	-	CCH (L.134-4-1)		
Obligation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires privés ou publics : réalisation dans un délai de 8 ans à compter du 01/01/2012	Art. 3, 4, 5 et 7	Art. 3	<i>Parution prévue début 2012</i>	-	CCH (L.111-10-3)		
Etablissement d'une annexe environnementale aux baux à usage de bureaux ou de commerces de plus de 2 000 m ²	-	Art. 8	Décret n°2011-2058 du 30/12/2011	Décret rectificatif n°2012-517 du 19/04/2012	C. env. (L.125-9) et CCH (R.137-1 à 3)		
Obligation d'extinction des lumières de bureaux une heure après leur fin d'occupation et au plus tard à 1 heure du matin. Obligation d'extinction des éclairages de vitrines commerciales entre 1h et 7h et rallumage des locaux commerciaux une heure avant le début de l'activité.	Art. 36	Art. 173	Arrêté du 25/01/2013	Circulaire du 05/06/2013	C. Env. (L.583-1 à 5 et R.583-1 à 7)		
Surveillance de la qualité de l'air dans certains bâtiments recevant du public	Art. 2, 6, 37 et 40	Art. 180 - §2	Décret n°2011-1728 du 02/12/2011 et Décret n°2012-14 du 05/01/2012	Arrêté du 24/02/2012	C. env. (L.221-8, R.221-30 à 37, R.226-16 et D.221-38)		
Clarification et amélioration du contenu du DPE obligatoire en matière de vente dans les bâtiments existants à usage autre que d'habitation	Art. 54	-	Arrêté du 8/02/2012	-	Refonte complète de l'arrêté du 15 septembre 2006 (art.1 à 22 et		
Clarification et amélioration du contenu du DPE obligatoire en matière de location/vente de centres commerciaux existants		-	Arrêté du 18/04/2012	-	CCH (L.134-3 à L.134-4-1 et R.134-1 à R.134-5)		
Copropriété / Logement							
Réalisation obligatoire dans les 5 ans à compter du 01/01/2012 d'un DPE pour les bâtiments d'habitation équipés d'une installation de chauffage ou de refroidissement collectif	Art. 54	Art. 1er - 1 - 11°	Décret n° 2012-1342 du 31/12/2011	-	CCH (L.134-4-1)		
Sinon, audit énergétique obligatoire dans un délai de 5 ans à compter du 01/01/2012 pour les copropriétés de plus de 50 lots avec permis de construire déposé avant le 01/06/2001			Décret n°2012-111 du 27/01/2012 (art. 1 et 2)	-	CCH (L.134-4-1 et R.134-14 à 18)		
Clarification et amélioration du contenu du DPE obligatoire en matière de location de bâtiments existants à usage d'habitation			-	Arrêté du 8/02/2012	-	Refonte de l'arrêté du 3 mai 2007 (art.1 à 12, 14 à 16 et annexes 6 et 7)	
Inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, par le Syndic, d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un CPE, suite au DPE ou audit copropriété réalisé	Art. 5	Art. 7 -2°	Décret n° 2012-1342 du 31/12/2011	-	Crée l'article 24-4 de la Loi n° 65-557 du 10/07/1965		
Modification des règles de majorité et introduction de la notion de "travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives" des copropriétés			-	Art. 7 -3°	<i>Parution prévue fin 2012</i>	-	Modifie l'article 25 de la Loi n° 65-557 du 10/07/1965
Installation d'appareils de mesure permettant d'individualiser les frais de chauffage d'un immeuble collectif			-	Art. 7-4°	Décret n°2012-545 du 23/04/2012	Arrêté du 27/08/2012	Refonte des articles R.131-2 à R.131-7 du CCH



Contenu législatif	Principe de loi issu du Grenelle 1	Mise en œuvre par la loi Grenelle 2	APPLICATION	PRECISION / RECTIFICATION	CODIFICATION / MODIFICATION LEGISLATIVE
 Matériaux de construction, Energies renouvelables, Déchets de chantier					
Promotion des matériaux, produits et installations d'énergies renouvelables		Art. 12	Décret n°2011-830 du 12/07/2011	-	C. urb. (L.111-6-2 et R.111-50 à 111-50-1)
Définition et certification des éco-matériaux	Art. 4, 40 et 42	Art. 180 – §3	-	-	C. Env. (L.221-9)
Étiquetage des matériaux de construction et autres produits		Art.180 – §4	Décret n°2011-321 du 23/03/2011	Arrêté du 19/04/2011	C. env. (L.221-10, R.221-22 à 28 et R.226-14)
Diagnostic de déconstruction pour les bâtiments de surface de plancher > 1 000 m ² ou pour les bâtiments professionnels ayant accueilli des substances dangereuses	Art. 37, 38, 39 et 40	Art. 190	Décret n°2011-610 du 31/05/2011	Arrêté du 19/12/2011	CCH (L.111-10-4 et R.111-43 à 49)
Plans départementaux de gestion des déchets du BTP	Art. 46 et 56	Art. 202	Décret n°2011-828 du 11/07/2011	-	C. env. (L.541-14-1 et R.541-41-1 à 18)
Etude de faisabilité technique obligatoire, préalablement au dépôt de la demande du permis de construire des bâtiments non assujettis au raccordement à un réseau de chaleur ou de froid	Art. 8, 19 et 56	Art. 85, 86 et 87	Ordonnance n°2011-504 du 9/05/2011	Décret n°2012-394 du 23/03/2012	CCH (R111-22-1 et R131-27)
 Autres					
Missions du CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment)	Art. 6 et 22	Art. 9	-	-	CCH (L.142-1)
Critères d'attribution de compétences des diagnostiqueurs DPE et des certificateurs de la Réglementation Thermique	Art. 6 et 54	Art. 1	Arrêté du 13/12/2011	-	Modifie les articles 2 à 4 et annexes 1 et 2 de l'arrêté du 16 octobre 2006

Légende :

Législation non promulguée et réglementation non prévue

ANNEXE N°6 : BAIL VERT FRANÇAIS (Herbert Smith, 2011)



Herbert Smith

Green lease et annexe environnementale :
modèles et exemples de clauses

Septembre 2011



Herbert Smith en collaboration avec
Gleiss Lutz et Stibbe

INTRODUCTION

Un “*green lease* à la française”

Avec l'adoption par le Parlement des dispositions du “Grenelle I” et du “Grenelle 2”, la prise en compte des contraintes du développement durable par le secteur du bâtiment a franchi un cap.

Le Grenelle I a tout d'abord posé les principes d'une politique de développement durable dans l'immobilier.

Mais cette dernière ne fera la démonstration de son efficacité que si elle est également en mesure de s'imposer dans l'exploitation des immeubles par leurs propriétaires et l'utilisation des locaux par leurs occupants.

Le bail est le support juridique évident par lequel investisseurs et utilisateurs seront en mesure de collaborer et de s'entendre pour parvenir à ce résultat et la loi Grenelle II a posé l'obligation de joindre au bail une annexe environnementale, dont elle a esquissé le contenu, dans l'attente d'un décret d'application.

Bailleurs et preneurs auront ainsi l'obligation de joindre une annexe environnementale aux baux de locaux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerces, obligation qui entrera en vigueur le 1er janvier 2012 pour les nouveaux baux et le 13 juillet 2013 pour les baux en cours ou renouvelés.

Si le dispositif législatif du Grenelle II va nécessairement influencer la relation contractuelle entre bailleurs et preneurs, les rapports locatifs resteront principalement régis par la liberté des parties de fixer leurs engagements, dans la mesure où la loi n'a pas vocation à écrire toutes les clauses des contrats.

Pour ces raisons et en nous appuyant sur les expériences étrangères recueillies au sein du groupe de travail de Herbert Smith sur le Changement Climatique et le Développement Durable (C2SD), nous avons mis au point dès septembre 2009 des modèles et exemples de clauses pouvant figurer dans une annexe environnementale ou un bail vert, un *green lease* à la française.

Depuis la mise au point et mise en ligne de ces modèles, nous avons conseillé un nombre significatif d'acteurs-clé pour la rédaction d'un bail vert ou d'une annexe environnementale, notamment des investisseurs, des sociétés foncières et des compagnies d'assurances, pour des immeubles ou tours de bureaux existants, rénovés ou en état futur d'achèvement.

Le choix de ces sociétés a été guidé essentiellement, selon les cas, par la volonté d'anticiper la réglementation à venir, de compléter avec cohérence un processus de rénovation et/ou de certification de l'immeuble ou encore la conviction de leur responsabilité sociale.

L'assistance apportée à ces différents clients nous a permis d'enrichir notre modèle de bail et nous sommes heureux de mettre à disposition une nouvelle édition du *green lease* à la française.

Mode d'emploi

Les modèles et exemples de clauses contenues dans ce document ont vocation à être utilisés pour la mise au point d'une “annexe environnementale” ou d'un bail vert, ou encore d'un avenant “vert” à un bail existant, ces clauses complétant dans ces deux derniers cas les autres clauses type d'un bail commercial (loyer, travaux, charges, recours à l'expertise, etc.), certaines pour se substituer à elles, d'autres pour être insérées telles quelles dans le bail (objectifs environnementaux par exemple). Dans le souci de simplifier la lecture et de ne retenir que les particularités d'un *green lease*, toutes les clauses sont proposées en dehors du contexte plus général du bail commercial dans lequel elles seront amenées à s'inscrire.

Compte tenu du caractère novateur et évolutif du sujet, ce bail n'est pas à proprement parler “prêt à consommer”. Il a vocation à constituer une “boîte à outils” à partir de laquelle il est possible, en

fonction des projets particuliers et des objectifs spécifiques des parties, de construire un bail ou une annexe environnementale adaptés aux besoins propres qui s'exprimeront chez les investisseurs mais aussi chez les utilisateurs.

Ce document est donc un instrument de travail avant d'être un "contrat-type".

C'est pour cette raison notamment que les clauses sur le partage des avantages et des coûts sont traitées sous forme d'exemples et non de modèles.

Si le document présente parfois des options et des variantes, il peut être appréhendé dans son intégralité comme un assemblage d'options, dont l'utilisation ou non conduit à colorier en vert plus ou moins intense la relation contractuelle locative.

Il constitue néanmoins une trame structurante autour de laquelle s'articulent les principales innovations d'un *green lease* : la sensibilisation et l'information du preneur, la fixation des objectifs de performance environnementale à atteindre, les engagements pris pour atteindre ces objectifs, les modalités de suivi et de contrôle du respect de ces objectifs et les incitations financières permettant de favoriser l'atteinte de ces objectifs.

Bonne lecture !

Pierre Popesco
Responsable du département immobilier de Paris
T : +33 (0)1 53 57 72 50
E : pierre.popesco@herbertsmith.com

Herbert Smith Paris LLP
66 avenue Marceau
75008 Paris
France

L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques des biens immobiliers dans lesquels sont compris les Locaux (ci-après l'"Immeuble") et la partie de l'Immeuble faisant l'objet du Bail (ci-après les "Locaux"), ainsi que de leurs conditions d'exploitation et d'utilisation en matière environnementale, en particulier dans les domaines suivants :

- l'insertion de l'Immeuble dans son environnement, en promouvant, notamment, les modes de déplacement les moins polluants, en assurant la qualité paysagère de l'Immeuble et en prévenant la pollution atmosphérique, sonore et visuelle et l'atteinte à la biodiversité ;
- la maîtrise de l'énergie et la limitation des émissions de gaz à effet de serre, en limitant notamment les déperditions d'énergie liées aux caractéristiques techniques de l'Immeuble et la réduction de la consommation d'énergie pour les besoins du chauffage, du refroidissement, de l'éclairage, de l'eau chaude sanitaire, de la ventilation et des auxiliaires de fonctionnement et en promouvant le recours aux énergies renouvelables ;
- la maîtrise de la consommation d'eau potable sanitaire ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- la gestion des déchets produits quotidiennement dans les Locaux et l'Immeuble ;
- la prévention des inconvénients générés par les éventuels chantiers et interventions réalisés au sein de l'Immeuble (gestion des déchets, prévention des nuisances et des pollutions) ;
- le confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif des occupants ;
- la qualité sanitaire des espaces, de l'air et de l'eau.

Les Parties conviennent de faire partager leurs engagements dans les domaines décrits ci-dessus par toutes les personnes avec lesquelles elles seront amenées à contracter dans le cadre de la gestion de l'Immeuble et de l'occupation des Locaux et notamment avec le gestionnaire de l'Immeuble, les entreprises de maintenance et d'entretien, les entreprises qui réaliseront des travaux, les sous-locataires, ainsi que les occupants de l'Immeuble à quelque titre que ce soit.

1. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

1.1 Caractéristiques de l'Immeuble au regard de la réglementation

1.1.1 Caractéristiques thermiques et label de l'Immeuble

L'Immeuble a été construit (*date*) et (*le cas échéant*) a fait l'objet de rénovations lourdes au cours de (*date*).

L'Immeuble a été construit dans le respect de la réglementation thermique applicable à la date du dépôt de sa demande de permis de construire, soit la RT [--] [clause à adapter selon la date de la construction ou de la rénovation lourde de l'Immeuble] et respecte les performances thermiques de l'enveloppe et de ses composants, telles que prévues par cette réglementation thermique. Le Bailleur s'est vu attribuer par [--] le label [--] dans les conditions définies par [--] [à adapter en fonction du niveau de performance énergétique atteint par l'Immeuble au regard de la réglementation thermique. Copie du label est annexée au présent contrat en **Annexe n°** [--].

1.1.2 DPE

Un diagnostic de performance énergétique établi par [nom du diagnostiqueur] selon le modèle [à compléter en fonction la nature du bâtiment] a été réalisé sur l'Immeuble au moment de sa construction, dans les conditions fixées par les articles L. 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Les Locaux sont classés [à préciser] en matière de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre. Copie du diagnostic de performance énergétique, accompagnée des conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic, est joint en **Annexe n°** [--].

1.1.3 Exposition aux risques naturels et technologiques

Conformément aux articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement, est joint en **Annexe n°** [--] l'état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune de [--].

En outre, le Bailleur déclare que l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances), ce depuis qu'il en est propriétaire.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

1.1.4 Amiante

Est jointe en **Annexe n°** [--] aux présentes la fiche récapitulative relative aux Locaux Loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage et prévue à l'annexe 3 de l'arrêté du 22 août 2002 pris en application du décret 96-97 modifié.

Le Preneur déclare faire son affaire des éléments qui sont contenus dans cet état ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer des travaux dans les Locaux, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

1.2 Certifications de l'Immeuble

- **Certification NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE** ®

[Exemple pour un immeuble déjà certifié :]

L'Immeuble a été certifié NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE ® par CERTIVEA dans le cadre de sa construction (ou dans le cadre des travaux de restructuration lourde opérés (*date*)). Le référentiel pris en considération lors de la certification est le référentiel “[--]”. La décision de certification est numérotée [--].

Elle a été délivrée les [date] [programme], [date] conception et [date] réalisation.

Le profil environnemental de l'Immeuble pris en considération lors de la délivrance de la certification HQE® est le suivant :

	Très performant	Performant	Base
ECO-CONSTRUCTION			
1. Relation de l'Immeuble avec son environnement immédiat			
2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction			
3. Chantier à faible impact environnemental			
ECO-GESTION			
4. Gestion de l'énergie			
5. Gestion de l'eau			
6. Gestion des déchets d'activités			
7. Maintenance-pérennité des performances environnementales			
CONFORT			
8. Confort hygrométrique			
9. Confort acoustique			
10. Confort visuel			
11. Confort olfactif			
SANTE			
12. Qualité sanitaire des espaces			
13. Qualité sanitaire de l'air			
14. Qualité sanitaire de l'eau			

- Certification NF Bâtiments Tertiaires en exploitation - Démarche HQE ®

[à compléter, selon le même modèle]

2. GUIDE D'OCCUPATION ENVIRONNEMENTALE

Afin notamment de sensibiliser le Preneur aux moyens permettant d'atteindre la performance environnementale souhaitée, le Bailleur a remis au Preneur préalablement à la signature du Bail un guide d'occupation des Locaux visant à la performance environnementale (ci-après le “Guide d'Occupation Environnementale”) qui définit les règles à prendre en compte pour l'aménagement et l'occupation des Locaux ainsi que l'utilisation des parties à usage commun et les équipements collectifs de l'Immeuble.

Le Guide d'Occupation Environnementale expose :

- les critères minimums à respecter pour que les travaux d'aménagement des Locaux soient compatibles avec la conception de l'Immeuble et des exemples d'aménagement pour assister les preneurs dans l'aménagement, qui doivent à la fois répondre à leurs besoins et permettre une performance environnementale optimale et le bien-être des occupants ;
- des informations sur l'approvisionnement en matériaux durables à utiliser pour les travaux d'aménagement ;
- des solutions pour minimiser l'impact environnemental direct de l'occupation des Locaux en termes de consommation des ressources, de production de déchets et d'émission de carbone (par exemple en mettant en place des programmes de recyclage ou des plans de transport, en utilisant

des énergies renouvelables ou des équipements énergiquement efficaces ou des consommables recyclés) ;

- des informations sur les normes du marché (notamment en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable) pour assister les preneurs dans leurs prises de décisions ;
- des informations sur la manière dont le Bailleur peut aider les preneurs à atteindre leurs objectifs de performance environnementale ;
- des recommandations et des bonnes pratiques ;
- des renseignements sur les labels ou les certifications que le Bailleur a obtenus pour l'Immeuble ou qu'il prévoit d'obtenir en matière de performance environnementale ;
- des renseignements sur les certifications ou les labels que le Preneur est en mesure d'obtenir ou devra obtenir en matière de performance environnementale ;
- des informations sur les performances environnementales de l'Immeuble pouvant être utilisées dans les documents de communication du Preneur.

Le Bailleur se réserve la possibilité à tout moment et pendant la durée d'occupation des Locaux d'actualiser, de compléter ou de modifier le Guide d'Occupation Environnementale.

[VARIANTE :

Après consultation / accord du Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental prévu à l'article 5-1].

3. OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Le Bailleur et le Preneur conviennent d'atteindre et de maintenir les objectifs suivants (les “Objectifs Environnementaux”) pour l'Immeuble et/ou pour les Locaux, selon les échéances fixées ci-après.

[VARIANTE :

Le Bailleur et le Preneur conviennent d'atteindre, à la date de [insérer la date cible si elle est différente de ce jour] et de maintenir, pendant toute la durée du Bail, les objectifs suivants (les “Objectifs Environnementaux”) pour l'Immeuble et/ou pour les Locaux.]

3.1 Objectifs généraux

Dans le cadre de la recherche d'un environnement intérieur confortable, favorisant la productivité, la santé et le bien-être de ses occupants, économe en énergie et en ressources naturelles et respectueux de l'environnement, le Bailleur et le Preneur s'engagent en particulier à obtenir :

- i. la conformité de l'occupation des Locaux et du fonctionnement de l'Immeuble avec sa conception et/ou sa construction lorsque cette conception et/ou construction ont pris en compte la performance environnementale ;
- ii. une réduction de la consommation d'énergie, en ce compris notamment une rationalisation de la consommation du chauffage et de l'éclairage, et une réduction de la production de gaz à effets de serre;
- iii. une réduction de l'utilisation de la climatisation au profit de la ventilation naturelle ;
- iv. une réduction de la consommation d'eau potable et la promotion de l'utilisation d'eau usagée traitée ou d'eau de pluie récupérée, le cas échéant ;
- v. une réduction de la production des déchets et une optimisation de leur traitement en favorisant leur tri sélectif et leur recyclage et en évitant la mise en décharge des matériaux résultant des travaux réalisés dans l'Immeuble ou les Locaux : constructions, aménagement, démolition, dépose d'éléments de construction ou démontage d'éléments d'aménagements ;
- vi. le remplacement des produits polluants par des produits n'ayant pas d'effet défavorable sur l'environnement et en particulier l'utilisation de produits de nettoyage non polluants et bénéficiant chaque fois que cela est possible d'une certification écologique ;
- vii. la promotion des moyens de transport alternatifs pour les utilisateurs de l'Immeuble et les personnes qui sont amenées à s'y rendre ;
- viii. la non-utilisation de matériaux et mobiliers contenant un taux élevé de Composés Organiques Volatiles (ci-après “COV”) et l'amélioration de la teneur en COV dans l'Immeuble et les Locaux.

3.2 Certifications et Labels

a) Certifications et labels du Bailleur

Le Bailleur a obtenu les labels et certifications suivants qu'il s'engage à conserver jusqu'au terme du Bail :

- [--]
- [--]

[OPTION : Le Bailleur s'engage à obtenir et à conserver jusqu'au terme du Bail, une fois qu'il les aura obtenues, les certifications et labels suivants :

- [--]
- [--]
- la certification ISO 14001 pour la gestion de l'Immeuble].

Le Bailleur est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour l'Immeuble d'autres certifications ou labels :

- i. que le Bailleur juge nécessaire pour s'assurer que l'Immeuble reste conforme aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;
- ii. ou qui constituent des standards de marché ;
- iii. ou que le Bailleur juge nécessaire pour répondre aux demandes exprimées par les preneurs en place ou les preneurs futurs.

b) Certifications et labels du Preneur

Le Preneur a obtenu les certifications et labels suivants qu'il s'engage à conserver jusqu'au terme du Bail :

- [--]
- [--]

[OPTION : Le Preneur s'engage à obtenir et à conserver jusqu'au terme du Bail, une fois qu'il les aura obtenues, les certifications et labels suivants :

- [--]
- [--]

Le Preneur est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour les Locaux d'autres certifications ou labels :

- i. que le Preneur juge nécessaire pour s'assurer que les Locaux restent conformes aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;
- ii. ou qui constituent des standards de marché.

[VARIANTE :

a) Objectifs de certification de l'Immeuble

Les Parties conviennent de faire leurs meilleurs efforts aux fins de permettre à l'Immeuble d'obtenir la certification selon la norme [--] sous un délai de [--].

Le Bailleur sera le porteur de la certification. Le Preneur s'associera pleinement aux démarches du Bailleur.

Les Parties conviennent de mettre en place le calendrier suivant aux fins d'aboutir à une certification de l'Immeuble à la date mentionnée au premier alinéa (*à compléter*).

Le Bailleur est, de surcroît, parallèlement en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour l'Immeuble d'autres certifications ou labels :

- i. que le Bailleur juge nécessaire pour s'assurer que l'Immeuble reste conforme aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;
- ii. ou qui constituent des standards de marché ;
- iii. ou que le Bailleur juge nécessaire pour répondre aux demandes exprimées par les preneurs en place ou les preneurs futurs.

b) Objectifs en matière de certification des activités des Parties

(A) Certification des activités du Bailleur

Le Bailleur a obtenu les labels et certifications suivants :

[VARIANTE : le Bailleur s'engage à obtenir et à conserver jusqu'au terme du Bail, une fois qu'il les aura obtenues, les certifications et labels suivants :]

- ISO 14001 pour le système de management environnemental de l'Immeuble (ou de ses immeubles), en date du [--] ;

Le Bailleur s'engage(ra) à obtenir le renouvellement de cette certification jusqu'au terme du Bail.

(B) Certification des activités du Preneur

Le Preneur a obtenu les labels et certifications suivants :

[VARIANTE : le Preneur s'engage à obtenir et à conserver jusqu'au terme du Bail, une fois qu'il les aura obtenues, les certifications et labels suivants :]

- ISO 14001 pour le système de management environnemental de l'activité de (*à compléter*), en date du [--] ;

Le Preneur s'engage(ra) à obtenir le renouvellement de cette certification jusqu'au terme du Bail.]

3.3 Objectifs spécifiques

En complément des dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-dessus, le Bailleur et le Preneur conviennent d'atteindre et de maintenir les objectifs spécifiques suivants pour l'Immeuble et pour les Locaux :

[Exemples :]

- (i) une consommation d'électricité ne dépassant pas [--] kilowatts heure par mètre carré de surface utile de l'Immeuble par an (KWh/m²/an) ;
- (ii) une consommation de gaz naturel ne dépassant pas [--] mètres cube par mètre carré de surface utile de l'Immeuble par an (m³/m²/an) ;
- (iii) Les objectifs de consommation décrits ci-dessus sont exprimés en énergie finale [VARIANTE : en énergie primaire].
- (iv) une consommation d'eau potable sanitaire ne dépassant pas [--] litres par mètre carré de surface utile de l'Immeuble par an (l/m²/an) ;
- (v) un pourcentage de recyclage des déchets au moins égal à [--]% par an ; (*à adapter en fonction de la nature des activités exercées au sein de l'Immeuble*)
- (vi) une teneur en CO₂ à l'intérieur de l'Immeuble qui ne soit pas supérieure à la teneur en CO₂ à l'extérieur, de plus de [--] Parts Par Million (PPM) mesurées conformément au standard 62.1-2007 de l'American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers ("ASHRAE") ou à toute autre norme équivalente.

3.4 Adaptation des Objectifs Environnementaux

OPTION 1 :

Le Bailleur sera en droit (i) d'ajuster les Objectifs Environnementaux en fonction du type et de l'intensité de l'occupation des Locaux, ainsi qu'au regard de la typologie des occupants de l'Immeuble, de leurs besoins en matière de consommation d'énergie ou de ressources naturelles, (ii) d'uniformiser les objectifs spécifiques de l'Immeuble au regard de la typologie des preneurs et occupants de l'Immeuble, de leur besoins en matière de consommation d'énergie ou de ressources naturelles et des modifications de l'usage ou de la consommation d'énergie pour les différentes parties de l'Immeuble, y compris les parcs de stationnement souterrain (s'il y en a), les services collectifs de restauration (s'il y en a) ou les autres parties communes de l'Immeuble.

[VARIANTE (Dans l'hypothèse où l'obtention ou la conservation d'une certification ou d'un label ne constitue pas un Objectif Environnemental) :

De plus, le Bailleur sera en droit de modifier les Objectifs Environnementaux afin de les rendre compatibles avec les objectifs qui pourraient être définis dans le cadre d'une certification par un organisme tiers ou d'un système de notation tels que le HQE®, le BREEAM, le LEED EBOM, l'Energy Star ... ou avec les objectifs qui seraient définis pour l'attribution d'un label ou d'une certification propre à l'industrie immobilière et qui aurait ou non une force obligatoire.]

OPTION 2 :

Dans l'hypothèse où l'utilisation des Locaux change ou si un programme important de travaux était engagé ou si la certification ou le label cible est modifié ou supprimé, les Parties conviennent de procéder à un ajustement des Objectifs Environnementaux et de confier à l'Expert, tel que défini à l'article 5.2, la détermination de chaque réajustement.

Dans le cas d'un réajustement à la baisse, le réajustement sera précédé d'un audit, d'une identification des raisons du défaut de conformité et d'un plan de rectification et d'amélioration, lorsque cela est possible.

Les frais inhérents à cet ajustement seront partagés par le Bailleur et le Preneur [VARIANTE : seront supportés par la partie responsable telle que désignée par l'Expert].

Un réajustement à la baisse ne peut être décidé que dans des circonstances où, bien que les Parties respectent toutes deux leurs obligations, l'Objectif Environnemental n'a pu être atteint.

Dans le cas d'un réajustement à la hausse, la Partie qui demande le réajustement devra justifier des raisons pour lesquelles un Objectif Environnemental plus ambitieux doit être atteint.

3.5 Normes réglementaires

Les Parties conviennent que, dans l'éventualité où une réglementation imposerait à l'une ou l'autre des Parties des objectifs de performance environnementale plus contraignants que les Objectifs Environnementaux, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs remplaceront de plein droit les Objectifs Environnementaux. Dans un tel cas de figure, les Parties régulariseront pour la bonne forme un avenant aux présentes afin de rappeler les nouvelles exigences légales et réglementaires.

4. MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS - ENGAGEMENT DES PARTIES

4.1 Mise en place de moyens de mesure et de contrôle de la consommation

[OPTION : Le Bailleur s'engage à installer des compteurs "intelligents" permettant un mesurage échelonné (à [--] minutes/heure d'intervalles) de la consommation d'électricité, de gaz et d'eau pour chacun des Locaux et pour les équipements collectifs de l'Immeuble.]

[En outre,] le Bailleur est autorisé, à tout moment et ponctuellement, à mesurer et à contrôler la quantité de gaz à effet de serre produite par les équipements de production d'énergie utilisant des sources fossiles installés au sein de l'Immeuble, y compris à l'intérieur des Locaux, en adressant un préavis raisonnable au Preneur et en se faisant accompagner par un représentant du Preneur si celui-ci en fait la demande.

Le Bailleur pourra ponctuellement effectuer des mesures de COV dans les Locaux.

Le Bailleur pourra ponctuellement effectuer des campagnes de surveillance de la qualité de l'air intérieur. Cette campagne portera sur tout ou partie des paramètres identifiés comme pertinents, compte tenu de la nature des Locaux, par l'observatoire de la qualité de l'air intérieur.

4.2 Partage des données et des informations collectées

Chaque Partie accepte de communiquer à l'autre toutes les données et les informations les plus détaillées possibles qu'elle possède ou possèdera relativement à l'Immeuble et aux Locaux et qui concernent :

- la consommation d'électricité,
- la consommation de gaz,
- la consommation de toutes autres sources d'énergie [NB : la communication entre les parties sur les consommations énergétiques (seules) sera obligatoire en vertu de l'annexe environnementale (cf. art. 8 de la loi Grenelle II du 12/07/10 codifié à l'art. L.125-9 du Code de l'env.)],
- la consommation d'eau,
- la production, la gestion et le recyclage des déchets,
- la maintenance des équipements de production ou de distribution d'une quelconque des énergies utilisées, de l'eau et/ou de traitement des déchets (les "Équipements"),

- la qualité de l'air intérieur,
- les moyens de transport utilisés par les occupants.

Ces données et informations seront communiquées au minimum [mensuellement] et selon une méthodologie et sous une forme qui seront déterminées ultérieurement par le Bailleur [VARIANTE : les Parties / le Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental prévu à l'article 5.1] et le cas échéant adaptées dans la perspective de disposer des données exploitables de la façon la plus efficace possible. La méthodologie choisie par le Bailleur [VARIANTE : les Parties / le Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental prévu à l'article 5.1] devra synthétiser l'ensemble des données et des informations collectées.

Les Parties s'engagent à préserver la confidentialité des informations recueillies et échangées (i) dans le cadre de la mise au point du Bail et pendant la durée du Bail, notamment dans le cadre du Comité mentionné à l'article 5.1, et à demander le respect de cette confidentialité à tout tiers détenant des informations à cet égard (tels que les autres membres ou invités du Comité, l'Expert, les prestataires, etc.).

Toutefois :

- toutes les informations qui seraient demandées par une autorité administrative indépendante ou dans le cadre d'une loi ou d'une procédure judiciaire pourront être communiquées, après notification préalable à l'autre Partie ;
- la confidentialité ne s'étendra pas aux actions de communication interne ou externe menées par l'une ou l'autre Partie concernant sa politique générale d'amélioration de la performance énergétique, étant néanmoins convenu que chacune des Parties s'oblige à solliciter l'accord préalable de l'autre si dans le cadre de ces actions elle souhaitait communiquer des données chiffrées recueillies et que l'identité de l'autre Partie devait être mentionnée.

4.3 Audit initial environnemental de l'Immeuble

Le Bailleur a fait réaliser un audit environnemental de l'Immeuble, joint en **Annexe n° [--]**. Les frais de cet audit ont été supportés par le Bailleur.

Les préconisations contenues dans cet audit environnemental [ont été/seront] utilisées par les Parties pour la mise au point des Objectifs Environnementaux.

VARIANTE :

Le Bailleur fera réaliser un audit environnemental de l'Immeuble dans un délai de [--] mois à compter des présentes, qui fera l'objet d'un avenant aux présentes. Les frais de cet audit seront supportés par le Bailleur.

Les préconisations contenues dans cet audit environnemental seront utilisées par les Parties pour la mise au point ou la modification des Objectifs Environnementaux.

4.4 Rapport de vérification annuelle et actualisation de l'audit environnemental

Le Bailleur fera réaliser, une fois par an et par un auditeur indépendant et qualifié que le Bailleur et le Preneur auront choisi d'un commun accord, un rapport ayant pour objet de vérifier la réalisation de celles des préconisations de l'audit environnemental précédent qui auront été retenues au titre des Objectifs Environnementaux.

Les Parties s'efforceront, dans la mesure du possible et si l'auditeur indépendant donne satisfaction aux Parties, de choisir le même auditeur d'une année sur l'autre.

Les frais de vérification et d'établissement de l'actualisation annuelle de l'audit environnemental seront supportés par [--].

Dans sa conclusion, ce rapport devra également :

- mettre en évidence les progrès effectués au regard des Objectifs Environnementaux précédemment définis,
- comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre en vue d'atteindre les Objectifs Environnementaux,
- mentionner le cas échéant, les progrès à accomplir dans le comportement des occupants

- définir une stratégie à adopter pour mettre en œuvre les actions proposées.

Le rapport annuel ainsi établi sera soumis au Comité mentionné à l'article 5.1, qui décidera le maintien, la suppression et/ou l'ajout de cibles dans les Objectifs Environnementaux.

4.5 Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part établie au prorata de la surface utile des Locaux par rapport à celle de l'ensemble des locaux à usage privatif compris dans l'Immeuble, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes de l'Immeuble qui comprendront notamment [*mentionner le détail des charges répercutées sur le Preneur au titre du Bail*] ainsi que l'ensemble des frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble, que ces frais aient été engagés ou non en vue de se conformer à une réglementation ou à une injonction administrative, tels que les frais d'établissement de l'audit environnemental stipulé à l'article 4.3, les frais et honoraires liés au maintien ou au renouvellement de la certification ou la labellisation de l'Immeuble en matière thermique ou environnementale, de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges.

4.6 Travaux d'aménagement ou d'amélioration

Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux Locaux pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique [OPTION : et environnementale] [NB : (seul) le droit d'accès aux Locaux pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique sera obligatoire en vertu de l'annexe environnementale (cf. art. 8 de la loi Grenelle II du 12/07/10 codifié à l'art. L.125- 9 du Code de l'env.)] de l'Immeuble et souffrira l'exécution de tels travaux dans les Locaux et dans l'Immeuble pendant toute la durée du Bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter, ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur s'engage à prendre en compte les critères minimums définis dans le Guide d'Occupation Environnementale pour la réalisation de ses travaux d'aménagement ou d'amélioration et à informer le Bailleur de tous travaux de ce type et de leurs modalités de réalisation au moins 15 jours calendaires avant la réalisation de ceux-ci.

Le Bailleur aura le droit d'exiger que le Preneur se conforme à certains critères d'aménagement des Locaux prévus par le Guide d'Occupation Environnementale, s'il est d'avis que les projets du Preneur en matière d'aménagement des Locaux contreviennent à la performance environnementale des Locaux ou de l'Immeuble ou contreviennent à l'obtention ou la conservation par le Bailleur de ses labels ou certificats en matière de performance environnementale [VARIANTE : des Objectifs Environnementaux].

Nonobstant ce qui précède, le Preneur devra s'assurer que toutes les peintures, enduits d'étanchéité et colles utilisés ou devant être utilisés dans les Locaux respectent les normes [EcoLogo™, Green Seal™] ou équivalentes, afin de s'assurer de l'absence d'émission ou d'une faible émission de COV dans l'Immeuble et les Locaux.

Le Preneur devra s'appuyer sur les recommandations d'achat du Guide d'Occupation Environnementale pour ses achats de meubles, de matériaux, de fournitures de produits d'entretien et d'équipements qui seront utilisés dans les Locaux.

Le Preneur sera tenu de favoriser l'utilisation de matériaux recyclés pour les travaux d'aménagement ou les travaux modificatifs qu'il sera amené à réaliser dans les Locaux dès lors qu'ils sont autorisés par le Guide d'Occupation Environnementale ou acceptés par le Bailleur. Le Preneur prendra en considération les sources d'approvisionnement locales lorsqu'elles sont compatibles avec les travaux qu'il réalise et avec les dispositions du Guide d'Occupation Environnementale.

Le Preneur s'engage à accepter de recycler ou de faire recycler par les entreprises chargées des travaux autant de déchets que possible issus de la démolition des existants, lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou de travaux d'amélioration dans les Locaux, et ce afin de minimiser le volume de

déchets à mettre en décharge. Le Bailleur se réserve le droit de surveiller et mesurer le volume de déchets qui quitte les Locaux pour être mis en décharge. Lorsque cela est possible, le Bailleur accepte de fournir au Preneur une zone de transit pour le tri et le recyclage des matériaux pendant la réalisation des travaux.

Avant d'entreprendre des travaux de quelque type que ce soit, le Preneur devra s'assurer que :

- ses cocontractants respectent tout guide de bonne conduite pouvant exister concernant l'approche de la qualité de l'air ;
- les intervenants à la construction respecteront la charte de chantier vert à faible impact environnemental qui leur sera remise ;
- les moyens de filtration utilisés répondent à une valeur d'efficacité la plus forte possible et que les moyens de filtration sont remplacés avant toute nouvelle occupation ;
- toutes les peintures sont conformes au standard [--] ou toute norme équivalente applicable en France, toutes les moquettes sont conformes au standard [--] et les tissus sont conformes aux exigences du [--] ou toute autre norme équivalente applicable en France.

A l'achèvement des travaux, le Preneur devra fournir au Bailleur les Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire (F.D.E.S) relatives à l'ensemble des matériaux employés.

4.7 Travaux d'entretien

Le Preneur devra prévoir dans chacun des contrats qu'il conclura pour l'entretien des Locaux que les produits de ménage utilisés soient conformes aux normes [--] ou toute autre norme équivalente et que les principes de tri sélectif et de recyclage soient respectés.

Le Preneur devra s'assurer que tous les contrats conclus avec les sociétés d'entretien prévoient que leurs techniciens de surface respectent les dispositions des présentes s'agissant de l'entretien des Locaux. Notamment, les contrats conclus par le Preneur portant sur des équipements environnementaux spéciaux, tels que les urinoirs sans eau, devront prévoir des procédures de nettoyage et d'entretien appropriées et que les techniciens de surface en charge de la maintenance soient parfaitement informés des modalités d'entretien de ces équipements.

Le Preneur devra imposer à ses prestataires de se conformer au programme de gestion des déchets et aux programmes de réduction de consommation d'énergie ou d'eau convenus entre les Parties.

Avant d'entreprendre des travaux de quelque type que ce soit, le Preneur devra s'assurer que :

- les sociétés chargées de l'entretien avec lesquelles il contracte adhèrent à la norme [--] ou toute autre norme équivalente applicable en France ;
- les cocontractants réduisent la consommation d'éclairage à un niveau inférieur de 15% de ce qui est autorisé par la norme [--] établie par [--].

Le Preneur devra programmer les horaires d'entretien afin de minimiser l'utilisation de l'éclairage, du chauffage et de l'air conditionné.

Il s'engage à sensibiliser et offrir des formations pratiques aux personnes chargées de l'entretien des Locaux.

4.8 Travaux obligatoires

(Dans le cas des bâtiments anciens).

Les Parties ont pleine et entière connaissance des dispositifs législatifs et réglementaires, dont il résulte que des travaux d'amélioration de la performance énergétique pourront être imposés pour les bâtiments à usage tertiaire et, en particulier dans l'Immeuble, dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012, selon des modalités définies par voie réglementaire.

4.9 Gestion de l'Immeuble

[OPTION : Dans l'hypothèse où ce n'est pas un Objectif Environnemental : Le Bailleur s'engage à obtenir la certification ISO 14001 pour la gestion de l'Immeuble].

Le Bailleur s'engage [également] à gérer et maintenir les équipements de l'Immeuble conformément aux meilleures pratiques du marché et aux recommandations des fabricants.

4.10 Réduction de la consommation directe et indirecte d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre

Tous les équipements électriques de l'Immeuble ou des Locaux qui doivent être installés le seront par le propriétaire des équipements conformément à la norme [--].

Le Preneur devra, lorsque les conditions financières sont sensiblement identiques ou n'excèdent pas un surcoût de [--]%, privilégier l'acquisition d'équipements pour les Locaux bénéficiant de la certification [--], lorsqu'une telle certification existe pour l'équipement considéré.

Le Preneur devra faire tous les efforts possibles pour réduire sa consommation d'électricité dans les Locaux, par exemple en adoptant des mesures d'économie (ex : réduire sa consommation d'éclairage lorsqu'elle n'est pas nécessaire) ; en utilisant des équipements peu consommateurs d'énergie ; en mettant en place des capteurs de présence reliés au réseau d'éclairage dans les zones définies dans le Guide d'Occupation Environnementale et en utilisant les modèles d'équipements suggérés dans le Guide d'Occupation Environnementale.

Lorsque cela sera approprié et possible, le Preneur sera en droit de demander que l'électricité qu'il consomme provienne d'une source d'énergie renouvelable. Dans ce cas, tous les frais correspondants, y compris d'installation s'il y a lieu, seront à sa seule et entière charge, soit qu'il règle directement le fournisseur choisi, soit qu'il rembourse le Bailleur si celui-ci a traité avec le fournisseur.

Pour la gestion des parties communes et des équipements collectifs de l'Immeuble, le Bailleur devra se conformer aux Objectifs Environnementaux. En outre, il devra faire ses meilleurs efforts pour que les autres preneurs occupent leurs locaux conformément aux Objectifs Environnementaux.

Lorsque cela sera approprié et possible, le Bailleur s'efforcera d'alimenter l'Immeuble par une énergie issue de sources d'énergie renouvelable. Dans ce cas, les frais d'installation correspondants seront à la charge du Bailleur, le Preneur restant redevable du règlement des consommations.

Le Bailleur favorisera l'installation, dans ou sur l'Immeuble ou les Locaux, d'Équipements basés sur les énergies renouvelables sous réserve que de telles installations n'affectent pas, de l'avis du Bailleur, la valeur, la solidité ou l'esthétique de l'Immeuble.

Lorsque cela sera possible, le Bailleur s'engage à participer à des programmes pour la production et la fourniture d'énergie renouvelable.

4.11 Réduction de la Consommation d'Eau

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à procéder, lors de la réalisation de travaux, à l'installation d'un système de plomberie hautement efficace et d'un système de contrôle de la consommation d'eau dans l'Immeuble et les Locaux.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent à mettre en œuvre un programme régulier de recherche des fuites dans l'Immeuble et les Locaux.

[VARIANTE : Le Preneur accepte d'installer, à ses seuls frais un compteur d'eau ou un système de contrôle de consommation d'eau.]

Lorsque l'utilisation d'eau potable n'est pas nécessaire, le Preneur consent à utiliser de l'eau usagée traitée ou de l'eau naturelle traitée, notamment pour les toilettes de l'Immeuble.

Le Preneur consent à utiliser des équipements à faible consommation d'eau, tels que des urinoirs sans eau ou d'autres équipements qui permettent de se conformer aux Objectifs Environnementaux.

Le Preneur devra s'assurer que tous les équipements acquis pour les Locaux soient certifiés par [--] ou un équivalent français.

[OPTION : Le Preneur accepte de limiter sa consommation annuelle moyenne d'eau dans ses Locaux à [-] litres d'eau par mètre carré de surface utile.]

4.12 Déchets

Le Bailleur est en droit de refuser (i) de collecter des déchets en provenance des Locaux du Preneur ou (ii) d'accepter dans les locaux de stockage prévus à cet effet des déchets en provenance des Locaux du Preneur qui ne sont pas triés dans le container de recyclage approprié.

Le Bailleur s'engage à développer et s'accorder avec le Preneur et les autres occupants de l'Immeuble sur un programme de gestion des déchets générés dans l'Immeuble comprenant, le cas échéant, le partage des installations de recyclage et de gestion des déchets par les occupants et un programme de gestion en matière de déchets avec les immeubles voisins.

Le Preneur s'engage à mettre en place des dispositifs permettant le recyclage des cartouches pour les imprimantes, les ampoules fluorescentes, les piles et batteries et autres matériaux similaires.

Le Preneur s'engage à adopter des codes d'achat durable (ex : achat de consommables mobiliers et bureautiques protecteurs de l'environnement et réutilisation de matériels superflus non périssables).

En matière d'approvisionnement et d'équipement, le Preneur s'engage à privilégier les cocontractants qui favorisent une politique de gestion des déchets adéquate, de recyclage des fournitures et de réutilisation de matériels superflus non périssables.

4.13 Modification des Locaux et Remplacement des Équipements

A l'occasion de toute modification des Locaux, le Preneur s'engage à privilégier l'utilisation de sources d'approvisionnement durables, d'énergies renouvelables et de produits et matériaux durables, et de prendre en compte les modalités de recyclage et des performances environnementales et de l'impact du remplacement des Équipements.

Lors du remplacement des Équipements, le Bailleur s'engage à favoriser l'utilisation d'Équipements économes en matière de consommation d'énergie.

Le Preneur s'engage à ne pas effectuer de modifications des Locaux qui pourraient avoir pour effet de dégrader les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur des informations suffisantes relatives à l'impact environnemental des modifications envisagées, lors de la demande d'accord préalable, au moins [15] jours calendaires à l'avance, au Bailleur sur ces modifications.

Les Parties s'efforceront de favoriser les modifications qui réduisent les besoins en climatisation et autre consommation d'énergie.

Les Parties conviennent de se mettre d'accord sur un objectif de classement de performance environnementale avant qu'une Partie ne fasse des travaux pour lesquels une certification ou un label de performance environnementale est disponible.

4.14 Transport

Le Bailleur s'engage à procéder à l'installation d'un espace de rangement des bicyclettes, de douches et de vestiaires pour les cyclistes ainsi qu'à l'installation d'espaces pour les voitures hybrides et électriques.

Le Bailleur s'engage à mettre en place des navettes desservant les moyens de transports publics.

Les Parties conviennent de mettre au point un "plan de transport écologique".

4.15 Information et Formation

Le Bailleur mettra en place des ateliers pour le Preneur et les autres occupants destinés à promouvoir les initiatives en matière de développement durable et afin de les informer sur la réduction et l'économie en matière d'énergie, d'eau et de déchets qui peuvent être réalisées.

Le Preneur s'engage à offrir des formations pratiques et théoriques à son personnel et à lui communiquer trimestriellement des informations sur les consommations des locaux.

4.16 Certifications et labels (dans l'hypothèse où il s'agit d'un Objectif Environnemental)

Le Bailleur fera tous les efforts nécessaires afin de coopérer avec le Preneur en vue de la certification ou de la labellisation des Locaux conformément aux normes en vigueur telles que [--] ou toute autre norme équivalente en accord avec le Bailleur, étant précisé que les coûts inhérents à cette certification ou labellisation seront supportés par le Preneur.

Le Preneur accepte de fournir toutes les informations qui lui seront demandées par le Bailleur en relation avec les certifications ou labels prévus aux présentes, sous une forme convenue avec le Bailleur, dans un délai de [15] jours calendaires.

Lorsque le Bailleur devra obtenir une certification ou un label, le classement qu'il devra obtenir en application de ce label ou de cette certification sera fixé en fonction de la performance optimale de l'Immeuble (ou en fonction des améliorations apportées à l'Immeuble).

Le Preneur reconnaît que le Bailleur est en droit de faire fonctionner, gérer et maintenir l'Immeuble de telle façon qu'il puisse conserver les labels ou certifications obtenues et qu'il puisse obtenir les labels ou certifications recherchés dans les conditions des présentes. Le Preneur accepte en conséquence les éventuelles contraintes que la conservation des labels ou certifications feraient peser sur le fonctionnement de l'Immeuble ou l'utilisation des Locaux.

Dans l'hypothèse où la gestion de l'Immeuble est assurée par des cocontractants du Bailleur, le Bailleur s'engage à s'assurer que ses cocontractants accomplissent leurs tâches de manière à ne pas gêner l'obtention et la conservation des certifications et labels obtenus par le Bailleur ou que le Bailleur et/ ou le Preneur chercheraient à obtenir.

Lorsque le Preneur devra obtenir une certification ou un label, le classement qu'il devra obtenir en application de ce label ou de cette certification sera fixé en fonction de la performance optimale de l'Immeuble et/ou des Locaux (ou en fonction des améliorations apportées à l'Immeuble et/ou aux Locaux).

Le Bailleur reconnaît que le Preneur est en droit d'attendre du Bailleur qu'il fasse fonctionner, gérer et entretenir l'Immeuble de telle façon que le Preneur puisse conserver les certifications ou labels obtenus et qu'il puisse obtenir les labels ou certifications recherchés dans les conditions des présentes. Le Bailleur accepte en conséquence les éventuelles contraintes que la conservation des labels ou certifications par le Preneur feraient peser sur le fonctionnement de l'Immeuble, pour autant que ces contraintes soient compatibles avec l'utilisation par les autres preneurs de l'Immeuble.

4.17 Système de Gestion Centralisée de l'Immeuble

- (i) Le Bailleur contrôlera les heures de fonctionnement des services de chauffage, d'éclairage et de climatisation de l'Immeuble et/ou des Locaux. Par conséquent, le Preneur lui communiquera les détails de ses horaires d'occupation des Locaux et ses besoins en services de chauffage, d'éclairage ou de climatisation pour les Locaux et tiendra le Bailleur informé de toute modification.
- (ii) Un système de gestion centralisée de l'Immeuble a été mis en place. Par conséquent, le Bailleur :
 - a. si nécessaire, expliquera au Preneur le fonctionnement du système et assurera en cas de besoin la formation du personnel du Preneur ou de ses prestataires ;
 - b. s'assurera que les paramètres de fonctionnement du système sont correctement réglés et régulièrement vérifiés afin d'éviter la fourniture superflue de services de chauffage, d'éclairage ou de climatisation de l'Immeuble et des Locaux et de refléter les besoins communiqués par le Preneur en application du paragraphe (i).

5. SUIVI DES ENGAGEMENTS ET RÉOLUTION DES DIFFICULTÉS

5.1 Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental de l'Immeuble (ci-après le “Comité”)

Les Parties mettront en place un Comité qui se réunira [semestriellement / annuellement.]

Le Comité sera composé de représentants du Bailleur, du Preneur, de la société chargée de la gestion de l'Immeuble par le Bailleur, de toute société d'entretien et/ou de maintenance employée par le Bailleur ou le Preneur, ou toute autre personne impliquée ponctuellement ou non dans le fonctionnement ou la gestion de l'Immeuble et des Locaux et que les Parties considèrent comme utiles.

[A ADAPTER EN FONCTION DES PRÉROGATIVES QUI SERONT ACCORDÉES AU COMITE DANS LES AUTRES DISPOSITIONS DU CONTRAT] Le Comité est chargé de :

(a) étudier :

- les données et informations mises en commun par les Parties conformément à l'article 4.2 ;
- les performances environnementales de l'Immeuble en général ;
- toute modification apportée à l'Immeuble, aux Locaux ou à leur fonctionnement qui pourrait affecter les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux ;
- tout projet de modification de la réglementation ou toute évolution de la pratique qui pourrait être prise en compte pour l'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble ou des Locaux.

(b) adapter les Objectifs Environnementaux relatifs :

- à la réduction de la consommation d'énergie, de l'émission de CO₂, de la consommation d'eau et de la production des déchets dans l'Immeuble et les Locaux ;
- à l'augmentation, lorsque cela est possible, de l'utilisation des Équipements basés sur les technologies écologiques, de l'utilisation d'énergies renouvelables, du recyclage des déchets, de l'utilisation de l'eau usagée traitée et la récupération d'eau de pluie pour l'Immeuble et les Locaux ;
- aux autres mesures qu'il est possible d'adopter en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et des Locaux.
- (c) produire un rapport annuel, qui :
- contiendra un résumé de l'utilisation de l'eau et de l'énergie et de la production des déchets par l'Immeuble et les Locaux ;
- décrira les progrès effectués en matière d'atteinte aux objectifs déterminés les années précédentes et identifiera tout autre progrès réalisé (ex : réduction de la consommation de combustible fossile) ;
- déterminera les objectifs à atteindre.

Chaque Partie communiquera à l'autre partie les coordonnées des personnes de sa société ou de ses prestataires chargés de la gestion, de l'entretien ou de la maintenance qui pourront être contactées pour les questions intéressant la performance environnementale de l'Immeuble ou des Locaux.

5.2 Résolution des difficultés

Le Bailleur et le Preneur acceptent de soumettre, avant l'introduction de toute procédure judiciaire, à un expert (l'“Expert”) la résolution des difficultés de nature technique rencontrées dans la recherche des Objectifs Environnementaux et le respect des engagements pris pour pouvoir les atteindre. L'Expert devra rechercher les raisons pour lesquelles l'Immeuble ou les Locaux, selon le cas, n'ont pas atteint les objectifs prévus ou pour lesquelles les engagements pris s'ils ont été respectés n'ont pas permis de les atteindre. Il devra donner son avis sur le partage des responsabilités à l'origine de cette contre-performance, faire des recommandations pour améliorer les performances et permettre d'atteindre ces objectifs, ou sur le délai et le cas échéant les modalités selon lesquelles la partie défaillante devra remédier à l'inexécution de son obligation.

Les Parties conviennent de se conformer aux recommandations formulées par l'Expert.

Les honoraires et les frais afférents à la mission de l'Expert seront supportés par la Partie à laquelle l'Expert aura imputé le dysfonctionnement.

[VARIANTE :

Les honoraires et les frais afférents à la mission de l'Expert seront partagés par moitié entre les Parties.]

L'Expert sera désigné par [à compléter].

6. EXEMPLES DE CLAUSES DE PARTAGE DES AVANTAGES ET DES COÛTS - INCITATIONS FINANCIÈRES

6.1 Loyer Triple Net

Au titre des charges, le Preneur supporte tous les coûts induits par la recherche de la performance environnementale et bénéficie de toutes les économies en résultant.

6.2 Loyer Net et Charges Ajustables

Il est établi un budget prévisionnel des charges dont le montant est fonction de la performance environnementale.

A la fin de chaque [--], il est procédé à un arrêté des charges faisant l'objet du budget prévisionnel et à la détermination d'une économie ou d'un surcoût par rapport à ce budget.

Par ailleurs, il est effectué une évaluation d'indicateurs de performance environnementale prédéfinis qui permet d'attribuer aux preneurs un classement en fonction de leur performance par rapport aux objectifs prédéfinis. Les preneurs qui obtiennent le meilleur classement (c'est-à-dire la meilleure performance environnementale) bénéficient d'un pourcentage plus élevé de rabais sur les charges. Inversement, les preneurs dont le classement est le moins bon supportent une majoration de charges.

6.3 Loyer Brut

Le Bailleur s'engage sur un montant forfaitaire ou sur un plafonnement de tout ou partie des charges dont le montant est fonction de la performance environnementale en contrepartie du respect par le Preneur d'un cahier des charges spécifique d'utilisation des Locaux et de l'Immeuble.

6.4 Loyer Brut et Mécanisme de malus / bonus

Il est établi un plafond des charges qui est fonction du respect d'un cahier des charges spécifique d'utilisation des Locaux et de l'Immeuble par les preneurs et qui ne peut varier qu'en fonction de la performance environnementale.

A la fin de chaque [--], il est procédé à une évaluation d'indicateurs de performance environnementale prédéfinis.

Le Bailleur et les preneurs partagent de manière [égale] l'économie réalisée grâce à la surperformance au regard des objectifs prédéfinis ou supportent de manière [égale] chaque augmentation de dépenses causée par la contreperformance au regard des objectifs prédéfinis.

6.5 Constitution d'une réserve d'investissement

Toute réduction / économie des coûts est versée sur un compte spécial du Bailleur destiné à financer les investissements permettant une amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble.

[Le Bailleur peut également s'engager à abonder cette réserve.]

Le Bailleur s'engage à réaliser des travaux d'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble dans un délai compatible avec la durée d'occupation des locaux par les preneurs.

6.6 Exonération des travaux de remise en état

Si le Preneur a fait réaliser des travaux de modification en vue d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et/ou des Locaux et si le Bailleur considère qu'il ne sera pas nécessaire de procéder, en fin de Bail, à une remise en état de l'Immeuble et/ou des Locaux par suite de ces modifications, le Bailleur s'engage à ne pas imposer une telle remise en état.

6.7 Utilisation de l'Immeuble à la carte et variation des charges

[à compléter]

6.8 Travaux obligatoires

(Dans le cas des bâtiments anciens).

Les Parties conviennent que les travaux visées à l'article 4.6, ainsi que, de manière générale, tous les travaux de mise en conformité et d'amélioration de la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble, de ses équipements et des conditions d'exploitation qui seraient rendus nécessaires ou obligatoires par l'évolution de la réglementation qu'ils aient ou non fait l'objet d'une injonction administrative seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige au prorata de la surface utile des Locaux par rapport à celle de l'ensemble des locaux à usage privatif compris dans l'Immeuble, quand bien même les travaux qui en résulteraient relèveraient de l'article 606 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du Bailleur.

Le Preneur déférera à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées ci-après et les conséquences qui s'y attachent, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant l'utilisation qu'il ferait des Locaux.

6.9 Système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre

Dans l'hypothèse où le Bailleur serait soumis à un système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre ou à un système équivalent de type "cap and trade" portant sur les émissions de gaz à effet de serre :

(a) le Bailleur sera le bénéficiaire de tous les quotas qui pourront être délivrés, à l'exception, le cas échéant, des quotas qui seront exclusivement délivrés au Preneur par la réglementation applicable. [OPTION : les produits issus de la revente des quotas détenus par le Bailleur ou par le Preneur au terme de chaque période de référence viendront abonder la réserve constituée en application de l'article 6.5] ;

(b) lorsque le Bailleur sera redevable de l'achat de quotas, les coûts d'achat de ces quotas seront inclus dans les charges de fonctionnement de l'Immeuble et recouverts conformément à l'article [--] du Bail. Il en ira de même des éventuelles pénalités infligées au Bailleur dans l'hypothèse où celui-ci ne parviendrait pas à restituer un nombre de quotas suffisant.

6.10 Certificats d'économie d'énergie

VARIANTE : Eligibilité

Les Parties conviennent que, dans l'hypothèse où elles décideront d'entreprendre une action leur permettant de prétendre, en qualité "d'éligible", à la délivrance d'un certificat d'économie d'énergie, le bénéfice dudit certificat sera réservé au Bailleur. Le produit résultant de la revente des certificats d'économie d'énergie sera réparti entre les Parties, au prorata de leur participation respective dans l'action ayant donné droit à la délivrance de certificats.

[OPTION : Le produit de la vente des certificats viendra abonder la réserve constituée en application de l'article 6.5].

VARIANTE : Assujettissement

Dans l'hypothèse où le Bailleur serait assujéti, en qualité "d'obligé", au dispositif des certificats d'économie d'énergie, et sauf dans le cas où le Preneur serait lui-même assujéti en cette même qualité au dispositif des certificats d'économie d'énergie au titre de l'occupation des Locaux :

- (i) le Preneur s'engage à céder gratuitement au Bailleur tous les certificats qui pourraient lui être délivrés et qui résulteront des activités menées dans l'Immeuble ou dans les Locaux ;
- (ii) si le Bailleur est tenu d'acquérir des certificats ou d'acquiescer des pénalités libératoires, le coût d'acquisition de ces certificats et le montant des pénalités libératoires seront inclus dans les charges de fonctionnement de l'Immeuble et recouverts conformément à l'article [--] du Bail.

6.11 Contribution Climat-Energie

[En attente]

7. SANCTION DU NON-RESPECT DES OBLIGATIONS

7.1 Exécution aux frais et charges de la partie défaillante

Si une Partie ne remédie pas, dans une période prédéterminée, à l'inexécution de ses obligations souscrites en vue d'atteindre les Objectifs Environnementaux, l'autre Partie pourra, après une mise en demeure restée sans effet, faire exécuter ces obligations aux frais de la Partie défaillante.

7.2 Réduction temporaire du loyer

Sous réserve du parfait respect par le Preneur de ses obligations en matière environnementale, le loyer sera réduit d'un montant prédéterminé dans l'hypothèse où le Bailleur n'obtiendrait pas les labels ou certifications prévus et ce jusqu'à l'obtention desdits labels ou certifications.

ANNEXE N°7 : BAIL VERT FRANÇAIS
(Allianz Real Estate France, 2014)

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Préambule

La présente annexe environnementale fait partie intégrante du Bail en cours et forme avec ce dernier une seule et même convention, qu'elle ait été ou non signée ultérieurement audit Bail.

La présente annexe environnementale vise principalement :

- la mise en œuvre des objectifs des lois dites “Grenelle 1 et 2 de l’Environnement” et leurs décrets d’application, dont “la réduction de la consommation en énergie des bâtiments existants d’au moins 38% d’ici 2020”, et la conformité avec la réglementation thermique des bâtiments neufs et existants ;
- la satisfaction des attentes des clients et des collectivités de plus en plus soucieux de la qualité environnementale des espaces de bureaux et des surfaces commerciales ;
- l’inscription dans une démarche de progrès concerté et continu en vue de réduire l’impact environnemental des sites et d’optimiser les charges de fonctionnement ;
- la poursuite, selon les cas, de toute démarche permettant l’acquisition d’une certification “construction”, “rénovation” et/ou “exploitation” de l’immeuble, ou encore la conservation de certificats et labels obtenus (HQE®, BREEAM, LEED, HPE/THPE, BBC/BBC+, etc.).

NB : La présente annexe environnementale constitue un formulaire à remplir. Les stipulations se trouvant au droit de cases non cochées seront réputées non écrites.

A. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES DE L’IMMEUBLE

1. Construction

L’Immeuble sis à (adresse) : []

a été édifié en (année délivrance PC) : []

et, s’il y a lieu, obtenu la/les certification(s) suivante(s) :

- | | |
|---|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> HQE® Construction | le (jj/mm/aaaa) : [] |
| <input type="checkbox"/> BREEAM Construction Neuve (“New Construction”) | le (jj/mm/aaaa) : [] |
| <input type="checkbox"/> LEED Construction Neuve (“New Construction”) | le (jj/mm/aaaa) : [] |
| <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : [] | le (jj/mm/aaaa) : [] |

Et, le cas échéant, obtenu le(s) label(s) de performance énergétique : []. Si autre, préciser : []

Annexe N° [] jointe (attestation de certification et/ou de label) :

2. Rénovation/Réhabilitation lourde

L’immeuble n’a pas à ce jour fait l’objet d’une rénovation/réhabilitation lourde.

Ou

L’immeuble a fait ou fait l’objet d’une rénovation / réhabilitation lourde (année de délivrance PC) :

Et, s’il y a lieu, obtenu la/les certification(s) suivante(s) :

- | | |
|---|-------------------|
| <input type="checkbox"/> HQE® - Rénovation | le (jj/mm/aaaa) : |
| <input type="checkbox"/> BREEAM Rénovation (“Refurbishment”) | le (jj/mm/aaaa) : |
| <input type="checkbox"/> LEED Bâtiment Existant (“Existing Building”) | le (jj/mm/aaaa) : |
| <input type="checkbox"/> Autre (préciser) : [] | le (jj/mm/aaaa) : |

Et, le cas échéant, obtenu le(s) label(s) de performance énergétique : []. Si autre, préciser : []

Annexe N° [] jointe (attestation de certification et/ou de label) :

3. Dossier de Diagnostic Technique - DDT

S'il y a lieu, et conformément à leur entrée en vigueur, sont (ont été) annexés au Bail les éléments d'informations obligatoires contenus dans le Dossier de Diagnostic Technique (DDT), comprenant l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) conformément aux dispositions de l'article L.125-5-I et II du Code de l'environnement, la fiche récapitulative amiante en vertu des dispositions de l'article R.1334-29-4-II du Code de santé publique, et le diagnostic de performance énergétique des locaux loués dit "DPE Lot" conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Preneur a pris acte des informations contenues dans ce DDT, déclaré s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

4. Diagnostic de Performance Énergétique de l'immeuble - "DPE Immeuble"

Un DPE "Immeuble" a été réalisé le (date) : [] et ce dans les conditions fixées par les articles L. 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

En matière de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre, l'Immeuble a été classé (mentionner les lettres ci-après) :

Étiquette Énergie : lettre [] soit [] kWhEP/m²/an Étiquette Climat : lettre [] soit [] kgEqCo₂/m²/an

Ou

DPE "sans étiquette" : cas d'un immeuble classifié sans référence de consommation.

Ou

Aucun DPE "Immeuble" n'a été réalisé à ce jour.

S'il y a lieu, une copie du DPE "Immeuble", accompagnée des conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic, est jointe en **Annexe N°** [] des présentes (facultatif).

B. STIPULATIONS GÉNÉRALES

1. Rencontre environnementale

Afin de se conformer aux dispositions de l'article R.137-3 du Code de construction et d'habitation, le Bailleur et le Preneur, ou leurs mandataires respectifs, conviennent de se rencontrer **une fois par an à minima**, et ce dans le cadre de la concertation environnementale obligatoire visant à échanger sur leurs agissements respectifs pour assurer la mise en œuvre d'une politique de développement durable globale et cohérente pour l'immeuble.

Cette rencontre permet de dresser un bilan des actions et de la performance environnementale de l'Immeuble et de définir les objectifs et initiatives à coordonner dans ce domaine pour la période ultérieure, tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette rencontre environnementale et de rendre cohérente la politique de développement durable de l'Immeuble, le Bailleur se réserve le droit de convoquer plusieurs preneurs lors de cette réunion, et ce en cas de pluralité de locataires sur un même Immeuble.

2. Partage des données de consommations et évolution des équipements

Conformément aux articles R.137-1 et R.137-2 du Code de construction et d'habitation, et préalablement à toute rencontre environnementale ci-avant envisagée les Parties s'engagent à se fournir l'une envers l'autre :

- les **consommations annuelles énergétiques** réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués dont ils ont chacun l'exploitation ;
- les **consommations annuelles d'eau** des locaux loués et des équipements et systèmes dont ils ont chacun l'exploitation ;
- la **quantité annuelle de déchets** générée ou collectée à partir des locaux loués et du bâtiment, et dont ils assurent chacun la collecte, le traitement et la valorisation ;
- l'**évolution des éléments d'équipements et des systèmes**, s'il y a lieu.

Pour ce faire, le Bailleur adressera deux fichiers Excel distincts à remplir par le Preneur quant aux :

- i. données de consommations dont il maîtrise l'exploitation,
- ii. équipements et systèmes ayant fait l'objet d'un remplacement ou d'une installation par le Preneur.

Il en sera de même pour le Bailleur qui intégrera dans lesdits fichiers les données de consommations dont il maîtrise l'exploitation et les équipements et systèmes qu'il aura lui-même fait remplacer ou fait installer. Le

Preneur retournera par voie électronique ces fichiers complétés, avec copie éventuelle des factures ou justificatifs correspondants, et ce deux semaines au moins avant la tenue de la réunion environnementale.

Les Parties analyseront ensemble l'évolution des consommations et des équipements d'une année calendaire sur l'autre à compter de la date de prise d'effet du Bail, ou dans le cas d'un bail en cours et à défaut d'information à compter de la date de signature de la présente annexe, et en feront un compte-rendu lors de la réunion de concertation environnementale.

Ces informations seront communiquées selon une méthodologie pouvant évoluer dans le temps, afin de pouvoir disposer de données exploitables et comparables.

3. Mesures visant la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble

Le Bailleur et le Preneur, ou leurs mandataires respectifs, sont conscients de la nécessité de concilier l'effort de réduction de la consommation des fluides et de production de déchets de l'immeuble avec une gestion optimum de l'utilisation des locaux loués. Aussi, en tenant compte des contraintes liées aux spécificités de l'exploitation, et sans préjudice des autres contraintes réglementaires, notamment ERP, IGH, santé et sécurité, des divers règlements, cahiers des charges et du contrat de bail, le Preneur et le Bailleur ou leurs mandataires respectifs choisiront mutuellement les moyens et équipements de mesures à mettre en place afin :

- de limiter la consommation d'énergie des équipements techniques (chauffage, climatisation, refroidissement, ventilation, etc.),
- d'optimiser les puissances d'éclairage et l'efficacité des sources lumineuses, tout en limitant leur consommation,
- de limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux,
- de limiter la production de déchets et/ou d'améliorer leur valorisation,
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des surfaces louées et des parties communes.

4. Obtention et renouvellement des certifications et des labels

Le Preneur fera ses meilleurs efforts afin de faire fonctionner, gérer et maintenir les Locaux Loués de telle façon que le Bailleur puisse obtenir et conserver les certifications et/ou labels obtenues pour l'Immeuble.

Le Preneur accepte en conséquence les éventuelles contraintes que la conservation des certifications et/ou labels ferait peser sur le fonctionnement ou l'utilisation de l'Immeuble. En outre, le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse empêcher ou gêner l'obtention ou le renouvellement des certifications et/ou labels.

5. Tiers & Parties prenantes

Le Preneur et le Bailleur, ou leurs mandataires respectifs, s'accordent à se donner tous moyens qu'ils jugeront utiles pour :

- former et mobiliser leurs salariés et équipes autour des enjeux environnementaux et de développement durable,
- sensibiliser leurs prestataires respectifs autour des mêmes enjeux,
- informer et communiquer de façon concertée auprès des visiteurs et des autorités locales.

C. STIPULATIONS PARTICULIÈRES

1. Liste de référence des équipements existants dans les locaux loués et le bâtiment

Afin de se conformer aux dispositions du décret N°2011-2058 du 30 Décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L.125-9 du code de l'environnement, les Parties annexent aux présentes la liste de référence des équipements existants dont ils ont chacun l'exploitation dans le bâtiment, et notamment relative au chauffage, à la ventilation, au refroidissement, à l'éclairage et au traitement des déchets.

Annexe N° [] : Liste de référence des équipements (obligatoire)

Le Bailleur et le Preneur conviennent respectivement de mentionner l'évolution de ces données de référence, et ce à l'occasion de chaque bilan de performance environnementale de l'immeuble envisagé entre eux lors de leur réunion environnementale annuelle, conformément aux stipulations des paragraphes B.1 et B.2.

2. Tableau de référence des consommations réelles dans les locaux loués et le bâtiment

Afin de se conformer aux dispositions du décret N°2011-2058 du 30 Décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L.125-9 du code de l'environnement, les Parties annexent aux présentes, sous forme de tableau, la liste de référence des consommations annuelles réelles du bâtiment en termes d'énergie, de fluides et de production de déchets.

Annexe N° [] : Tableau de référence des consommations réelles (obligatoire)

Le Bailleur et le Preneur conviennent respectivement de mentionner l'évolution de ces données de référence à chaque bilan de performance environnementale de l'immeuble envisagé entre eux lors de la réunion environnementale annuelle, conformément aux stipulations des paragraphes B.1 et B.2.

3. Choix d'obtention ou de renouvellement de la certification environnementale

A compter des Présentes, le Bailleur et le Preneur pourront s'engager à fournir leurs meilleurs efforts afin d'atteindre les objectifs d'obtention ou de renouvellement de la ou des certification(s) environnementale(s) ci-après, relatives aux Locaux Loués (cocher la/les case(s) correspondante(s) aux certification(s) visé(e)s par les Parties) :

CERTIFICATION	REFERENTIEL	OBJECTIF	NIVEAU A MINIMA
<input type="checkbox"/> HQE®	<input type="checkbox"/> Exploitation	<input type="checkbox"/> Obtention <input type="checkbox"/> Renouvellement	<input type="checkbox"/> Pass <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Très Bon <input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Exceptionnel
<input type="checkbox"/> BREEAM	<input type="checkbox"/> Exploitation (In Use)	<input type="checkbox"/> Obtention <input type="checkbox"/> Maintien	<input type="checkbox"/> Acceptable <input type="checkbox"/> Pass <input type="checkbox"/> Good <input type="checkbox"/> Very Good <input type="checkbox"/> Excellent <input type="checkbox"/> Outstanding
<input type="checkbox"/> LEED	<input type="checkbox"/> Exploitation (EBOM)	<input type="checkbox"/> Obtention <input type="checkbox"/> Maintien	<input type="checkbox"/> Certified <input type="checkbox"/> Silver <input type="checkbox"/> Gold <input type="checkbox"/> Platinum
<input type="checkbox"/> Autre []	<input type="checkbox"/> Exploitation	<input type="checkbox"/> Obtention <input type="checkbox"/> Maintien	<input type="checkbox"/> []
<input type="checkbox"/> Démarche de certification environnementale non envisagée à ce jour.			
Commentaires :			

Cette/Ces certification(s) pourra(ont) être accompagnée(s), le cas échéant, de l'objectif d'obtention d'un ou de plusieurs label(s) de performance énergétique ci-après : []. Si autre, préciser : [].
Le cas échéant, un descriptif sommaire de la/des certification(s) environnementale(s) et/ou du/des label(s) énergétique(s) visé(s) ou maintenu(s) est/sont joint(s) aux Présentes à l'attention des Parties.

4. Guide d'occupation environnementale

En cas de certification environnementale visée ou maintenue, ci : [] (si autre, préciser : []) Ladite certification peut demander de définir un(e) [] destiné(e) au personnel du Preneur et à l'ensemble des visiteurs de l'immeuble, dans lequel sont indiquées les bonnes pratiques à respecter au sein de l'immeuble en matière de protection de l'environnement et d'efficacité énergétique.

Et/ou

Le Preneur pourra indiquer aux occupants des locaux loués, sous la forme d'un guide ou d'une charte, les bonnes pratiques d'utilisation et d'exploitation de l'immeuble, préconisées avec les recommandations éventuelles du Bailleur dans le cadre de la présente démarche d'effort concerté.

Ce document, s'il y a lieu, est joint en **Annexe N°** [] des présentes, que le Preneur s'engage à mettre à disposition des occupants.

5. Travaux d'aménagement locatif et "cahier des charges Preneur"

En cas de certification environnementale et/ou de labellisation énergétique : la certification/le label [] peut demander de définir un "Cahier des Charges Preneur", dans lequel sont indiquées les précautions à prendre par le Preneur, relativement à la qualité environnementale, pour tous travaux d'aménagement ou de transformation future réalisés sous sa responsabilité.

Ce document, s'il y a lieu, est joint en **Annexe N°** des présentes, que le Preneur s'engage à respecter intégralement.

Et/ou

Conformément à la procédure interne du Bailleur de Demande d'Autorisation de Travaux Locatifs (DATL), le Preneur s'engage à ne procéder à aucune modification des installations de distribution de chauffage, de fluides et de climatisation, de quelque nature que ce soit, sans avoir préalablement obtenu l'accord express du Bailleur, et ce pendant toute la durée du Bail.

Ce document, s'il y a lieu, pourra être joint en **Annexe N°** des présentes pour information ou rappel ; le Preneur s'engage à respecter ledit document intégralement.

Nonobstant tout ce qui précède, quelques soient les circonstances de travaux engagés ou ultérieurs sur tout ou partie de locaux exploités par chacun d'eux, le Bailleur et le Preneur ou leurs mandataires respectifs s'efforceront de :

- mettre en place un chantier à faibles nuisances, en veillant notamment à assurer le tri et la valorisation de leurs déchets de chantier, à limiter les nuisances sonores et olfactives et à se prévenir mutuellement de tout risque d'éventuelle pollution,
- fournir leurs meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés, à faible impact environnemental et respectant notamment les dispositions de l'article R.221-24 du code de l'environnement,
- remettre à jour, à l'issue des travaux, la liste des équipements installés par chacun d'eux; cette liste sera vérifiée postérieurement aux travaux effectués lors d'une rencontre environnementale définie au paragraphe B.1.

6. Frais et charges de travaux et installations liés à la performance énergétique et environnementale

Les frais et charges de travaux et/ou d'installations liés à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale sont définis dans le Bail.

7. Résolution des difficultés

Afin d'éviter la judiciarisation d'un différend, le Bailleur et le Preneur pourront soumettre à un Médiateur Environnemental de la Chambre Professionnelle de la Médiation et de la Négociation (CPMN) ou de la Fédération Nationale des Centres de Médiation (FNCM), ou du Réseau des Médiateurs d'Entreprise (RME), ou de l'Association Nationale des Médiateurs (ANM), ou l'Association des Médiateurs Européens (AME), la résolution des difficultés rencontrées dans la définition, la mise en œuvre ou le respect des objectifs environnementaux.

Le Médiateur Environnemental devra analyser les raisons pour lesquelles certains objectifs prévus n'ont pas été atteints et, selon ses conclusions, faire des recommandations pour améliorer les performances et permettre l'atteinte de ces objectifs, ou préconiser des ajustements de ces objectifs. Les honoraires et les frais afférents à la mission du Médiateur Environnemental seront partagés à part égale entre les Parties.

A moins qu'ils n'en décident autrement, le Médiateur Environnemental sera l'auditeur choisi conjointement par les Parties. A défaut d'entente entre les Parties sur la nomination du médiateur, celles-ci pourront confier au centre de médiation et d'arbitrage compétent l'attribution du médiateur et l'organisation du processus de médiation.

Annexes :

Joindre obligatoirement la liste de référence des équipements et le tableau de référence des consommations réelles de l'immeuble et des locaux loués.

Fait à _____, le

En _____ exemplaires, dont un pour chacune des Parties.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXE N°8 : “CHARTRE PELLETIER”, 2013



Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés

Entre

L'Etat, représenté par :

Cécile Duflot, Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement,

Philippe Martin, Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie,

Le **Plan Bâtiment Durable**, représenté par Philippe Pelletier, Président,

Et

AEW Europe, représentée par François Grandvoinet, responsable de l'Asset Management France,

Allianz Real Estate France, représentée par Patrick Stekelorom, Responsable du Développement Durable,

Altarea Cogedim, représentée par Jacques Galvani, Directeur Délégué à la Présidence,

Amundi Immobilier, représentée par Nicolas Simon, Directeur Général,

Banque Populaire Lorraine-Champagne, représentée Yves Sand, Directeur du Développement Durable et de la RSE,

BNP Paribas Cardif, représentée par Marc Tentillier, responsable Développement Durable,

BNP Paribas REIM France, représentée par Jacqueline Faisant, Présidente,

BNP Paribas REIS France, représentée par Lucie Bordelais-Charneau, Responsable des investisseurs stratégiques à l'international de la ligne métier Investment management de BNP Paribas Real Estate,

Castorama, représentée par Bruno De La Chesnais, responsable Développement Durable,

Le **Centre Scientifique et Technique du Bâtiment**, représenté par Bertrand Delcambre, Président,

COFELY Services GDF-SUEZ, représentée par Mathieu Davrou, Directeur Immobilier,

Crédit Agricole Immobilier, représenté par Guy Bernfeld, Directeur Général,

Dalkia France, représentée par Pierre de Montlivault, Directeur des nouvelles offres énergétiques,

EDF, représentée par Jean-François Vaquieri, Directeur Immobilier,

Foncière des Régions, représentée par Yves Marque, Secrétaire Général,

GDF-SUEZ, représentée par Bernard Loubière, Directeur Immobilier Groupe et Logistique,

Gecina, représentée par Philippe Depoux, Directeur Général,

La Française REM, représentée par Xavier Lepine, Président du Directoire,

Poste-Immo, représentée par Christian Cléret, Directeur Général,

SCPI PFO₂, représentée par Jean-Christophe Antoine, Directeur Général de PERIAL Asset Management,

Société de la Tour Eiffel, représentée par Odile Batsere, Directrice de la gestion immobilière et environnementale,

Unibail – Rodamco, représentée par François Cantin, Directeur groupe de l'Ingénierie Immobilière et du Développement Durable,

Université Paris-Dauphine, représentée par Etienne Desmet, Directeur Général des Services,

Université de Technologie de Belfort-Montbéliard, représentée par David Bouquain, Directeur du département Energie et Environnement,

Avec le soutien de :

L'Association des Directeurs Immobiliers, représentée par Christian Cléret, Président,

Le Conseil National des Centres Commerciaux, représenté par Jean-Michel Silberstein, Délégué Général,

La Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, représentée par Dorian Kelberg, Délégué Général,

La Green Rating Alliance, représentée par Nicolas Zakharia, Directeur technique développement durable AEW Europe.

L'Institut Français pour la Performance du Bâtiment, représenté par Jean-Pierre Auriault, Président,

L'Observatoire de l'Immobilier Durable, représenté par Lois Moulas, Directeur.

Le secteur du bâtiment, au cœur de la transition énergétique

Avec près de 44% de la consommation d'énergie finale de notre pays, le bâtiment est le secteur économique le plus énergivore. Chaque année plus d'une tonne d'équivalent pétrole est consommée par chaque Français. Le bâtiment génère 123 millions de tonnes de CO₂ par an, soit près du quart des émissions nationales de gaz à effet de serre.

C'est pourquoi, en application des engagements européens de la France en la matière, le secteur du bâtiment fait l'objet d'un ambitieux programme de réduction des consommations énergétiques d'au moins 38 % d'ici 2020. Cet objectif contribuera à mettre la France sur la trajectoire de son engagement de réduire de 30 % ses consommations d'énergie fossile d'ici 2030 et de 50 % sa consommation d'énergie à l'horizon 2050, comme l'a annoncé le Président de la République à l'ouverture de la deuxième conférence environnementale le 20 septembre 2013.

Parmi l'ensemble du parc, les bâtiments du secteur tertiaire public et privé (bureaux, commerces, bâtiments éducatifs et autres bâtiments tertiaires) représentent près de 850 millions de mètres carrés et se caractérisent par le niveau élevé de leur consommation énergétique. Avec un quart des surfaces bâties de notre pays, le secteur tertiaire représente un tiers des consommations.

En conséquence, l'article 3 de la loi du 2 juillet 2010 dispose que : « *Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de 8 ans à compter du 1er janvier 2012. Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique* ».

La préfiguration du décret d'application de l'article 3 de la loi du 12 juillet 2010

L'Etat a aussitôt engagé une large concertation en vue de préparer le futur décret : par lettre de mission du 22 septembre 2010, Etienne Crépon, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages auprès du Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement et du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, a chargé Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable, de lancer cette consultation et de déterminer les grands équilibres qui pourraient caractériser le processus de rénovation énergétique du parc tertiaire.

Par lettre de mission du 21 décembre 2010, Philippe Pelletier a ainsi chargé Maurice Gauchot, président de CBRE France, de rassembler l'ensemble des acteurs du parc tertiaire public et privé afin de présenter des recommandations de nature à contribuer à la rédaction du décret d'application déterminant la nature et les modalités de cette obligation.

Au terme de cette large consultation, le rapport déposé par Maurice Gauchot a élaboré un certain nombre de recommandations de méthode et d'objectifs : il a été salué par l'ensemble des acteurs de l'immobilier tertiaire et a exprimé un large consensus.

La volonté des acteurs de s'engager en faveur de l'efficacité énergétique

Conscients de la nécessité d'organiser un mouvement coordonné de rénovation énergétique du parc tertiaire public et privé, des acteurs du secteur ont décidé d'anticiper la mise en application de l'obligation future de rénovation, dont le décret sera publié en 2014 conformément au souhait exprimé par le Président de la République le 20 septembre 2013, en souscrivant de manière citoyenne aux orientations ci-après exprimées.

Ils souhaitent que cette charte suscite un mouvement d'ensemble en faveur de l'amélioration de l'efficacité énergétique, du bien-être des utilisateurs des locaux et de l'activité économique de la filière du bâtiment et de l'immobilier.

Par la présente charte, et en préfiguration du futur décret organisant la rénovation énergétique du parc tertiaire public et privé, les parties signataires s'entendent sur les dispositions suivantes :

Article 1 – Engagements collectifs de méthode pour réduire la consommation énergétique des bâtiments tertiaires

Les signataires déclarent, par la présente, s'engager dans la diminution de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés.

La méthode

A cette fin, les signataires déclarent inscrire leur action dans les recommandations du rapport déposé par Maurice Gauchot, en particulier :

- Mobiliser les trois leviers principaux d'amélioration de la performance énergétique des immeubles tertiaires : mobilisation des utilisateurs, amélioration de l'exploitation et de la gestion technique, travaux d'aménagement des locaux, de rénovation du bâti et/ou des équipements techniques ;
- Fixer l'objectif de performance à atteindre, non pas de manière uniforme pour tous les immeubles, mais en tenant compte du niveau de performance initiale du bâtiment considéré et des travaux déjà réalisés, en visant une réduction de la consommation énergétique d'autant plus élevée que la performance de départ est faible ;
- Apprécier les efforts de réduction de la consommation rendue possible par la coopération de toutes les parties prenantes (propriétaire et

occupant), soit immeuble par immeuble, soit en prenant en compte le patrimoine dans son ensemble ;

- Prendre en compte le caractère rentable et soutenable des investissements réalisés ;

- Cibler l'effort en écartant du périmètre immobilier concerné certains bâtiments du fait soit de leur surface, soit de leur statut juridique en copropriété, soit de leur destination particulière¹. Les signataires s'engagent à porter l'effort sur les bâtiments de plus de 1000 m² et peuvent, s'ils le souhaitent, prendre en compte les surfaces plus petites.

Pour ce faire, les dispositifs suivants pourront être mis à profit :

- Développer les bonnes pratiques des utilisateurs et optimiser l'exploitation et la maintenance des sites ;

- Développer des modes d'emploi vertueux des immeubles, notamment après chaque campagne de travaux, y compris aménagement de locaux ;

- Mettre en place des plans de progrès pour les grands immeubles (plus de 10 000 m²) décrivant à la fois les actions et les travaux réalisés et à réaliser pour atteindre les objectifs ;

- Mettre en œuvre les dispositions relatives à l'annexe environnementale au bail, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 12 juillet 2010, les objectifs énergétiques de l'annexe environnementale se référant en particulier à celui défini dans la présente charte ;

- Conclure des contrats de performance énergétique ;

- Introduire l'affichage des consommations énergétiques dans les immeubles ;

- Développer les labels, certifications et méthodologies associées pour établir et suivre la performance énergétique et environnementale des immeubles existants.

Les ambitions

Les signataires s'engagent à lier la mise en œuvre de leur plan de progrès à la déclaration d'un niveau d'objectif en matière d'économie d'énergie ainsi qu'à la communication de ce plan de progrès et, à intervalles réguliers, des résultats obtenus.

¹Les bâtiments mentionnés à l'article 4.2 de la directive européenne 2010/32/UE, les ateliers ou locaux de production annexes aux bureaux ou aux commerces ainsi que ceux nécessaires à la délivrance de services publics, les locaux chauffés à moins de 12°C, les entrepôts frigorifiques et les entrepôts relevant du classement ICPE assimilables à des locaux industriels.

Cet objectif est comptabilisé suivant les consommations réelles tous usages, en énergie primaire ou finale et à usage constant, par rapport à une situation de référence correspondant à une date comprise entre 2006 et 2013 et laissée au choix du déclarant, lequel pourra également choisir l'unité de mesure la plus pertinente de l'intensité d'usage. Il est laissé aux déclarants la possibilité d'inclure ou non la consommation relative à leurs process spécifiques.

Dans l'esprit des recommandations précitées, cet engagement de réduction de consommation d'énergie s'exprime sous la forme d'un résultat à atteindre, chacun ayant la liberté des moyens mis en œuvre pour atteindre l'objectif.

Article 2 - Soutien des organismes collectifs

Les organismes collectifs signataires s'engagent à diffuser et promouvoir les dispositions de la présente charte.

Ils élaboreront des documents méthodologiques destinés à favoriser la bonne appropriation, par chaque partie prenante (propriétaires de locaux, locataires, utilisateurs), des présentes recommandations. Ils favoriseront la remontée des expériences de terrain et la communication des bonnes pratiques.

Article 3 - Engagements du Plan Bâtiment Durable

Le Plan Bâtiment Durable soutient ces engagements ; il veillera à créer les conditions favorables de réussite de ces démarches, notamment à travers des actions d'information et de mobilisation des professionnels.

En particulier, le Plan Bâtiment Durable établira, dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente charte, des partenariats avec des réseaux professionnels ou institutionnels susceptibles de venir en appui aux acteurs concernés au niveau local dans leur demande d'amélioration de l'efficacité énergétique de leur parc immobilier.

Par ailleurs, une action sera menée et une organisation proposée pour accompagner de manière adaptée les acteurs du petit tertiaire et des collectivités locales. Cette réflexion sera menée en partenariat avec les acteurs professionnels concernés, par exemple les Chambres de Commerce et d'Industrie, les Chambres de Métiers et de l'Artisanat, ou les associations représentatives des collectivités territoriales.

Il assurera une communication régulière sur la mise en œuvre et le suivi de la présente convention, valorisera les initiatives engagées pas les acteurs publics et privés sur leur patrimoine, et encouragera l'organisation de retours d'expérience.

Article 4 – Ouverture de la charte

La présente charte est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire, qu'ils soient propriétaires, locataires ou utilisateurs, désireux de s'engager dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique de leur parc immobilier, par anticipation de l'obligation future de rénovation.

Article 5 – Suivi de la mise en œuvre de la charte et avenants sectoriels

Le Plan Bâtiment Durable est chargé de suivre l'exécution de la présente charte et de proposer, le cas échéant, les avenants nécessaires.

Notamment, il pourra être proposé des avenants par secteur d'activité ou catégorie d'actifs, de manière à établir un cadre plus pertinent de mobilisation et de suivi de l'amélioration de la performance énergétique de parcs immobiliers spécifiques.

A ce titre, le Plan Bâtiment Durable constituera un comité de pilotage s'entourant de représentants des parties signataires et des organismes chargés de la mesure et de l'observation du parc tertiaire public et privé.

Le Plan Bâtiment Durable dressera un bilan annuel des actions menées dans le cadre de cette charte, ce bilan étant rendu public.

Article 6 – Durée de la charte

La présente charte prend effet à la date de signature par les parties et s'étend jusqu'à publication du décret d'application de l'article 3 de la loi du 12 juillet 2010.

Fait à Paris, le 31 octobre 2013,

**Cécile Duflot, Ministre de l'Égalité des
Territoires et du Logement**



**Philippe Martin, Ministre de l'Écologie,
du Développement Durable et de
l'Énergie**



Le Plan Bâtiment Durable



AEW Europe



Allianz Real Estate France



Altearea Cogedim



Amundi Immobilier



Banque Populaire Lorraine-Champagne



BNP Paribas Cardif



BNP Paribas REIM France



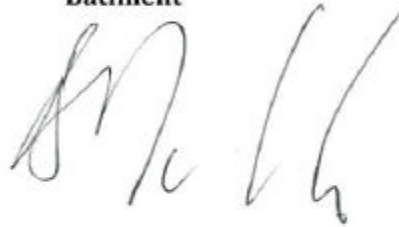
BNP Paribas REIS France



Castorama



**Le Centre Scientifique et Technique du
Bâtiment**



COFELY Services GDF-SUEZ



Crédit Agricole Immobilier



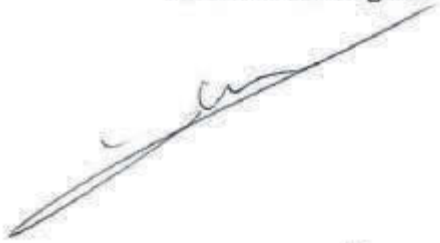
Dalkia France



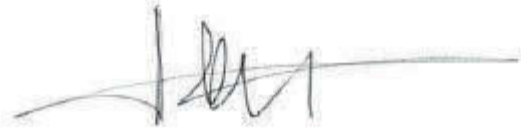
EDF



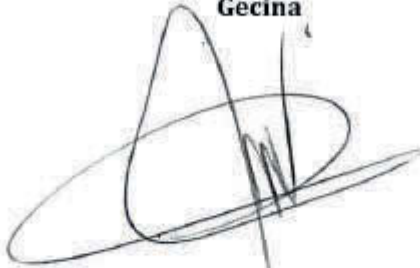
Foncière des Régions



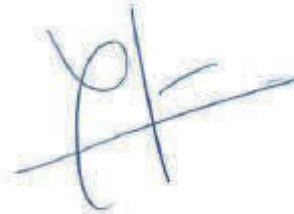
GDF-SUEZ



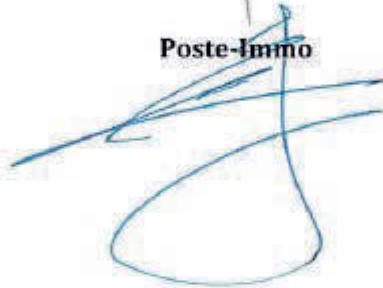
Gecina



La Française REM



Poste-Immo



SCPI PFO₂



Société de la Tour Eiffel



Unibail - Rodamco



Université Paris-Dauphine



Université de Technologie de Belfort-Montbéliard



**L'Association des Directeurs
Immobiliers**



**Le Conseil National des Centres
Commerciaux**



**La Fédération des Sociétés
Immobilières et Foncières**



La Green Rating Alliance



**L'Institut Français pour la Performance
du Bâtiment**



L'Observatoire de l'Immobilier Durable



GLOSSAIRE

J-M. Branchut, 2012-2015.

Compilation de dictionnaires, de glossaires, de lexiques et de références :

<http://www.arkadia.com/fra/immobilier/lexique>
<http://www.immobiliertservices.com/lexique-immobilierdefinition-facility-property-management>
<http://www.climamaison.com>
<http://www.developpementdurable.com/lexique>
<http://www.francophonie-durable.org/documents/Glossaire>
<http://www.oqlf.gouv.qc.ca/ressources/bibliotheque/dictionnaires>
http://www.cbre.fr/fr_fr/etudes/etudes_lexique
<http://www.adele.org/public/static/dico>
<http://www.arthur-loyd/le-lexique-de-l+immobilier-d+entreprise>
<http://www.e-locaux.com/glossaire>
<https://immobilier.joneslanglasalle.fr/pages/lexique-immobilier-entreprise>
<http://www.dictionnaire-environnement.com/glossaire-environnement>
<http://www2.ademe.fr>
<http://www.am-environnement.com/glossaire>
<http://www.esab.fr/environnement-glossaire>
<http://www.vie-publique.fr/grenelle-environnement/glossaire>
<http://www.sante-environnement-travail.fr/glossaire>
<http://atilf.fr>
<http://www.futura-sciences.com/magazines/environnement/dico>
<http://www.connaissancedesenergies.org/fiches-pedagogiques-energies>
<http://www.sequovia.com/les-normes-et-methodologies>
<http://www.cnrtl.fr>

A

ACV : Analyse du Cycle de Vie. L'ACV est une méthode d'évaluation environnementale qui permet de quantifier les impacts d'un produit (qu'il s'agisse d'un bien, d'un service ou d'un procédé) sur l'ensemble de son cycle de vie, depuis l'extraction des matières premières qui le composent jusqu'à son élimination en fin de vie, en passant par les phases de distribution et d'utilisation. Outil normalisé et reconnu, l'ACV est la méthode la plus aboutie en termes d'évaluation globale et multicritère. L'enjeu majeur de l'ACV est d'identifier les principales sources d'impacts environnementaux et d'éviter les déplacements de pollutions liés aux différentes alternatives envisagées. Cette meilleure connaissance des impacts associés aux produits peut permettre de hiérarchiser les priorités d'amélioration et éclairer les choix techniques et organisationnels. En pratique, l'ACV inventorie les flux de matières et d'énergies entrants et sortants à chaque étape du cycle de vie du produit. A partir de ces données, on procède à une évaluation des impacts environnementaux, les plus couramment retenus étant l'effet de serre, l'acidification, l'eutrophisation, l'épuisement des ressources naturelles, la consommation d'énergie et la quantité de déchets générés. La série des normes ISO 14040, parue à partir de 1997, décrit la méthodologie et la déontologie que doivent suivre les études ACV. Sur le produit "Bâtiment", l'ACV s'est développée tant en France qu'à l'international et a conduit au développement d'outils d'application variés, que l'on peut distinguer selon 3 niveaux de sophistication : 1/ les évaluations de matériaux couplées à un outil d'ACV (par exemple la base de données Inies des Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire des produits de construction -FDES- et un logiciel d'évaluation comme Team Bâtiment ou Elodie) ; 2/ la même configuration (BDD matériaux + outil ACV) couplée à un outil de simulation thermique dynamique (par exemple EnergyPlus), éventuellement chaînée à une interface de modélisation graphique de type "Sketchup" ; 3/ la configuration n°2 associée à un outil d'optimisation ou d'aide à la décision pour identifier les options de conception les plus favorables.

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie. Etablissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle conjointe des Ministères en charge de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche et de l'Économie, des Finances et de l'Industrie. Créée en 1990, l'ADEME est l'aboutissement de plusieurs fusions dans les années 1980 et 1990 entre l'Agence pour les économies d'énergie (AEE créée en 1974), le Commissariat à l'énergie solaire (COMES créé en 1978), et les comités Géothermie et Réseaux de chaleur, l'Agence pour la qualité de l'air (AQA créée en 1980) et l'Agence nationale pour la récupération et l'élimination des déchets (ANRED créée en 1975). L'ADEME participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les

domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable et a vocation à permettre aux entreprises, aux collectivités locales, aux pouvoirs publics et au grand public, de progresser dans leur démarche environnementale par ses expertises et conseils. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre dans le domaine environnemental. L'ADEME a 5 domaines d'intervention : 1-Déchets, 2-Sols pollués et friches, 3-Énergie et climat, 4-Air et bruit, 5-Actions transversales (production et consommation durable, villes et territoires durables). V. site web : <http://www.ademe.fr/>

Aérothermie : L'aérothermie consiste à capter l'énergie thermique de l'air, grâce à une pompe à chaleur en captage d'air. Cette énergie thermique est présente dans l'air même lorsqu'il fait froid dehors. Lorsque les températures extérieures sont très froides (-15°C à -20°C) l'aérothermie perd de son intérêt. L'aérothermie est un système de climatisation réversible dont le but principal est la production de chaleur. Mais elle sert aussi en été pour rafraîchir l'habitation. Elle peut remplacer la géothermie lorsqu'il n'y a pas assez de terrain, ou lorsque celui-ci est impropre au captage (présence de roches ou forte pente par exemple). Il existe deux types d'aérothermie selon le type de pompe utilisée : l'aérothermie air-air ou l'aérothermie air-eau. Si l'on chauffe avec une pompe à chaleur air-air, on puise les calories de l'air extérieur et on les amplifie pour chauffer l'air intérieur d'une ou plusieurs pièces. Si l'on puise les calories de l'air extérieur et l'on amplifie cette chaleur pour la transmettre à un circuit d'eau chaude de chauffage, alors on parlera de pompe à chaleur Air-Eau. L'aérothermie peut aussi être utilisée en relève de chaudière (la chaudière gaz ou fioul est alors conservée). La pompe à chaleur aérothermique est dans ce cas utilisée pour "préchauffer" l'eau avant la chaudière, ce qui permet de réaliser d'importantes économies de combustible. Comparativement, l'aérothermie donne des rendements COP (coefficient de performance énergétique) légèrement inférieurs à la géothermie, mais cette dernière nécessite des installations de forage et d'aménagement de sol souvent coûteux.

AFAQ : Association Française pour l'Amélioration et le management de la Qualité. Créée en 1988, l'AFAQ a fusionné en 2004 avec l'Association française de normalisation pour former le groupe AFNOR (v. *infra*). La marque AFAQ est aujourd'hui gérée par la société AFNOR Certification. Cette marque de certification et d'évaluation de systèmes de management contribue à l'amélioration générale de la qualité en proposant aux entreprises volontaires la certification ISO 9001.

AFNOR : Association française de normalisation. Organisme officiel français de normalisation, membre de l'Organisation internationale de normalisation (ISO) auprès de laquelle il représente la France. Placée sous la tutelle du Ministère chargé de l'Industrie, l'AFNOR a été créée en 1926. Depuis sa fusion avec l'AFAQ en 2004, elle fait partie du groupe AFNOR. L'AFNOR édite la collection des normes NF qui identifie habituellement un document par la forme NF L CC-CCC dans la nomenclature nationale française. Suite notamment au Grenelle de l'environnement, une forte demande concerne l'évolution des normes dans le domaine "Construction & urbanisme" qui fait l'objet d'un comité, lequel accompagne la mise en œuvre de la DPC (Directive des Produits de Construction) déclinée en un RPC (Règlement des Produits de Construction). D'autres demandes concernent la construction et l'aménagement durables (éco-quartiers, génie civil), l'analyse du cycle de vie (ACV), la performance environnementale, la maquette numérique, etc. V. site web : <http://www.afnor.org/>

Agenda 21 : Ce terme a un double sens. D'une part, l'Agenda 21 est un ensemble de recommandations concrètes d'aménagement au niveau national pour le XXI^{ème} siècle, décliné autour du concept de développement durable à l'occasion du sommet de la Terre de Rio en 1992. D'autre part, ce terme est utilisé à l'échelon local pour programmer une action de développement durable dans le cadre de leurs prérogatives. A titre d'exemple d'application locale, la Ville de Paris a adopté dans son Plan local d'urbanisme (PLU) la notion de "Coefficient de biotope" qui mesure le nombre de mètres carrés d'espaces verts par habitant et estime la qualité écologique des espaces.

AIE : Agence Internationale de l'Énergie. Organisation intergouvernementale autonome rattachée à l'OCDE, qui œuvre pour la production d'une énergie propre, sûre et accessible pour ses 28 pays membres (l'Allemagne, l'Australie, l'Autriche, la Belgique, le Canada, la Corée du Sud, le Danemark, l'Espagne, les États-Unis, la Finlande, la France, la Grèce, la Hongrie, l'Irlande, l'Italie, le Japon, le Luxembourg, la Nouvelle-Zélande, les Pays-Bas, la Pologne, le Portugal, la République tchèque, le Royaume-Uni, la Slovaquie, la Suède, la Suisse, la Turquie). Fondée pour faire face au choc pétrolier de 1973-1974, l'AIE avait pour mission première d'aider les pays membres à coordonner une réponse collective face aux perturbations graves des approvisionnements en pétrole, par la mise en circulation de stocks de pétrole sur le marché. Elle constituait ainsi un groupe d'intérêt de défense des pays consommateurs de pétrole se posant ainsi en contrepoids international de l'Organisation des Pays Exportateurs de Pétrole (OPEP). Aujourd'hui et plus généralement, l'AIE a pour ambition de garantir la sécurité énergétique de ses membres en contribuant notamment à la coordination de leurs politiques énergétiques. Avec plus de 200 statisticiens et experts de l'énergie travaillant en son sein, l'AIE assure un rôle de conseil auprès de ses membres. Par ailleurs elle publie chaque année des études dont la plus connue est la *World Energy Outlook* dans laquelle l'AIE dresse un état des lieux du secteur énergétique et émet des hypothèses sur l'avenir. V. site web : <http://www.iea.org/>

Allergènes : Substance qui déclenche ou favorise l'allergie, ensemble de réactions inadaptées ou excessives du système immunitaire de l'organisme, suite à un contact, une infection, une ingestion ou une inhalation. Les espaces clos et non ventilés que sont les bâtiments favorisent particulièrement le développement d'allergènes, provoquant des troubles respiratoires telles que l'asthme, des irritations, des rhumes (rhinite)

Amiante : Ou "asbeste", désigne des minéraux à texture fibreuse utilisés dans l'industrie. Ce sont des silicates magnésiens ou calciques ayant des propriétés réfractaires. L'amiante a été utilisé dès la fin du XIX^{ème} siècle pour sa résistance à la chaleur, au feu, aux agressions électriques et chimiques, pour son pouvoir absorbant et sa résistance à la tension. Sous sa forme friable, il a été employé dans de nombreux calorifugeages et flochage, ainsi qu'en feuilles, feutres, colles, mastics, plaques

cartonnées, tressé ou tissé. On le trouve aussi incorporé dans des produits en ciment (amiante-ciment) ou dans des liants divers (colles, peintures, joints d'étanchéité...). Mais ce matériau est toxique. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de l'asbestose (fibrose pulmonaire), de cancers broncho-pulmonaires, ainsi que de cancers de la plèvre (mésothéliome) et de cancers des voies digestives. Les victimes de ces pathologies sont principalement les "travailleurs de l'amiante" (ouvriers du BTP, entrepreneurs...), mais aussi des personnes susceptibles d'être exposées à leur insu (enfants, femmes enceintes). Bien que les dangers de l'amiante aient été identifiés clairement dès le début du XX^{ème} siècle, il faudra attendre 1997 pour que l'utilisation de l'amiante soit interdite en France.

Annexe environnementale: Document inclus en annexe de tout bail à usage de bureau et/ou de commerce de plus de 2.000 m², obligeant le bailleur et le preneur à s'échanger mutuellement les informations sur les caractéristiques des équipements et systèmes du bâtiment et des locaux loués, leur consommation réelle d'eau et d'énergie et la quantité de déchets générée. Elle traduit l'obligation faite à chaque partie de s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. L'annexe environnementale a été créée par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et est assimilée à un bail vert. Les conditions d'application et le principe de l'annexe environnementale sont codifiés à l'article L.125-9 du Code de l'environnement. Son contenu est défini et précisé à l'article R.137-1 à 3 du Code de la construction et de l'habitation.

ANSI : *American National Standards Institute.* L'ANSI a été créée en 1918 par cinq sociétés d'ingénierie et trois organismes gouvernementaux ayant fondé l'*American Engineering Standards Committee (AESC)*. L'AESC est devenue l'*American Standards Association (ASA)* en 1928. En 1966, l'ASA a été réorganisée pour devenir la *United States of America Standards Institute (USASI)*. Le nom actuel (ANSI) a été adopté en 1969. L'ANSI est un organisme privé à but non lucratif qui supervise le développement de normes pour les produits, les services, les procédés, les systèmes et les employés des États-Unis. Ces normes sont proposées à partir d'une démarche volontaire et consensuelle. L'organisation coordonne également la définition des normes américaines avec les normes internationales afin que les produits américains puissent être utilisés à l'étranger. L'ANSI est le représentant des États-Unis à l'ISO. L'ANSI accrédite les organismes qui délivrent des certifications sur les normes internationales pour des produits ou des personnes. Le siège social se trouve à Washington ; le bureau des opérations est situé à New York. En France, les normes de l'ANSI ont franchi l'Atlantique, surtout dans le domaine informatique. On lui doit par exemple l'ASCII (norme de codage de caractères), le SCSI (*Small Computer System Interface*, connecteur de périphérique), ou l'ATA (connexion pour mémoire de masse). V. site web : <http://www.ansi.org/>

ASHRAE : *American Society of Heating, Refrigerating and Air Conditioning Engineers.* Organisation internationale technique fondée aux États-Unis en 1894 dans le domaine des génies thermiques et climatiques (chauffage, ventilation, air climatisé, production de froid). ASHRAE tient deux réunions annuelles au cours desquelles elle publie et met à jour ses standards de référence dans le domaine du CVC. V. site web : <https://www.ashrae.org/>

Asset Manager : Terme anglo-saxon, apparu en France dans les années 1990 à la suite de la crise de la bulle immobilière, qui définit le métier de gestionnaire d'actifs immobiliers d'entreprise composé de services aux propriétaires, de l'acquisition du bien à sa cession. L'Asset Manager est une personne, physique ou morale, responsable de la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers pour le compte de tiers. Il est le garant de la rentabilité des biens immobiliers attendue par les investisseurs, assurée par sa connaissance des marchés immobiliers, par sa maîtrise des baux commerciaux et du droit immobilier, par ses compétences financières en matière de modélisation de flux de trésorerie, de scénarii immobiliers et de reporting aux investisseurs, par sa capacité à suivre des plans de travaux, et par son aptitude de négociateur tant pour la commercialisation des actifs que pour ses relations avec les différents prestataires extérieurs.

Association HQE : Association pour la Haute Qualité Environnementale. Créée en 1996 et reconnue d'utilité publique en 2004. Sa mission est de rassembler les acteurs de la construction et de l'aménagement pour anticiper et initier la réflexion sur la qualité environnementale, contribuer au développement des métiers, porter et défendre, du niveau local à international, l'intérêt général des acteurs sur le sujet environnemental. L'action de l'Association HQE porte sur les ouvrages et l'aménagement opérationnel : du logement individuel au quartier, en passant par le parc tertiaire, pour le neuf, la rénovation, la réhabilitation ou l'exploitation. L'Association HQE a vocation à constituer la boîte à outils française de la construction et de l'aménagement durables. V. site web : <http://assohqe.org/hqe/>

ASTM : *American society for testing and material.* Organisme de normalisation qui rédige et produit des normes techniques sur les matériaux, les produits, les systèmes et les services. ASTM a été fondé par des ingénieurs en 1898 aux États-Unis sous la direction de Charles Benjamin Dudley. Son créateur voulait réduire les ruptures de rails de chemin de fer et développa ainsi une norme concernant l'acier utilisé pour la fabrication des rails. Aujourd'hui, ASTM International a plus de 12 000 normes à son catalogue et est représentée par ses membres dans plus de cent pays. V. site web : <http://www.astm.org/>

Audit énergétique : Calcul et examen des usages et consommations d'énergie d'un bâtiment afin d'identifier les points pouvant être améliorés et de proposer des travaux et des actions d'économies d'énergie ou d'utilisation des énergies renouvelables (EnR). V. "EnR".

B

Bâtiment biosourcé : Label défini par le décret n°2012-518 du 19 avril 2012 et garantissant la qualité environnementale de projets qui incorporent une part significative de biomatériaux. Les matériaux d'origine végétale ou animale utilisés dans la

construction de certains bâtiments (bois, chanvre, paille, laine de mouton, plumes) sont qualifiés de “biomatériaux” ou de matériaux “biosourcés”. Ces matériaux présentent de nombreux avantages environnementaux : ils sont naturels, renouvelables, et contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en stockant temporairement du carbone.

BBC : Bâtiment Basse Consommation. “BBC-effinergie®” sous son appellation complète, est un label énergétique délivré par l'Association Effinergie, visant à identifier les bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre par 4 d'ici à 2050 (Facteur 4). L'arrêté ministériel du 3 mai 2007 définit les exigences réglementaires en vue de l'obtention du label BBC pour les constructions neuves. S'agissant des bâtiments existants, l'arrêté du 29 septembre 2009 définit les conditions d'obtention du label “BBC Rénovation 2009”.

Bbio : Exigence de la Réglementation Thermique 2012 fixant une limite du besoin cumulé en énergie pour les composantes dépendant de la conception du bâti : chauffage, refroidissement et éclairage artificiel. Le Bbio impose ainsi une optimisation du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre. Le Bbio max est modulé en fonction de la typologie du bâtiment, de sa localisation géographique et de son altitude. Le Bbio max se définit comme suit : $Bbio\ max = Bbio\ max\ moyen \times (Mbgéo + Malt + Mbsurf)$, avec “Bbio max moyen” comme étant la valeur moyenne du Bbio max définie par type d'occupation du bâtiment ou de la partie de bâtiment et par catégorie CE1/CE2 ; Mbgéo en tant que coefficient de modulation selon la localisation géographique ; Malt comme coefficient de modulation selon l'altitude ; et Mbsurf uniquement pour les maisons individuelles ou accolés, coefficient de modulation selon la surface moyenne des logements du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Benchmarking : Démarche de management qui consiste en une analyse comparative de ses propres performances avec les meilleures pratiques du marché.

BEPAS : Bâtiment à Energie PASSive ou bâtiment passif. Un bâtiment BEPAS est un bâtiment dont les consommations en chauffage / rafraîchissement sont inférieures ou égales à 15 kWh / m² / an. Cette performance énergétique passe par une conception architecturale bioclimatique (exploitation optimisée des apports solaires, forte isolation, etc.) et des équipements performants.

BEPOS : Bâtiment à Energie POSitive. Bâtiment dont la conception est telle qu'il produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Ces bâtiments, très fortement isolés thermiquement et pourvus d'équipements économes, fonctionnent sans système de chauffage ou sans système de chauffage utilisant des combustibles fossiles. Ils produisent de l'énergie, généralement au moyen d'équipements photovoltaïques raccordés au réseau électrique, en quantité supérieure à leurs besoins. Pour obtenir un Bepos, il s'agit avant tout de minimiser le besoin énergétique en le ramenant à un niveau dit “passif”. Ainsi le terme de BEPAS ou Bâtiment Passif a été évoqué en référence au concept de Maison passive créé en Allemagne et en Autriche (Passiv Haus). Un bâtiment à énergie positive est donc un bâtiment passif (BEPAS) qui dépasse son besoin en énergie à travers la production d'énergies renouvelables. Les processus Grenelle et la RT 2012 ont évoqué l'application de ce standard, qui sera vraisemblablement obligatoire pour tous les logements neufs à partir de 2020.

BET : Bureau d'Etude Thermique.

Bilan Carbone : Outil de comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre d'un produit ou d'une entité humaine (individu, groupe, collectivité...), tenant compte de l'énergie primaire et de l'énergie finale utilisée. Le Bilan Carbone permet d'étudier la vulnérabilité d'une activité économique ou d'une collectivité et tout particulièrement sa dépendance aux énergies fossiles, dont le prix devrait augmenter dans les prochaines années selon les prospectivistes. Il est développé par l'Association Bilan Carbone, et est notamment utilisé en France pour le calcul du Bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES), que l'article 75 de la Loi Grenelle 2 en France a rendu obligatoire pour un certain nombre de structures (les entreprises de plus de 500 salariés, les collectivités territoriales de plus de 50.000 habitants et les établissements publics de plus de 250 personnes) à partir du 31 décembre 2012.

BIM : “*Building Information Modeling*” ou “Modélisation des données du bâtiment”, ou encore “Maquette numérique du Bâtiment”. Le BIM est un avatar virtuel reproduisant numériquement les composantes techniques du bâtiment. Il s'agit d'une technologie de processus associés en vue de produire, communiquer, analyser et gérer une construction. Le BIM est une base de données du bâtiment à laquelle est associée un module de représentation 2D ou 3D, un processus collaboratif d'échanges de données sous un format universellement compatible (par exemple le format IFC, *Industry Foundation Classes*, un format de fichier orienté objet utilisé par l'industrie du bâtiment pour échanger et partager des informations entre logiciels), une méthode d'analyse voire d'une méthode de management. Ainsi, le BIM se définit à la fois comme un processus de gestion et de production de données, un modèle unique du bâtiment, un concept “raisonnons sur un modèle unique”, un logiciel intégrateur d'une série de logiciels. Le BIM facilite la conception du bâtiment, son suivi technique et l'analyse de son cycle de vie. Sur un processus traditionnel de construction en effet, une quantité d'informations importantes est perdue entre chaque phases car les acteurs ne sont pas les mêmes et n'utilisent pas les mêmes outils avec les mêmes formats de données. Ceci est d'autant plus coûteux que ces informations sont saisies plusieurs fois par différents corps de métiers : l'électricien, le plombier, l'équipementier réseau, le chauffagiste, le bureau d'étude structures, etc. On estime que les informations relatives à un bâtiment sont saisies en moyenne sept fois. Ces saisies multiples sont évidemment sources d'incohérences, de retards de livraisons et d'augmentation du coût de l'ouvrage bâti. Ces incohérences peuvent dégénérer en procès. On estime à plus de 10 G€ le coût annuel des incohérences dans le bâtiment en France. Le BIM permet de capitaliser les informations à chaque étape de construction. Ainsi, l'ensemble, ou tout du moins une bonne partie des résultats de chaque étape du processus, sont fédérés dans la maquette (calculs énergétiques, dimensionnements chauffage, climatisation, aéraulique, emplacement des équipements, alarmes et sécurité, maintenance, etc.). Le BIM est plus difficile à mettre en œuvre en phase de gestion car il

nécessite la mise en place de processus dédiés, interopérables entre tous les acteurs, avec des restrictions d'accès spécifiques. La base de données contient l'ensemble des composants techniques du bâtiment ; par exemple : les portes, les faux plafonds, les gaines, les installations de chauffage, etc. Ces composants sont traités comme des objets - et non comme des séries de lignes graphiques - associant des caractéristiques de marque, de modèle, de taille, de durée, de comportement (résistance au feu, acoustique...), les caractéristiques thermiques/énergétiques, l'impact environnemental (Fiche de Déclaration environnementale et Sanitaire - FDES, ou *Environmental Product Declaration* - EPD) ainsi que la représentation graphique de ces composants. Le Building Information Model, en anglais, aurait d'abord été employé aux États-Unis par Charles M. Eastman. L'architecte Phil Bernstein, conseiller chez Autodesk, fut le premier à utiliser le terme BIM "Building Information Modeling". Jerry Laiserin aurait alors aidé à populariser et à standardiser le terme, comme nom commun pour la représentation numérique du processus de construction, proposée jusqu'alors par les sociétés Bentley Systems, Nemetschek, Allplan, Graphisoft, et Autodesk, pour faciliter les échanges d'informations et interopérabilités au format numérique. La première mise en œuvre du BIM fut réalisée en 1987 par la société hongroise Graphisoft, avec son concept avancé de *virtual building* développé dans le logiciel ArchiCAD. Quelques logiciels BIM : ACTIVE3D, Groupe ARCHIMEN, Advance Design, Advance Steel, Advance Béton, de GRAITEC, AECOSim, Bentley Systems, Allplan, Nemetschek, Arc+ X9, de Arc Technology, Arche, GRAITEC, ArchiCAD, de Graphisoft, Architectural Desktop, ATTIC+ (WinQUANT Q4 - Easy-KUTCH), AVEVA, bocad 3d, bocad PS, CATIA, Dassault Systemes, Haeva, Immeractive, MicroStation, Bentley Systems, Magicad, Progman, Navisworks, Autodesk, Revit Architecture, Revit MEP et Revit Structure, d'Autodesk, RFEM, Dlubal Software, RSTAB, Dlubal Software, Scia Engineer, Nemetschek-Scia, StabiCAD, Synchro, Tekla Structures et Tekla BIMsight, de Tekla, VectorWorks, Visualarq for Rhino. Le pilotage de ces logiciels BIM nécessite l'intervention d'un "BIM Manager" en phase de conception, de construction ou encore d'exploitation.

Biodiversité : Le terme vient de la contraction de l'expression anglaise "biological diversity", soit "diversité biologique". La biodiversité reflète le nombre, la variété et la diversité des organismes vivants. Le terme désigne à la fois la diversité au sein des espèces (diversité génétique), entre les espèces (diversité d'espèces) et entre les écosystèmes (diversité d'écosystèmes).

Biomasse : Masse ou quantité totale de matière organique provenant d'organismes vivant dans une zone particulière à un moment donné. Dans le contexte des forêts, le terme désigne les matières organiques aussi bien vivantes que mortes, tant sur le sol que dans le sol. Par exemple les arbres, les plantes de culture, les herbes, la litière, les racines, etc. Dans le contexte de la pêche, la biomasse fait référence au poids total des organismes vivants ou au poids total d'une ressource de pêche ou d'un stock de poissons. Dans le contexte de l'énergie, le terme biomasse est couramment utilisé pour désigner les matières organiques, telles que les sous-produits du bois et les déchets agricoles, pouvant être brûlées pour produire de l'énergie ou transformées en gaz et utilisées comme combustible.

BRE : *Building Research Establishment*. Organisme anglais qui élabore les référentiels de certification environnementale BREEAM. V. site web : <http://www.bre.co.uk/>

BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Référentiel anglais de certification de la performance environnementale d'un immeuble élaboré par le BRE.

BREEAM In Use : Certification "Exploitation" du référentiel anglais élaboré par le BRE.

Brundtland : Nom d'une femme politique norvégienne (prénom : Gro Harlem), membre du Parti du travail (AP), qu'elle a présidé de 1981 à 1992. Ministre d'État du Royaume de Norvège par trois fois entre 1981 et 1996, elle a dirigé l'Organisation mondiale de la santé (OMS) de 1998 à 2003. Gro Harlem Brundtland est surtout célèbre pour avoir présidé à la Commission mondiale sur l'Environnement et rédigé en 1987 le rapport intitulé "Notre avenir à tous", plus communément nommé "rapport Brundtland", sous l'égide des Nations unies. Utilisé comme base au Sommet de la Terre de 1992 à Rio de Janeiro, le rapport a popularisé l'expression de "développement durable" et a notamment apporté la définition communément admise du concept : "*le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs*".

C

CAPEX : Abréviation de "Capital Expenditure". Terme anglo-saxon désignant le montant payé par une entreprise pour acquérir ou améliorer ses immobilisations corporelles ou incorporelles comme les constructions, les installations techniques, les brevets, etc. Il s'agit d'une dépense qui grève immédiatement les finances de l'entreprise, mais qui assure sa croissance à long terme.

CCNUCC : Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (en anglais *United Nations Framework Convention on Climate Change* - UNFCCC). La CCNUCC a été adoptée lors du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992 par 154 États et par les membres de la Communauté européenne. Elle est entrée en vigueur le 21 mars 1994. La CCNUCC est la première tentative, dans le cadre de l'ONU, de mieux cerner ce qu'est le changement climatique et comment y remédier. Elle reconnaît trois grands principes : le principe de précaution, le principe des responsabilités communes mais différenciées et le principe du droit au développement. V. "COP", "Protocole de Kyoto", "principe de précaution".

CEE (ou C2E) : Certificat d'Economie d'Energie. Les CEE ont été créés par les articles 14 à 17 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE). Ce dispositif repose sur une

obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les "obligés" (électricité, gaz, chaleur, froid, fioul domestique et nouvellement les carburants pour automobiles). Ceux-ci sont ainsi incités à promouvoir activement l'efficacité énergétique auprès de leurs clients : ménages, collectivités territoriales ou professionnels. Un objectif triennal est défini et réparti entre les opérateurs en fonction de leurs volumes de ventes. En fin de période, les vendeurs d'énergie obligés doivent justifier de l'accomplissement de leurs obligations par la détention d'un montant de certificats équivalent à ces obligations. Les certificats sont obtenus à la suite d'actions entreprises en propre par les opérateurs ou par l'achat à d'autres acteurs ayant mené des opérations d'économies d'énergie. En cas de non respect de leurs obligations, les obligés sont tenus de verser une pénalité libératoire de deux centimes d'euro par kWh manquant. Les certificats d'économies d'énergie sont attribués, sous certaines conditions, par les services du Ministère chargé de l'énergie, aux acteurs éligibles (obligés mais aussi d'autres personnes morales non obligées) réalisant des opérations d'économies d'énergie. Suite au succès de la première période (2006-2009) pour laquelle l'obligation d'économies d'énergie était de 54 TWh, le gouvernement a souhaité proroger le dispositif pour une seconde période triennale. Celle-ci a débuté le 1^{er} janvier 2011 et l'objectif d'économies d'énergies correspondant était de 345 TWh.

CEKAL : Nom d'une association qui attribue une certification du même nom aux vitrages et doubles vitrages qui possèdent des performances acoustiques et thermiques spécifiques. Les niveaux attestés sont marqués comme suit : AR1 à AR6 pour des niveaux d'isolement acoustiques de 25 dB à plus de 37 dB et TR lorsque le coefficient de transmission thermique est inférieur à 2W/m²K. V. site web : <http://www.cekal.com/>

CEN : Comité européen de normalisation. Ce comité dont le siège est fixé à Bruxelles, a été fondé en 1961 par les organismes nationaux de normalisation de la France (AFNOR), de l'Allemagne (DIN) et des pays du Benelux (NBN-NEN-ILNAS) afin d'harmoniser les normes élaborées en Europe. Le CEN s'est par la suite progressivement élargi au 27 pays membres de l'Union Européenne. Les normes produites par le Comité européen de normalisation sont reconnaissables à leur préfixe EN. Elles sont obligatoirement reprises à l'identique dans les collections des membres nationaux du CEN, qui les diffusent en tant que normes nationales. Par exemple, une norme européenne EN XXXXX sera intégrée dans la collection AFNOR (l'organisme français de normalisation) et diffusée en France sous la référence NF EN XXXXX. Dans certains cas, les normes européennes sont utilisées dans le cadre des directives européennes dites "Directives nouvelle approche", qui s'accompagnent d'un mandat de normalisation délivré au CEN par la Commission européenne. Ces directives énoncent des exigences essentielles auxquelles les produits doivent obligatoirement satisfaire pour être mis sur le marché. Si un produit est démontré conforme à certaines normes européennes (appelées "normes harmonisées"), il est automatiquement réputé conforme aux exigences essentielles contenues dans les directives en question. Les normes harmonisées sont citées au JOUE, qui indique à quelle directive chaque norme permet de se conformer.

CEN/TC 350 : Comité technique européen chargé d'établir une norme conventionnelle de durabilité des ouvrages de construction, tant sur le plan de la méthodologie employée que sur la conception du bâtiment et l'utilisation des matériaux. Le comité s'appuie notamment sur les travaux menés en France dans le cadre de l'ISO TC59 SC17.

Centrale nucléaire : Centrale électrique utilisant la fission nucléaire de matières fissiles pour produire de la chaleur dont une partie est transformée en électricité. C'est actuellement la principale mise en œuvre civile de l'énergie nucléaire. Une centrale nucléaire est constituée d'un ou de plusieurs réacteurs nucléaires (jusqu'à 7), dont la puissance électrique varie de 40MW à plus de 1.450 MW.

Centrale thermique : Centrale électrique qui produit de l'électricité à partir d'une source de chaleur. Cette source peut être soit un combustible (tel que du gaz naturel, du fioul, certaines huiles minérales, du charbon, des déchets industriels ou agricoles, des déchets ménagers), soit la fission de noyaux d'uranium 235 ou de plutonium 239.

Cep : Consommation en Energie Primaire. Expression utilisée dans le cadre du DPE et de la Réglementation Thermique (RT). L'énergie primaire se mesure généralement en kWh_{ep} et concerne l'énergie définie à la source de production, en particulier pour l'électricité. A l'inverse, lorsque l'on considère l'énergie comptabilisée aux bornes de l'utilisateur, on parlera plutôt d'Energie Finale. Entre les deux, une série de transformations s'opère pour convertir l'énergie en une autre (transformation de l'énergie primaire en électricité, conversion de puissance, transport, etc.). V. "Energie primaire".

Certificat de performance énergétique (d'un bâtiment) : Certificat reconnu par un État membre de l'Union européenne ou une personne morale désignée par cet État, qui certifie la performance énergétique d'un bâtiment et préconise des améliorations sur le plan énergétique.

Certivéa : Filiale du Groupe CSTB qui accompagne par la certification d'ouvrage (HQE®), d'acteurs ou de compétences, les démarches d'amélioration de la performance de la filière construction. Certivéa est en outre habilitée à délivrer des labels de performance énergétique (HPE, THPE, HPE EnR, THPE EnR, BBC) dans les conditions définies par la réglementation : accréditation, conventionnement avec l'Etat. Mandaté par AFAQ AFNOR Certification, Certivéa délivre le label BBC-Effinergie en association avec la certification NF Bâtiments Tertiaires avec ou sans Démarche HQE®. V. "CSTB", "Association HQE", "HQE®". V. site web : <http://www.certivea.fr/home>

CHSCT : Commission d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail.

CIDD : "Crédit d'impôt et de développement durable" créé par la loi du 13 juillet 2005 (loi POPE). Il est octroyé aux propriétaires ayant effectué des dépenses d'équipements performants sur le plan énergétique. Les équipements éligibles au crédit d'impôt, les taux applicables ainsi que les conditions d'obtention de cette aide sont précisés à l'article 200 quater du

Code général des impôts. Le dispositif comporte deux taux : un taux à 15% pour les dépenses réalisées en action seule ; un taux à 25% pour les dépenses réalisées dans le cadre d'un bouquet de travaux. Le bouquet de travaux peut être réalisé sans condition de ressources. En revanche, une action seule peut être réalisée uniquement par des ménages dont le montant du revenu fiscal de référence est inférieur, au titre de l'année n-2 par rapport au paiement des travaux, au plafond défini au II de l'article 1417 du code général des impôts (plafond conditionnant l'exonération de taxe d'habitation). Les équipements et matériaux doivent, pour être éligibles au dispositif, satisfaire à des critères de performance figurant à l'article 18 bis de l'annexe IV du code général des impôts. Il est possible de bénéficier du cumul de l'éco-prêt à taux zéro et du crédit d'impôt sous certaines conditions de ressources (le montant revenu fiscal de référence ne doit pas excéder, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de l'avance, 25.000€ pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, 35.000€ pour un couple soumis à imposition commune, majorés de 7.500€ supplémentaires par personne à charge) et de performance des matériaux (si, par hypothèse, des travaux peuvent être financés dans le cadre d'un éco-prêt à taux zéro mais ne sont pas éligibles au CIDD, aucun cumul ne sera possible). Sont ainsi concernés les équipements de chauffage (chaudières à condensation), les matériaux d'isolation, les appareils de régulation de chauffage, les équipements utilisant des énergies renouvelables, les pompes à chaleur autres que air/air dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, les équipements de raccordement à certains réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables ou des installations de cogénération, les chaudières à micro-cogénération gaz. Le CIDD a été remplacé suivant l'article 3 de la loi de finances pour 2015 par le CITE : Crédit d'impôt pour la transition Énergétique. Ce CITE est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2014 avec un taux unique de réduction d'impôt de 30% sans obligation de réaliser un bouquet de travaux.

CITEPA : Centre Interprofessionnel Technique d'Etudes de la Pollution Atmosphérique. V. site web : <http://www.citepa.org/fr/>

Cité Radieuse : Unité d'habitation autonome conçue par le Corbusier selon le concept du "Modulor", c'est-à-dire selon l'unité de mesure d'un homme. La Cité Radieuse est une "ville dans la ville", conçue pour permettre à l'homme d'habiter, de travailler, de se cultiver le corps et l'esprit, et enfin de circuler. La priorité est donnée à la fonctionnalité et aux rencontres. Quatre cités radieuses ont vu le jour en France : Marseille en 1952, Rezé-les-Nantes en 1955, Briey-en-Forêt en 1963 et Firminy en 1967.

Climatoscepticisme : Les affirmations selon lesquelles le réchauffement climatique de la planète serait essentiellement d'origine humaine, ne font pas l'unanimité. En témoignent les "climatosceptiques" qui estiment que certains facteurs naturels dominants, comme l'activité solaire, l'évaporation de l'eau, les nuages, les poussières, le magnétisme terrestre ou l'activité volcanique, ont été totalement occultés des projections "alarmistes" des partisans de l'origine anthropique du réchauffement climatique. Le site Wikiliberal met à jour continuellement la liste des scientifiques sceptiques, par ordre alphabétique : http://www.wikiliberal.org/wiki/Liste_de_scientifiques_sceptiques_sur_le_r%C3%A9chauffement_climatique

On peut citer parmi eux quelques grands noms du monde scientifique qui remettent en question les théories du GIEC : Ferenc Miskolczi, Khabibullo Abdusamatov, Ian Clark, Claude Allègre, David Archibald, Diane Douglas, Geoffrey G. Duffy, William Kininmonth, Jean-Louis Le Mouél, Willie Soon, Oleg Sorochtin, Victor Manuel Velasco Herrera, Robert Vivian, Reid Bryson, Robert H. Austin, Don J. Easterbrook, Chris de Freitas, Thomas B. Gray, William M. Gray, Richard Courtney, Bob Carter, David Gee, Gary Becker, Delgado Domingos, Ivar Giaever, Robert Giegengack, Stanley Goldenberg, Nils-Axel Mörner, Denis Rancourt, Hilton Ratcliffe, et plus de 30.000 scientifiques de l'Oregon Petition, organisée à l'initiative de l'Oregon Institute of Science and Medicine (OISM) et de Frederick Seitz, ancien président de l'académie américaine des sciences.

Club de Rome : Association privée internationale créée en 1968, rassemblant des scientifiques, des économistes, des fonctionnaires ainsi que des industriels de 53 pays, préoccupés par des problèmes complexes auxquels doivent faire face les sociétés tant industrialisées qu'en développement. Piloté à sa création par Aurelio Peccei, un Italien membre du conseil d'administration de Fiat, et Alexander King, un scientifique et fonctionnaire écossais, ancien directeur scientifique de l'Organisation de coopération et de développement économiques, le Club doit son nom au lieu de sa première réunion à Rome, à l'*Accademia dei Lincei* le 8 avril 1968. Ses réflexions autour du développement durable et de l'empreinte écologique font du Club de Rome un précurseur en matière d'environnement. Le Club de Rome se fit connaître mondialement en 1972 par son rapport, "*The Limits to Growth*", traduit en français par l'interrogation "Halte à la croissance ?" (également connu sous le nom de "*Rapport Meadows*"). Cette interpellation rhétorique intervient à l'apogée des Trente Glorieuses, et développe à contrario le concept de "Croissance Zéro" pour mettre en doute cette croissance sans précédent dans les pays se qualifiant eux-mêmes de développés et laissant entendre que cette croissance pouvait être sans limite. En 1993, Aurelio Peccei et Ervin Laszlo créent le Club de Budapest. Le Club de Rome étant constitué de personnalités scientifiques, politiques et des affaires, le but était d'instituer un club annexe pour équilibrer la pensée rationnelle, avec l'aspect intuitif qu'apporte la créativité dans les arts, la littérature et la spiritualité. En réponse à la prospective du *Rapport Meadows* préfigurant un désastre écologique, le Club de Rome publie en 1995 un rapport intitulé "Facteur 4" écrit par Ernst Ulrich Von Weizsäcker, Armory Lovins et Hunter Lovins. Le principe du Facteur 4 consiste à aboutir à deux fois plus de performance avec deux fois moins de matière. V. "Facteur 4".

CO₂ : Dioxyde de carbone. Gaz incolore, inerte et non toxique, le CO₂ est le principal gaz à effet de serre, avec la vapeur d'eau. Sa durée de vie dans l'atmosphère est d'environ 100 ans. Il est produit lorsque des composés carbonés sont brûlés et en présence d'oxygène.

Code de l'Environnement (abrév. C.Env.) : En France, la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites énonçait l'intention de "protéger la nature". Mais il faudra attendre la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature pour confirmer cette volonté du gouvernement français de protéger le patrimoine naturel sur le territoire national, même si au

niveau international la France adhère déjà à des conventions sur la protection du patrimoine mondial ou par exemple sur les zones humides. Le droit de l'environnement est en fait un droit dit "patchwork", constitué d'un assemblage de dispositions provenant de plusieurs codes en vigueur tels que le code de l'urbanisme, le code forestier, le code rural, le code de l'aviation civile, le code général des collectivités territoriales et de la santé publique. Les frontières avec les autres droits ne sont donc pas clairement tracées. Cependant, le droit de l'environnement est une branche autonome du droit. Sa finalité originale (protection et conservation de l'environnement) mais surtout ses principes propres (principes de précaution, de prévention, principe pollueur-payeur...) permettent de le distinguer des autres droits. Les grandes lois telles que la loi du 2 mai 1930, la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, la loi Montagne (1985), la loi Littoral (1986), la loi Paysage (1993) et la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement (1995) ont notamment pour objectif d'empêcher l'aggravation des atteintes à l'environnement par les pollutions, le développement anarchique de l'urbanisation ou le gaspillage des ressources naturelles. Aujourd'hui le code de l'environnement cherche avant tout à "conserver" les espèces de faune et de flore sauvages, et à "préserver" les paysages, l'air, l'eau et le sol. Il est évident que ce droit encore récent à tous les niveaux s'est construit de façon empirique. Il s'est établi très lentement avec des logiques et à des époques différentes. Il raisonne selon différents points de vue, aussi bien en terme de milieux (Livre II), de faune et de flore (Livre III), de nuisances (Livre IV) : pollutions, substances, déchets, rejets...ou encore la protection de l'environnement en Antarctique (Livre VII). Le droit de l'environnement est aujourd'hui reconnu et applicable. La partie législative du code de l'environnement a été approuvée par l'Ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000 et ratifiée par la loi n° 2003-591 du 2 juillet 2003 habilitant le gouvernement à simplifier le droit.

Cogénération : Production conjointe, dans la même installation et en même temps (à partir de gaz naturel, de fioul ou de toute forme d'énergie locale ou liée à la valorisation des déchets) de chaleur utilisée pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire et d'électricité.

Combustible fossile : Matière première énergétique non renouvelable dont la combustion en présence d'air produit différents gaz polluants. Un combustible fossile est un combustible issu de résidus d'êtres vivants accumulés dans le sous-sol au fil des ères géologiques. Ils sont principalement composés de carbone et d'hydrogène appelés hydrocarbures. On les trouve à l'état liquide (pétrole), solide (charbon, tourbe, houille) ou gazeux (gaz naturel).

Contrat d'agriculture durable : Le contrat d'agriculture durable a été défini par le décret n°2003-675 du 22 juillet 2003, en remplacement du contrat territorial d'exploitation visé par le décret n°99-874 du 13 octobre 1999 pris en application de l'article 4 de la loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999. Il est conclu entre l'Etat et un exploitant agricole, lequel bénéficie d'aides financières en échange d'actions spécifiques de sa part comme la lutte contre l'érosion, le maintien de la qualité des sols et des ressources en eau ou la préservation de la biodiversité et des paysages. La finalité du contrat varie selon les préoccupations agro-environnementales du territoire que représente la commission départementale d'orientation de l'agriculture consultée au cas par cas pour l'autorisation de ces contrats (Art. L313-1, §3, C. rur.).

Contrat Natura 2000 : En France, le contrat Natura 2000 est un contrat de cinq ans passé entre l'État et le propriétaire d'une parcelle incluse dans un site Natura 2000, et concernée par un document d'objectifs ("DOCOB"). Cette démarche volontaire est codifiée à l'article L414-1 du Code de l'Environnement et vise à conserver la biodiversité ou à restaurer l'habitat et les espèces du réseau européen Natura 2000 institué par la directive 92/43/CEE. Le contrat Natura 2000 définit les actions à mettre en œuvre conformément au cahier des charges du DOCOB à l'échelon local. En contrepartie de la signature d'un contrat Natura 2000, le propriétaire se voit attribuer, au titre de l'article 1395E du Code Général des Impôts, une exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) et certaines aides financières pour la gestion de son site naturel.

COP : *Conference Of the Parties* ; en français "Conférence des Parties". Organe suprême de la CCNUCC composée de tous les États parties chargés de vérifier l'application des objectifs de la Convention. La COP se réunit annuellement lors de conférences mondiales qui analysent les avancées de la CCNUCC et prend des décisions pour atteindre les objectifs de lutte contre les changements climatiques. Parmi les plus célèbres, on peut citer la "COP 3", 3ème Conférence des Parties du CNUCC réunie à Kyoto en 1997 sur la réduction des gaz à effet de serre et au cours de laquelle le "Protocole de Kyoto" fut signé par 84 pays s'engageant à réduire 5% de leur GES d'ici à 2012, par rapport à 1990. V. "CCNUCC", "Protocole de Kyoto".

COP : COefficient de Performance énergétique.

COV : Composé Organique Volatil. Il s'agit de gaz et émanations contenant du carbone et de l'hydrogène, comme les vapeurs d'essence et des solvants. Généralement émis par les colles, peintures ou traitements du bois à l'intérieur d'un bâtiment, ils peuvent engendrer des effets nocifs sur les occupants, avec notamment un risque de cancers accrus, et participent au réchauffement de la planète.

CPE : Contrat de Performance Énergétique. Défini par la directive européenne du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, l'outil CPE a été redéfini et développé en France à l'initiative du Plan Bâtiment Grenelle en 2010, sous l'égide de Maître Olivier Ortega, avocat associé au cabinet Lefèvre Pelletier & associés. Constitue un contrat de performance énergétique tout contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir au cocontractant une diminution des consommations énergétiques d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, des fournitures ou des services. V. "Plan Bâtiment Grenelle".

CR : Compte Rendu.

CRéf. : Consommation énergétique de référence d'un bâtiment, définie par la Règlementation Thermique de 2000, puis abandonnée par la RT 2012. La RT 2000 et 2005 fixaient pour tout bâtiment neuf, résidentiel ou non, l'exigence d'une consommation énergétique conventionnelle totale (coefficient C) exprimée en kWh d'énergie primaire devant être inférieure ou égale à celle du même bâtiment modélisé, ayant des caractéristiques thermiques de référence : $C \leq \text{Créf.}$

Croissance Zéro : V. "Club de Rome".

CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment. Établissement public français à caractère industriel et commercial (EPIC) créé en 1947 pour accompagner la reconstruction d'après-guerre en France, sous la tutelle du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU). Aujourd'hui il est placé sous la tutelle du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer. Le CSTB exerce quatre activités : recherche, expertise, évaluation, diffusion des connaissances. L'établissement pilote la démarche de certification HQE® à travers sa filiale Certivéa, élabore la méthode de calcul de la Règlementation Thermique des bâtiments et participe activement à la conception des Bâtiments à Energie POSitive (BEPOS). V. "Certivéa", "HQE®", "RT", "BEPOS".

CVC : Chauffage Ventilation Climatisation.

D

DD : V. "Développement durable".

DDT : Dossier de Diagnostic Technique. L'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 a notamment regroupé les états, constats et diagnostics d'immeuble dans un seul dossier appelé dossier de diagnostic technique. L'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu de ce dossier à fournir en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, à savoir : le constat de risque d'exposition au plomb du logement (uniquement) prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du code de la santé publique, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même code, l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du présent code, l'état de l'installation intérieure de gaz naturel du logement (uniquement) prévu à l'article L.134-6 du présent code ; l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article, et ce dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du présent code, l'état de l'installation intérieure d'électricité du logement (uniquement) prévu à l'article L.134-7. Enfin, l'article R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation fixe les délais d'établissement de ces documents, à savoir : par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb, moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz et moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique.

Débit d'odeur : Le débit d'odeur est défini conventionnellement comme étant le produit du débit d'air rejeté, exprimé en m³/h, par le facteur de dilution au seuil de perception. La concentration d'un mélange odorant est défini comme étant le facteur de dilution qu'il faut appliquer à un effluent pour qu'il ne soit plus ressenti comme odorant par 50 % des personnes constituant un échantillon de population. Concernant les unités de mesure, la concentration d'odeur est donnée sans dimension. Le débit d'air émis par la source est donné classiquement en m³.h-1. Par voie de conséquence, le débit d'odeur correspond au produit de la concentration d'odeur par le débit d'air de la source, est exprimé en m³.h-1. Cependant, dans la norme NFEN 13725, une unité d'odeur a été introduite (l'unité d'odeur européenne par m³, notée uoE.m-3), dans ce cas, le débit d'odeur est donc exprimé en unités d'odeur par heure, noté uoE.h-1.

Développement durable : En 1980, l'union Internationale pour la Conservation de la Nature et de ces Ressources (UICN) est la première à se référer à la notion de développement durable à l'occasion de la publication de sa Stratégie mondiale pour la conservation. Le terme a été popularisé par Mme Brundtland dans son rapport éponyme de 1987 à la Commission mondiale sur l'Environnement. Le développement durable ou "soutenable" (*sustainable*) est défini comme un "mode de développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs." La notion renvoie également aux actions de conciliation entre le développement économique, le développement socialement équitable et le respect de l'environnement. Il apparaît souvent sous son acronyme familier : "DD".

DGNB : *Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen*. Conseil allemand du bâtiment durable ayant défini une certification environnementale éponyme.

Directive européenne : Décision de droit communautaire visant à favoriser l'harmonisation des législations nationales des États membres de l'Union Européenne. Elle impose aux États membres un objectif à atteindre, tout en leur laissant le choix quant aux moyens d'y parvenir (lois, décrets, principes généraux). Contrairement au règlement européen, qui s'impose directement aux ressortissants de l'Union, la directive n'a pas vocation à s'appliquer directement aux entreprises et aux particuliers, et nécessite en cela une transposition. La directive EPBD de 2002, par exemple, a été transposée en France par la loi POPE de 2005. V. "EPBD", "Loi POPE".

Dompage à l'environnement : Dans le “sillage” du procès de l'Erika, la reconnaissance explicite du préjudice écologique a été énoncée dans la Directive Européenne de 2004 sur la responsabilité environnementale. Aux termes de cette directive, les dommages environnementaux sont définis comme : a) *les dommages, directs ou indirects, causés au milieu aquatique couvert par la législation communautaire en matière de gestion des eaux* ; b) *les dommages, directs ou indirects, causés aux espèces et habitats naturels protégés au niveau communautaire par la directive “oiseaux sauvages” de 1979 et par la directive “habitats” de 1992* ; c) *la contamination, directe ou indirecte, des sols qui entraîne un risque important pour la santé humaine*.

DPE : Diagnostic de Performance Energétique. Il renseigne sur la performance énergétique d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen (Directive européenne 2002/91/CE du 16 décembre 2002) afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et limiter les émissions de gaz à effet de serre. Obligatoire en France pour les ventes depuis novembre 2006 et pour les locations depuis le 1^{er} juillet 2007, le DPE est un document réalisé par un professionnel et qui comporte deux informations : la consommation d'énergie du bâtiment (pour les usages de chauffage, de rafraîchissement et service d'eau chaude sanitaire) et sur les émissions de gaz à effet de serre (CO₂) ainsi que des recommandations et préconisations pour réduire cette consommation. Son but est d'informer les futurs propriétaires ou locataires. Les informations sont présentées par des étiquettes énergie et CO₂, similaires à celles appliquées à l'électroménager. Voir “étiquette énergie”.

DTA : Dossier Technique Amiante. La constitution du DTA et sa mise à jour est une obligation pour le propriétaire de tout bâtiment construit avant le 1^{er} juillet 1997, ainsi que défini à l'article R1334-25 et R1334-26 du code de la santé publique. Le DTA est établi sur la base d'un repérage étendu de matériaux et produits contenant de l'amiante (R1334-26) : il faut établir un repérage par bâtiment ; les matériaux concernés sont listés en annexe au décret d'application du 3 juin 2011 n°2011-629. Pour le réaliser le propriétaire fait appel à un Contrôleur Technique ou un Technicien de la Construction qualifié ayant une assurance pour ce type de mission et, dans les deux cas, l'intervenant doit satisfaire à des obligations précises mentionnées à l'art. R1334-29 du code de la santé publique).

DWH : *Datawarehouse*. Entrepôt de données organisées et consolidées, servant à l'analyse et à la prise de décision.

E

Eco-geste : Geste quotidien prenant en considération les valeurs du développement durable : la protection de l'environnement, l'équité sociale, la solidarité, le principe de responsabilité. Appelés également gestes citoyens et écologiques, ces actions se font à domicile, au travail, ou dans l'espace public. Éteindre les lumières, économiser l'eau, utiliser des transports propres, trier ses déchets, consommer de façon responsable sont des exemples d'écogestes.

Eco Ledger : Outils de mesure de la performance environnementale développé par IPD suivant les données fournies par ses clients et partenaires (investisseurs, bureaux d'étude, organismes de certification). Cette initiative est née à la demande de grands utilisateurs d'immobilier d'exploitation qui souhaitent, après avoir mis en place des outils de reporting liés aux coûts, à l'espace et au niveau d'équipements technique de leur parc, étendre l'analyse sur d'autres indicateurs, de nature environnementale. Les trois thématiques intéressent plus particulièrement ces utilisateurs sont des benchmarks sur l'eau, l'énergie et les déchets. L'outil sert également de base de données pour identifier les meilleurs immeubles, ceux qui nécessitent une rénovation, et vise à définir les améliorations à apporter. La base de données peut être décomposée en groupes d'immeubles homogènes, ou par immeuble. Eco-ledger se met en place progressivement au Royaume-Uni, en France, en Allemagne, en Afrique du Sud et en Australie notamment. Il a vocation à devenir international. Le chiffre de 327 kWh-ef/m² SUBL/an publié en 2007 par IPD est une première référence de consommation pour le marché de l'immobilier de bureau. Concernant l'eau et les déchets, les indicateurs publiés en 2007 se portent à 18,7 m³ d'eau/occupant et 232 kg de déchets/occupant.

Ecologie : Du grec “*oikos*” (la maison, le domaine, par extension, ce qui entoure et dont on fait partie, c'est à dire la biosphère) ; et de “*logos*” (sciences, savoir, connaissance). Le terme “écologie” a été inventé en 1866 par le biologiste allemand Ernst Haeckel pour désigner la science des relations des organismes avec le monde environnant, c'est-à-dire, dans un sens large, la science des conditions d'existence.

Ecologie politique : Terme apparu dans les années 1970 pour désigner l'ensemble de courants d'intérêts qui insistent sur la prise en compte des enjeux écologiques dans l'action politique et dans l'organisation sociale. L'écologie politique met en évidence des nuisances et des destructions scientifiquement indétectables, et conteste certains usages des ressources naturelles tout en s'attachant à en promouvoir d'autres.

Econologie : Ou “économie écologique”. Néologisme issu de la contraction des termes écologie et économie visant à concilier les deux disciplines. Certains attribuent la paternité de ce mot-valise au chercheur franco-américain René Dubos, notamment dans son ouvrage posthume *Les Célébrations de la vie* (1982), également inventeur de la célèbre maxime “*Think Global, Act Local*” (“Penser Global, Agir Local”). En immobilier, le concept s'est traduit par la promotion de prestations de bureaux d'études œuvrant vers cette double finalité. Par exemple, la Fédération française des Agences Locales de Maîtrise de l'Énergie (FLAME) a lancé en 2006 “Eco n'Home”, un projet pilote d'économies d'énergie cofinancé par la Commission

Européenne auprès de plus de 1000 foyers européens désireux de réduire leur consommation et rejets de CO₂. L'objectif est d'établir un diagnostic des dépenses énergétiques des foyers et leur proposer des solutions afin de les diminuer.

EF : Voir "Energie finale".

Effet de serre : Phénomène naturel qui permet à la température de basse atmosphère de se maintenir à 15°C en moyenne. Il est lié à la présence dans l'atmosphère de certains gaz dit "à effet de serre" (gaz carbonique, méthane..) qui piègent le rayonnement émis par la Terre et qui renvoient une partie de ce rayonnement en direction du sol. Du fait de la production trop importante par l'homme de gaz à effet de serre, les températures sont en sensible augmentation. Précisons que l'effet de serre est un phénomène naturel et vital. En son absence, il n'y aurait pas de vie sur terre. Dans un premier temps, le soleil envoie constamment vers la Terre de l'énergie composée de rayonnements infrarouges et ultraviolets. 30% de cette énergie n'atteint pas la Terre et est renvoyée directement dans l'espace par les hautes couches de l'atmosphère et les nuages. Les 70% restants sont absorbés par les océans, le sol et l'atmosphère. Au contact de cette énergie, la Terre se réchauffe partiellement puis réémet cette énergie vers l'espace, sous forme de rayons infrarouges uniquement. C'est à ce stade que la Terre ne pourrait se réchauffer convenablement s'il n'existait pas certains gaz dans l'air comme la vapeur d'eau (H₂O), le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), l'oxyde nitreux (N₂O) et l'ozone (O₃) pour venir piéger naturellement une partie de ces rayonnements infrarouges. Le maintien de ces rayonnements permet de stabiliser une température moyenne de 15°C à la surface de la Terre. Sans ces gaz dits "à effet de serre" contenus dans l'air, il ferait -18°C sur Terre. C'est la raison pour laquelle il est inapproprié de considérer que l'effet de serre est dangereux alors que c'est son dérèglement qui l'est. L'usage de l'expression "effet de serre" est en fait une analogie aux serres de cultures où les gaz fonctionnent comme un bouclier ou plutôt comme une vitre de serre empêchant l'air chaud de s'échapper et permettant de maintenir les cultures à une température plus élevée, sans mouvements de convection, c'est-à-dire sans courant d'air. La Terre fonctionne donc en réalité comme une immense serre de culture. V. "GES".

Efficacité énergétique : L'efficacité énergétique (ou efficacité thermodynamique) est le rapport entre ce qui peut être récupéré utilement d'un équipement sur ce qui a été dépensé pour le faire fonctionner. Cette notion est très souvent confondue avec le rendement qui est le rapport entre l'efficacité réelle d'un équipement et l'efficacité théorique maximale qu'on peut attendre de celui-ci. Le rendement a toujours une valeur comprise entre 0 et 1 (ou 0 et 100%), alors que l'efficacité peut prendre n'importe quelle valeur positive selon le système considéré. L'augmentation de l'efficacité énergétique permet de réduire les consommations d'énergie, à service rendu égal, et cela entraîne la diminution des coûts écologiques, économiques et sociaux liés à la production et à la consommation d'énergie. La maîtrise de l'énergie passe donc par l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Effinergie : Collectif associatif français (ONG) créé en 2006, avec pour objectif celui de promouvoir les constructions à basse consommation d'énergie (en neuf et en rénovation). Son premier label, lancé en 2007, intitulé "BBC-Effinergie", a été repris dans la réglementation thermique visant une consommation énergétique moyenne de 50 kWh_{ep}/m²/an.

EGCN : *l'European Green Cities Network*, a été créé en 1996 et constitue un forum européen regroupant des associations, des collectivités territoriales et des professionnels, ayant pour but de partager les bonnes pratiques de construction durable et de promouvoir des initiatives d'urbanisme durable. Site web de l'EGCN : <http://europeangreencities.com>

EMAS : *Eco Management and Audit Scheme*. Il s'agit d'un règlement européen créé en 1993 par l'Union européenne pour encadrer les démarches volontaires d'éco-management et d'audit des entreprises. L'EMAS est donc destiné à aider les firmes à travailler sur les problèmes environnementaux de manière systématique et ressemble à la norme de qualité ISO 9000 pour ce qui concerne les méthodes de travail. Il existe également un système d'éco-gestion parallèle, appelé ISO 14001. Aux termes de l'EMAS, les sociétés devront formuler une politique environnementale, un programme environnemental et un programme d'écogestion. Elles devront également partager sans réserve les résultats de leurs programmes environnementaux avec la collectivité, via ce que l'on appelle un rapport environnemental (l'ISO 14001 ne l'impose aucunement).

Energie : Au sens économique, on appelle énergie une ressource énergétique naturelle (éolienne, solaire, pétrole) ou son produit (électricité), consommés par les sociétés humaines pour divers usages industriels et domestiques (transport, chauffage...). L'énergie ne peut être détruite, mais uniquement convertie. Les sources d'énergie peuvent se diviser en trois groupes principaux : énergie solaire, combustibles fossiles et énergie nucléaire. L'énergie solaire peut être utilisée directement, sous forme de vent, d'eau et de biocombustibles. Les combustibles fossiles sont le charbon, le pétrole et le gaz naturel. Différents vecteurs d'énergie comme l'électricité, l'eau et l'air contribuent à la rendre utilisable. En principe, toute utilisation d'énergie a un impact sur l'environnement, mais celui-ci varie en fonction de la source d'énergie utilisée. L'ONU a déclaré 2012 comme étant l'année internationale de l'énergie durable pour tous, afin de sensibiliser les États sur l'importance d'améliorer l'accès durable à l'énergie, l'efficacité énergétique, et l'énergie renouvelable au niveau local, régional et international.

Energie bois : Type de bioénergie utilisant la biomasse constituée par le bois. Il s'agit de l'utilisation du bois en tant que combustible. Ce combustible est considéré comme une énergie polluante puisqu'il rejette du CO₂. Toutefois, si le combustible est produit par une gestion durable des forêts il peut être perçu comme une énergie renouvelable. Le "bois de feu" ou "bois énergie" se présente sous quatre formes essentielles : les bûches, les granulés de bois ou pellets, les briques de bois reconstituées et les plaquettes forestières. Il peut également être converti en combustibles plus élaborés comme l'alcool ou un gaz naturel de synthèse (GNS).

Energie électrique : Force fournie par du courant électrique pour alimenter un appareil. L'énergie électrique n'est pas une énergie primaire puisqu'il faut une autre énergie en amont pour la produire. L'énergie électrique peut être produite par le nucléaire (centrales nucléaires) ou par des centrales thermiques utilisant des énergies fossiles comme le gaz ou le fioul. L'électricité peut également être produite par les énergies renouvelables comme l'hydro-accumulation produisant de l'électricité à partir des barrages, ou comme le photovoltaïque, produit à partir de panneaux PV ou capteurs solaires photovoltaïques. L'énergie est utilisée directement pour produire de la lumière ou de la chaleur, via des émetteurs comme le convecteur, le plancher chauffant électrique, ou via une pompe à chaleur utilisant des sources d'énergies gratuites comme l'air (aérothermie) ou le sol (géothermie). L'énergie électrique peut être produite également à partir de turbines, de cogénérateurs, ou de piles à combustible. L'unité de mesure de l'énergie électrique est le Watt/heure (symbole Wh) qui représente l'énergie consommée par un appareil de puissance 1 watt fonctionnant pendant 1 heure. Dans le bâtiment, l'électricité se distingue en 2 lots, les courants forts (force, commande, tableau électrique, câbles de puissance, prises et autres appareillages) et les courants faibles (télésurveillance, GTB, domotique, détection incendie, alarmes techniques, téléphone, informatique et réseaux VDI (Voie, Données, Image)).

Energie finale (EF) : L'énergie finale est l'ensemble des énergies délivrées prêtes à l'emploi pour l'utilisateur final: le litre d'essence sans plomb à mettre dans sa voiture, l'électricité disponible à sa prise, etc. De par la diversité de ses usages, l'énergie finale adopte de multiples formes : énergie électrique, énergie thermique, énergie mécanique... Cette énergie finale n'est qu'une fraction de l'énergie primaire initiale, une fois que celle-ci a été transformée en énergie secondaire, stockée, transportée et enfin distribuée au consommateur final. V. "Energie primaire".

Energie grise : Quantité d'énergie nécessaire à la production et à la fabrication des matériaux ou des produits industriels. En théorie, un bilan d'énergie grise additionne l'énergie dépensée lors de la conception du produit ou du service, de l'extraction et le transport des matières premières, de la transformation des matières premières et la fabrication du produit ou lors de la préparation du service, de la commercialisation du produit ou du service, de l'usage ou la mise en œuvre du produit ou lors de la fourniture du service, du recyclage du produit. Les matériaux les plus gourmands en énergie grise sont l'acier recyclé (24 MWh/m³), l'acier primaire (52 MWh/m³), le cuivre (140 MWh/m³), le zinc-titane (180 MWh/m³) et l'aluminium (190 MWh/m³). Le calcul de l'énergie grise est utilisé dans la méthode ACV.

Energie hydraulique : L'énergie hydraulique utilise l'énergie des cours d'eau, des chutes, voire des marées, pour transformer la force motrice en électricité. L'énergie hydraulique est une énergie renouvelable très faiblement émettrice de gaz à effet de serre. Qu'elles utilisent les chutes d'eau, naturelles (cascades) ou artificielles (barrages hydroélectriques), le débit des cours d'eau ou les courants marins (marée, circulation thermohaline...), les centrales hydrauliques produisent de l'énergie mécanique convertie la plupart du temps en électricité (hydroélectricité). L'exploitation de l'énergie hydraulique a toutefois certains inconvénients, notamment en termes de continuité des cours d'eau. En effet, la création d'un barrage représente un obstacle pour la navigation, la migration des espèces aquatiques et le transfert de sédiments. La production annuelle française d'hydroélectricité s'élève en 2010 à 70TWh en moyenne, ce qui correspond à 14% de la production d'électricité nationale et 95% de la production d'électricité de source renouvelable. Trois syndicats nationaux représentent et défendent aujourd'hui la filière hydroélectrique : la Fédération Electricité Autonome Française (EAF), le Groupement des Producteurs Autonomes d'Énergie hydroélectrique (GPAE) et Ecowatt.

Energie nucléaire : Énergie produite par les réacteurs des centrales nucléaires au sein desquels une réaction en chaîne (fission nucléaire avec l'uranium comme matériau fissile) est contrôlée. En Europe, 35 % de l'électricité est produite par le nucléaire en 2010. En France, la production d'électricité nucléaire représente environ 80% en 2010.

Energie primaire (EP) : Forme d'énergie disponible à la source, avant toute transformation. Si elle n'est pas utilisable directement, elle doit être transformée en une source d'énergie secondaire pour être mise en œuvre. Dans l'industrie de l'énergie, on distingue la production d'énergie primaire, de son stockage et son transport sous la forme d'énergie secondaire, et de la consommation d'énergie finale. V. "Energie finale".

Energie renouvelable : V. "EnR".

Energie solaire photovoltaïque : Énergie récupérée et transformée directement en électricité à partir de la lumière du soleil par des cellules photovoltaïques disposées en panneaux. Elle résulte de la conversion directe dans un semi-conducteur (le silicium, le CdTe, l'AsGa, le CIS, etc.) d'un photon en électron. L'effet photovoltaïque a été découvert en 1839 par Antoine Becquerel.

Energie solaire thermique : Énergie qui utilise la chaleur du rayonnement solaire. Il se décline de différentes façons : centrales solaires thermodynamiques, chauffe-eau et chauffage solaires, rafraîchissement solaire, cuisinières et sècheurs solaires. Le support de transformation de cette énergie est le panneau solaire thermique qui est un dispositif récupérant l'énergie de la lumière solaire pour la transformer en chaleur, transmise à un fluide caloporteur, par exemple de l'eau (cas le plus fréquent pour les panneaux vendus dans le commerce, qui lui ajoutent un antigel) ou de l'air. Le fluide circule dans un serpentin, peint en noir, éventuellement recouvert d'une surface vitrée et protégé sur les autres faces par un isolant. Les panneaux thermiques à eau peuvent servir pour chauffer l'eau sanitaire ou comme chauffage d'appoint.

EnR : Energie Renouvelable. Type d'énergie produite naturellement (rayonnement solaire, vent, chute d'eau, géothermie, etc.). Contrairement aux énergies fossiles, les EnR sont inépuisables et n'émettent pas de gaz à effet de serre. Les EnR ont été définies dans l'article 2 de la directive CE 2001-77 du 27 septembre 2001 sur la "promotion de l'électricité produite à partir des sources d'énergies renouvelables" comme suit : "*aux fins de la présente directive, on entend par sources d'énergie*

renouvelables les sources d'énergie non fossiles renouvelables (énergie éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydroélectrique, biomasse, gaz de décharge, gaz des stations d'épuration d'eaux usées et biogaz)".

EnR & R : Energie Renouvelable et de Récupération.

Environnement : Terme issu de "environemanz" employé en 1265 par le notaire et philosophe de la première Renaissance florentine Brunetto Latini dans son ouvrage intitulé *Trésor*, pour signifier ce qui est autour de soi et qui agit plus ou moins sur nous. Le mot tombe en désuétude pour réapparaître sept siècles plus tard sous l'égide de la géographie sociale dans les années 1920, et désigner un milieu environnant de plus en plus intrinsèque à l'être humain : "Mais, si l'on réfléchit à tout ce qu'implique ce mot de milieu ou "d'environnement" suivant l'expression anglaise, à tous les fils insoupçonnés dont est tissée la trame qui nous enlance, quel organisme vivant pourrait s'y soustraire?" (Vidal de La Blache, *Principes de géographie humaine*, 1922, p.7). À partir des années 1960, le mot réapparaît importé des Etats-Unis pour être synonyme d'"écologie" au sens d'"éléments de la nature qui comptent dans la vie de l'individu, du groupe, du lieu". C'est "l'espace géographique vu du lieu dont on parle" qui établit une "nouvelle intelligence de l'espace, [...] non plus morphologiquement, mais dynamiquement en termes de flux, de communications et d'arrêts" (P. Dagognet, *Une Épistémologie de l'espace concret*, 1973, cité par Roger Brunet, Robert Ferras, Hervé Théry (dir.) et alii, *Les Mots de la géographie, dictionnaire critique*, Montpellier-Paris, GIP Reclus et La Documentation Française, Coll. Dynamiques du territoire, 1992, 3^{ème} éd., 2001, p.188).

Eolienne : Dispositif destiné à convertir l'énergie cinétique du vent en énergie mécanique. Les éoliennes sont composées de pales en rotation autour d'un rotor et actionnés par le vent. Elles sont généralement utilisées pour produire de l'électricité et entre dans la catégorie des énergies renouvelables. Il existe deux types d'éoliennes modernes : celle qui ont un axe horizontal dont le rotor ressemble à une hélice d'avion et celle qui ont un axe vertical. Les plus courants sont celles à axe horizontal elles sont composées d'un mât, d'un rotor, d'une nacelle, du système de régulation, et du poste de transformation moyenne tension. Les principaux obstacles à l'implantation d'éoliennes résident dans l'opposition des riverains pour des raisons d'impact visuel et de bruit. À ce titre et malgré un coût plus élevé, l'implantation off-shore d'éolienne est appelée à se développer, posant d'autres difficultés liées au transport et au stockage de l'énergie produite.

EP : V. "Energie primaire".

EPBD : *Energy Performance of Buildings Directive*. Directive sur la Performance Energétique des Bâtiments. Nom attribué à la directive européenne 2002/91/CE parue en 2002, visant à économiser 60 à 80 millions de tonnes équivalent pétrole (Mtep) d'ici à 2020, et fixant une méthodologie commune de calcul de performance énergétique pour tous les bâtiments en Europe. La directive du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (directive "EPBD 2010/31/EU") est venue refondre l'ancienne directive en précisant que les bâtiments construits après 2020 devront approcher le "zéro énergie", (consommation d'énergie "quasiment nulle") au 31 décembre 2020 (et dès 2018 pour les bâtiments publics), grâce aux énergies renouvelables et locales, ainsi qu'à l'utilisation des meilleures techniques d'isolation (maison passive, etc.).

EPC : *Energy Performance Certificate*. Equivalent anglais du DPE (Diagnostic de Performance Energétique). L'EPC a été introduit en Angleterre et aux Pays de Galles en 2007, en référence à la Directive européenne EPBD définissant ce certificat/diagnostic.

EPR : "European Pressurized Reactor", ou réacteur pressurisé européen, est un système de production d'électricité de forte puissance (de 1 600 à 1650 MWe) utilisant la fission nucléaire et de l'eau sous pression comme caloporteur. La durée de vie prévisionnelle d'un EPR est de 60 ans. L'EPR désigne plus largement le système global intégrant notamment l'enveloppe protectrice en béton (de 2,6 mètres d'épaisseur), les systèmes de sécurité, le groupe turbo-alternateur qui assure la production d'électricité et d'autres constructions de génie civil. Le Commissariat à l'énergie atomique et aux énergies alternatives (CEA) classe l'EPR comme un réacteur de troisième génération, qui succède au réacteur à eau sous pression (REP), de deuxième génération. L'EPR et les REP de deuxième génération utilisent en effet des neutrons lents, ralentis par de l'eau. Cette troisième génération de réacteurs constitue un modèle transitoire vers la rupture technologique que devraient représenter les réacteurs à neutrons rapides ou "surgénérateurs" de quatrième génération. Il existe à l'heure actuelle quatre réacteurs EPR en construction dans le monde : un en France (Flamanville), un en Finlande (Olkiluoto) et deux en Chine (Taishan). Le projet de construction de deux autres EPR a par ailleurs été officialisé au Royaume-Uni en octobre 2013. D'un point de vue commercial, l'EPR risque de rester coûteux par rapport à ses concurrents directs, avec un coût de 92 dollars par MWh, contre 55 dollars prévus pour l'AP 1000 américano-japonais, et 42 pour l'APR 1400 sud-coréen. Ces comparaisons seront à vérifier lorsque plusieurs centrales seront construites et fonctionneront ("*Nucléaire : les nouveaux défis de la filière française*", Les Echos, juin 2010).

ERNMT : Etat des risques naturels, miniers et technologiques (et sismiques). Document obligatoire en cas de vente, promesse de vente ou de location d'un bien figurant dans une zone à risque selon les dispositions du décret n°2005-134 du 15 février 2005, indiquant les risques de sismicité et les risques naturels ou technologiques auxquels est exposé le bien immobilier. L'ERNMT est défini par l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Etiquette énergie : Étiquette obligatoire en France depuis 1995, qui affiche l'efficacité énergétique de tous les appareils électroménagers selon une échelle colorée (de vert à rouge) et graduée en 7 catégories allant de A (pour les plus économes) à G (pour les plus consommateurs).

F

Facility Manager : Apparu dans les années 1970, le *Facility Manager* (FM) se consacrait à l'origine à la gestion des installations informatiques. Aujourd'hui, il est bon de ne plus faire l'amalgame avec l'infogérance puisque le concept de FM a évolué. En effet, derrière la notion de “gestionnaire des installations” se cache les domaines de l'énergie, les services traditionnels de gestion et d'entretien des bâtiments et les services généraux. De fait, les processus liés à la gestion du patrimoine immobilier ont fait apparaître une multiplicité grandissante d'acteurs participants à cette gestion, de même que l'importance de la coordination devant exister entre ces derniers. En outre, l'étendue des missions du FM révèle les contraintes auxquelles il est confronté : optimisation des espaces de travail, technicité des installations de plus en plus complexes, déménagements des personnels ou du mobilier de plus en plus fréquents, etc. La réponse qu'apporte le FM à ces problématiques tient donc à l'externalisation de services liés au bâtiment. Au sein du FM, on distingue de façon classique, 2 types de prestations : le *Facility Management* multi-techniques, qui recouvre l'ensemble des prestations techniques de l'équipement des bâtiments pour les fluides et réseaux qui y sont distribués (chauffage, climatisation, eau, ventilation, air comprimé, gaz, électricité, réseaux de télécommunications.) ; et le *Facility Management* multi-services, qui recouvre les services liés à l'environnement du bâtiment et des services généraux (accueil, sécurité, nettoyage, espaces verts, petits entretiens, ascenseurs, reprographie, déménagement et installation des locaux).

Facteur 4 : Expression issue du rapport du même nom publié par le Club de Rome en 1995 sous la plume de Ernst Ulrich von Weizsäcker, Armory Lovins et Hunter Lovins. Le principe du facteur 4 consiste, selon ce rapport, à obtenir deux fois plus de performance avec deux fois moins de matière ou ressource. Le terme “Facteur 4” est utilisé en France avec un sens différent. Il qualifie l'engagement, pris en 2003 devant la scène internationale par le Chef de l'État et le Premier ministre, de diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre d'ici 2050. Autrement dit, réaliser le “Facteur 4” consiste, en France, à réduire de 75 % en 45 ans (soit -3 points par an d'ici 2050) les émissions de gaz à effet de serre du pays. Deux grands secteurs en France ne sont pas encore parvenus à faire décroître leurs émissions : le secteur des transports, très dépendant des hydrocarbures, avec une aggravation liée à l'étalement urbain ; et celui du bâtiment, notamment du fait de la croissance continue du parc bâti, de l'apparition régulière d'usages énergétiques nouveaux (sèche-linge, climatiseur, écrans plats, high-tech..) et du nombre croissant d'appareils électriques consommateurs d'énergie fossile.

FIEC : Fédération de l'Industrie Européenne de la Construction. Créée en 1905, cette Fédération basée à Bruxelles a pour vocation de promouvoir et de représenter l'industrie de la construction vis-à-vis des institutions européennes.

Forçage radiatif : Changement d'équilibre entre les radiations pénétrant l'atmosphère et celles qui s'en échappent. Un forçage radiatif positif a tendance à réchauffer la surface de la Terre, et un forçage négatif tend en moyenne à en refroidir la surface. Dans les rapports du GIEC, les changements dans le forçage radiatif sont comparés à l'année 1750.

Formaldéhyde : Composé organique volatil (COV) incolore, âcre et irritant, de formule H₂CO, utilisé dans l'industrie chimique et de transformation. Les anatomistes, embaumeurs et pathologistes l'utilisent également comme conservateur. Les sources potentielles de formaldéhyde dans les foyers sont notamment les produits en bois pressé tels que les panneaux de particules ou de fibres, la fumée de tabac, les colles et adhésifs, etc. Le formaldéhyde est une substance cancérigène pour l'homme.

G

Gaz fluoré : Gaz à effet de serre qui, tels les hydrofluocarbures (HFC), sont inexistantes à l'état naturel et produits par l'activité humaine, notamment par les systèmes de climatisation des bâtiments.

GES : Gaz à Effet de Serre. Constituants gazeux de l'atmosphère, naturels ou artificiels, qui absorbent et réémettent le rayonnement infrarouge terrestre. Ils contribuent à maintenir la chaleur dans l'atmosphère terrestre. Il existe deux familles de gaz à effet de serre : 1) les gaz à effet de serre naturels de l'atmosphère, comme la vapeur d'eau (H₂O), le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane, le protoxyde d'azote, l'ozone ; 2) les gaz à effet de serre industriels et anthropiques, incluant les gaz naturels précités (dont le CO₂), ainsi que les gaz fluorés tels que les hydrochlorofluorocarbures (HCFC-22), les chlorofluorocarbures (CFC), le tétrafluorométhane (CF₄), l'hexafluorure de soufre (SF₆). Les scientifiques considèrent que la vapeur d'eau (H₂O) est à l'origine de 72% de l'effet de serre total. La vapeur d'eau et l'ozone ne sont pas couverts par le Protocole de Kyoto car leur cycle de vie est trop court et ils ne sont pas considérés comme contributeur du dérèglement climatique. Le principal contributeur au dérèglement est le CO₂, principal gaz à effet de serre produit par l'activité humaine (74 % des gaz anthropiques). On comptabilise généralement les GES en pouvoir de réchauffement global exprimé en CO_{2eq} (équivalent CO₂). Voir “Effet de serre”.

Géothermie : La géothermie ou “chaleur de terre” se présente sous forme de réservoirs de vapeur ou d'eaux chaudes ou encore de roches chaudes. Il s'agit d'extraire l'énergie géothermique naturelle à la surface du globe, mais il est si faible qu'il ne peut être directement capté. En réalité on exploite la chaleur accumulée, stockée dans certaines parties du sous-sol (nappes d'eau) en faisant un ou plusieurs forages, plus ou moins profonds selon la température désirée ou selon le gradient thermique local. L'énergie est potentiellement considérable, car un km² de roche, sur une profondeur de 10 km, renferme en moyenne une quantité d'énergie équivalant à 15 millions de TEP. On distingue classiquement trois types de géothermie selon le niveau de température disponible à l'exploitation : 1/ la géothermie à haute énergie, exploitée à des sources hydrothermales très chaudes et/ou à des forages très profonds, pour produire de l'électricité. Elle est subdivisée en deux sous-catégories : a) la

géothermie moyenne énergie (aux températures comprises entre 100 et 150°C) par laquelle la production d'électricité nécessite une technologie utilisant un fluide intermédiaire. b) la géothermie haute énergie (aux températures supérieures à 150°C) qui permet la production d'électricité grâce à la vapeur qui jaillit avec assez de pression pour alimenter une turbine. 2/ la géothermie de basse énergie exploitée à des nappes profondes (entre quelques centaines et plusieurs milliers de mètres) dans des températures situées entre 30 et 100°C. Sa principale utilisation est le réseau de chauffage urbain. 3/ la géothermie de très basse énergie, exploitée à de faibles profondeurs en puisement vertical ou horizontal, à des niveaux de température compris entre 10 et 30°C, pour une utilisation individuelle en chauffage ou climatisation raccordés à des dispositifs thermodynamiques.

GIEC : Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (en anglais *Intergovernmental Panel on Climate Change*, IPCC). Cet organe intergouvernemental a été créé en 1988, à l'initiative de deux organismes de l'ONU : l'organisation météorologique mondiale (OMM) et le programme des Nations unies pour l'environnement (PNUE). Composé de plus de 2500 scientifiques, le GIEC a pour mission d'évaluer les informations d'ordre scientifique, technique et socio-économique pour comprendre les risques liés au changement climatique d'origine humaine, cerner plus précisément les conséquences possibles de ce changement et envisager d'éventuelles stratégies d'adaptation et d'atténuation.

GMAO : Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur. Outil de gestion et d'organisation de la maintenance des équipements techniques. Cet outil permet de gérer les actions de maintenance préventive et corrective financièrement et techniquement, de générer des historiques, de gérer les sous-traitants et d'établir un plan de remplacement des équipements en fonction de leur durée de vie et des interventions réalisées.

GPE : Garantie de Performance Energétique. Outil central du Grenelle visant à favoriser le financement des travaux énergétiques, l'idée étant de rentabiliser l'investissement par les gains réalisés sur les factures d'énergie ; or cela n'est possible que si ces gains sont "garantis" au préalable. Le Chantier n°18 du Plan Bâtiment Grenelle, intitulé "Garantie de performance énergétique" envisage trois types de garanties : 1/ une garantie réglementaire (RT 2012) ; 2/ une Garantie de Performance Intrinsèque (GPEI) élaborée au stade de la conception et/ou des travaux. Le prestataire (MOE, MOA ou constructeur) s'engage contractuellement à un niveau maximal de consommations énergétiques "conventionnelles" ou "normalisées" dans la mesure où l'utilisateur (MOA, acquéreur ou locataire) respecte le scénario d'utilisation et les paramètres de confort spécifiés ; 3/ une Garantie de Résultats Energétiques sur l'Usage (GRE, ou "GPE usage") qui incorpore l'exploitation et l'usage du bâtiment. Le prestataire s'engage contractuellement sur un niveau maximal de consommations énergétiques réelles, exprimées en énergie finale.

Grenelle : Terme faisant référence aux accords dits "de Grenelle" négociés les 25 et 26 mai 1968 par les représentants du gouvernement Pompidou, des syndicats et des organisations patronales. Parmi les négociateurs figuraient notamment le Premier ministre Georges Pompidou, le ministre des Affaires sociales Jean-Marcel Jeanneney, le secrétaire d'État aux Affaires sociales Jacques Chirac, la CGT (Georges Séguy, André Berteloot), la CFDT (Eugène Descamps, René Bonnetty et Albert Detraz), Force ouvrière (André Bergeron, Roger Louet), la CFTC (Gaston Tessier), la CGC (André Malterre) et la FEN (James Marangé, Georges Aulong). Les accords de Grenelle, conclus le 27 mai 1968 à l'hôtel du Châtelet (mais jamais signés), ont essentiellement porté sur l'augmentation de 35% du SMIG (salaire minimum interprofessionnel garanti), l'augmentation des salaires de 7% et la réduction de la durée moyenne du travail à 40 heures par semaine. Le nom de "Grenelle" est tiré du lieu où se négocièrent ces accords, au Ministère du Travail situé 127 rue de Grenelle à Paris 7^{ème}, à l'hôtel du Châtelet, un ancien palais archiépiscopal de la fin du XVIII^{ème} siècle. A la fin des années 2000, le nom de "Grenelle" a été repris par antonomase pour désigner des consultations publiques sur des sujets majeurs, comme le Grenelle de l'Environnement en 2007. La lexicalisation, plus ou moins admise, du terme est donc le fruit d'une ellipse stylistique : "les accords de la rue de Grenelle", "les accords de Grenelle" et enfin "le Grenelle".

Grenelle de l'Environnement : Ensemble de rencontres politiques organisées en France et initié le 18 mai 2007 par Alain Juppé, alors ministre de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables. Le Grenelle de l'Environnement se place dans la lignée du Pacte écologique proposé par Nicolas Hulot, a été essentiellement conduit par le Ministère de l'écologie de Jean-Louis Borloo sous la présidence de Nicolas Sarkozy. Le processus Grenelle a donné lieu à une loi de programmation dite "Grenelle 1" n°2009-967 promulguée le 3 août 2009. Elle propose, à travers 57 articles, 268 mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé. Pour les secteurs du bâtiment et de l'énergie, la loi Grenelle 1 a confirmé l'ensemble des orientations européennes et onusiennes, à savoir : l'objectif de division par 4 des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 (Facteur 4), la réductions des consommations d'énergie des bâtiments existants (résidentiels et tertiaires) d'au moins 38% d'ici à 2020, +23% d'EnR ("3x20" européen) dans le mix énergétique, la création d'un Plan Bâtiment (groupes thématiques de réflexion composés d'experts déposant des rapports au Ministère et proposant des lois sur le bâtiment), la fixation d'une norme de consommation énergétique à 50 kWhEP/m²/an pour toutes les constructions neuves, la généralisation du label BBC pour 2012 et du Bepos d'ici 2020. Une seconde loi, dite "Grenelle 2" n°2010-788 promulguée le 12 juillet 2010 détaille les modalités d'application du Grenelle 1 par objectif, chantier, et secteur. 201 décrets ont été nécessaires à la pleine application de cette loi ; 135 constituent des décrets en Conseil d'État et 56 sont soumis à la Commission consultative d'évaluation des normes (CCEN). Concernant le secteur immobilier, la loi vise un bâti moins énergivore et une diminution de la précarité énergétique : le Diagnostic de performance énergétique est ajouté au contrat de location et de vente et est obligatoirement mentionné dans les annonces immobilières, la rénovation thermique des bâtiments tertiaires devient obligatoire avant 2020, l'annexe environnementale pour tous baux à usage de commerces ou de bureaux de plus de 2 000 m² est créée et sont contenu précisé, la réglementation thermique et acoustique fait l'objet d'une attestation de prise en compte, etc.

Green index : Indice vert développé par IPD. V. “IPD”.

Green lease : Bail vert. V. “Annexe environnementale”.

Green Peace : Organisation non gouvernementale de protection de l'environnement présente dans plus de quarante pays à travers le monde. Fondé à Vancouver en 1971 suite au mouvement “Don't Make a Wave Committee”, Greenpeace est à l'origine un groupe de quatorze militants pacifistes et écologistes (David McTaggart, John Cormack, Jim Bohlen, Paul Watson, Bill Darnell, Patrick Moore, Lyle Thurston, Dave Birmingham, Terry Simmons, Richard Fineberg, Bob Hunter, Ben Metcalfe, Bob Cummings et Bob Keziere) qui embarquent à bord d'un vieux chalutier, le Phyllis Cormack, pour empêcher les essais nucléaires américains sur le site d'Amchitka en Alaska. Dès 1972, les États-Unis cessent leurs essais nucléaires atmosphériques. En 1979, Greenpeace devient une organisation internationale quand les bureaux d'Europe, du Pacifique et d'Amérique se réunissent pour constituer Greenpeace International. Depuis 1989, l'organisation a son siège basé à Amsterdam (Pays Bas), d'où sont définies et coordonnées les campagnes de l'ONG. La méthode de Greenpeace repose sur des valeurs fondamentales qui ont fait sa renommée : la non-violence, l'indépendance financière et politique, l'application du principe de précaution, la préoccupation sur des sujets à enjeu international. Greenpeace est très connue pour l'utilisation de bateaux lors de ses campagnes de protestation et d'intervention directe. L'un d'entre eux, le Rainbow Warrior I, est devenu célèbre en 1985 en France dans “l'affaire du Rainbow Warrior” ou “l'affaire Greenpeace” : les services secrets français l'ont fait couler avec deux mines magnétiques placées sous sa coque par des plongeurs de l'armée française dans le port d'Auckland alors que celui-ci se préparait à une croisière de protestation contre les essais nucléaires français de Moruroa.

Green Rating : Méthode d'évaluation de la performance environnementale d'un bâtiment (essentiellement de bureau, commerce et logistique) développée en 2011 à l'initiative du Bureau Veritas en collaboration avec des sociétés d'investissement immobilier (AEW Europe, Allianz Real Estate, AXA Real Estate, GE Capital Real Estate Europe, Gecina, CBRE Global Investors, Invesco, KanAm Grund, LaSalle Investment Management, Valad), et regroupées au sein de l'association dédiée Green Rating Alliance. Le *Green Rating* s'appuie sur 6 critères (Energie, Carbone, Eau, Transports, Bien-être, Déchets) évalués selon 4 niveaux de performance : Actuel (performance réelle du bâtiment avec ses occupants dans les conditions d'utilisation en cours), Actuel potentiel (performance estimée à partir de la valeur actuelle, prenant compte des améliorations de comportements et de l'optimisation de l'exploitation), Intrinsèque (performance évaluée à partir de la modélisation du bâtiment et de ses installations, dans des conditions d'utilisation conventionnelle) et Intrinsèque potentiel (performance estimée à partir de la valeur intrinsèque après un investissement limité, inférieur à 7 ans).

Green Value : V. “Valeur verte”.

Greenwashing : “Ecoblanchiment”. Le Grand dictionnaire terminologique propose également les traductions françaises “mascarade écologique”, “blanchiment vert”, et “verdissement d'image”. Le *greenwashing* est une expression péjorative décrivant un procédé de marketing ou de relations publiques utilisé par une entreprise dans le but de se donner une image écologique responsable. La plupart du temps, l'argent est davantage investi en publicité que pour de réelles actions en faveur de l'environnement. Par exemple, dans sa campagne de communication en 2009 “Changer d'énergie ensemble”, EDF affirmait agir pour promouvoir des alternatives propres aux combustibles fossiles ainsi que des solutions au réchauffement climatique : économies d'énergie et efficacité énergétique, éolien, hydraulique, etc. En réalité, le budget consacré par EDF à la recherche sur les énergies renouvelables s'élevait en 2008 à 8,9 millions d'euros, soit 2,1 % du budget total R&D et moins que la campagne de communication associée (10 millions d'euros). L'expression *greenwashing* fut utilisée pour la première fois par l'activiste écologiste Jay Westervelt en 1986, pour critiquer la communication faite par les professionnels du secteur hôtelier sous couvert du respect de l'environnement. En incitant leurs clients à ne pas solliciter le remplacement et le lavage de leurs serviettes de toilette tous les jours, les hôteliers proposent de limiter la consommation d'eau et d'énergie. Si le but est louable, l'objectif est avant tout de réduire les frais de fonctionnement supportés par l'hôtel. Bon nombre de marques des années 1990, faisant intervenir les secteurs jugés polluants comme la chimie et l'industrie pétrolière, ont adopté le *greenwashing* afin de suggérer une démarche responsable et respectueuse de l'environnement, le plus souvent avant d'agir réellement en ce sens. Le terme est largement repris dans les années 2000 avec l'accroissement du phénomène. Depuis 2008, il existe le prix Pinocchio du développement durable, organisé par les Amis de la Terre France, en partenariat avec le Centre de Recherche et d'Information pour le Développement (CRID) et avec Peuples Solidaires. Ce prix a pour but d'illustrer et de dénoncer les impacts négatifs de certaines entreprises multinationales qui se trouvent en contradiction avec le concept de développement durable qu'elles utilisent abondamment (v site web : <http://www.prix-pinocchio.org/index.php>).

GTB : Gestion Technique de Bâtiment. Système automatisé permettant le contrôle, la commande et la gestion des installations techniques (chauffage, climatisation, ventilation, éclairage) du bâtiment en fonction de l'occupation et des objectifs d'un bâtiment. La GTB assure aussi la gestion des systèmes anti-intrusion et de contrôle d'accès.

GTC : Gestion Technique Centralisée. Une GTC est une GTB limitée à un lot technique (ex : chauffage).

H

H&E (Habitat & Environnement) : Le label H&E et son référentiel, propriétés de Qualitel, sont consacrés aux bâtiments de logements qui ont engagé une démarche environnementale en s'appuyant sur le référentiel technique développé par Cerqual. Six objectifs généraux sont développés : préservation des ressources, réduction des pollutions, réduction des déchets,

réduction des nuisances, amélioration du confort et préservation de la santé. La certification pour les logements collectifs est effectuée par Cerqual.

HPE : Haute Performance Energétique. Label caractérisant une surperformance énergétique d'un bâtiment vis-à-vis de la Réglementation Thermique en vigueur sur les bâtiments neufs. Un bâtiment HPE 2005 par exemple est un bâtiment qui consomme 10% d'énergie en moins qu'un bâtiment respectant la réglementation thermique RT2005 ; soit HPE 2005 = $150\text{KWh}_{ep}/\text{m}^2/\text{an} -10\%$.

HQE® : Haute Qualité Environnementale. Référentiel français de certification de la performance environnementale d'un immeuble. Cette démarche initiée en 1996, vise à limiter les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation : consommation de ressources naturelles, gestion des déchets, nuisances sonores.... Quatorze exigences environnementales ou "cibles" définissent cette démarche. Elles portent tant sur le respect et la protection de l'environnement extérieur, que sur la création d'un environnement intérieur satisfaisant. V. "Association HQE".

HQE® Construction Neuve/ Rénovation: Officialisée début 2005, la certification "NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE®" est délivrée par Certivéa, filiale du CSTB. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation en neuf ou en réhabilitation. La certification HQE® Construction/Rénovation est délivrée à l'issue d'audits tierce partie portant sur le Système de Management de l'Opération (SMO) et sur la Qualité Environnementale du Bâtiment (QEB), chacun faisant l'objet d'un référentiel technique adapté. Des labels de performance énergétique (HPE et BBC principalement), définis par l'Etat, peuvent également être délivrés sur demande par Certivéa dans le cadre de cette démarche. La démarche HQE® comprend trois volets indissociables : 1/ un système de management environnemental de l'opération (SME) où le maître d'ouvrage fixe ses objectifs pour l'opération et précise le rôle des différents acteurs. 2/ 14 cibles qui permettent de structurer la réponse technique, architecturale et économique aux objectifs du maître d'ouvrage. 3/des indicateurs de performance. Ces trois volets constituent le référentiel générique de la démarche HQE® formalisé dans trois documents normatifs : les normes NF P01-020-1 et XP P01-020-3 et le guide d'application (GA) P 01 030. Une opération entre en certification en général au moment de la phase programme et au plus tard 3 mois après le dépôt de la DOC (Déclaration d'Ouverture de Chantier). Pour présenter une opération en certification, il convient d'adresser à Certivéa un dossier de demande constitué d'une lettre type et d'un dossier à télécharger sur le site de Certivéa (www.certivea.fr) complété des pièces à joindre permettant l'étude de la recevabilité de la demande (programme, préprogramme, planning, surface, profil de qualité environnementale envisagé...). A réception de ces éléments et après validation de la recevabilité, une offre de certification constituée de conditions particulières et générales est adressée au demandeur sur la base du barème en vigueur. Compte-tenu des caractéristiques de la prestation de certification, la procédure de marché négocié sans mise en concurrence est utilisée par les maîtres d'ouvrage soumis au Code des Marchés Publics. Le premier audit peut être programmé dans le mois qui suit l'acceptation de l'offre si le maître d'ouvrage est prêt (transmission à l'auditeur de l'évaluation de QEB sur la base du référentiel avant l'audit pour permettre à l'auditeur de préparer son plan d'audit). Un rapport d'audit est communiqué sous une dizaine de jours après l'audit au maître d'ouvrage. L'opération peut être certifiée dès la phase programme. Le même tempo est utilisé pour les audits conception (DCE/Marchés signés) et réalisation (livraison) et le certificat est mis à jour au fur et à mesure des phases. V. "Certivéa" et "CSTB".

HQE® Exploitation : Certification environnementale qui s'adresse à tous types de bâtiments tertiaires en exploitation qu'ils aient été ou non certifiés NF - Démarche HQE® en construction ou en rénovation. La certification HQE® Exploitation s'adresse à tous les types de bâtiments tertiaires en exploitation qu'ils aient été ou non certifiés NF - Démarche HQE® en construction ou en rénovation. La performance environnementale de cette certification est particulière en ce sens qu'elle peut être obtenue au bénéfice distinct ou mutualisé des trois acteurs majeurs du bâtiment : le propriétaire, l'exploitant et l'utilisateur. Le premier temps de cette certification consiste donc à choisir parmi l'un des trois axes distincts de certifications suivants : l'"Axe Bâtiment Durable" destiné aux propriétaires désireux de valoriser la performance environnementale intrinsèque de leur patrimoine immobilier ; l'"Axe Gestion durable" destiné aux exploitants qui souhaitent mettre en avant une gestion environnementale performante d'un ou de plusieurs bâtiments, en termes de prestations techniques ou de services ; l'"Axe utilisation durable" qui s'adresse aux utilisateurs voulant faire reconnaître les bonnes pratiques environnementales dans l'utilisation de leurs espaces privatifs. Chaque Axe donne la possibilité de certifier soit un seul bâtiment, soit un parc de bâtiments localisés sur différents sites. Dans ce dernier cas, un Système de Management Général (SMG) s'applique, imposant la définition d'une organisation mutualisée de l'audit de certification à l'échelle du parc défini. Dans un second temps, le Système de Management de l'Exploitation (SMEx) traduit méthodologiquement les exigences que le demandeur de la certification devra mettre en œuvre pour parvenir à la certification. Ce SMEx est basé sur la norme ISO 14001 adaptée à la Démarche HQE® en Exploitation et se décompose en six étapes : 1) la définition du périmètre de certification ; 2) l'inventaire de l'état initial ; 3) l'engagement du demandeur ; 4) la mise en œuvre et le fonctionnement de sa démarche de valorisation environnementale ; 5) le pilotage de l'exploitation et le respect des normes et référentiels ; 6) la révision par le demandeur et son retour d'expérience dans ladite démarche. Dans un troisième temps enfin, l'immeuble ou le parc immobilier est évalué par l'AMO HQE® selon les 14 cibles de la QEB ci-après représentées (les 14 cibles sont identiques à celles de la HQE® Construction / Rénovation) et déterminées par le demandeur dans son profil de certification envisagé. Les 14 cibles auditées sont agrégées en 4 thèmes (Energie, Environnement, Santé, Confort) donnant lieu à l'obtention d'étoiles (de 1 à 4 étoiles maximum) dont le nombre dépendra du niveau de performance atteint sur chaque thème. Le niveau atteint sur chaque thème permet de définir le niveau de performance global réparti de la façon suivante : "Passable", "Bon", "Très bon", "Excellent", "Exceptionnel". La démarche HQE® Exploitation s'échelonne sur une période de 5 ans avec une intervention d'admission et des interventions de suivi chaque année, soit sur site, soit à distance. Lorsque la demande de certification porte sur un ensemble de bâtiments, la règle internationale d'échantillonnage est appliquée.

HVAC : *Heating, Ventilation and Air-Conditioning*. En français, il s'agit des équipements et systèmes de Chauffage, Ventilation et de Climatisation (v. "CVC").

I

IGH : Immeuble de Grande Hauteur. Corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau le plus haut utilisable par les voitures de pompiers, à plus de 50 mètres pour les immeubles d'habitation et à plus de 28 mètres pour les autres (Art. R122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

IPD : *Investment Property Databank*. Base de données créée en 1985, qui publie des indices et des benchmarks en immobilier d'entreprise. IPD est une filiale de Morgan Stanley Capital International (MSCI).

IPMVP : *International Performance Measurement and Verification Protocol*. Protocole destiné à prouver les gains d'énergie réalisés suite à la mise en œuvre de solutions d'efficacité énergétique. Ce Protocole a été mis au point par une association américaine d'ingénieurs (*Efficiency Valuation Organization - EVO*), puis validé par le Grenelle de l'Environnement et recommandé par l'ADEME et le MEEDDAT. La méthode consiste d'une part à comprendre et à intégrer les paramètres clés qui permettent d'analyser une courbe annuelle de consommation d'énergie, afin de déterminer les consommations de référence et de pouvoir comparer les résultats avant et après travaux. Il s'agit d'autre part d'établir une feuille de route, qui servira de référence aux différents acteurs en répondant à 13 points spécifiques. Par exemple : la description des actions d'efficacité énergétique mises en œuvre, l'identification d'un périmètre de référence et celle de la période de suivi, la spécification de points de mesure, etc. Enfin, l'IPMVP donne la possibilité d'éditer des critères de performance énergétique qui pourront être diffusés aux acteurs du projet afin que ceux-ci constatent par eux-mêmes les résultats obtenus grâce à la mise en œuvre de solutions d'efficacité énergétique.

Indicateur de performance : en anglais KPI - "*Key Performance Indicator*". Indicateur associé à une prestation donnée décrivant les niveaux de services attendus et les seuils en deçà desquels la prestation n'est plus correctement effectuée.

INREV : *European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles*. Association européenne des investisseurs d'actifs immobiliers non cotés.

ISA : *International Sustainable Alliance*. Organisme anglo-saxon présentant une base de données Propriétaires/Utilisateurs et publiant des indices et des benchmarks en immobilier d'entreprise.

ISO : *International Organization for Standardization*, organisme international qui définit les normes. Cette organisation créée en 1947 a pour but de produire des normes internationales dans les domaines de l'industrie et du commerce, lesquelles sont appelées normes ISO. L'organisme est composé des représentants d'organisations nationales de normalisation de plus de 164 pays. Autres organismes nationaux et supranationaux : v. "AFNOR", "CEN".

ISO 14001 : la norme ISO 14001 est la plus utilisée des normes de la série ISO 14000 concernant le management environnemental. Elle repose sur le principe d'amélioration continue de la performance environnementale par la maîtrise des impacts liés à l'activité de l'entreprise. Cette démarche est souvent représentée par la "roue de Deming" (1. Planifier - 2. Développer - 3. Contrôler - 4. Ajuster). Cette norme autorise la certification par un organisme tiers et s'adresse à toutes les entreprises, quelles que soient leur taille ou leur secteur d'activité. La principale critique est que l'ISO 14001 évalue la politique de l'entreprise en matière d'environnement et non pas sa performance environnementale. Ainsi, l'ISO 14001 ne certifie pas que l'entreprise ne pollue pas, mais seulement que l'entreprise s'engage à atteindre les objectifs qu'elle se fixe elle-même régulièrement dans une démarche d'amélioration continue. Dans le secteur immobilier en France, la démarche HQE® intègre notamment les exigences de l'ISO 14001.

K

KWh : Unité de mesure d'énergie correspondant à l'énergie consommée par un appareil de 1.000 watts (1 kW) de puissance pendant une durée d'une heure. Elle est aussi bien utilisée pour l'Energie Primaire (KWh_{ep}) que pour l'Energie Finale (KWh_{ef}).

L

Label : Marque collective qui se matérialise par des signes distinctifs (nom, logo) et qui peut être utilisée par différentes marques se conformant au cahier des charges dudit label. Il vise à assurer et faciliter la reconnaissance de certaines caractéristiques du produit. Le label peut être "privé" et géré de manière autonome par des associations de producteur ou dépendre d'un organisme public.

LEED : *Leadership in Energy and Environmental Design*. Référentiel américain (USA et Canada) de certification de la performance environnementale d'un immeuble élaboré par l'USGBC (United States Green Building Council).

LEED EBOM : *Leed Existing Building Operation and Maintenance*. Certification “Exploitation” du référentiel américain.

Légionelle : *Legionella pneumophila* est une bactérie qui vit naturellement dans l'environnement et prolifère dans les zones tièdes et humides (lacs, rivières, ruisseaux, sources chaudes...). Elle s'observe également dans le sol et dans le terreau de rempotage.

Légionellose : Forme de pneumopathie grave et parfois mortelle. Elle est provoquée par une bactérie, *Legionella pneumophila*, et parfois par d'autres espèces de légionelles. *Legionella pneumophila* a été identifiée pour la première fois en 1976 à l'occasion de la convention de la Légion américaine réunie à Philadelphie. Alors que se tenait cette convention, 182 personnes séjournant dans et autour de l'hôtel, présentèrent des symptômes de pneumonie et 29 en moururent. Les analyses ont montré que la cause en était une bactérie qui se développe dans les bacs d'eau des installations de conditionnement d'air ; elle fut appelée *Legionella* et la maladie reçut le nom de “maladie des légionnaires”, ces derniers n'étant en fait en rien liés à l'apparition de ces pneumonies. Depuis, elle a été identifiée dans les systèmes aquifères artificiels mal entretenus, notamment dans les tours aéro-réfrigérantes ou les aérocondenseurs employés pour la climatisation dans les climatiseurs et les systèmes de refroidissement industriels, dans les réseaux de distribution d'eau chaude et froide et dans les bains bouillonnants. Initialement, les symptômes de la légionellose sont la fièvre, la perte d'appétit, les céphalées, la dégradation générale et la léthargie. Certains patients présentent également des douleurs musculaires, des diarrhées et un état de confusion. La gravité de la maladie est variable, de la toux bénigne à la pneumopathie rapidement fatale. Le décès est dû à la pneumopathie évolutive accompagnée d'une insuffisance respiratoire ou d'un choc et d'une défaillance multiviscérale. Le taux de mortalité se situe en général dans la fourchette 10 à 15% chez les personnes capables d'élaborer une réponse immunitaire.

Loi POPE : Loi “Programme des orientations de la politique énergétique” n°2005-781 du 13 juillet 2005. Ce texte transpose la directive EPBD 2002/91/CE en définissant les objectifs et les grandes orientations de la politique énergétique de la France et en complétant la législation actuelle par des mesures législatives sur la maîtrise de l'énergie, sur les énergies renouvelables et la qualité du réseau de transport et de distribution d'électricité. Des engagements chiffrés résultent de ce texte : 1/ division par 2 des émissions mondiales de gaz à effet de serre d'ici 2050, ce qui implique une division par 4 ou 5 des émissions pour les pays développés ; 2/ la réduction en moyenne de 2% par an d'ici à 2015 de l'intensité énergétique finale. Cette dernière correspond au rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique ; 3/ la production de 10 % des besoins énergétiques français à partir de sources d'énergie renouvelables à l'horizon 2010.

M

Marémotrice : Énergie issue des mouvements de l'eau créés par les marées et causés par l'effet conjugué des forces de gravitation de la Lune et du Soleil. Elle est utilisée soit sous forme d'énergie potentielle (par utilisation de l'élévation du niveau de la mer), soit sous forme d'énergie cinétique (en exploitant les courants de marée, qui peuvent être captés par des turbines, ou hydroliennes). L'énergie marémotrice n'est pas nouvelle : des moulins à marée ont été construits dès le XII^{ème} siècle sur l'Adour dans le bassin aquitain. Les sites adaptés au captage de l'énergie marémotrice sont peu nombreux. Ils se concentrent dans les régions où, du fait notamment des conditions hydrodynamiques, l'amplitude de l'onde de marée est amplifiée : c'est notamment le cas en France dans la Baie du Mont-Saint-Michel, près de laquelle se trouve l'usine de la Rance (estuaire de la Rance dans la Baie de Saint Malo), et au Canada dans la Baie de Fundy où le marnage dépasse 10 mètres, ce qui génère des courants de marée intenses pouvant dépasser 5 nœuds, soit près de 10 km/h. Toutefois l'exploitation optimale de l'énergie potentielle nécessite des aménagements importants modifiant notablement les équilibres écologiques dans ces zones généralement fragiles. Il est probable que cette voie ne soit plus exploitée à l'avenir. En revanche, le captage de l'énergie cinétique des courants de marée est actuellement prospecté ; pour être exploitables, les courants doivent constamment dépasser 3 nœuds.

Meadows : Nom de famille du couple formé par Donella H., enseignante et écologiste, décédée en 200, et par Dennis L., physicien au MIT puis professeur émérite à l'université du New Hampshire. Donella et Denis sont co-auteurs du rapport “*The Limits to Growth*” remis au Club de Rome en 1972 ; ce rapport est également appelé : “Rapport Meadows”. V. également “Club de Rome”.

MEEDDM : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer. Ce Ministère a à sa charge la mise en place de la politique du Gouvernement dans les domaines du développement durable, de l'environnement, de l'énergie et les matières premières, du transport et de leurs infrastructures, de l'équipement, de l'urbanisme, de la mer et enfin du logement.

Médiateur Environnemental : Personne neutre agréée par un organisme indépendant (le Réseau des Médiateurs d'Entreprise-RME, la Chambre professionnelle de la médiation et de la négociation-CPMN, la Fédération nationale des centres de médiation-FNCM, ou l'Association Nationale des Médiateurs-ANM, ou l'Association des Médiateurs Européens-AME), chargée d'assister les Parties à leur demande conjointe (médiation amiable) ou à celle du juge (médiation judiciaire) dans la résolution ou la prévention d'un conflit lié à l'aménagement du cadre de vie (santé, confort...), à la protection de la nature (énergie, environnement), et ce par la mise en place d'un dialogue concerté.

Méthane : Composé chimique de formule chimique CH₄. Découvert et isolé par Alessandro Volta entre 1776 et 1778, il s'agit du plus simple des hydrocarbures, et du premier terme de la famille des alcanes. Il est assez abondant dans le milieu

naturel, notamment dans le sous-sol sous forme de gaz naturel. De grandes quantités, difficiles à évaluer, sont également présentes sur le plancher océanique sous forme d'hydrates de méthane, stables à basse température et haute pression. D'autres sources de méthane sont les volcans de boue, les décharges publiques et la digestion du bétail, notamment des ruminants. C'est un gaz à effet de serre 23 fois plus puissant que le CO₂, et est responsable de 2 à 4% de l'effet de serre total à l'œuvre dans l'atmosphère.

Minergie : Label suisse garantissant la performance énergétique d'un bâtiment neuf ou rénové. Les exigences du label sont les suivantes : exigences primaires pour l'enveloppe du bâtiment, renouvellement d'air contrôlé pendant l'année, valeur limite Minergie (indice énergétique pondéré), justificatif du confort thermique en été, exigences supplémentaires suivant la catégorie de bâtiment éclairage, froid industriel et production de chaleur, surcoûts ne dépassant pas 10 % par rapport à des bâtiments conventionnels équivalents. L'objectif de modernisation/construction est défini à terme sous la forme d'une valeur limite de consommation d'énergie, conformément à la norme SIA 380 : 38 à 40 kWh_{ef}/m²/an selon usages pour les constructions nouvelles et 55 à 60 kWh_{ef}/m²/an selon usages pour les bâtiments antérieurs à 2000. Il est possible d'obtenir le label Minergie pour la construction et la rénovation de bâtiments en France où il existe déjà plusieurs labels énergétiques, dont ceux définis réglementairement (mais non obligatoires) comme le HPE et le THPE, et d'autres comme le label BBC (label inspiré de Minergie), le BEPAS, et le BEPOS. V. "HPE", "THPE", "BBC", "BEPAS", "BEPOS". V. site web : <http://www.minergie.ch/>

MO (ou MOA) : Maître d'Ouvrage. C'est le donneur d'ordre au profit duquel l'ouvrage est réalisé.

MOE : Maître d'Œuvre. Le maître d'œuvre est la personne qui a vocation, pour le compte du Maître d'Ouvrage de concevoir un ouvrage en respectant les objectifs et les contraintes acceptées par ce dernier, d'en coordonner la réalisation et d'en proposer la réception au maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre a une mission définie dans un contrat passé avec le maître d'ouvrage.

MOGT : Maître d'Ouvrage de Grands Travaux.

Moississure : Champignon parasite microscopique (comme la pénicilline) dont les spores flottent dans l'air comme le pollen. Les moisissures sont une cause fréquente d'allergie. On les trouve dans des endroits humides, tels que les caves ou les salles de bains, et à l'extérieur, dans l'herbe, les tas de feuilles, le foin, le paillis ou encore sous les champignons.

Monoxyde de carbone : Le monoxyde de carbone constitue un oxyde du carbone. De formule brute CO, il est composé d'un atome d'oxygène et d'un atome de carbone. Le monoxyde de carbone (CO), produit lors d'une mauvaise combustion des combustibles organiques (bois, butane, charbon, essence, fuel, gaz naturel, pétrole, propane, groupe électrogène), est un gaz hautement toxique même en faible quantité. Les victimes lors d'une intoxication aiguë nécessitent des soins immédiats et hospitaliers lourds de type assistance respiratoire et oxygénation par caisson hyperbare. À une concentration de seulement 500 ppm (parties par million) de monoxyde de carbone dans l'air respiré, on constate l'apparition de maux de tête sévères, de vertiges et d'une tendance au sommeil annonçant un début d'intoxication. L'impotence musculaire et une paralysie progressive apparaissent lorsque l'individu est soumis à une concentration de 2000 ppm, suivies d'un coma si aucun secours n'intervient. La mort est rapide suite à une exposition de quelques minutes à une dose de 5000 ppm. Cette mort survient lorsque 66% de l'hémoglobine a été transformée en carboxyhémoglobine.

Multitechnique : Ensemble des prestations de maintenance technique exercées sous la responsabilité d'un même opérateur.

N

NF : Norme Française. Marque collective de certification garantissant la qualité et la sécurité des produits et des services certifiés. La marque NF est la propriété de l'Association française de normalisation (AFNOR), laquelle est régie par la loi du 24 mai 1941 sur la norme.

O

Obsolescence : Il existe plusieurs définitions de l'obsolescence. Pour certains, l'obsolescence est une notion polymorphe et relative correspondant à une perte de valeur liée au croisement entre l'âge absolu du bâtiment, sa localisation et son niveau de vacance. L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise la définit comme un phénomène résultant d'une inadéquation entre l'offre disponible et la situation de la demande à un instant donné à l'aide de quatre indicateurs clés : taux de vacance, flux de construction, délai théorique d'écoulement et valeurs locatives. Il est malaisé de rassembler ces critères pour les pondérer au sein d'une mesure chiffrée, pour quantifier l'obsolescence. Chaque critère est donc pris à part et décliné par classes d'actifs. En Ile-de-France, 45% du parc de bureaux a plus de 25 ans et 65% plus de 21 ans (données 2014). Dans le bureau, le critère le plus retenu est celui de la performance énergétique, donc la moyenne francilienne serait de 400 kWhEP/m²/an (fin 2013). La non obsolescence énergétique du parc suppose une moyenne de 280 kWhEP/m²/an en 2020 pour respecter le dispositif des -38% de consommation énergétique des bâtiments existants instauré par les lois Grenelle. Pour le commerce, la vacance est davantage privilégiée ; il est situé autour de 4 à 5,5% en 2013. La société Nexity Services Immobiliers aux Entreprises a créé en 2014 un "indice d'attractivité du bâtiment" permettant de mesurer l'obsolescence "réelle" du bâtiment selon des facteurs objectifs et subjectifs regroupé en 9 catégories : 1) Adresse, accès et transports, 2)

Image et esthétique, 3) Fonctionnalités et qualités du bâtiment, 4) Connectivités et réseaux, 5) Services communs, 6) Fonctionnalités et confort des espaces privés, 7) Énergies, fluides et déchets, 8) Profil environnemental et santé, 9) Charges de fonctionnement et contraintes d'utilisation. L'indice est matérialisé par une note sur 20 ; si elle se trouve en dessous de 10 l'immeuble est alors considéré comme obsolète.

OCDE : L'Organisation de Coopération et de Développement Économiques. Originellement appelée "Organisation européenne de coopération économique (OECE)", instituée en 1947 afin d'administrer le plan Marshall financé par les États-Unis pour la reconstruction d'après-guerre. L'OECE a par la suite étendu ses travaux à l'échelle mondiale. Le Canada et les États-Unis se sont joints à ses membres en signant la Convention de l'OCDE le 14 décembre 1960. L'OCDE est officiellement née le 30 septembre 1961, à la date d'entrée en vigueur de la Convention. V. site web en français : <http://www.oecd.org/fr/>

ONU : Organisation des Nations Unies. V. site web français : <http://www.un.org/fr/>

Ozone : Variété gazeuse allotropique de l'oxygène O₂, plus lourde que l'air. On parle du "bon ozone" c'est-à-dire de l'ozone stratosphérique et du "mauvais ozone" c'est-à-dire de l'ozone présent à la surface de la terre, également appelé ozone troposphérique. L'ozone stratosphérique ou "bon ozone" est retrouvé à assez haute concentration dans la stratosphère terrestre, essentiellement à une altitude comprise entre 15 et 20 km. Cet ozone, absorbant fortement les rayons ultraviolets, protège les organismes vivants de radiations UV. Il est détruit par des aérosols, notamment issus de l'activité humaine, parmi lesquels les CFC, entraînant ainsi un trou dans la "couche d'ozone". L'ozone troposphérique ou "mauvais ozone" est quant à lui engendré par la pollution près de la surface de la terre. Initialement, on pensait que l'ozone troposphérique était de l'ozone stratosphérique qui serait descendu, étant donné que l'ozone est beaucoup plus lourd que l'air. Or, il est reconnu aujourd'hui que, si le phénomène de descente d'une partie de l'ozone de la stratosphère vers la troposphère existe bien, il n'est responsable que d'une petite partie de l'ozone troposphérique. L'ozone des basses couches de l'atmosphère est un gaz extrêmement irritant et incolore qui se forme juste au-dessus de la surface de la terre. L'ozone troposphérique est formé par une réaction chimique impliquant le dioxyde d'azote avec l'oxygène de l'air. Or, pour former du dioxyde d'azote (NO₂), il faut du monoxyde d'azote (NO) directement rejeté par les automobiles, combiné à des composés organiques volatils (COV) provenant principalement des industries. On l'appelle donc "polluant secondaire" parce qu'il est produit lorsque deux polluants primaires réagissent au soleil et à l'air stagnant. Ces deux polluants primaires sont les oxydes d'azote (NO_x) et les composés organiques volatils (COV). L'ozone troposphérique contribue à l'effet de serre (à hauteur de 10%) et aux pluies acides (altération des végétaux et des forêts). C'est un facteur de dégradation des matériaux dont le caoutchouc (problème fréquent au niveau des pneumatiques). Chez l'homme ou l'animal, il est à l'origine d'irritation des muqueuses oculaires et respiratoires, de crises d'asthme chez les sujets sensibles.

P

PAC : Pompe à chaleur. Dispositif ou installation qui prélève dans l'air, l'eau ou la terre, de la chaleur à basse température pour la fournir à un bâtiment.

Paquet Climat-Énergie : Le "Paquet Climat-Énergie" (ou Énergie-Climat) est un plan d'action présenté par la Commission européenne le 23 janvier 2008 et adopté en décembre 2008. Il vise à aider l'Union européenne à réduire ses émissions de gaz à effet de serre (GES) et à renforcer sa sécurité énergétique en diminuant sa dépendance à l'égard du pétrole et du gaz. Le Paquet Énergie-Climat comporte quatre textes publiés le 23 avril 2009 : 3 directives (2009/28/CE, 2009/29/CE et 2009/31/CE) et une décision (n° 406/2009/CE). Il est en outre associé à deux textes adoptés simultanément : le règlement n°443/2009 et la directive 2009/30/CE. Ce paquet législatif fixe aux États membres de l'UE trois objectifs dits "3 fois 20" d'ici à 2020 : 1) réduire de 20% les émissions de GES par rapport aux niveaux de 1990, voire de 30% en cas d'accord international sur la réduction des émissions ; 2) atteindre une proportion de 20% d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique totale de l'UE et porter à 10% la part des énergies renouvelables dans le secteur des transports ; 3) réduire de 20% la consommation d'énergie par rapport aux projections pour 2020 en améliorant l'efficacité énergétique.

Parties prenantes : Individus ou groupes d'individus qui sont concernés par une décision, un contrat, une action et qui ont un intérêt dans son issue ou son déroulement.

PassivHaus : Label allemand garantissant l'aspect passif d'une construction. Son obtention est conditionnée par le fait que les besoins en chaleur du bâtiment ne doivent pas dépasser 15 kWh/m²/an et l'étanchéité du bâtiment doit atteindre une performance de 0,6 vol/h. Concernant les bâtiments d'habitation, un critère supplémentaire vient s'ajouter : les consommations en énergie primaire, électroménagers inclus, ne doivent pas dépasser 120 kWh/m²/an. V. site web en français : <http://www.passiv.fr/spip/index.php>

Peak oil : Le pic pétrolier (*peak oil* en anglais) désigne le sommet de la courbe de production d'un bassin pétrolier ou d'une zone pétrolifère. Par extension, ce terme désigne le moment où la production mondiale plafonnera en volume avant de commencer à décliner. L'extraction du pétrole accessible dans un gisement (environ 35%), initialement plus aisée, croît rapidement en coût dès que l'on s'approche de ses limites. La décision de prolonger ou de cesser l'exploitation (ou de la reprendre), dépend étroitement du prix du baril, synthèse de l'offre et de la demande. Or celui-ci est l'objet de turbulences, notamment géopolitiques, qui réagissent sur l'offre en masquant provisoirement la raréfaction inéluctable de la ressource. Le pic pétrolier prend alors la forme d'un plissement de crêtes successives (plateau ondulé). La prévision du pic pétrolier est un exercice auquel se livrent les experts depuis une soixantaine d'années. Dans les années 1950, le géologue Marion King

Hubbert avait prévu dans un de ses scénarios le pic de la production américaine de pétrole observé en 1970. A ce jour, les optimistes pensent que les progrès techniques et l'augmentation des prix du pétrole rendront économiquement viable la mise en production de nouveaux gisements. Selon eux, le pétrole non conventionnel prendra une part croissante dans la production mondiale et arrivera à compenser la chute de la production de pétrole conventionnel. Ils avancent également que le fond des océans encore peu explorés pourrait ajouter des réserves significatives. Les pessimistes pensent que les réserves annoncées par les pays producteurs de pétrole sont surestimées. Selon eux, les progrès techniques et l'augmentation du taux de récupération du pétrole augmenteront la production de manière marginale, en tout cas insuffisamment pour compenser l'épuisement de la ressource. Les pétroles non conventionnels représenteront certes des réserves importantes mais inexploitable dans des conditions acceptables. Ces points de vue situent le *peak oil* entre 2005 et 2040, sans plus de précision. Une position intermédiaire est développée par Jean Laherrère : le pic pourrait prendre la forme d'un plateau en tôle ondulée caractérisé par des prix chaotiques associés à des cycles de récession économique. Cette thèse est corroborée par Sadad Al-Husseini (compagnie Saudi Aramco), qui pense que la production de pétrole a atteint son maximum et restera approximativement stable jusqu'en 2020, date à laquelle il y aura une baisse forte de la production. L'AIE ainsi que le département d'État américain envisagent également un scénario en plateau ondulant mais situent le début d'un déclin rapide de la production vers 2035.

Performance énergétique : Quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables, le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, les puits canadiens, octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation. La performance énergétique se traduit au préalable par le DPE (diagnostic de performance énergétique) qui positionne le bâtiment ou la partie de bâtiment dans une échelle énergétique allant de A à G, appelée également "étiquette énergie", qui indique le niveau de consommation de chauffage, d'eau chaude sanitaire, et de climatisation. Le DPE positionne également le niveau de pollution en indiquant dans une échelle le taux d'émission de gaz à effet de serre (GES).

Performance environnementale : Qualité d'un immeuble évaluée selon le rapport entre les bienfaits économiques et sociaux du bien considéré, sa performance énergétique, thermique, et ses conséquences en termes de qualité de vie, d'impact écologique, sanitaire, à la fois sur le long et le court terme.

Performance financière : Calculée en pourcentage, elle correspond à la différence entre la valeur liquidative d'un actif ou titre à la fin de la période considérée et la valeur à l'achat en début de période, rapportée à la valeur à l'achat. On parle de performance relative lorsque la performance du titre est rapportée à un indice de référence et mesure donc l'écart de performance du titre par rapport à la performance de l'indice. On parle de performance à propos d'un fond ou d'un gestionnaire de fond pour mesurer la pertinence de sa politique d'investissement.

Performance thermique : La performance thermique d'un produit isolant est caractérisée par sa résistance thermique R, dépend de deux paramètres : sa conductivité thermique et son épaisseur. À l'inverse des métaux, les isolants ne conduisent pas la chaleur mais lui opposent, au contraire, une résistance. Plus cette résistance est forte, plus l'isolation thermique est performante. La résistance thermique exprimée en $m^2.K/W$, s'obtient par le rapport de l'épaisseur (en mètres) sur la conductivité thermique (λ) du matériau considéré. Est considéré comme isolant un matériau dont la résistance thermique R est supérieure à $0,5 m^2 K/W$.

Phalanstère (ou familistère) : Contraction de "Phalange" et de "Monastère" désignant une utopie urbaine conceptualisée par Charles Fourier et surtout développée par Jean-Baptiste Godin. Il s'agit d'un ensemble de logements coopératifs organisés autour d'une cour centrale, lieu de vie communautaire, et pouvant accueillir jusqu'à deux mille personnes, ou 400 familles, composant la Phalange, c'est-à-dire une société composant les éléments harmonieux et utile d'une vie en communauté. Les phalanstères ont fait l'objet d'application en France et aux États-Unis. Le plus célèbre fut le familistère de Guise (département de l'Aisne) créé en 1846, aujourd'hui classé au titre des Monuments historiques. Citons également le phalanstère de "La Réunion" créé au Texas dans le centre-ville de Dallas par Victor Considerant en 1855.

Plan Bâtiment Durable : Lancé en janvier 2009 sous l'appellation "Plan Bâtiment Grenelle" à l'occasion des lois Grenelle, le Plan Bâtiment Durable fédère un réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune : atteindre les objectifs d'efficacité énergétique de ce secteur. Par lettre de mission du 6 septembre 2012, Cécile Duflot, Ministre de l'égalité des territoires et du logement et Delphine Batho, Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie ont chargé Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment, de mettre en œuvre et de piloter le nouveau plan de performance énergétique des bâtiments. Rattaché à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) et du Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires (MLET), le Plan Bâtiment Durable dispose d'une équipe permanente à l'écoute de l'ensemble de la filière du bâtiment concernée par la mise en œuvre des objectifs de la transition énergétique. Cette équipe informe des évolutions réglementaires, sensibilise aux nouveaux enjeux et accompagne les acteurs dans leurs projets. Sa mission consiste à organiser la concertation nécessaire dans l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. L'équipe veille à ce que les mesures proposées soient en adéquation avec les attentes des professionnels et de la société civile. La réflexion s'organise autour des groupes de travail thématiques créés en fonction des besoins constatés et composés de personnalités aux compétences complémentaires qui émettent des propositions susceptibles de favoriser la mise en œuvre des objectifs de la transition énergétique. Plus d'une vingtaine de chantiers ont ainsi été mis en place (financements innovants, rénovation

énergétique dans le secteur résidentiel, éco-prêt à taux zéro, garantie de performance énergétique, tertiaire privé, bâtiment responsable 2020, copropriété, BIM, etc.).

Plomb : Le plomb est un élément chimique, de symbole Pb et de numéro atomique 82. Il peut être présent sous forme de carbonates (cérosites), de phosphates (pyrophosphites), mais surtout de sulfure (galène). Ce dernier sel, très peu soluble, peut se transformer en hydroxyde ou en carbonate, après avoir été oxydé en sulfate. Les activités humaines (emploi de plomb tétraéthyl dans les carburants comme l'antidétonant, l'utilisation de combustibles fossiles) entraînant la formation d'aérosols plombifères constituent, actuellement, la principale source de plomb dans l'hydrosphère. Les deux principales voies d'intoxication sont l'inhalation et l'ingestion. V. "Saturnisme".

PNUE : Programme des Nations Unies pour l'Environnement (en anglais *United Nations Environment Programme*, UNEP). Organisme de l'ONU créé en 1972 lors de la Conférence de Stockholm, et ayant pour but de coordonner les activités des Nations unies dans le domaine de l'environnement, d'assister les pays dans la mise en œuvre de politiques environnementales, et d'encourager le développement durable. V. site web en français : <http://www.unep.org/french/>

Politique de la ville : Terme recouvrant l'action publique française à l'égard de certains quartiers en difficulté. Cette politique est pilotée par la délégation et le comité interministériels à la ville et au développement social urbain, mais aussi par le conseil national des villes et du développement social urbain. Quatre législations fondent la politique de la ville : 1) la loi d'orientation de la ville du 13 juillet 1991, laquelle a jeté les bases du processus d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ; 2) la loi portant pacte de relance pour la ville du 14 novembre 1996. Cette loi a ciblé des quartiers accordant des avantages fiscaux et sociaux afin d'attirer les entreprises, créant ainsi 750 zones urbaines sensibles (ZUS), 350 zones de redynamisation urbaine (ZRU) et 44 zones franches urbaines (ZFU) ; 3) la loi "solidarité et renouvellements urbains" du 13 décembre 2000 qui a réformé les mécanismes de planification, de fiscalité, de programmation des constructions, de divisions d'immeubles et de créations de copropriétés ; 4) la loi du 1^{er} août 2003 qui a notamment créé l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) chargée d'aider, comme son nom l'indique, la rénovation urbaine par des aides attribuées aux opérateurs publics et privés de construction.

Pollen : Le pollen (du grec palè : farine ou poussière) constitue, chez les végétaux supérieurs, l'élément fécondant mâle de la fleur se présentant sous la forme de grains plus ou moins ovoïde de quelques dizaines de micromètres de diamètre. La présence de grains de pollens (20 à 55 µm de diamètre en général) dans l'atmosphère que nous respirons est normale. Elle est naturellement plus importante au printemps et en été en zone tempérée, et toute l'année en zone tropicale. Certains pollens et provoque des allergies (dites "pollinoses") chez les personnes sensibilisées. Ce type d'allergie (rhinites, asthmes, conjonctivites) a été décrit pour la première fois en Angleterre par Bostock (1819) au début de l'ère industrielle peu avant que les premières descriptions de rhinites allergiques soient faites en 1830 dans la Ruhr puis en Nouvelle-Angleterre, alors qu'en France aucun cas de rhume des foins n'a été décrit par la littérature médicale ou scientifique avant 1860. Des études ont montré in vitro que des allergènes intra polliniques se combinent à d'autres particules fines allergènes, également massivement présentes lors d'épisodes de pollution de l'air urbain, en particulier les particules fines de carbone émises par les moteurs diesel sous forme de nanosphères de carbone de 30 à 60 nanomètres (nm) de diamètre se groupant spontanément en agrégats fractaux d'environ 1 à 2 micromètres (µm) de diamètre. C'est un des mécanismes de concentration d'allergènes en suspension dans l'air, pouvant déclencher des crises d'asthme.

PREBAT : Programme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment. Mis en place par le Plan Climat 2004, ce programme engage 5 Ministères et 5 agences pour un budget annuel de 15 à 20 millions d'euros sur la période 2005-2010 (PREBAT1). Il permet de mobiliser plusieurs centaines d'acteurs du bâtiment sur des projets de R&D et sur des études dans le cadre de plusieurs appels à propositions annuels visant la haute performance énergétique. Le PREBAT2 (2011-2015), qui s'inscrit dans la continuité du PREBAT1, a deux objectifs : développer des solutions spécifiques en faveur d'une modernisation durable des bâtiments existants ; et concevoir des méthodes, composants, matériaux et techniques pour la réalisation des bâtiments neufs de demain, dans l'optique de généraliser la réalisation de bâtiments à énergie positive. V. site web : <http://www.prebat.net/>

Préjudice écologique : Le terme de "préjudice écologique" est apparu lors du procès de Total dans le cadre du naufrage du pétrolier maltais Erika survenu le 12 décembre 1999, ayant déversé accidentellement 20.000 tonnes de fioul par 120 mètres de fond. Sur le plan juridique, la notion de "préjudice" est le plus souvent entendue au sens étroit, sous la forme d'une perte corporelle ou matérielle affectant la propriété d'une personne physique ou morale, ou d'un Etat. La prise en compte des dommages à l'environnement est, dans ces conditions, assez délicate, dans la mesure où il s'agit d'atteintes à des ressources naturelles qui ne sont nullement rattachées à un droit de propriété bien défini et reconnu. Les débats au cours du Procès de l'Erika sur la notion de dommage écologique ont eu le mérite de mettre en avant l'absence de régime juridique clair en la matière. Le 16 janvier 2008, la 11^{ème} Chambre correctionnelle du tribunal de grande instance de Paris a rendu son jugement en faveur des parties civiles, reconnaissant, outre le préjudice matériel subi par les collectivités territoriales touchées par la marée noire et compétentes en matière de préservation de leur territoire (essentiellement sur le fondement de la Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, de l'article L.146-2 du Code de l'urbanisme et de l'article L.322-1 et suivants du Code de l'environnement surtout) le "préjudice moral résultant de l'atteinte à l'environnement" a été reconnu, en condamnant ainsi les prévenus à verser solidairement des dommages et intérêts aux parties civiles constituées (192 millions d'euros en tout). Parmi les associations de défense de l'environnement, la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux) est celle qui a obtenu la plus forte indemnité au titre du préjudice écologique non réparé par le FIPOL (Fonds internationaux d'indemnisation pour les dommages dus à la pollution par les hydrocarbures, dont Total est l'un des principaux contributeurs): 300.000 €. Même si ces indemnités ont été symboliques compte tenu des bénéfices des pétroliers en faute, elles ont permis de jeter les bases d'une jurisprudence conduisant à davantage de respect et d'indemnités potentielles à

l'égard de la nature, et surtout d'une reconnaissance d'une responsabilité vis-à-vis du "vivant non commercial". La décision a, semble-t-il, été motivée par les témoignages, lors de l'instruction ayant duré plus de 5 ans, du Professeur Beurrier, spécialisé en droit maritime et en droit international de l'environnement. Même si, d'après ce dernier, la notion de dommage écologique n'était pas encore formellement reconnue en tant que telle en droit français, un faisceau de textes juridiques et de jurisprudence en droit français et international permettait en principe d'intégrer ce type de préjudice et, par conséquent, de fonder les demandes présentées durant le procès.

PRG : Pouvoir de Réchauffement Global. Les différents gaz ne contribuent pas tous à la même hauteur à l'effet de serre. Certains ont un pouvoir de réchauffement plus important que d'autres et/ou une durée de vie plus longue. La contribution à l'effet de serre de chaque gaz se mesure grâce à son pouvoir de réchauffement global (PRG). Le pouvoir de réchauffement global d'un gaz se définit comme le forçage radiatif (c'est à dire la puissance radiative que le gaz à effet de serre renvoie vers le sol), cumulé sur une durée de 100 ans. Cette valeur se mesure relativement au CO₂, le gaz de référence. Par exemple, si on émet 1kg d'hexafluorure de soufre dans l'atmosphère, on produira le même effet, sur un siècle, que si on avait émis 23.900 kg de dioxyde de carbone. V. "T_{ec}".

Principe de prévention : Principe qui consiste à diminuer la probabilité d'occurrence d'un dommage et de ses conséquences. Il part du constat qu'en matière d'environnement, de santé, de dommages, la prévention coûte souvent moins cher que la réparation. L'article L.110-1 du Code de l'environnement prévoit que doit être adopté le "*principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût acceptable*". L'article 3 de la Charte de l'environnement constitutionnalise ce principe : "*Toute personne doit, dans les conditions définies par la loi, prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou, à défaut, en limiter les conséquences*". Le principe de précaution s'applique quand l'existence d'une menace ou d'un risque est avérée (cas de la grippe A ou du volcan islandais Eyjafjöll).

Principe de précaution : Principe qui s'applique en cas de doute sur la possibilité d'une menace ou d'un risque. D'abord édicté à la Conférence de Rio en 1992 (principe n°15), le législateur français a consacré le principe de précaution dans le Code rural en 1995. En 2000, l'article L.110-1-II-1° du Code de l'environnement a repris quasiment textuellement la définition donnée au Code rural, dans les termes suivants : principe "*selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable*". Ce principe a franchi en 2005 un nouveau pas vers le renforcement grâce à l'article 5 de la Charte de l'environnement qui l'a constitutionnalisé en des termes relativement similaires.

Principe pollueur-payeur : Le principe pollueur-payeur a été adopté par l'OCDE en 1972, en tant que principe d'imputation des coûts associés à la lutte contre la pollution. Réintroduit en 2000 à l'article L.110-1 du Code de l'Environnement, les frais qui résultent des mesures de prévention, de réduction et de lutte de la pollution doivent être pris en charge par le pollueur. Ce principe est un des éléments fondateur des politiques environnementales dans les pays développés. Il est appliqué en France par exemple avec les taxes sur l'assainissement de l'eau ou la taxe des ordures ménagères. Il est toutefois vivement critiqué par certains écologistes qui reprochent à ce principe l'admission par le législateur d'un droit à polluer ; d'où le détournement critique par ceux-ci de son appellation : "Principe Payeur Pollueur".

Property Manager : Gestionnaire locatif et technique chargé de conseiller et fournir des services pratiques en vue d'administrer et de valoriser un patrimoine immobilier sur la durée. Font partie de la branche des *Property Managers* les syndics, la gestion locative, la gestion technique, la gestion des travaux.

Protocole de Kyoto : Conclu en 1997, le protocole de Kyoto est une étape essentielle de la mise en œuvre de la Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (CCNUCC). Entré en vigueur en février 2005, il est aujourd'hui ratifié par 175 pays dont la Communauté Européenne. Il fixe dans son annexe B des engagements chiffrés de réduction ou de limitation des émissions de GES pour les pays industrialisés concernés pour la première période dite d'engagement, soit 2008-2012 (-5,2% par rapport à 1990). Pour y parvenir, ces pays sont tenus d'élaborer des politiques et mesures nationales de lutte contre le changement climatique. Le Protocole de Kyoto prévoit le recours possible à des mécanismes de flexibilité. V. "CCNUCC", "COP".

PVC : Le polychlorure de vinyle (PVC) est un polymère utilisé pour fabriquer différents produits en plastique. On retrouve le PVC dans diverses gammes de produits allant de matériels médicaux et de construction tels que tuyaux médicaux, sacs de sang, câbles électriques, cadres de fenêtres, emballages, produits papier, mais aussi chaussures et jouets.

Q

QAI : Qualité de l'Air Intérieur. Le maintien d'une bonne QAI dans un bâtiment est essentiel pour l'obtention d'un confort olfactif satisfaisant et la préservation de la santé des occupants. La QAI peut être dégradé par les matériaux constructifs utilisés (émissions de COV) et la présence des occupants eux-mêmes (CO₂ et vapeur d'eau). Il est donc essentiel de prendre la QAI en compte lors de la conception d'un bâtiment.

QEB : Qualité Environnementale du Bâtiment. Démarche volontaire de management environnemental appliquée aux opérations de construction ou de réhabilitation.

QEBE : La Qualité Environnementale du Bâtiment en Exploitation est l'aptitude de l'ouvrage à satisfaire les exigences liées à la maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur et la création d'un environnement intérieur confortable et sain. Les critères évalués intègrent les caractéristiques intrinsèques (celles du bâtiment, de ses équipements et de sa parcelle) définies par la QEIB et les qualités d'exploitation définies dans la QEE. Dans le cadre de la démarche HQE® Exploitation elle s'exprime au travers d'un profil de 14 cibles similaires à celles des démarches HQE® construction.

QEE : La Qualité Environnementale de l'Exploitation est une composante de la QEBE spécifique à la démarche HQE® Exploitation. Elle permet d'évaluer la qualité environnementale initiale du bâtiment (performance acoustique, thermique, ventilation...) afin de définir les qualités et points faibles de l'ouvrage et d'identifier éventuellement les travaux à effectuer.

QEIB : La Qualité Environnementale Intrinsèque du Bâtiment est une composante de la QEBE de la démarche HQE® Exploitation.

QEP : La Qualité Environnementale des Pratiques est un référentiel propre à la démarche HQE® Exploitation qui vise à évaluer les pratiques des différents acteurs et usagers du bâtiment visé.

QVT : Qualité de Vie au Travail. Concept qui trouve ses origines dans les années 50 avec Eric Trist, du *Tavistock Institute* de Londres, dans le cadre de ses recherches mettant à jour les limites du taylorisme (monotonie, déqualification, sentiment d'aliénation, impacts négatifs sur la productivité...). Ces travaux avaient conduit au constat que l'efficacité au travail est intimement liée à la qualité de vie au travail et que ce lien dépend d'abord de l'organisation du travail et des méthodes de production. La QVT prend ainsi sa source dans la capacité de l'entreprise à articuler convenablement les dimensions humaines, sociales et techniques du travail. Le terme "QVT" est mentionné pour la première fois lors d'une conférence à New York en 1972 à l'occasion de laquelle un groupe de chercheurs donna une définition agrégant quatre aspects : intégrité physique, intégrité psychique, développement du dialogue social et équilibre vie au travail et vie hors travail (Louis E. Davis et Albert Cherns). A la même période, on prêtait également un grand intérêt pour la santé psychologique au travail avec les recherches sur les phénomènes de stress, de *burn out* (épuisement professionnel) et leurs causes organisationnelles (Robert Karasek, Edward E. Lawler). Alors que le monde anglo-saxon inscrit la QVT dans une perspective individuelle intégrant les dimensions organisationnelles du poste de travail et de la santé au travail, les pays scandinaves (les travaux du *National Institute of Working Life* de Suède) mettent plutôt l'accent sur le collectif de travail (équipe semi-autonome) et sur la participation des salariés. L'engagement des collectifs salariés a trait aux décisions touchant leur activité, mais aussi aux orientations stratégiques de l'entreprise via leurs représentants ou directement (démocratie industrielle). Dans la pratique, la participation des salariés aux décisions peut prendre différentes formes : consultation, concertation, codétermination dans le cadre d'un compromis social où l'État laisse les partenaires sociaux élaborer eux-mêmes les compromis socioproductifs. En France, ce n'est que récemment que le terme QVT émerge dans des accords d'entreprises, avec l'accord national interprofessionnel (ANI) de juin 2013. Celui-ci propose la définition suivante de la QVT : "un sentiment de bien-être au travail perçu collectivement et individuellement qui englobe l'ambiance, la culture de l'entreprise, l'intérêt du travail, les conditions de travail, le sentiment d'implication, le degré d'autonomie et de responsabilisation, l'égalité, un droit à l'erreur accordé à chacun, une reconnaissance et une valorisation du travail effectué" (Art.1^{er} de l'ANI).

R

Radon : Gaz radioactif émis lors de la désintégration de l'uranium, une substance présente naturellement dans certains sols et dans certaines roches. Il peut pénétrer l'intérieur des bâtiments en se libérant du sol ou encore du béton. Inhaler trop de radon peut endommager les cellules pulmonaires et provoquer un cancer du poumon. L'entrée du radon dans les bâtiments résulte de nombreux paramètres : concentration dans le sol, perméabilité et humidité du sol, présence de fissures ou de fractures dans la roche sous-jacente, et notamment des caractéristiques propres de l'habitat (procédé de construction, fissuration de la surface en contact avec le sol, système de ventilation...). Dans une moindre mesure, la présence de radon dans les locaux habités peut cependant avoir d'autres origines : l'air extérieur, les matériaux de construction, l'eau à usage domestique. La mesure du radon dans les bâtiments s'effectue dans un premier temps à l'aide de dosimètres passifs permettant de réaliser un dépistage dans le bâtiment. Les niveaux d'actions préconisés en France pour les bâtiments existants sont situés entre 400 Bq/m³ et 1.000 Bq/m³.

Rapport Facteur 4 : V. "Facteur 4".

Rapport Meadows : V. "Meadows".

Rating : évaluation ou système d'évaluation.

REALpac : "Real Property Association of Canada", c'est-à-dire "Association des biens immobiliers du Canada". Existant à l'origine sous l'appellation d'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques (1970) et Privées (à partir de 2000), soit le CIPPREC, cet organisme basé à Toronto rassemble les propriétaires immobiliers privés et publics du Canada afin de peser dans les politiques publiques susceptibles d'impacter le marché immobilier. Leur objectif vise à garantir la stabilité et la performance du marché immobilier canadien en diffusant les standards et les bonnes pratiques auprès des institutionnels, en proposant des aménagements législatifs aux parlementaires, en dispensant des formations et en allouant des fonds de recherche. V. site web : <http://www.realpac.ca/>

Réchauffement climatique : Augmentation de la température moyenne à la surface de la planète. Il est dû aux gaz à effet de serre rejetés, à la fois d'origine naturelle (eau, CO₂) et d'origine anthropique (industrie, transport, agriculture...) qui piègent dans l'atmosphère les rayonnements solaires et les renvoient sur la surface terrestre.

RGE : La mention "Reconnu Grenelle Environnement", dite RGE, a été créée le 9 novembre 2011 à l'initiative des fédérations du bâtiment (CAPEB, FFB, Qualibat, Qualit'EnR et Qualifélec). Elle a pour principal objectif de faciliter l'identification des entreprises compétentes en matière de travaux de rénovation, et notamment pour les particuliers de clarifier l'offre de qualifications afin de réduire les risques de qualité insuffisante. La mention s'obtient sur dossier auprès de l'un des trois organismes de qualification Qualibat, Qualit'EnR et Qualifélec et est attribuée à l'entreprise prestataire pour une période de deux ans reconductibles. Pour obtenir la mention, une entreprise doit 1) disposer d'une qualification Qualibat ouvrant droit à cette mention, 2) désigner un responsable technique ayant suivi à minima les formations FeeBat 1 et 2, et 3) avoir subi un audit sur chantier. Le label RGE définit les exigences auxquelles doivent satisfaire les prestataires pour faire bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro et du crédit d'impôt à leur client. L'état prévoyait ainsi de conditionner les aides à la réalisation de travaux de rénovation aux seules entreprises disposant de la mention "RGE" à compter du 1^{er} juillet 2014 ; il s'agit ici du principe d' "éco-conditionnalité". La mention RGE n'a pas connu un grand succès à son lancement. En effet, le nombre d'entreprises qualifiées "RGE" a seulement permis de compenser le nombre d'entreprises ayant déposé le bilan. Le désintérêt des entreprises pour la qualification RGE s'explique par le fait que 1) l'éco-avantage a tardé à se mettre en place ; 2) les entreprises n'ont pas ressenti de réelle promotion politique du label ; 3) l'effort de formation a été jugé complexe pour ces entreprises confrontées par ailleurs aux stagnations du marché de la rénovation. Les praticiens craignaient que le changement de nom "Reconnu Grenelle de l'Environnement" par le gouvernement, viennent renforcer le flou de ce label de qualification. En 2013, son remplacement par la mention "Reconnu Garant de l'Environnement", suivi du remaniement des crédits d'impôt, a reporté les effets de son application, et a surtout retardé le vrai débat de libre concurrence entre les entreprises qualifiées d'une telle mention et celles non qualifiées "RGE".

RICS : *Royal Institution of Chartered Surveyors*. Organisme professionnel anglais dont la mission est de réglementer et de promouvoir la profession immobilière, de maintenir un niveau d'excellence et de professionnalisme de ces membres par une formation continue, de protéger les clients et les consommateurs grâce à un code de déontologie (les 12 principes de la RICS) et de fournir des conseils, des analyses et une assistance impartiaux. La RICS a été fondée à Londres en 1868 et a obtenu une charte royale de la Reine Victoria en 1881. Les membres de la RICS sont à ce jour au nombre de 110.000 dans le monde, dont 800 en France. La RICS France a été créée en 1991. Les membres de la RICS sont appelés des Chartered Surveyors et détiennent soit le titre de *Members* (MRICS), soit, plus rarement, celui de *Fellows* (ou FRICS). Dans les pays anglo-saxons, il est d'usage que les membres de la RICS ajoutent les sigles "MRICS" ou "FRICS" sur leur carte de visite à la suite de leur propre nom de famille. V. site web : <http://www.rics.org/ft/>

Rio (Conférence de) : Ville où s'est tenue le 3^{ème} Sommet de la Terre (v. "Stockholm") du 3 au 14 juin 1992. Cette conférence fut exceptionnellement productive pour plusieurs raisons : 1) elle réunit les principaux décideurs, 110 chefs d'États et de gouvernements et 178 pays ; 2) un texte fondateur de 27 principes, intitulé "Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement" fut adopté et vint préciser la notion de développement durable : "*Les êtres humains sont au centre des préoccupations relatives au développement durable. Ils ont droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature*" (principe 1) ; "*Pour parvenir à un développement durable, la protection de l'environnement doit faire partie intégrante du processus de développement et ne peut être considéré isolément*" (principe 4) ; "*Pour protéger l'environnement, des mesures de précaution doivent être largement appliquées par les Etats selon leurs capacités. En cas de risque de dommages graves ou irréversibles, l'absence de certitude scientifique absolue ne doit pas servir de prétexte pour remettre à plus tard l'adoption de mesures effectives visant à prévenir la dégradation de l'environnement*" (principe 15) ; 3) un programme d'action pour le XXI^{ème} siècle, appelé "Action 21" (v. "Agenda 21"), fut adopté et énumère 2.500 recommandations mettant concrètement en œuvre les principes de la déclaration, dans les domaines de la santé, du logement, de la pollution de l'air, de la gestion des mers, des forêts et des montagnes, de la désertification, de la gestion des ressources en eau et de l'assainissement, à la gestion de l'agriculture, à la gestion des déchets ; 4) la Conférence de Rio a également vu l'adoption de la Convention sur le Climat (v. "CCNUCC"), qui affirma la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre et qui a abouti à la signature en 1997 du Protocole de Kyoto ; 5) enfin, ont été adoptés la Déclaration de principes sur les forêts et la Convention sur la diversité biologique. Ces documents constituent une tentative de normalisation de l'utilisation du patrimoine génétique mondial à un certain nombre de conditions.

RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises. La RSE correspond à la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable. La démarche consiste pour les entreprises à prendre en compte les impacts sociaux et environnementaux de leur activité pour adopter les meilleures pratiques possibles et contribuer ainsi à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement. Antérieurement, les exigences françaises de RSE ne s'étaient traduites que par un article de loi concernant les entreprises cotées, les autres ne répondant qu'à des logiques de volontariat ou à de simples recommandations. Ainsi, l'article n°116 de la loi sur les nouvelles régulations économiques (NRE) votée en 2001 demandait que les entreprises cotées en bourse indiquent dans leur rapport annuel une série d'informations relatives aux conséquences sociales et environnementales de leurs activités. Le rapport exigeait l'importance de la sous-traitance et la manière dont la société promouvait auprès de ses sous-traitants et s'assurait du respect par ses filiales des dispositions des conventions de l'Organisation Internationale du Travail. Il indiquait en outre la manière dont les filiales étrangères de l'entreprise prenaient en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales. Certaines entreprises soumises à ces obligations ignoraient ou appliquent partiellement ces exigences. La loi Grenelle 1 et surtout la loi Grenelle 2 (article 225) sont venues renforcer fortement les devoirs des entreprises et les exigences de publication en matière de RSE et de responsabilité environnementale ou sociétale, en l'étendant aux sociétés non-cotées, et avec une volonté de transparence, de

vérifiabilité et de certification par un “tiers indépendant”. La loi vise aussi une comparabilité des rapports par des méthodes communes de calcul et d'évaluation. Des sanctions sont prévues pour les entreprises ne répondant pas aux exigences de la loi. Le décret n°2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale précise le contenu et les modalités d'application du *reporting*.

RT : Règlementation Thermique. Obligation constructive élaborée par le CSTB, qui s'applique soit à tous les bâtiments neufs (RT Neuf), soit à tous les bâtiments existants (RT Existant) pour les projets de rénovation thermique. S'agissant de la “RT Existant” applicable depuis le 31 mars 2008, le maître d'œuvre met soit en œuvre soit la “RT par élément”, soit la “RT Globale” selon la surface de l'immeuble, sa date de construction, et le coût des travaux envisagés. La “RT” a pour but de prescrire au maître d'ouvrage une limite à la consommation énergétique en cas de travaux sur tout bâtiment, et ce en termes de chauffage, de ventilation, de climatisation, de production d'eau chaude sanitaire et d'éclairage. V. “CSTB”.

S

Saturnisme : Intoxication aiguë ou chronique, professionnelle ou domestique, par le plomb, ses vapeurs ou ses sels, qui pénètrent dans l'organisme par voie digestive ou respiratoire. Le saturnisme fut la première maladie professionnelle indemnisée en France. Le saturnisme aigu est une intoxication rare qui s'accompagne de violentes douleurs intestinales (coliques de plomb) avec constipation et des troubles neuropsychiques. Il peut se rencontrer après absorption volontaire d'un sel de plomb ou lors d'une intoxication accidentelle. Les signes cliniques d'une intoxication chronique par le plomb sont peu spécifiques : anémie, troubles digestifs, atteinte du système nerveux. Le saturnisme touche principalement les enfants habitant dans des logements anciens et dégradés. Ce sont en général des enfants jeunes car ils ont une ingestion importante, une absorption digestive élevée, une inhalation importante, une capacité d'élimination rénale faible et un cerveau en croissance plus sensible au toxique.

SB Alliance : *Sustainable Building Alliance*. Organisme international sans but lucratif créé en 2008, rassemblé autour des centres nationaux de recherche sur le bâtiment, des organismes d'évaluation, et des parties prenantes intéressées par l'évaluation de la qualité environnementale du cadre bâti. Elle regroupe les certificateurs les plus importants et est soutenue par l'*UNESCO Chair for sustainable buildings* et par l'initiative “bâtiment et construction durable” du Programme des Nations-Unies pour l'Environnement (PNUE). Le rôle de SB Alliance consiste surtout à harmoniser les méthodes d'évaluation de la qualité environnementale au niveau mondial.

SBS : *Sick Building Syndrom* ou “Syndrome des bâtiments malades”. Il n'existe pas encore de définition normalisée ou universelle de ce syndrome. Dans le domaine de la santé environnementale et de la santé au travail, le SBS décrit une combinaison de symptômes ou de maladies médicalement inexpliquées et associées à un lieu de loisir, de culture, de résidence de visite ou de travail. Ce syndrome, décrit dès les années 1970 avec l'apparition de la Légionelle, semble lié au caractère mal conçu des bâtiments et peut être associé aux matériaux, aux agencements et aux nouveaux usages ou systèmes les concernant. En 1984, un rapport de l'Organisation mondiale de la santé estimait que ce syndrome prenant localement l'apparence d'épidémies touchait jusqu'à 30% des bâtiments nouvellement construits dans le monde. Le SBS peut apparaître sous des formes diverses : irritation des yeux, irritation du nez, irritations de la gorge, peau sèche, démangeaisons cutanées, avec éventuels érythèmes, eczéma, nez bouché ou gêne à respirer par le nez, modifications sensorielles subtiles tels qu'étourdissements, vertiges, difficulté à se concentrer ou à mémoriser, qui peuvent parfois faire évoquer l'effet neurotoxique, problèmes de santé plus ou moins diffus et non spécifiques allant de maux de tête récurrents à des réactions d'hypersensibilité à une odeur ou impliquant le goût, une hypersensibilité à l'électricité (EHS) ou d'autres sens, en passant par la fatigue et l'apathie. De nombreuses causes de ces symptômes ont été avancées ; la plupart des auteurs ou rapports estiment que ce syndrome serait principalement dû à une mauvaise qualité de l'air intérieur. Mais d'autres phénomènes sont souvent mis en cause comme l'électricité statique, les champs électriques, les champs électromagnétiques, un éclairage artificiel médiocre ou inapproprié, de discrètes variations de la pression de l'atmosphère confinée, des émanations distantes de chaudières ou de fuites de carburant ayant pu imbiber le sol ou les murs, la motorisation et le graissage de l'ascenseur, le tabagisme, la récupération par le système de climatisation de gaz issus de chaudières ou de parkings, les fragrances artificielles, une contamination microbienne ou par des acariens des systèmes de VMC ou filtres insuffisamment changés, une mauvaise acoustique (réverbération, propagation de vibrations et d'ultrasons ou d'infrasons), un mobilier mal conçu et des émanations d'équipements de chauffage, ou d'équipements électriques de bureau (imprimantes, photocopieuses, ordinateurs neufs, etc.), une mauvaise ergonomie rendant l'aération ou le nettoyage difficile, des contaminations chimiques, physiques ou biologiques, des chocs thermiques... Il est considéré que le problème est de plus en plus multifactoriel, c'est-à-dire qu'il associe plusieurs causes agissant en synergie. C'est le fameux “effet cocktail” dont parlent les scientifiques quant aux denrées alimentaires. Il en est de même concernant la qualité de l'air intérieur des bâtiments.

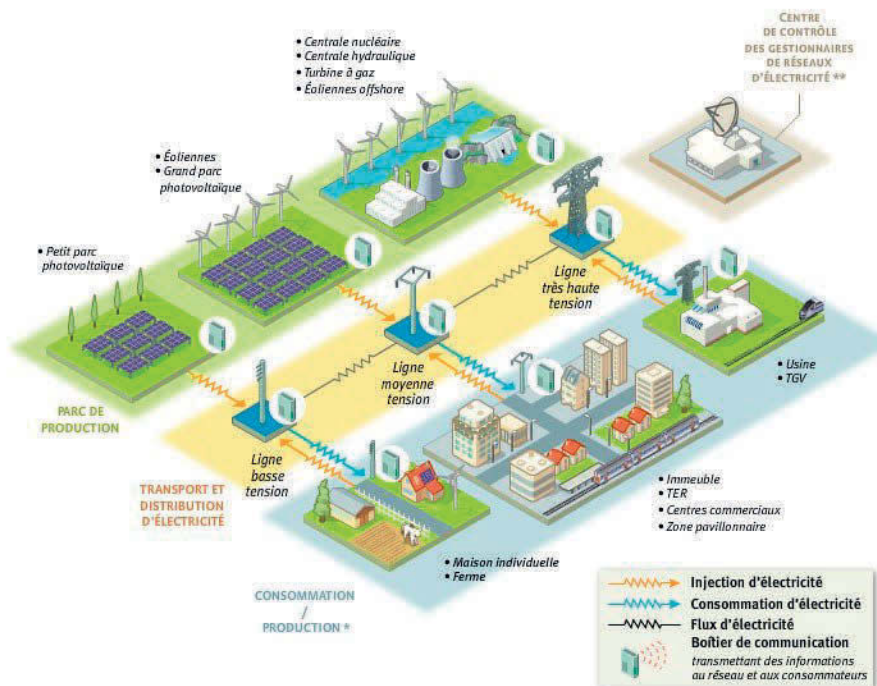
SHOB : Surface hors œuvre brute. La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction, y compris l'épaisseur des murs.

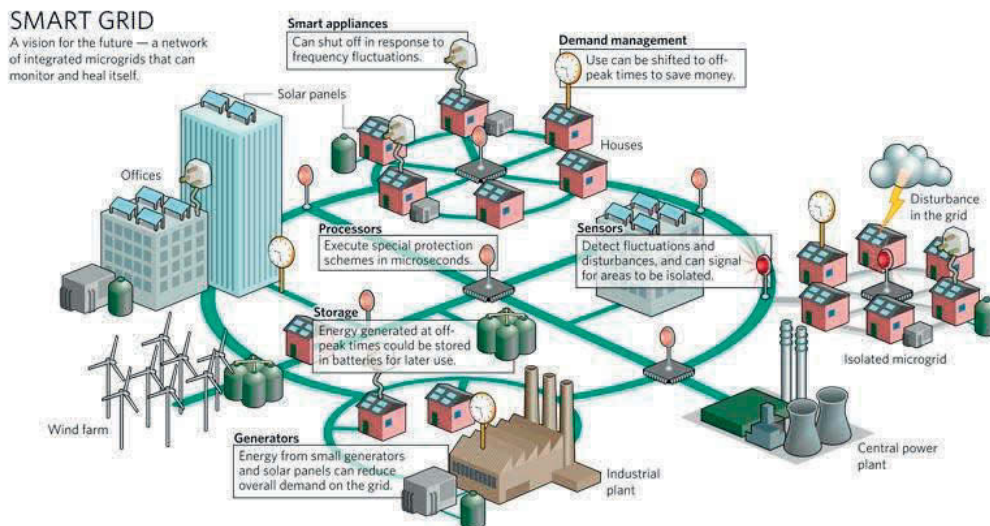
SHON : Surface hors œuvre nette. La SHON est égale à la surface hors œuvre brute d'une construction, après déduction des surfaces considérées comme non habitables (plancher de combles, balcon, parking etc.).

Sinteo : Société française indépendante de conseil et d'ingénierie spécialisée dans la maîtrise de l'énergie et du carbone. Créée en 2007 par trois ingénieurs Supélec et Sciences-Po, Sinteo s'est rapidement imposé comme référence de marché, avec des dizaines de missions réussies auprès d'acteurs privés et publics. Le cabinet conseille une cinquantaine de grands comptes

privés et publics dans l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur parc immobilier, et la réduction de leur empreinte carbone. V. site web : <http://www.sinteo.fr/>

Smart Grid : Le "smart grid" ou "réseau électrique intelligent" est une dénomination d'un réseau de distribution d'électricité qui utilise des technologies informatiques de manière à optimiser la production, la distribution, la consommation ainsi qu'à mettre en relation l'offre et la demande entre les producteurs et les consommateurs d'électricité. L'apport des technologies informatiques permet d'économiser l'énergie, sécuriser le réseau et d'en réduire les coûts. C'est aussi une réponse à la nécessité de diminuer les émissions de gaz à effet de serre pour lutter contre le dérèglement climatique. L'expression *smart grid* serait inspirée du "power grid" qui désigne le réseau de distribution d'électricité. Le terme est également associé au concept de compteur intelligent (*smart meter*) capable de donner une facturation par tranche horaire permettant aux consommateurs de choisir le meilleur tarif chez les différentes entreprises productrices, mais aussi de jouer sur les heures de consommation pour une optimisation du réseau électrique. En France, l'expression "réseau électrique intelligent" a été retenue dans le "Vocabulaire de l'énergie" paru au JORF n°0212 du 12 septembre 2012 (page 14621, texte n° 59, NOR: CTNX1230978K). Avec le *smart grid*, le système électrique passe d'une chaîne qui fonctionne linéairement, analogiquement, avec une production centralisée et une gestion offre/demande de la distribution, vers un système numérique, bidirectionnel, avec une production décentralisée et une distribution selon le mécanisme demande/consommation. L'architecture des réseaux intelligents se compose de trois niveaux : le premier sert à acheminer l'électricité par une infrastructure classique d'ouvrages électriques (lignes, transformateurs, etc.) ; le deuxième niveau est formé par différents supports et technologies de communication (fibre optique, GPRS, CPL, etc.) servant à collecter les données issues des capteurs installés sur les réseaux électriques ; le troisième niveau est constitué d'applications et de services, tels que des systèmes de dépannage à distance ou des programmes automatiques de réponse à la demande d'électricité utilisant une information en temps réel. Les schémas ci-après expliquent le principe du Smart Grid.





Sources des schémas : www.smartgrids-cre.fr, et www.scenarios2020.com

SME : Le Système de Management Environnemental est défini au paragraphe 2.1. de la norme ISO 14050 comme une “composante du système de management global qui inclut la structure organisationnelle, les activités de planification, les responsabilités, les pratiques, les procédures, les procédés et les ressources pour établir, mettre en œuvre, réaliser, passer en revue et maintenir la politique environnementale”.

SMEx : Le Système de Management de l’Exploitation (SMEx) traduit l’ensemble des exigences managériales que le porteur de la démarche HQE® Exploitation doit mettre en œuvre pour pouvoir mener à bien l’exploitation de l’ouvrage et atteindre les performances environnementales du référentiel. Ce SMEx est basé sur la norme ISO14001 adaptée à la Démarche HQE® Exploitation.

SMO : Système de Management de l’Opération. Ce document managérial permet d’organiser une opération de construction ou de rénovation de manière à s’assurer de l’atteinte des objectifs de la Qualité Environnementale du Bâtiment (QEB). Ce document a en outre pour but de définir les compétences et responsabilités de chacun (MOA, MOE, intervenants extérieurs, etc.), la méthode de gestion documentaire, les modalités de communication, et les méthodes de suivi et de justification des performances environnementales du projet.

SP : Surface Plancher définie à l'Art. R.112-2 du Code de l'urbanisme par suite du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011. La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres, des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle (au sens de l'Art. L231-1 du CCH), y compris les locaux de stockage des déchets, des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, et enfin d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Stockholm (Conférence de) : Ville où s’est tenue, du 5 au 16 juin 1972, la Conférence des Nations unies sur l’Environnement humain (CNUEH), également appelée Conférence de Stockholm. C’est avec cette conférence que, pour la première fois, l’environnement est devenu un enjeu majeur à l’échelle internationale. À cette occasion, il a été reconnu la nécessité de gérer au mieux les ressources non-renouvelables, de protéger l’environnement et de mettre en place des systèmes de gouvernance nationaux et internationaux pour prendre en compte l’environnement. Les bases du développement durable étaient ainsi jetées et cette conférence fut appelée “Premier Sommet de la Terre”. La conférence de Stockholm s’est achevée par une déclaration de 26 principes, par des objectifs spécifiques accompagnés d’un plan d’action, et par la création du Programme des Nations unies pour l’environnement (PNUE). Les dirigeants des pays présents ont en outre convenu de se retrouver tous les dix ans, lors des Sommets de la Terre (1982 à Nairobi, 1992 à Rio de Janeiro, 2002 à Johannesburg, 2012 à Rio de Janeiro).

T

T_{ec} : Tonne Equivalent Carbone. Unité de carbone contenue dans un gaz pour désigner son impact en termes d'effet de serre et de réchauffement climatique. La quantité d'équivalent carbone est proportionnelle au pouvoir réchauffant global (PRG) dont la valeur de référence est le gaz carbonique (valeur = 1). 1 tonne de CO₂ contient 0,27 kg de carbone. Pour les autres gaz, cette quantité est proportionnelle au PRG, soit un tonnage équivalent carbone égal à : PRG * 0,27. Ainsi, 1 tonne de Méthane (CH₄) représente : 23 (PRG) x 0,27 = 6,21T_{ec}.

T_{ep} : Tonnes Equivalent Pétrole. Unité d'énergie utilisée dans l'industrie et l'économie, valant, selon les conventions, 41.868 Giga Joules (arrondi à 42 GJ), ce qui correspond environ au pouvoir calorifique d'une tonne de pétrole "moyenne". Cette unité a remplacé, de fait, la "tonne équivalent charbon". La Tep ne fait pas partie du système international d'unités. L'ordre de grandeur pour les échanges internationaux et dans les bilans énergétiques nationaux est la Mtep (mégatonne d'équivalent pétrole, soit 1.000.000 tep), au niveau régional la ktep (kilotonne d'équivalent pétrole, soit 1.000 tep), et au niveau local la tep.

Tertiaire : Le terme renvoie usuellement au secteur tertiaire défini par l'INSEE en complémentarité des secteurs primaire (agriculture) et secondaire (industriel) pour désigner l'ensemble des activités de services. L'immobilier tertiaire a été défini dans un rapport de 2007 par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières au Ministère de l'écologie : bien que la notion d'immobilier tertiaire recouvre des réalités immobilières différentes avec des types d'actifs immobiliers spécifiques, la définition est reconnue et acceptée par les acteurs représentatifs de la profession. L'immobilier tertiaire regroupe selon la profession l'essentiel du non-résidentiel, et se décline en six items : 1) les bureaux [comprenant les activités d'administration, de direction, de gestion, de secrétariat, de conseil, d'études, d'ingénierie, d'informatique, d'assurance, etc. qu'ils soient utilisés par des personnes publiques ou privées, les bureaux situés dans des locaux commerciaux, de stockage ou affectés à une activité de production industrielle, artisanale, agricole ou de prestation de services, les locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif comme les cabinets médicaux, d'architectes, d'avocats, de conseils], 2) les locaux d'activités [soit les entrepôts, les locaux de stockage et d'activités de petites production, distribution et d'assemblage, les locaux PME-PMI, mixtes bureaux-activités, les plateformes logistiques], 3) les centres commerciaux [ensemble d'au moins 20 magasins et services, totalisant une surface GLA, d'au moins 5.000 m² et géré comme une entité], 4) le commerce de détail, 5) les actifs immobiliers dits "non banalisés" [il s'agit de bâtiments détenus par des entreprises industrielles et financières susceptibles de faire l'objet d'opération d'externalisation auprès d'investisseurs institutionnels et de transformation en véhicules d'investissement SIIC, SCPI, fonds OPCV, aux fins de rationalisation-regroupement au sein d'un portefeuille. Ils concernent généralement les établissements médicalisés, les hôtels, cafés, restaurants, murs de clubs de vacances], 6) Les immeubles administratifs et publics, c'est-à-dire tenus par l'Etat, les collectivités territoriales, et toute autre personne morale de droit public.

THPE : Très Haute Performance Energétique. Niveau de labellisation caractérisant une surperformance énergétique d'un bâtiment vis-à-vis de la Réglementation Thermique en vigueur sur les bâtiments neufs. Un bâtiment THPE est un bâtiment qui consomme 20% d'énergie en moins qu'un bâtiment respectant la réglementation thermique RT2005 ; soit THPE 2005 = 150KWh_{ep}/m²/an -20%. Cette exigence est renforcée à -30% pour un bâtiment THPE EnR qui doit en plus couvrir une partie de ses besoins par des solutions énergies renouvelables (possibilité de couvrir par exemple 50% des besoins en ECS par des systèmes solaires thermiques).

Tic : Température intérieure conventionnelle. Exigence de la RT 2005 reprise par la RT 2012 qui impose que la température la plus chaude atteinte dans un logement, au cours d'une séquence de 5 jours très chauds d'été, n'excède pas un seuil Ticref ; d'où Tic < Ticref. L'objectif de cette exigence consiste à assurer un bon niveau de confort en été sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement. Sue le plan pratique, le Tic est fonction de la distribution des baies vitrées (surfaces, orientations), des protections solaires mobiles, de la possibilité d'aérer les espaces, et de l'inertie thermique.

Triple net : Le loyer d'un bail "net-net-net" ou "triple net" est issu du terme anglo-saxon "triple net lease". Il s'agit d'un bail commercial en vertu duquel le locataire est tenu de payer un loyer net de : 1) l'ensemble des taxes (net), 2) l'ensemble des assurances (net), 3) l'ensemble des dépenses d'entretien et de réparation, y compris en France ceux prévus aux articles 606 du Code civil. La Société Sinteo indiquait en 2010 qu'il n'existe pas de définition juridique française précise du bail "triple net", mais que plus il y a de "net", plus les dépenses payables par le bailleur s'amenuisent ainsi qu'il suit : 1) le bail simple net réduit de 20% des recettes annuelles de location du Bailleur ; 2) le bail double net diminue de 10% des recettes annuelles de location ; 3) le bail triple net confère une rentabilité nette au Bailleur, sans charges imprévues, frais de gestion ou taxes (en ligne sur : http://www.sinteo.fr/uploads/media/04_2010_L_hebdo_Juridique_n_20.pdf). Il s'agit donc d'un loyer conçu net de toutes charges, mais dont les clauses de souffrances doivent être correctement rédigées dans le bail. Les décisions des juges de cassation interprètent en effet de plus en plus restrictivement les clauses qui transfèrent au preneur les obligations du bailleur (Art. 605 et 606 C. civ.) en matière de réparations et d'entretien des lieux loués. Par exemple, un juge considère que "...si le bailleur pouvait mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, l'obligation de prendre en charge les travaux rendus nécessaires par la vétusté, il ne pouvait, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il était tenu [Art. 1719 et 1720 C. civ.], s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble", Cass. 3^{ème} civ., 9 juillet 2008. Ces interprétations restrictives ont pu fragiliser un temps le loyer "triple net" français, mais les praticiens et experts ont vite alimenté le bail de clauses-type prévoyant avec précision tous les cas de figure organisant les transferts de responsabilité. Les baux commerciaux tendent ainsi vers toujours plus de technicité et de complexité, rejoignant des modèles de baux anglo-saxons et américains excessivement volumineux (100 pages en moyenne !) et faisant en exergue l'étalage rébarbatif de liste de définitions à la Prévert.

Tuberculose : Maladie contagieuse, due au bacille de Koch. Cet agent infectieux est transmis par voie aérienne, via des gouttelettes contaminées par la bactérie en suspension dans l'air, provenant des malades. L'inhalation d'un petit nombre de gouttelettes contaminées suffit à infecter un individu. Les signes de la maladie sont une fièvre persistante, une toux accompagnée de crachats de sang, une perte de poids, une diminution de l'appétit et des sueurs nocturnes. Il y a 50 ans, aucun médicament ne permettait de soigner la tuberculose. Aujourd'hui, une association d'antibiotiques est utilisée pour traiter les tuberculeux, mais le traitement doit être suivi au minimum 6 mois (et jusqu'à 2 ans).

U

USGBC : *United States Green Building Council*. Conseil national du bâtiment vert aux Etats-Unis, rattaché à la World Green Building Council. V. "WGBC".

V

Valeur verte : La valeur verte ou "*green value*", inventée aux USA, est traditionnellement définie comme la valeur nette additionnelle d'un bien immobilier dégagée grâce à une meilleure performance environnementale, liée à la performance énergétique mais également à l'accès aux transports en commun, à ses matériaux de construction, à la qualité de son insertion locale, etc. Les études parues en 2009 sous l'égide de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ont révélé que les immeubles de bureaux américains bénéficiant d'une certification environnementale LEED ou Energy Star avaient un loyer, un taux d'occupation, une valeur de revente plus élevés que les bureaux non certifiés. L'indice vert IPD paru fin 2011 a semblé confirmer cette tendance en Europe, ce qui justifie le fondement de son concept. Toutefois les bases de données immobilières ne semblent pas encore assez bien pourvues d'immeubles certifiés pour faire voir apparaître des données chiffrées et des ratios fiables. Le groupe de travail "Valeur verte" du Plan Bâtiment Grenelle, animé par Méka Brunel, envisage deux scénarii d'"emballement" de la valeur verte : si le cycle immobilier devient haussier, il y a une possibilité de prime (loyer, prix de revente) pour les immeubles "verts" ; ou si le cycle immobilier ne repart pas à la hausse, il y a un risque élevé de décote des immeubles "non verts", les immeubles "verts" devenant la nouvelle référence du marché.

Vermiculite : Minéral naturel formé par l'hydratation de certains minéraux basaltiques, et souvent associé dans la nature à l'amiante. Il possède des propriétés d'expansion sous l'effet de la chaleur (exfoliation), et est principalement utilisé commercialement sous forme moulée, liée à du silicate de sodium, pour des utilisations en isolation thermique à haute température, en ignifugation de structures en acier ou de tuyaux pour l'emballage, l'isolant de faible densité, en tant qu'additif pour l'ignifugation de plâtres, mortiers, bétons... Un article scientifique de *'American Journal of Respiratory and Critical Care Medicine* paru en 2008 invitait à reconsidérer le risque lié à l'exposition des travailleurs à la vermiculite. De 1920 à 1980, la vermiculite utilisée aux USA provenait principalement d'une mine située à Libby (Montana). Cette mine a été fermée en 1990, après qu'on eut prouvé que sa vermiculite était trop riche en amiante, mettant en danger la santé des ouvriers. Dans la décennie précédente, les médecins avaient en effet constaté un épaississement pleural, un épanchement pleural, ou une fibrose interstitielle chez 2,2% d'un panel de 513 personnes. Les chercheurs ont suivi 280 cas de ce même panel et ont aujourd'hui diagnostiqué un épaississement et/ou épanchement pleural chez 28,7% des cas, avec une fibrose interstitielle dans 2,9% des cas. Le risque augmente donc avec la durée d'exposition et perdure (multiplication par 10 du nombre de cas en 25 ans dans ce cas), ce qui souligne le besoin d'un suivi épidémiologique plus large, et étendu dans le monde, et laisse supposer que les ouvriers travaillant dans l'isolation pourraient être concernés. En France, il n'y a pas eu de scandale de ce type même s'il est prescrit aux distributeurs de vermiculite de vérifier les bulletins d'analyse pour s'assurer que les matériaux ne contiennent pas d'amiante.

W

WGBC : *World Green Building Council*. Organisation internationale fondée en 1999 et formée par une coalition de "Conseils nationaux du bâtiment vert", dont France GBC fait partie. Sa mission est de faciliter la transformation de l'industrie immobilière vers la durabilité et le verdissement, en s'appuyant sur les mécanismes et les théories du marché. V. site web : <http://www.worldgbc.org/>

WWF : Initialement *World Wildlife Fund*, rebaptisé en 1986 *World Wide Fund for Nature* ("Fonds mondial pour la nature"), puis simplement WWF en 2001. Le WWF est une organisation non gouvernementale internationale de protection de la nature et de l'environnement fondée le 29 avril 1961 par le Manifeste de Morges (ville de Suisse) signé par des scientifiques de renommée internationale comme Julian Huxley, Peter Markham Scott, Guy Mountfort et Max Nicholson. Cette ONG a pour objet la protection de la faune, de ses habitats et de la nature en général. Son réseau international est présent dans 100 pays proposant 1.200 programmes de protection de la nature et bénéficiant du soutien de plus de cinq millions d'adhérents. Sur le plan financier, il disposait en 2008 d'un budget de 447 millions d'euros dont 60% provenant de contributeurs particuliers. L'organisation est l'une des plus importantes par le nombre de ses membres, mais également par le montant de ses engagements financiers dans les études scientifiques de diagnostic et les réalisations d'opérations de protection de la nature.

Le WWF est à l'origine d'initiatives variées comme la création avec Google en 2007 de la *Climate Savers Computing Initiative*, visant à limiter les impacts environnementaux dans le secteur de l'informatique, ou la création de programmes de protection et d'observation des cétacés comme Cap cétacés, Life Linda, Aires marines protégées (AMP) ou Cap Ligure, ou encore l'*Earth Hour* une manifestation se tenant chaque 31 mars pendant une heure (de 20h30 à 21h30) au cours de laquelle le monde entier est invité à éteindre la lumière, pour lutter contre le réchauffement climatique. WWF fait cependant l'objet d'accusations de connivence avec le pouvoir politico-financier avec la banque Crédit Agricole, Lafarge ou Monsanto (Fabrice Nicolino, *Qui a tué l'écologie ?*, 2011 et émission France 2, *Cash investigation*, 2012), du fait de l'opacité de financement de ses grands donateurs. Le logo du WWF est le célèbre panda dessiné par Peter Scott, lors de l'arrivée de Chi-Chi au zoo de Londres en 1961 ; son slogan est '*For a living planet*', soit : "*Pour une planète vivante*". L'acronyme WWF ne doit pas être confondu avec la *World Wrestling Federation*, cette société de catch américain contrainte d'abandonner ce même acronyme en 2002 (pour devenir la WWE, *World Wrestling Entertainment*) à l'issue d'une action en justice formée en Angleterre par le *World Wide Fund for Nature* ! V. site web : <http://wwf.panda.org/>

* * *

BIBLIOGRAPHIE

La présente bibliographie mentionne les références et ouvrages de la présente thèse, en les classant selon six genres (I - Dictionnaires et Encyclopédies ; II - Traités, Cours et Manuels ; III - Ouvrages, Thèses et Monographies ; IV - Articles et Chroniques ; V - Colloques, Conférences et Séminaires ; VI - Rapports, Avis scientifiques et institutionnels) puis par ordre alphabétique des noms d'auteur. Pour éviter d'arracher le matériel textuel à son contexte de citation, les articles de codes, décisions, notes et gloses, n'y sont pas mentionnés et n'apparaissent qu'en notes de bas de page.

I. DICTIONNAIRES ET ENCYCLOPÉDIES

Denis Alland, Stéphane Rials *et alii*, Dictionnaire de la culture juridique, 1^{ère} éd. Quadriga, Lamy-PUF, 2003, 4^{ème} éd. 2012, 1649p. [ISBN 2130539360]

Roger Brunet, Robert Ferras, Hervé Théry (dir.) *et alii*, Les Mots de la géographie, dictionnaire critique, Montpellier-Paris, GIP Reclus et La Documentation Française, Coll. Dynamiques du territoire, 1992, 3^{ème} éd., 2001, 520p. [ISBN 2110030364]

Jacques Lévy, Michel Lussault (dir.), Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, Belin, 2003, 1033p. [ISBN 2701126456]

Philippe-Antoine Merlin de Douai, Répertoire universel et raisonné de jurisprudence, Paris, libr. Garnery, 4^{ème} éd., 17 vol., 1812-1825, partiellement en ligne sur : <http://gallica.bnf.fr>

Antoine-François Prost de Royer, Jean-François Armand Rioltz, Dictionnaire de jurisprudence et des arrêts, Lyon, éd. A. de la Roche, 1781-1784, nouvelle éd. Brillonn, 1787, 7 volumes.

II. TRAITES, COURS ET MANUELS

Axelle Astegiano-La Rizzan, Patrick Colomer, Christophe Denizot *et alii*, Droit et pratique des baux commerciaux, Dalloz, coll. Dalloz Action, 3^{ème} édition, 2010, 1077p. [ISBN 2247086818]

Jean-Bernard Auby et Hugues Périnet-Marquet, Droit de l'urbanisme et de la construction, Paris, Montchrestien, Domat, 7^{ème} éd., 2004, 1115p. [ISBN 2707613703]

Gilles Auzero et Emmanuel Dockès, Droit du travail, Précis Dalloz, 29^{ème} éd., 2015, 1570p.

Jean-Pierre Blatter, Traité des baux commerciaux, Editions du Moniteur, Coll. Références Juridiques, 2012, 812p. [ISBN 2281128840]

Jean Carbonnier, Droit civil, t.4, Les Obligations, Paris, PUF, Thémis droit privé, 20^{ème} éd., 1994, 527p.

Jean Carbonnier, Droit civil, Introduction, Paris, PUF, Thémis droit privé, 26^{ème} éd., 1999, 378p. [ISBN 2130505120]

Jacques Ghestin, Jérôme Huet *et alii*, Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux, Paris, LGDJ, 3^{ème} éd. 2012, 1684p. [ISBN 2275037851]

Raymond Guillien, Jean-Vincent (dir.), Serge Guinchard *et alii*, Lexique des termes juridiques, Dalloz, 13^{ème} édition, 2001, 592p. [ISBN 2247042929]

Jean-Pierre Marguenaud, Le droit de l'environnement et la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH), Université de Limoges, Agence Universitaire de la Francophonie, Master "Droit International et comparé de l'environnement - DICE", Formation à distance (FOAD), Campus Numérique "Envidroit", 2014, Module 7, 31p.

En ligne sur : <http://www.foad-mooc.auf.org/Supports-de-cours-924.html>

Jean-Marc Mousseron, Technique contractuelle, Paris, Francis Lefebvre, 1992, 632p. [ISBN 2857860277]

Michel Prieur, Droit de l'environnement, Précis Dalloz, 6^{ème} éd., 2011, 1152p. [ISBN 2247075898]

Michel Prieur, Les principes généraux du droit de l'environnement, Université de Limoges, Agence Universitaire de la Francophonie, Master "Droit International et comparé de l'environnement - DICE", Formation à distance (FOAD), Campus Numérique "Envidroit", 2007, Module 5, 110p.

En ligne sur : <http://www.foad-mooc.auf.org/Supports-de-cours-924.html>

Pascal Puig, Contrats spéciaux, Dalloz, Coll. Hypercours, 4^{ème} éd., 2011, 720p. [ISBN 2247127894]

Agathe Van Lang, Droit de l'environnement, Paris, PUF, Thémis, 2002, 475p. [ISBN 2130517528]

Warembourg, Introduction historique au droit, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Faculté de Droit, Licence 1, Groupe 3, Transcription du cours, 62p.

En ligne sur : http://aseedsorbonne.files.wordpress.com/2010/10/cours_complet11-droit-historique.pdf

III. OUVRAGES, THESES ET MONOGRAPHIES

Louis Aguezzan, Victor Hugo, Poète de la nature, texte établi par Jeanne et Jacques Lonchamp, L'Harmattan, 2000, 512p. [ISBN 2738494447]

Leone Battista Alberti, De re aedificatoria, libri decem [1465], Strasbourg, Argentorati, M. Iacobus Cammerlander Moguntinus, Research Library, The Getty Research Institute, 1541, 166p. En ligne sur : <https://archive.org/details/dereaedificatori00albe>

Paul Amselek, Chemineements philosophiques dans le monde du droit et des règles en général, Paris, Armand Colin, coll. Le Temps des idées, 2012, 647p. [ISBN 2200277598]

Aristote, Éthique à Nicomaque éd. Vrin, Coll. Bibliothèque des textes philosophiques, trad. Jules Tricot, 1959, 539p. [ISBN 2711600229]

Thomas d'Aquin, De regno, du royaume, écrit au Roi de Chypre, Opuscule 20, éd. Louis Vivès, 1857. En ligne sur : http://www.documentacatholicaomnia.eu/03d/1225-1274,_Thomas

Jean-Bernard Auby, Droit de la Ville, du fonctionnement juridique des villes au droit à la Ville, Lexis Nexis, 2013, 297p. [ISBN 2711017287]

John Baird Callicot, Defense of the Land Ethic : Essays in Environmental Philosophy, State University of New York Press, Albany, 1989, 325p. [ISBN 0887069000]

Victor Bâerard, Yannick Lemarchand, Le Miroir Du Marchand, Bibliothèque municipale de Lyon, 1994, 192p. [ISBN 2950879400]

Antoine Bailly, Jean-Marie Huriot (dir.), Villes et Croissance, Théories, modèles, perspectives, Paris, éd. Anthropos, 1999, 280p. [ISBN 271783902X]

Sabine Barles, La ville délétère. Médecins et ingénieurs dans l'espace urbain, Paris, Champs Vallon, Coll. Milieux, 1999, 384p. [ISBN 2876732815]

Charles Baudelaire, Les Fleurs du Mal, Gallimard, coll. Folio classique, 1861, préf. et annotations Claude Pichois, 343p. [ISBN 207040904X]

Victor Bérard, Yannick Lemarchand, Le Miroir Du Marchand, Bibliothèque municipale de Lyon, Poche, 1994, 192p. [ISBN : 2950879400]

Harold J. Berman, Law and Revolution: The Formation of the Western Legal Tradition, Harvard Univ. Press, 1983, 657p., trad. R. Audouin, Droit et révolution, Université d'Aix-en-Provence, 2002, 684p. [ISBN 290344966X]

Harold J. Berman, Law and Revolution, II, The Impact of the Protestant Reformations on the Western Legal Tradition, Belknap Press, 2006, 544p., trad. A. Wijffels, Droit et Révolution, t. 2 : *L'impact des Réformes protestantes sur la tradition juridique occidentale*, Paris, Fayard, 2010, 806p.

George Bernanos, La France contre les robots [1947], Le Castor Astral, Coll. Littérature, 2009, 247p. [ISBN 2859208059]

Thomas Berns, Dorothea Heistch, Elizabeth Armstrong *et alii*, Bibliothèque d'Humanisme et Renaissance, Travaux et documents, LXIV-2, Genève, Librairie Droz, 2002, 423p. [ISBN 2600049894].

Augustin Berque, Histoire de l'habitat idéal. De l'Orient vers l'Occident, Paris, éd. du Félin - Kiron, Coll. Les marches du temps, B. Condominas (dir.), 2010, 392p. [ISBN 2866457396]

Augustin Berque, Écoumène. Introduction à l'étude des milieux humains, Paris, Belin, 2009, 446p. [ISBN 2701151779]

Paul Blanquart, Une histoire de la ville. Pour repenser la société, La Découverte, 1^{ère} éd. 2004, Essais n°59, 2012, 196p. [ISBN 2707144140]

Jean Bodin, Les Six Livres de la République, [1583], éd. et préf. Gérard Mairet, Paris, Librairie Générale Française, LP17, n°4619, 1993, 607p. En ligne sur : http://classiques.uqac.ca/classiques/bodin_jean/six_livres_republique/bodin_six_livres_republique.pdf

Nicolas Boileau, Satires, Epîtres, Art poétique, NRF, Gallimard, 1985, 349p. [ISBN 2070322930]

Guillaume Bonnel, Le principe juridique écrit et le droit de l'environnement, thèse de doctorat : Droit de l'Environnement, Université de Limoges, 2005, 511p.
En ligne sur : <http://epublications.unilim.fr/theses/2005/bonnel-guillaume/bonnel-guillaume.pdf>

Pierre Bordreuil, Françoise Briquel-Chatonnet et Cécile Michel (dir.), Les débuts de l'histoire. Le Proche-Orient de l'invention de l'écriture à la naissance du monothéisme, Editions de la Martinière, Paris, 2008, 420p. [ISBN 2846752305]

Philippe Boudes, L'environnement, domaine sociologique. La sociologie française au risque de l'environnement, thèse, Université Victor Segalen Bordeaux 2, 2008, 536p.

Bernard Bourgeois, La pensée politique de Hegel, PUF, Coll. Questions, 1992, 160p. [ISBN : 2130448549]

Marguerite Boutelet et Jean-Claude Fritz, L'ordre public écologique, Towards an ecological public order, Bruylant, mai 2005, 360p. [ISBN 2802719458]

Fernand Braudel, La dynamique du capitalisme, Paris, Arthaud-Flammarion, Coll. Champs, 1985, 120p. [ISBN 2080811924]

Fernand Braudel, Le modèle italien, Paris, Arthaud, 1989, 260p. [ISBN 2081217454]

Yann Brekilien, Contes et légendes du Pays breton [1973], Quimper, éd. Nature et Bretagne, 1996, 326p. [ISBN 2852570047]

Muriel Fabre-Magnan, Christophe Jamin (dir.), Etudes offertes à Jacques Ghestin. Le Contrat au début du XXI^{ème} siècle, LGDJ, Coll. Anthologie du droit, 2000, 1040p. [ISBN 2275044477]

Jean Carbonnier, Flexible droit. Textes pour une sociologie du droit sans rigueur, Paris, LGDJ, R. Pichon et R. Durand-Auzias, 1969, 278p.

Philippe Cardinali, L'Invention de la Ville Moderne. Variations italiennes 1297-1580, Paris, éd. De la Différence, coll. Les Essais, vol.30, 2002, 889p. [ISBN 2729114033]

Jean-Pierre Cavaillé, Descartes. La fable du monde, Paris, Vrin-Editions, Ecole des hautes études en sciences sociales, 1991, 352p.

Aurore Chaigneau, Le droit de propriété en mutation. Essai à la lumière du droit russe, A. Lyon-Caen et H. Muir Watt (dir.), Paris, Dalloz, coll. "A droit ouvert", 2008, 683p. [ISBN 2247074129]

Lionel Charbonnel, La hiérarchie des normes conventionnelles : contribution à l'analyse normativiste du contrat, thèse, Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse, A. Pélissier (dir.), 24 novembre 2010, 368p.

Aurélien Chazel, Comprendre et chiffrer la Green Value, Mémoire de fin d'études, Martin Hoesli (dir.), Université Paris I Panthéon Sorbonne, Sept. 2009, 86p.

Florence Chérel (dir.), Changement d'utilisation de l'immeuble, Urbanisme, Construction, Propriété, Lamy, Coll. Axe Droit, 2011, 284p. [ISBN 2721213198]

Marie-Françoise Chevallier-Le Guyader, Etienne Klein, Mireille Delmas-Marty *et alii*, Sciences et société, Les normes en question, Arles, Actes Sud / IHEST, coll. Questions vives, 2014, 307p. [ISBN : 2330030971]

Françoise Choay, L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie, Paris, Seuil, 1965, 445p. [ISBN 2020053284]

James Churchward, The Lost Continent of Mu: The Motherland of Man [1926], éd. Kessinger Publishing, 2003, 328p. [ISBN 0766146808]

Cicéron, De Republica, trad. C. Appuhn, De la République. Des Lois, Paris, Garnier Flammarion, 1965, 250p.

Ronald H. Coase, The Problem of Social Cost, *The Journal of Law & Economics*, Vol.3, Oct.1960, The University of Chicago Press, pp.1-44, Le problème du coût social, trad. Yves-Marie Morissette, Paris, PUF, coll. "Droit Ethique Société", 2000, pp.23-76. En ligne sur : <http://www.jstor.org/stable/724810>

Auguste Comte, Physique sociale. Cours de philosophie positive. Leçons 46 à 60, Paris, Hermann, 1975, Présentation et notes par Jean-Paul Enthoven, 803p.

Marie-Jean-Antoine de Condorcet, Mémoire sur le calcul des probabilités, [1786], In Arithmétique politique. Textes rares ou inédits (1767-1789), éd. critique commentée par Bernard Bru et Pierre Crépel, Paris, INED-PUF, 1985, 746p.

Marie-Jean-Antoine de Condorcet, Esquisse d'un tableau historique des progrès de l'esprit humain, [1793-1794], Paris, Librairie philosophique J. Vrin, Coll. Bibliothèques des textes philosophiques, 1970, 247p.

En ligne sur : http://classiques.uqac.ca/classiques/condorcet/esquisse_tableau_progres_hum/esquisse_tableau_hist.pdf

Marie-Jean-Antoine de Condorcet, Observations sur le vingt-neuvième livre de l'Esprit des Lois, in Antoine L.C. Destutt de Tracy, *Commentaire sur l'Esprit des lois de Montesquieu*, Liège, Desoert, 1817, pp.437-471.

Robert Cooter et Thomas Ulen, Law and Economics, Prentice Hall, 6^{ème} éd., 2011, 576p.

Gérard Cornu, Vocabulaire juridique, Ass. H. Capitant, 8^{ème} éd., PUF, 2000, 925p. [ISBN 2130506003]

David Cosandey, Le Secret de l'Occident, du miracle passé au marasme présent, Paris, Arléa, 1997, 469p. [ISBN 2869593367]

Louisa Dahmani, Les stratégies du bailleur pour aborder le renouvellement du bail commercial, Mémoire de fin de cycle, Université Catholique de Lille, 2010-2011, 144p.

Bernard Dantier, Gaston Bachelard, Les obstacles épistémologiques, Textes choisis, Paris, Librairie philosophique Vrin, 1999, 7p.

Charles Darwin, L'Origine des espèces [1859], Flammarion, GF n°1389, trad. E. Barbier revue par Daniel Becquemont, 2008, 608p. [ISBN 2081221079]

René Descartes, Discours de la méthode, [1637], Paris, Librairie Philosophique J. Vrin, 1964, Introduction et notes par Etienne Gilson de l'Académie française, 146p.

Autre référence en ligne chez : Editions-Gutenberg-Ebook, 2004:<http://www.gutenberg.org/files/13846/13846-h/13846-h.htm>

Philippe Descola, L'écologie des autres. L'anthropologie et la question de la nature, Quae, Coll. Sciences en questions, 2011, 110p.

Jean Domat, Les lois civiles dans leur ordre naturel, Site Schuman, Université Paul Cézanne Aix-Marseille 3, collab. éd. Montchrestien Lextenso, Paris, 1735.

En ligne sur : http://flora.univ-cezanne.fr/flora/pub_aix/fr/document/droit/Domat

Elisabeth Dorier-Apprill (dir.), Jean-Paul Amat, René-Joly Assako Assako, *et alii*, Ville et environnement, Sedes, 2006, 511p. [ISBN 2718194684]

Georges Duby (dir.), Histoire de la France urbaine, Paris, Seuil, t. 2, *La ville en France au Moyen-Âge*, 1998, 674p.

Dany-Robert Dufour, La Cité perverse. Libéralisme et pornographie, Paris, Denoël, 2009, 389p. [ISBN 2207261200]

Gwenaëlle Durand-Pasquier (dir.), Jérôme Bertin, Bertrand de Gérando *et alii*, Bâtiments et performance énergétique. Données techniques, contrats, responsabilité, Lamy, Coll. Axe Droit, avril 2011, 377 p. [ISBN 2721213440]

Christoph Eberhard, Droit, gouvernance et développement durable, Cahiers d'anthropologie du droit, Karthala Editions, 2005, 376p. [ISBN 2845867018]. En ligne sur :

http://books.google.fr/books?id=2MTWsXVHjdsC&pg=PA88&lpg=PA88&dq=droit+intergénérationnel&source=bl&ots=K7yflnpKau&sig=WkeuiDaUPo1jo996uLhVvnrma_Y&hl=fr&sa=X&ei=R18UVPXbIIHraLKZgKAM&ved=0CFAQ6AEwCw#v=onepage&q=droit%20intergénérationnel&f=false

Jacques Ellul, Sans feu ni lieu : signification biblique de la Grande Ville, Paris, Gallimard, Coll. Voies ouvertes, 1975, 312p. [ISBN 2070291405]

Jacques Ellul, Le fondement théologique du droit, Dalloz, Coll. Bibliothèque Dalloz, préf. Franck Moderne, 2008, 111p. [ISBN 2247076598]

François Ewald, Christian Gollier et Nicolas de Sadeleer, Le principe de précaution, Paris, PUF, Que sais-je ?, 1^{ère} éd. 2001, 2^{ème} éd. 2008, 127p. [ISBN 2130566298]

Laëtitia Eyssartel, Analyse des expériences étrangères de mise en place du bail vert : Quelles mesures doivent être prises par Nexity pour son application en France ?, Essai, Université de Sherbrooke et Université de Technologie de Troyes, Septembre 2010, 96p. En ligne sur : <https://www.usherbrooke.ca/environnement/fileadmin/sites/environnement/documents/Essais2010/Eyssartel>

Lucien Febvre, Combats pour l'Histoire, Armand Colin, Coll. Agora, 1992, 1^{ère} éd. 1952, 456p.

Paolo Fedeli, Ecologie antique, milieux et modes de vie dans le monde romain, éd. Infolio, Coll. Archigraphy, 2005, 254p. [ISBN 2884745185]

A.M. Feldman, J. Kim, The Hand Rule and United States v. Carroll Towing Co. Reconsidered, Brown University, Providence, Rhode Island, working paper n°2002-27, oct. 2002, 19p.

Marie-Theres Fögen, Histoires du droit romain. De l'origine et de l'évolution d'un système social, Paris, Ed. MSH, Coll. Bibliothèque AI, 2007, 232p. [ISBN 2735111992]

Robert Fossier, Histoire sociale de l'Occident médiéval, Paris, Armand Colin, Coll. U, série Histoire médiévale, Georges Duby (dir.), 1970, 384p.

Robert Fossier, L'Occident médiéval : Vème-XIIIème siècle, Paris, Hachette, Coll. HE Fondamentaux, 1995, 160p. [ISBN 2011454913]

Jérôme Fromageau, La police de la pollution à Paris de 1666 à 1789, thèse, Université Paris II, 1990, 976p.

Marie-Anne Frison-Roche (dir.), Les leçons d'Enron. Capitalisme, la déchirure, Paris, Autrement, 2002, 180p.

Aulu-Gelle, Nuits Attiques, Œuvres complètes, trad. de Chaumont, Flambart et Buisson, Garnier frères, Nouvelle édition, revue par Charpentier, Blanchet *et alii*, 1920, 511p. En ligne sur : <http://remacle.org/bloodwolf/erudits/aulugelle/index.htm>

Bertrand de Gérando, Energies-Climat, Quotas d'émission de gaz à effet de serre, Système d'échange de quotas, Entreprises et collectivités bénéficiaires, Outils de gestion des quotas, Wolters Kluwer France, éd. Lamy, Coll. Lamy Axe Droit, 2010, 300p. [ISBN 2721213112]

Louis Gernet, Droit et institutions en Grèce antique, Paris, Flammarion, Coll. Champs, 1982, 330p. [ISBN : 2080811066]

Paul-Frédéric Girard, Manuel élémentaire de droit romain, Paris, Dalloz, 8^{ème} éd., 2003, 1223p. [ISBN 2247052398]

Alain Gras, Le choix du feu, aux origines de la crise climatique, Fayard, 2007, 281p. [ISBN 2213625317]

René Guénon, Le Règne de la Quantité et les Signes des Temps, Paris, Gallimard, 1945, renouvelé en 1972, 272p. [ISBN 2070230037]

Charles Guyot, La légende de la ville d'Ys, d'après les textes anciens, 1926, Réed. Coop. Breizh, 1994, 149p.

Nagib Hage-Chahine, La distinction de l'obligation et du devoir en droit privé, thèse, Université Panthéon-Assas, avril 2014, 419p.

Edward T. Hall, La dimension cachée, 1966, Points, Coll. Essais, févr. 1978, n°89, 254p. [ISBN 2020047760]

Jean-Louis Harouel, Jean Barbey, Eric Bournazel *et alii*, Histoire des institutions de l'époque franque à la Révolution, PUF, Coll. Droit fondamental, 8^{ème} éd., 591p. [ISBN 2130479987]

Friedrich A. Hayek, Droit, législation et liberté [1979], t.3: *L'ordre politique d'un peuple libre*, PUF, 1995, 272p.

Robert Heilbroner, The Making of Economic Society, 1989, New Jersey, Englewood Cliffs, Prentice-Hall, 13ème éd., 2011, 241p. [ISBN 0136080693]

Geneviève Helleringer, Les clauses du contrat. Essai de typologie. Thèse de doctorat : droit privé, Université Paris II Panthéon-Assas, Y. Lequette (dir.), éd. LGDJ, t. 536, 2012, 450p. [ISBN 2275038452]

Nathalie Hervé-Fournereau (dir.), Marie Sancy, Ludwig Krämer, Les approches volontaires et le droit de l'environnement, PU Rennes, Coll. L'Univers des normes, 2008, préf. Stavros Dimas, 326p. [ISBN 2753506459]

Clarisse Herrenschmidt, Les trois écritures. Langue, nombre, code, Gallimard, 2007, 528p.

Thomas Hobbes, Léviathan. Traité de la matière, de la forme et du pouvoir de la république ecclésiastique et civile [1ère éd. 1658], Paris, Dalloz, 1999, éd. François Tricaud, 780p.

Patrick Hocreitère, Valérie Gueguen, Le plan local d'urbanisme, Berger-Levrault, 2004, 783p. [ISBN 2701315515]

Oliver W. Holmes, Jr., The Common Law, Boston, Little, Brown & Co. 1881, 422p.

Oliver W. Holmes, Jr., The Path of the Law, Harvard Law Review, 1897, pp.457-478.

Ma Hong (dir.), Modern China Economy and Management, Beijing, Foreign Language Press, 1990, 486p.

Ebenezer Howard, *Garden-Cities of Tomorrow* [1898], préf. Sir F. Osborn & Prof. L. Mumford, Faber & Faber, Londres, 1946, trad. L. E. Crepelet, “Villes-jardins de demain”, Tientsi Press Limited, Chine, rééd. 1902, 165p.

Jérôme Huet, Responsabilité contractuelle et responsabilité délictuelle, Essai de délimitation entre les deux ordres de responsabilité, Thèse, Université Paris II, J. Flour (dir.), 1978

David Hume, Traité sur la nature humaine, [1739], éd. White-Hart, Mercer’s-Chapel, Cheapfide, trad. P. Folliot 2003-2007. En ligne (Livres I, II et III) sur : <http://bibliotheque.uqac.ca/>

Christian Jacq, Trois voyages initiatiques, Paris, éd. XO, 2003, 622p. [ISBN 22845631144]

Edwin. O. James, *The Cult of the Mother-Goddess*, Londres, Thames and Hudson, 1959, trad. S.M. Guillemin, Le culte de la Déesse-Mère dans l’histoire des religions, éd. Le Mail, 1989, 285p. [ISBN 2903951160]

Christophe Jamin (dir.), Droit et économie des contrats, Paris, LGDJ, 2008, Coll. Droit et économie, 306p.

Emmanuel Kant, Fondements de la métaphysique des mœurs [1785], trad. Victor Delbos, d’après éd. 1792, Uqac, Coll. Les classiques des sciences sociales, Québec, 2002, 73p. En ligne sur : http://classiques.uqac.ca/classiques/kant_emmanuel/fondements_meta_moeurs/fondements.html

Hans Kelsen, Théorie pure du droit [1962], Paris, LGDJ, Coll. La pensée juridique, 2^{ème} éd., trad. Charles Eisenmann, 1999, 367p. [ISBN 2275017761].

Thierry Kirat, Économie du droit, Paris, La Découverte, “Repères”, 1^{ère} éd. 1999, éd. 2002, 121p. [ISBN 2707129604]

Alexandre Kiss (dir.), L’Ecologie et la loi, le statut juridique de l’environnement, Paris, L’Harmattan, Coll. Environnement, 1989, 390p. [ISBN 2738402968]

Jacques Krynen et Bernard d’Alteroche (dir.), *L’Histoire du droit en France, nouvelles tendances, nouveaux territoires*, Paris, Classiques Garnier, 2014, 596p. [ISBN 2812429637]

Will Kymlicka, Les théories de la justice : une introduction, Paris, La Découverte, 1999, 362p. [ISBN 2707141132]

Nicolas de La Mare, Traité de Police, Paris, J. et P. Cot, M. Brunet, J.-F. Hérisant, 4 vol., 1705-1738.

En ligne sur : http://data.bnf.fr/12450313/nicolas_de_la_mare_traite_de_la_police/

Georges Lamoine, La théorie de la justice dans les écrits politiques de Hobbes à Locke, XVII-XVIII, Bulletin de la société d’études anglo-américaines des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, N°25, 1987, pp.55-65.

En ligne sur : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/xvii_0291-3798_1987_num_25_1_1118

Sophie Larmoyer, Le Tour du Monde en 100 idées reçues, éd. Le Cavalier Bleu, 2009, 606p. [ISBN 2846704335]

En ligne sur : http://www.lecavalierbleu.com/images/30/extrait_341.pdf

Bruno Latour, Politiques de la nature, Comment faire entrer les sciences en démocratie, La Découverte, Coll. Armillaire, 1999, 383p.

Pierre Lavedan, La géographie des villes, Paris, Gallimard, 1936, 206p.

Charles-Edouard Jeanneret-Gris, dit Le Corbusier, Manière de penser l'urbanisme, Urbanisme des CIAM, éd. Architecture d'aujourd'hui, Coll. Ascoral, 1^{er} vol., 1946, 184p.

Augustus Le Plongeon, Queen Mío and the Egyptian Sphinx, Université du Texas, 1896, 277p.

Claude Lefort, Le travail de l'oeuvre Machiavel [1972], Paris Tel-Gallimard, 1986.

Jean-Pierre Leguay, La rue au Moyen-âge, éd. Ouest France, Coll. De mémoire d'homme : l'histoire, 1984, 252p.

Jean-Pierre Leguay, La Pollution au Moyen-âge, Coll. Gisserot-Histoire, 1999, 127p. [ISBN : 287747433X]

Yannick Lemarchand, Du dépérissement à l'amortissement. Enquête sur l'histoire d'un concept et de sa traduction comptable, thèse, Nantes, Ouest éditions, 1993, préf. Claude Cossu, 719p.

Robert Lenoble, Histoire de l'idée de nature, Paris, Albin Michel, Coll. L'évolution de l'humanité, 1969, 446p.

Jacques Lévy, L'espace légitime. Sur la dimension géographique de la fonction politique, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, avril 1994, 431p. [ISBN 2724606442]

John Locke, Two Treatises of Government [1689], trad. D. Mazel, Traité du gouvernement civil, Paris, Garnier- Flammarion 1992, introduction et notes par S. Goyard-Fabre, 381p.

Nicolas Machiavel, Discours sur la première décade de Tite-Live, in *OEuvres complètes*, Paris, Gallimard-La Pléiade, 1952.

Bronislaw Malinowski, Une théorie scientifique de la culture et autres essais [1944], Paris, F. Maspéro, Coll. Les Textes à l'appui, Pierre Clinquant (trad.), 1968, 182p. En ligne sur : http://classiques.uqac.ca/classiques/malinowsli/theorie_culture/theorie_culture.html

Karl Marx, Contribution à la critique de l'économie politique [1859], Paris, éd. Sociales, 1972, trad. Maurice Husson et Gilbert Badia, 309p. Version numérique par J-M Tremblay, Coll. "Les classiques des sciences sociales", Bibliothèque Paul-Émile-Boulet, Université du Québec, Chicoutimi. En ligne sur : <http://classiques.uqac.ca/classiques/Marx>

Bertrand Mathieu, La Loi, Dalloz, 3^{ème} éd., Coll. Connaissance du droit, 2010, 128p. [ISBN 2247085644]

Michel Miaille, Une introduction critique au droit, Paris, F. Maspéro, 1976, 388p. [ISBN 2707108790]

Gérard Monnier, Histoire de l'architecture, Paris, PUF, Que sais-je?, 5^{ème} éd. 2007, 127p. [ISBN 2130562009]

Charles de Secondat de Montesquieu, De l'esprit des lois [1758], L. Versini, Paris, Éditions Gallimard, 1995, 560p.

En ligne sur : http://www.ecole-alsacienne.org/CDI/pdf/1400/14055_MONT.pdf

Jacqueline Morand-Deville, Le droit de l'environnement, Paris, PUF, Que sais-je?, 10^{ème} éd. 2010, 126p. [ISBN 21305833646]

Pierre Moussa, Caliban naufragé, Les relations Nord/Sud à la fin du XX^{ème} siècle, Fayard, 1994, 329p. [ISBN 2213593203]

Lewis Mumford, The City in History, Its Origins, Its Transformations and Its Prospects, New York, Harcourt, Brace & World, 1961, 657p.

Ingrid Nappi-Choulet, Marketing et stratégie de l'immobilier, Paris, Dunod, 1999, 259p. [ISBN 2100036254].

Laurent Neyret, Gilles J. Martin (dir.) *et alii*, Nomenclature des préjudices environnementaux, Paris, LGDJ Lextenso éditions, 2012, 434p. [ISBN 2275038421]

Friedrich Nietzsche, Généalogie de la morale [1887], in "Friedrich Nietzsche : Oeuvres complètes", trad. Henri Albert, Arvensa Editions, 2014, 8802p. [ISBN 2368419199]

François Ost, Sade et la loi, Paris, éd. Odile Jacob, 2005, 345p. [ISBN 2738116698]

François Ost, La nature hors la loi. L'écologie à l'épreuve du droit, Paris, éd. La Découverte, 1995, 346p. [ISBN 270713936X]

Ovide, Les Métamorphoses, Bibliotheca Classica Selecta (BCS), trad. G.T. Villenave, 1806, trad. annotée Anne-Marie Boxus et Jacques Poucet (2005-2009)

En ligne sur : <http://bcs.fltr.ucl.ac.be/METAM/Met00-Intro.html>

Erwin Panofsky, Die Perspektive als symbolische Form, Leipzig, 1927, La Perspective comme forme symbolique, Les Editions de Minuit, Coll. Le sens commun, 1975, 280p. [ISBN 2707300911]

Robert Parker, Miasma : Pollution and Purification in Early Greek Religion, Oxford, Clarendon Press, 1983, 413p. [ISBN 0198147428]

Pierre Patte, Monuments érigés en France à la gloire de Louis XV, précédés d'un tableau du progrès des arts & des sciences sous ce règne, éd. Desaint et Saillant, 1765, 380p. En ligne sur : <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k1041169x.r=Pierre+Patte>

Hugues Périnet-Marquet, Grenelle 2. Impacts sur les activités économiques, Wolters Kluwer France, éd. Lamy, Coll. Lamy Axe Droit, 2010, 230p. [ISBN 2721213365]

Luce Pietri, Maurice Meuleau, Le Monde et son histoire, le Monde antique et les débuts du Moyen âge, t. 1, Robert Laffont, Coll. Bouquins, 1984, 1006p. [ISBN 2221045404]

Henri Pirenne, Les villes du Moyen Âge, PUF, Coll. SUP L'historien, 1927, rééd. 1971, 171p.

Platon, Gorgias, Criton, Les lois, in *Œuvres complètes*, Gallimard-La Pléiade, 2T., trad. L. Robin, 1940-1943

Pline l'Ancien, Histoire naturelle, éd. Émile Littré, Durocher, Paris, 1848-1850. En ligne sur : <http://remacle.org/bloodwolf/erudits/plineancien/index.htm>

Adélie Pomade, La société civile et le droit de l'environnement. Contribution à la réflexion sur les théories des sources du droit et de la validité, Thèse de doctorat : droit privé, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, J. Ghestin (dir.), C. Thibierge (préf.), éd. LGDJ, T.523, 2010, 698p. [ISBN 2275036113]

Jean-Étienne-Marie Portalis, Discours préliminaire du premier projet de Code civil [1801], préf. Michel Massenet, Titre original : "Motifs et discours prononcés lors de la publication du code civil", Bordeaux, Confluences, Coll. Voix de la Cité, 2004, 78p.

Eric Andrew Posner, Agency Models in Law and Economics, John M. Olin, Law & Economics Working Paper n° 92, *The Chicago Working Paper Series*, Chicago Law School, 2000, 21p. En ligne sur : http://www.law.uchicago.edu/files/files/92.EAP_Agency_0.pdf

Richard Allen Posner, Economic Analysis of Law, Wolters Kluwer, Aspen, Casebook Series, 8ème éd., 2010, 1040 p.

Thierry Raes, Bettina Laville, Sylvain Lambert *et alii*, Développement durable, aspects stratégiques et opérationnels, PWC et Landwell & Associés, Levallois, éd. Francis Lefebvre, 2010, 596p. [ISBN 2851158673]

John Rawls, Théorie de la justice [1971], Belknap, trad. C. Audard, Paris, Seuil, 2009, 667p. [ISBN 2757814161]

Elisée Reclus, L'Homme et la terre, Paris, Librairie Universelle, 1905, t. 5, 575p.

Yves Renouard, Conséquences et intérêt démographique de la Peste noire de 1348, *In Population*, 3^{ème} année, n°3, 1948, pp.459-466.

En ligne sur : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/pop_0032-4663_1948_num_3_3_1952

Rudy Ricciotti, HQE, Les renards du temple, Al Dante, Coll. Clash, 2009, réed. Le Gac Press, avril 2013, HQE®, La HQE brille comme ses initiales sur la chevalière au doigt, 103p.

Jérémy Rifkin, La nouvelle société du coût marginal zéro, L'internet des objets, l'émergence des communaux collaboratifs et l'éclipse du capitalisme, éd. Les liens qui libèrent, 2014, 510p.

Gilbert Rist, Le développement. Histoire d'une croyance occidentale, Paris, Presses de Sciences Po, Coll. Références, 3^{ème} éd., 2007, 483p. [ISBN 2724610482]

Thomas Römer, Loyse Bonjour, Homosexualité dans le Proche-Orient ancien et la Bible, éd. Labor et Fides, Essais bibliques n°37, 2005, 128p. [ISBN 2830911657]

Jean-Jacques Rousseau, "Huitième Lettre écrite de la montagne", *In OEuvres complètes*, Gallimard-Pléiade, t.3, 1966

Simone Roux, Le monde des villes au Moyen-Âge, XIème-XVème siècles, Paris, Hachette, Michel Balard (dir.), 1994, 192p.

Baldine Saint Girons, Esthétiques du XVIIIème siècle. Le modèle français, éd. Philippe Sers, Paris, 1990, 740p.

Salomon, Cantique des cantiques, selon la Vulgate, trad. Louis Segond, 1910.

En ligne sur : http://www.judeopedia.org/Hagiographes_Cantique%20des%20cantiques_1_1_Latin_Vulgate.aspx

Warren J. Samuels, Economics, Governance, and Law. Essays on Theory and Policy, Cheltenham, UK, Edward Elgar, 2002, 199p.

Aldo Schiavone, Ius. L'invenzione del diritto in Occidente, Turin, éd. Einaudi, 2005, trad. Geneviève et Jean Bouffartigue, Ius. L'invention du droit en Occident, Paris, Belin, 2008, 700p. [ISBN 2701161204]

Cyril Sintez, Le constructivisme juridique. Essai sur l'épistémologie des juristes, t.1. Les origines romaines, éd. mare & martin, Coll. Libre Droit, 2014, 211p. [ISBN 2849341773]

Werner Sombart, Der moderne Kapitalismus [1928], 2 t., Adamant Media Corporation, 2001, 706p., trad. Marc Nikitin, In Cahiers de l'histoire de la comptabilité, n°2, 1992, pp.19-28.

Camillo Sitte, Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, 1889, trad. C. Martin, "L'art de bâtir des villes", Genève, éd. Atar, 2^{ème} éd. 1918, 193p.

En ligne sur : <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k744025/f1.table>

Victor Ieronim Stoichita, L 'instauration du tableau, Genève, Droz, 1999, 480p.

Strabon, Géographie, Amédée Tardieu, Paris, Hachette, 1867.

En ligne sur : <http://www.mediterranees.net/geographie/strabon/sommaire.html>

Alain Supiot, Homo juridicus. Essai sur la fonction anthropologique du Droit, Seuil, Coll. Essais, 2005, 333p. [ISBN 2757815205]

Bernard Thibault, Le droit des nuisances au XIX^{ème} siècle, thèse, Université Paris II, 1975.

Tite-Live, Ab urbe condita, In M. Nisard (dir.), OEuvres de Tite-Live (Histoire romaine), Paris, éd. Firmin Didot, 1864

En ligne sur : <http://remacle.org/bloodwolf/historiens/Tite/index.htm>

Michel Troper, La philosophie du droit, PUF, Que sais-je ?, 2011, 128p. [ISBN 2130585350]

Paul Valéry, Regards sur le monde actuel et autres essais [1945], Gallimard, Coll. Folio/Essais, 1988, 260p. [ISBN : 207032494-X]

Paul Vidal de La Blache, Principes de géographie humaine [1845-1918], Paris, Armand Colin, 1922, 295p.

Raymond Unwin, Town Planning in Practice, An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs [1909], London, Ernest Benn Limited, 1932, trad. W. Mooser, "L'étude pratique

des plans de villes. Introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension", Paris, L'Equerre, 1981, 374p.

Roger Verceel, Capitaine Conan [1934], Albin Michel, 1996, 288p. [ISBN : 9782226228017]. Partiellement en ligne sur : <http://books.google.fr/rogerverceel>

Virgile, Les Géorgiques, trad. Maurice RAT, *Virgile. Les Bucoliques et les Géorgiques*, Paris, Classiques Garnier, 1932, *In Bibliotheca Classica Selecta*, Université de Louvain. En ligne sur : <http://agoraclass.fltr.ucl.ac.be/concordances/GeorgII/lecture/2.htm>

Joseph H. Vlaemminck, Histoire et doctrines de la comptabilité, Bruxelles, 1956, rééd. Vésoul, éd. Pragnos, 1979, 235p.

Chloé-Anne Vlassopoulou, L'histoire dans l'analyse des politiques publiques : contribution à un premier bilan. Réflexions à partir de l'exemple de la lutte contre la pollution de l'air, In P. Laborier & D. Trom (Dir), *Historicités de l'action publique*, CURAPP, PUF, 2003, 97p.

Paul Watzlawick, John Weakland et Richard Fisch, Changements : Paradoxes & psychothérapie, Paris, Seuil, 1975

Alain Wijffels, Introduction historique au droit. France, Allemagne, Angleterre, Paris, Thémis droit, PUF, 2010, 374p. [ISBN 2130574064]

Alain Wijffels, Qu'est-ce que le *ius commune* ?, In A. Supiot (dir.), *Tisser le lien social*, Paris, cd. MSH, 2004, p.131 *sqq.*

Donald Worster, Les pionniers de l'Ecologie, Paris, Editions Sang de la terre, 1998, 412p. [ISBN 2869850980]

IV. ARTICLES ET CHRONIQUES

A. Articles de revues

Academy of Management Review – *AOM* (trimestriel) :

⇒ Mark C. Suchman, *Managing Legitimacy: Strategic and Institutional Approaches*, vol. 20, 1995

Actualité Juridique Droit Immobilier - AJDI (mensuel) :

⇒ Bruno Wertenschlag, Thibaut Geib, *Environnement et bail commercial*, avril 2014, pp.259-263

⇒ Pierre Garbit, *Liberté contractuelle et modes alternatifs de règlement des conflits*, février 2014, Sect.108-112, p.108

- ⇒ Hugues Kenfack, Liberté contractuelle et clauses de transfert de charges, février 2014, Sect. 104, p.101
- ⇒ Jean-Pierre Blatter, Saisine facultative de la commission de conciliation, septembre 2010 p.633
- ⇒ Joël Monéger, Baux commerciaux : statut ou liberté contractuelle ?, juin 2000, p.484

Administrer (mensuel) :

- ⇒ Frédéric Bérenger, Les clauses de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge, n°462, février 2013, pp.20-26.

Avocats Conseils d'Entreprises - ACE (trimestriel) :

- ⇒ Christian Huglo, Pourquoi les avocats sont-ils les mieux placés pour faire évoluer le droit de l'environnement au plus haut niveau ?, In "Dossier : L'avocat vert et durable", avril 2012, n°119, pp.18-19.
- ⇒ Nicolas Lerègle, Actualité du Grenelle de l'Environnement appliqué à l'immobilier : l'audit énergétique, In "Dossier : L'avocat vert et durable", avril 2012, n°119, p.24

Courrier International (hebdomadaire) :

- ⇒ Geoffroy Lean, La désolation du smog, In, Daily Telegraph, CI n°1157, 3-9 janvier 2013, p.50

Bulletin Rapide de Droit des Affaires – BRDA (bi-mensuel) :

- ⇒ Déplafonnement du loyer d'un bail commercial, 15 mai 2014, 9/14, n°16.

Construction Urbanisme (mensuel) :

- ⇒ Gwénaëlle Durand-Pasquier, Objectif performance énergétique ! Les mesures d'amélioration de la consommation énergétique dans la loi Grenelle 1, n°10, octobre 2009, étude 50, pp.3-4
- ⇒ Gwénaëlle Durand-Pasquier, De nouvelles obligations du propriétaire immeuble face aux risques de santé présentés par le bien, n°11, novembre 2009, étude 55, pp.3-4
- ⇒ Patrice Cornille, BBC, n°12, décembre 2009, étude 11, p.1
- ⇒ Gwénaëlle Durand-Pasquier, Quel est le préjudice indemnisable suite à la faute du diagnostiqueur immobilier?, n°12, décembre 2009, étude 64, pp.2-3

Droit de l'environnement (mensuel) :

- ⇒ Le Corre, Marée noire de l'Erika : Vers une reconnaissance du préjudice écologique ?, n°97, avril 2002, pp.91-94

- ⇒ M-F. Facon, S. Soum, La réforme des études d'impact opérée par la loi Grenelle 2, n°197, janv.2012, pp.23-27
- ⇒ J. Makowiak, Clarification et simplification relatives des procédures d'urbanisme, n°198, février 2012, pp.60-64
- ⇒ M. Moliner-Dubost, Les projets énergétiques dans les mécanismes de Kyoto : enjeux et défis environnementaux, n°199, mars 2012, pp.79-82
- ⇒ J. Makowiak, Droit de l'urbanisme et environnement, synthèse janvier 2011 - mars 2012, n°200, avril 2012, pp.139-144
- ⇒ C. Devès, C-A. Dubreuil *et alii*, Les énergies renouvelables, hors série avril 2012
- ⇒ M-F. Steinlé-Feuerbach, Risque naturels & technologique, synthèse janvier 2011 - juillet 2012, n°204, sept. 2012, pp.276-280
- ⇒ M-P. Camproux Duffrène, V. Jaworski et J. Sohnle, Arrêt Erika : la victoire du droit de l'environnement, n°207, déc. 2012, pp.371-379
- ⇒ M. Kohler, Les dispositions de la loi Grenelle 2 et son décret d'application, n°208, janv. 2013, pp.29-33
- ⇒ D. Deharbe, S. Gandet, Energies renouvelables, synthèse janvier 2012-janvier 2013, n°208, janv. 2013, pp.39-48
- ⇒ J. Makowiak, Droit de l'urbanisme et environnement, synthèse mars 2012-janvier 2013, n°209, fév. 2013, pp.75-80
- ⇒ K. Foucher, Proposition de loi sur le dommage environnemental : un risque d'inconstitutionnalité, n°214, juillet-août 2013, pp.246-247
- ⇒ R. Leost, Décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement et participation du public, Nouvelles précisions des juges et du législateur, n°215, sept. 2013, pp.308-313
- ⇒ M-F. Steinlé-Feuerbach, Risques naturels et technologiques, synthèse juillet 2012-août 2013, n°215, sept. 2013, pp.314-320
- ⇒ D. Deharbe, L. Deldique, La méthodologie du principe de précaution fixée par le Conseil d'Etat, n°216, oct.2013, pp.344-350
- ⇒ D. Deharbe, S. Gandet, Energies renouvelables, synthèse janvier 2013-janvier 2014, n°219, janv. 2014, pp.39-48
- ⇒ Muriel Trémeur, Le rôle du maire face au principe de précaution, n°220, février 2014, pp.66-71
- ⇒ David Desforges, Obligation d'information : impérieuse nécessité, n°220, février 2014, pp.72-75

- ⇒ J. Makowiak, Droit de l'urbanisme et environnement, synthèse 2013-2014, n°221, mars 2014, pp.118-124
- ⇒ S. Gallage-Alwis et E. Isik, Particules fines dans l'air : une source de contentieux futurs aux contours incertains, n°222, avril 2014, pp.126-128
- ⇒ Franck Duhautoy, Etats-Unis : en route vers Kyoto, n°223, mai 2014, pp.177-181

Droits. Revue française de théorie juridique :

- ⇒ Olivier Cayla, La qualification ou la vérité du droit, vol. 18, 1993, pp.3-18

Ecologie & Politique :

- ⇒ Jean-Paul Deleage, Des inégalités écologiques parmi les hommes, n°35, 2008/1, Presses de Sciences Po, 186p. [ISBN 2849501719]

Espace, Populations, Sociétés :

- ⇒ Philippe Deboudt, Vincent Houillon *et alii*, Populations, vulnérabilités et inégalités écologiques, 2008/1.

Esprit :

- ⇒ Emmanuel Mounier, De la propriété capitaliste à la propriété humaine, n°S, 1934

Gazette du Palais :

- ⇒ Michel Peisse, Le droit, non les droits de l'immobilier !, éd. spécialisée droit immobilier, 15-17 décembre 2013, 133^{ème} année, n°s 349 à 351, Editorial, p.3.

Geoscience :

- ⇒ Claude Lorius, Effet de serre : les lacunes du savoir et de la perception, vol. 335, Issue 6, 2003, pp. 545-549

***Jurishebdo Immobilier* (hebdomadaire):**

- ⇒ La loi Pinel a-t-elle atteint son objectif de protéger le petit commerçant ?, n°S.55, 24 mars 2015, p.9
- ⇒ L'annexe environnementale, n°S.46, 16 juillet 2013, p.7.

***Kaier Ar Poher* (mensuel) :**

- ⇒ Goulven Péron, Les légendes thébaines aux sources du roman arthurien, Arthur l'Herculéen, n°30, octobre 2010, pp.14-21

***La Semaine Juridique Notariale et Immobilière – Lexis Nexis* (hebdomadaire) :**

- ⇒ Philippe Billet, Autorisations d'urbanisme et principe de précaution, quand l'autonomie contrarie l'indépendance, éd. Administrations et collectivités territoriales, n°13, 28 mars 2011
- ⇒ Arnaud Reygrebollet, La problématique environnementale en droit des baux commerciaux, n°42, 21 octobre 2011

L'Ecologiste (trimestriel français de *The Ecologist*) :

- ⇒ La crise climatique, n°2, vol.1, hiver 2000, pp.19-62
- ⇒ Alain Gras, L'illusion de la fatalité technique, vol.2, n°3, Automne 2001, p.28
- ⇒ Jacques Ellul et l'enjeu du siècle, n°5, vol.2, n°3, automne 2001, pp.52-53
- ⇒ Changer d'énergie, changer de vie, n°11, vol.4, n°3, octobre 2003, pp.19-89
- ⇒ Une Antiquité écologique ? n°16, vol.6, n°2, automne 2005, pp.45-47
- ⇒ Grenelle de l'environnement, promesses mirages et tabous, n°24, hiver 2007, pp.20-48
- ⇒ La sobriété, base de la transition énergétique, n°34, vol.12, n°1, été 2011, pp.45-48
- ⇒ La Commission européenne ignore l'effet cocktail des polluants, n°37, vol.13, n°2, été 2012, pp.6-7
- ⇒ Le charbon encore et toujours roi ?, n°40, vol.14, n°2, été 2013, pp.42-45
- ⇒ Comment habiter aujourd'hui, n°42, vol.15, n°1, printemps 2014, pp.21-39
- ⇒ Qu'est-ce que l'Anthropocène ?, n°42, vol.15, n°1, printemps 2014, pp.45-48
- ⇒ Charles Eisenstein, Comment lutter efficacement contre l'effet de serre ?, n°43, vol.15, n°2, été 2014, p.20.

Le Point (hebdomadaire) :

- ⇒ Julien Damon, Vous avez dit "sociétal" ?, n°2160, 6 février 2014, p.129.

Loyers et Copropriété (mensuel) :

- ⇒ Joël Monéger, L'obligation de délivrance ou la conjonction de l'impératif et de la liberté contractuelle, février 2013, Repère, pp.1-2.

Mouvements (trimestriel) :

- ⇒ Fabrice Flipo, Un climat d'injustice : crise et inégalités écologiques, La Découverte, n°60, oct.-déc. 2009, pp.59-76

Opérations Immobilières (mensuel) :

- ⇒ Thomas Baron, Immobilier d'entreprise et assureurs, quelle stratégie d'investissement ?, Juillet-Août 2012, 2p.
- ⇒ Jean-Luc Tixier, 10 questions sur... le bail commercial en état futur d'achèvement, juin 2013.

Philosophical Magazine and Journal of Science (bimensuel anglais) :

- ⇒ Svante Arrhenius, On the Influence of Carbonic Acid in the Air upon the Temperature of the Ground ("De l'influence de l'acide carbonique dans l'air sur la température de la terre"), Série 5, Volume 41, Avril 1896, pp. 237-276

Programmez (mensuel) :

- ⇒ Richard Stallman, Liberté, égalité, fraternité, n°111, septembre 2008

Recueil Dalloz (hebdomadaire) :

- ⇒ Mathide Boutonnet, Des obligations environnementales spéciales à l'obligation environnementale générale en droit des contrats, Droit administratif, 2012, p.377
- ⇒ Jean-Emmanuel Ray, Des conditions de travail aux conditions de vie dans l'entreprise, Droit social, 2015, p.100.
- ⇒ Josépha Dirringer, Les voies vers une démocratie sociale et environnementale ou l'illusion procédurale ?, Droit social, 2015, p.326.

Répertoire du Notariat Deffrénois :

- ⇒ Jehan de Malafosse, La propriété gardienne de la nature, In *Etudes offertes à Jacques Flour*, Paris, Raymond Barre (préf.), 1979, pp.335-349

Revue de droit immobilier – RDI (mensuel) :

- ⇒ Laurent Karila, Le locataire, n'est pas bénéficiaire de l'action en garantie décennale, 2013, p.95
- ⇒ Hugues Périnet-Marquet, L'impact de la réforme du droit des contrats sur le droit de la construction, 2015, p.251.
- ⇒ Philippe Malinvaud, Propos conclusifs, 2015, p.261

Revue des contrats – RDC (trimestriel) :

- ⇒ Mustapha Mekki, Un nouvel essor du concept de clause contractuelle (1^{ère} partie), 2006/4

Revue d'Ethique et de Théologie Morale (trimestriel) :

- ⇒ Fabrice Flipo, Contribution à une pensée des origines de la crise environnementale, Editions du Cerf, n°224, mars 2003, pp.56-65

Revue Européenne de droit de l'Environnement – REDE (trimestriel) :

- ⇒ Philippe Billet et M-E. Zamuth, Les contrats de rivières. Outils pratiques de gestion globale fondés en droit ?, n°4/S., 2004, pp.13-17

Revue Forestière Française - RFF (bimestriel) :

- ⇒ La charte européenne des sols, la charte de la nature, n°4, 1973, pp.323-326

Revue Française de Droit Administratif – RFDA (bimestriel) :

- ⇒ Hervé de Gaudemar, Les quotas d'émission de gaz à effet de serre, In "La Patrimonialité des actes administratifs", Actes de la journée d'étude du 21 janvier 2008, Université Paris II Panthéon Assas, Centre de recherche en droit administratif, n°1, février 2009, p.25

Revue Internationale de Droit Économique - RIDE (trimestriel) :

- ⇒ Isabelle Cadet, La norme ISO 26000 relative à la responsabilité sociétale : une nouvelle source d'usages internationaux, 2010/4, t.XXIV, pp.401-439.

Revue Juridique de l'Environnement – RJE (trimestriel) :

- ⇒ J-P. Baud, Le voisin protecteur de l'environnement, 1^{er} trim., 1978, p.16
- ⇒ V. Gervasoni, Les conventions de protection de la nature, n°S., 2008, pp.135-148

Revue Lamy Droit des Affaires – RLDA (mensuel) :

- ⇒ Hubert Vercken, La procédure participative adaptée aux conflits relatifs aux baux et loyers commerciaux, n°83, 2013, p.56

Revue Risques, Les Cahiers de l'Assurance, FFSA (trimestriel) :

- ⇒ Frédéric Malaval, Climat, indéterminisme et principe de précaution, n°69, mars 2007
- ⇒ P. Trainar, G. Sainteny, J. Delpla *et alii*, Principe de précaution, principe d'inaction ?, n°72, décembre 2007 [ISBN 2355880001]
- ⇒ N. de Sadeleer, Le statut du principe de précaution en droit français, n°72, décembre 2007 [ISBN 2355880001]

Revue Trimestrielle de Droit civil - RTD civ. (trimestriel) :

- ⇒ Jacques Mestre, Bertrand Fages, L'exigence d'une procédure préalable de conciliation ne s'impose au juge que si elle résulte d'une stipulation contractuelle, Civ. 1^{ère}, 6 mai 2003, n°01-01291, 2003, p.499

- ⇒ Mathide Boutonnet, Le contrat et le droit de l'environnement, 2008/1, p.1
- ⇒ Jean-Pascal Chazal, La propriété : dogme ou instrument politique ? Ou comment la doctrine s'interdit de penser le réel, 2014, p.763
- ⇒ William Dross, Que l'article 544 du code civil nous dit-il de la propriété ?, 2015, p.27

Science (hebdomadaire) :

- ⇒ Wallace Smith Broecker, Climatic Change: Are We on the Brink of a Pronounced Global Warming?, vol. 189, n°4201, 8 août 1975, pp.460-463

The Geographical Journal (mensuel) :

- ⇒ Paul Vidal de la Blache, Les divers modes d'évolution de la population de Londres, n°4, avril 1904, pp.144-150.

Transactions of the Institute of British Geographers (trimestriel) :

- ⇒ David Harvey, Justice, Nature and the Geography of Difference, Oxford, Blackwell, Vol. 23, n°2, 1998, pp. 284-286.

B. Articles et revues en ligne (consultés de septembre 2010 à juin 2015) :

American Journal of Sociology - <http://www.jstor.org> :

- ⇒ John W. Meyer, Brian Rowan, Institutionalized Organizations: Formal Structure as Myth and Ceremony, Vol. 83, n°2, septembre 1977

Argus de l'assurance (hebdomadaire) - <http://www.argusdelassurance.com> :

- ⇒ Valérie Ravit, Préjudice écologique : une proposition de loi dangereuse, n°7273, 29 juin 2012, p.50

Arte TV - <http://info.arte.tv/fr> :

- ⇒ Nature, le nouvel eldorado de la finance, Rubrique Info, 30 janvier 2015, <http://info.arte.tv/fr/nature-le-nouvel-eldorado-de-la-finance>

Articulo. Journal of Urban Research (annuel) - <http://articulo.revues.org> :

- ⇒ Marie Peretti-Ndiaye, Rémi Tréhin-Lalanne, Ville nouvelle, quarante ans après. Les pionniers vieillissants de Maurepas, In "Splendeur et misère du périurbain - Le périurbain : territoires de relégation ou d'ascension sociales?", 2009, <http://articulo.revues.org/1350#bodyftn9>

- ⇒ Katia Attuyer, Antoine Guironnet, Ludovic Halbert, *Turning pumpkins into carriages: sustainable urban development and the financialization of 'green' commercial real estate in France*, In "Geography of finance and real estate", 2012, <http://articulo.revues.org/2155>

Atelier International du Grand Paris – <http://www.ateliergrandparis.fr> :

- ⇒ 12 Clefs de lecture pour comprendre le Grand Paris, exposition librairie ArchiLIB du 30 mars au 20 avril 2012, <http://www.ateliergrandparis.fr/12clefs/>

Australian Conservation Foundation (ACF) - <http://www.acfonline.org.au/> :

- ⇒ Why 60L has a unique green lease, 2004, <http://www.acfonline.org.au/about-us/our-home-60l/why-60l-has-unique-green-lease>

Batiactu - <http://www.batiactu.com> :

- ⇒ La fin des feux de cheminée en Ile-de-France inquiète les professionnels, 10 mars 2014, <http://www.batiactu.com/edito/la-fin-des-feux-de-cheminee-en-ile-de-france-inqui-37636.php>
- ⇒ Energie primaire ou finale, quel indicateur choisir pour l'efficacité énergétique des bâtiments ?, 17 septembre 2014, <http://www.batiactu.com/edito/energie-primaire-ou-finale-quel-indicateur-choisir-39113.php>
- ⇒ Les feux de cheminée autorisés à Paris, 30 décembre 2014, http://www.batiactu.com/edito/les-feux-de-cheminee-autorises-a-paris-40032.php?utm_medium=email&utm_source=newsletter-emploi&utm_campaign=news-bo-050115

Better Building Partnership - <http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/> :

- ⇒ Green lease toolkit, Model form green lease clauses, 2013, 39p., <http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/green-lease-toolkit>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) - : <http://www.brgm.fr/>

- ⇒ Impact de l'injection d'eau réchauffée dans la nappe, 1^{er} juillet 2012, <http://www.brgm.fr/projet/impact-injection-eau-rechauffee-nappe>

Business Immo - www.businessimmo.com :

- ⇒ La fiscalité, un outil indispensable pour le Grenelle du parc tertiaire existant, 10 décembre 2009, <http://www.businessimmo.com/contents/3467>
- ⇒ Un levier pour améliorer la performance énergétique dans le tertiaire: Verdir le bail commercial!, 29 octobre 2009 ; <http://www.businessimmo.com/contents/3206>
- ⇒ Loi Grenelle 2 : la mutation énergétique et environnementale de l'immobilier en marche, 7 juillet 2010, <http://www.businessimmo.com/contents/4808>
- ⇒ L'énergie et les fondamentaux de l'immobilier, 7 octobre 2010, <http://www.businessimmo.com/contents/6917>

- ⇒ Dans le cadre des directives du Grenelle 2 et dans une démarche de développement durable, les organisations professionnelles représentatives du commerce anticipent la mise en place d'une législation verte, 20 décembre 2010, <http://www.businessimmo.com/contents/7875>
- ⇒ Les immeubles de bureaux "verts" tiennent-ils leurs promesses?, 7 avril 2011, <http://www.businessimmo.com/contents/10338>
- ⇒ A qui profite le pacte vert ?, 30 mai 2011, <http://www.businessimmo.com/contents/11142>
- ⇒ Consommations conventionnelles, consommations réelles : 6 propositions, 24 juin 2011, <http://www.businessimmo.com/contents/11620>
- ⇒ Baromètre Novethic : performance environnementale et risque d'obsolescence, 20 juillet 2011, <http://www.businessimmo.com/contents/12195>
- ⇒ Décret Travaux et bail vert : Le nouveau "mix contractuel", 17 octobre 2011, <http://www.businessimmo.com/contents/15765>
- ⇒ 1434 - C'est le nombre de "baux verts" signés par Unibail-Rodamco en 2011 sur l'ensemble de son patrimoine en Europe (centres commerciaux et bureaux), 13 février 2012, <http://www.businessimmo.com/contents/18286>
- ⇒ Il est conseillé d'utiliser l'annexe environnementale comme une opportunité pour le bailleur d'accomplir son obligation d'information en matière environnementale à l'égard du preneur, 22 mars 2012, <http://www.businessimmo.com/contents/19115>
- ⇒ Le bail vert, version locataire, 6 septembre 2012, <http://www.businessimmo.com/contents/22815>
- ⇒ "Si le Gouvernement ne veut pas donner suite au décret sur la rénovation du parc existant, qu'il le dise", 25 octobre 2012, <http://www.businessimmo.com/contents/24119>
- ⇒ Unibail-Rodamco est la première foncière à atteindre le taux de 50 % de baux verts à fin 2012 sur l'ensemble de son patrimoine européen, 13 février 2013, <http://www.businessimmo.com/contents/27285/50-unibail-rodamco-est-la-premiere-fonciere-a-atteindre-le-taux-de-50-de-baux-verts-a-fin-2012-sur-l-ensemble-de-son-patrimoine-europeen>
- ⇒ Annexe environnementale : application aux baux en cours à compter du 14 juillet 2013, 15 juillet 2013, <http://www.businessimmo.com/contents/33302>
- ⇒ Annexe environnementale : seulement un bail sur quatre a été régularisé, 29 octobre 2013, <http://www.businessimmo.com/contents/36881>
- ⇒ "Nous plébiscitons la création d'un label de performance réelle", 7 novembre 2013, <http://www.businessimmo.com/contents/37230>
- ⇒ 5 nouveaux signataires pour la Charte Pelletier, février 2014, <http://www.businessimmo.com/contents/40575/5-nouveaux-signataires-pour-la-charte-pelletier-6>
- ⇒ Rénovation énergétique du parc tertiaire : Maurice Gauchot et Philippe Pelletier s'opposent, n°104, Mai 2014, p.17.

California Sustainability Alliance - <http://sustainca.org> :

⇒ Green Leases Toolkit 2.0, 2009, http://sustainca.org/green_leases_toolkit

⇒ Greening California's Leased Office Space : Challenges and Opportunities, 5 mai 2009, 222p., http://sustainca.org/sites/default/files/GreenLeases_report_050509.pdf

Canada Green Building Council – <http://www.cagbc.org> :

⇒ LEED Canada Certification Process For LEED Canada NC, CS, CI and EB:O&M projects, Version 8, 5 septembre 2014, 15p., <http://www.cagbc.org/CertificationProcess/LEED/CommercialInstitutional.aspx>

CGR Legal – <http://www.cgrlegal.eu/actualites> :

⇒ François-Régis Fabre-Falret, L'annexe "verte" : le décret d'application enfin sorti !, Enews n°3, février 2012, <http://www.cgrlegal.eu/l'annexe-verte-le-decret-d-application-enfin-sorti-3>

Commission des Clauses Abusives - <http://www.clauses-abusives.fr/> :

⇒ Recommandation n°79-02 sur les clauses concernant les recours en justice, BOSP du 24 février 1979, <http://www.clauses-abusives.fr/recom/79r02.htm>

Communication & Organisation – <http://communicationorganisation.revues.org/> :

⇒ Christiane Demers, La diffusion d'un changement radical : un processus de redéfinition et de restructuration de l'organisation, n°3, 1993, <http://communicationorganisation.revues.org/1621>

Conso.net - <http://www.conso.net/> :

⇒ Charles Le Corroller et Virginie Potiron, Performance énergétique et garantie décennale, 21 mai 2014, http://www.conso.net/page/bases.1_actualites.7_parole_d_expert

Crikey - <http://www.crikey.com.au/the-power-index/> :

⇒ Paul Barry, Rich Crusaders, no. 6 : Eve Kantor, 7 mars 2012, <http://www.thepowerindex.com.au/rich-crusaders/eve-kantor/201202261084>

Critikat - <http://www.critikat.com> :

⇒ Des chances que rien ne bouge, Emmanuel Didier, 18 novembre 2008, <http://www.critikat.com/actualite-cine/critique/bienvenue-a-bataville>

Deloitte - <http://www.sustainable realestate.eu/portal/HomeFR.html> :

⇒ Refonte de la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments – Volet 1 – Une approche didactique, Mai 2011, http://www.sustainable realestate.eu/portal/Publications_files/Plaqueette%20EPBD%2006%2005%202011.pdf

- ⇒ Applicabilité du LEED en France Un cas concret : la Tour Carpe Diem, Juin 2011, http://www.sustainable realestate.eu/portal/Publications_files/Plaquette%20Applicabilite%20du%20Leed%20liens.pdf

Développement durable & territoires – <http://developpementdurable.revues.org/> :

- ⇒ Bruno Villalba et Edwin Zaccai, Inégalités écologiques, inégalités sociales : interfaces, interaction, discontinuités ?, Dossier 9, 2007, <http://developpementdurable.revues.org/3502#quotation>

Direct gestion - www.directgestion.com :

- ⇒ L'immobilier d'entreprise prend bail vert, 4 décembre 2009, www.directgestion.com/sinformer/dmag/4837-limmobilier-dentreprise-prend-bail-vert

Durableo - www.durableo.fr :

- ⇒ Bail vert : définition bail environnemental et certification environnementale, 19 mai 2010, <http://www.durableo.fr/article-bail-vert-definition-le-bail-environnemental-et-certification-environnementale-50519155.html>
- ⇒ Bail vert et green office en France, 16 août 2010, <http://www.durableo.fr/article-bail-vert-et-green-office-en-france-55349166.html>
- ⇒ Bail vert : centres commerciaux, 20 janvier 2011, <http://www.durableo.fr/article-bail-vert-centres-commerciaux-65284489.html>

Econologie - www.econologie.com :

- ⇒ Les hydrates de méthane, Pactole énergétique ou bombe infernale? Le pari de la "glace qui brûle", 20 août 2005, <http://www.econologie.com/les-hydrates-de-methane-articles-1642.html>

France Info - www.franceinfo.fr :

- ⇒ Turquie : un projet d'aménagement urbain enflamme Istanbul, 1^{er} juin 2013, <http://www.franceinfo.fr/societe/un-projet-d-amenagement-urbain-enflamme-istanbul-1009061-2013-06-01>

Futura-sciences – <http://www.futura-sciences.com/> :

- ⇒ Protocole de Kyoto, <http://www.futura-sciences.com/magazines/environnement/infos/dico/d/developpement-durable-protocole-kyoto-3540/>

Green Real Estate Law Journal - <http://www.greenrealestatelaw.com/> :

- ⇒ Stephen Del Percio, Model Green Lease Lands in New York City at Urban Green Expo, 29 septembre 2009, <http://www.greenrealestatelaw.com/2009/09/model-green-lease-lands-in-new-york-city-at-urban-green-expo/>

Institut du développement durable et des relations internationales (Iddri) - <http://www.iddri.org/> :

- ⇒ Sophie Attali, Lionel Cauret, Michel Colombier, *et alii*, Le froid domestique, Etiquetage et efficacité énergétique, Les cahiers du CLIP, n°11, Philippe Menanteau (dir.), décembre 1999, 93p., http://www.iddri.org/Publications/Les-cahiers-du-CLIP/clip_11.pdf

International Living Future Institute - <http://living-future.org/> :

- ⇒ Living Building Challenge 3.0SM, 2014, 81p.,
http://living-future.org/sites/default/files/reports/FINAL%20LBC%203_0_WebOptimized_low.pdf

Investa - <http://www.investa.com.au/> :

- ⇒ Investa, Green Lease Guide for commercial office tenants, décembre 2006, 43p.,
<http://www.investa.com.au/sustainability/about-sustainability/engaging-tenants/>

Jenner & Block - <https://jenner.com/> :

- ⇒ Ronald B. Grais, Kristen M. Boike, Evolving Model Leases - A Comparison of the BOMA and REALpac Green Leases, octobre 2008,
https://jenner.com/system/assets/publications/649/original/LexisNexis_EmergingIssues_Grais

JMGA - <http://blog.jmga.fr/> :

- ⇒ Jakubowicz-Ambiaux, Grenelle de l'environnement et bail commercial : comment être opérationnel le 1^{er} janvier 2012 ?, 3 janvier 2012, <http://blog.jmga.fr/grenelle-de-l-environnement-et-bail-commercial/>

Justice spatiale – <http://www.jssj.org/> :

- ⇒ Sylvie Fol, Géraldine Pflieger, La justice environnementale aux Etats-Unis : construction et usage d'une catégorie d'analyse et d'une catégorie d'action, n°2, oct. 2010, 13p., <http://www.jssj.org/wp-content/uploads/2012/12/JSSJ2-8fr1.pdf>
- ⇒ Julie Gobert, Justice environnementale, community benefits et droit à la ville: le cas de Détroit, trad. Ann Dufaux et Frédéric Dufaux, n°2, oct. 2010, 17p.,
<http://www.jssj.org/wp-content/uploads/2012/12/JSSJ2-7fr1.pdf>
- ⇒ Sophie Moreau, Jean Gardin, Manifestement..., n°2, oct. 2010, 12p.,
<http://www.jssj.org/wp-content/uploads/2012/12/JSSJ2-2fr1.pdf>

La Dépêche – <http://www.ladepeche.fr/> :

- ⇒ Sarkozy défend le nucléaire face au "retour au Moyen-âge" du PS, 26 novembre 2011,
<http://www.ladepeche.fr/sarkozy-defend-le-nucleaire-face-au-retour-au-moyen-age-du-ps.html>

La mauvaise herbe – <http://www.lamauvaiseherbe.net/> :

- ⇒ De la technologie comme source majeure de pollution planétaire, 10 juin 2011,
<http://www.lamauvaiseherbe.net/2011/06/10/de-la-technologie-comme-source-majeure-de-pollution-planetaire>

La vie immo - www.lavieimmo.com :

- ⇒ Pôle Emploi signe un bail “vert” en Seine-Saint-Denis, 20 octobre 2010, www.lavieimmo.com/immobilier-romainville-36329/pole-emploi-signa-un-bail-vert-en-seine-saint-denis-8963.html

Le Monde - www.lemonde.fr :

- ⇒ Repenser la politique de la ville, Jacques Donzelot, 8 février 2010, http://www.lemonde.fr/idees/article/2010/02/08/repenser-la-politique-de-la-ville-par-jacques-donzelot_1302684_3232.html
- ⇒ Audrey Garric, Un nouveau nom pour le “réchauffement climatique” ?, 8 août 2010, <http://ecologie.blog.lemonde.fr/2010/08/08/faut-il-changer-l-expression-rechauffement-climatique>
- ⇒ Audrey Garric, L’envers du retrait du Canada du protocole de Kyoto, 16 décembre 2011, <http://ecologie.blog.lemonde.fr/2011/12/16/les-dessous-du-retrait-du-canada-du-protocole-de-kyoto/>
- ⇒ Etienne Boris, Normes comptables internationales : l’Europe doit mieux défendre ses intérêts dans le débat sur l’harmonisation, 22 avril 2013, http://www.lemonde.fr/economie/article/2013/04/22/l-europe-doit-mieux-defendre-ses-interets-dans-le-debat-sur-l-harmonisation_3163966_3234.html

Le Monde - www.lemoniteur.fr :

- ⇒ Nicolas Sarkozy présente sa vision de l’architecture (discours intégral), 17 septembre 2007, <http://www.lemoniteur.fr/article/nicolas-sarkozy-presente-sa-vision-de-l-architecture-discours-integral-70169>
- ⇒ Grenelle 2 : Une boîte à outils pour traduire le développement durable dans la loi, 13 janvier 2009, <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/actualite/596329-grenelle-ii-une-boite-a-outils-pour-traduire-le-developpement-durable-dans-la-loi>
- ⇒ Unibail Rodamco et Nature, 23 décembre 2009, <http://www.lemoniteur.fr/143-immobilier/article/actualite/694036-unibail-rodamco-et-nature>
- ⇒ Grenelle 2 : annexe environnementale obligatoire pour les baux de locaux à usage de bureaux ou de commerces, 6 mai 2010, <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/actualite/702667-grenelle-2-annexe-environnementale-obligatoire-pour-les-baux-de-locaux-a-usage-de-bureaux-ou-de-comm>
- ⇒ Annexe environnementale obligatoire pour les baux de locaux à usage de bureaux ou de commerces : retirée par la CMP, 11 mai 2010, <http://www.lemoniteur.fr/173-environnement/article/actualite/703157-annexe-environnementale-obligatoire-pour-les-baux-de-locaux-a-usage-de-bureaux-ou-de-commerces-retir>
- ⇒ Feuilleton Grenelle 2 – Fiche pratique n°4 : la naissance de l’annexe verte, 1^{er} octobre 2010, <http://www.lemoniteur.fr/173-environnement/article/fiche-pratique/769565-feuilleton-grenelle-2-fiche-pratique-n-4-la-naissance-de-l-annexe-verte>
- ⇒ Feuilleton Grenelle 2 – Fiche pratique n°5 : l’information verte, 8 octobre 2010, <http://www.lemoniteur.fr/173-environnement/article/fiche-pratique/770036-feuilleton-grenelle-2-fiche-pratique-n-5-l-information-verte>
- ⇒ Rénovation énergétique du tertiaire : la réduction des charges ne suffira pas à motiver les propriétaires, 2 décembre 2010, <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/actualite/773600-renovation-energetique-du-tertiaire-la-reduction-des-charges-ne-suffira-pas-a-motiver-les-proprietai>

- ⇒ Les centres commerciaux anticipent le décret “bail vert”, 19 janvier 2011, <http://www.lemoniteur.fr/143-immobilier/article/actualite/780226-les-centres-commerciaux-anticipent-le-decret-bail-vert>
- ⇒ Plan Bâtiment Grenelle : bilan et perspectives sur fond de réalisme économique, 7 avril 2011, <http://www.lemoniteur.fr/195-batiment/article/actualite/866146-plan-batiment-grenelle-bilan-et-perspectives-sur-fond-de-realisme-economique>
- ⇒ Le contenu du bail vert défini par décret, 2 janvier 2012, <http://www.lemoniteur.fr/163-droit-immobilier/article/actualite/871029-le-contenu-du-bail-vert-defini-par-decret>
- ⇒ Comment bâtir l’annexe verte d’un bail ?, 15 mars 2012, <http://www.lemoniteur.fr/119-toute-l-info/article/actualite/16980918-comment-batir-l-annexe-verte-d-un-bail>
- ⇒ Les DPE vierges vont-ils envahir les vitrines des agences immobilières ?, 23 mars 2012, <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/actualite/17221241-les-dpe-vierges-vont-ils-envahir-les-vitrines-des-agences-immobilieres>
- ⇒ Le premier bail vert “petite surface” signé, 20 avril 2012, <http://www.lemoniteur.fr/173-environnement/article/actualite/17370846-le-premier-bail-vert-petite-surface-signé>
- ⇒ La ville durable vue par Jean Nouvel et Unibail-Rodamco, première conférence des Mardis de l’Architecture du 23 octobre 2012, 31 octobre 2012, <http://www.lemoniteur.fr/article/la-ville-durable-vue-par-jean-nouvel-et-unibail-rodamco-19334109>
- ⇒ Immobilier d’entreprise : la valeur verte fait son chemin, 5 décembre 2012, <http://www.lemoniteur.fr/143-immobilier/article/actualite/19602564-immobilier-d-entreprise-la-valeur-verte-fait-son-chemin>
- ⇒ A partir du 14 juillet, la révolution du bail vert se fait à la carte, 12 juillet 2013, <http://www.lemoniteur.fr/163-droit-immobilier/article/actualite/21732211-a-partir-du-14-juillet-la-revolution-du-bail-vert-se-fait-a-la-carte>
- ⇒ RT 2012 : “un texte peut être génial techniquement, mais catastrophique d’un point de vue juridique”, 16 septembre 2013, <http://www.lemoniteur.fr/185-regles-et-normes/article/actualite/22378970-rt-2012-un-texte-peut-etre-genial-techniquement-mais-catastrophique-d-un-point-de-vue-juridique>
- ⇒ Nouvel assaut contre la RT, 24 septembre 2013 ; <http://www.lemoniteur.fr/197-eau-energie/article/actualite/22440675-nouvel-assaut-contre-la-rt-2012>
- ⇒ L’annexe environnementale : attention à ne pas gâcher une belle opportunité de modernité, 24 octobre 2013, <http://www.lemoniteur.fr/143-immobilier/article/point-de-vue/22645887-annexe-environnementale-attention-a-ne-pas-gacher-une-belle-opportunite-de-modernite>
- ⇒ “L’annexe environnementale, une belle opportunité de modernité”, 4 décembre 2013, <http://www.lemoniteur.fr/143-immobilier/article/actualite/23000986-l-annexe-environnementale-une-belle-opportunite-de-modernite-selon-gerard-degli-esposti-directeur-de>
- ⇒ RT 2012 : la filière électrique remonte sur le ring, 13 février 2014, <http://www.lemoniteur.fr/201-management/article/actualite/23672250-rt-2012-la-filiere-electrique-remonte-sur-le-ring>
- ⇒ RT 2012 : peut-on se passer (encore longtemps) de labels ?, Eric Leysens, 24 février 2014, <http://www.lemoniteur.fr/137-energie/article/actualite/23727605-rt-2012-peut-on-se-passer-encore-longtemps-de-labels>

⇒ Claire Boulland, Transition énergétique : la performance énergétique intégrée à la garantie décennale inquiète, 18 décembre 2014, <http://www.lemoniteur.fr/142-droit-de-la-construction/article/actualite/26765180-transition-energetique-la-performance-energetique-integree-a-la-garantie-decennale-inquiete?tool=print>

⇒ Thermographie par drone : un nouvel outil pour la rénovation énergétique, 28 avril 2015, <http://www.lemoniteur.fr/article/thermographie-par-drone-un-nouvel-outil-pour-la-renovation-energetique-28395134>

Lettre des Juristes de l'Environnement - <http://www.juristes-environnement.com/> :

⇒ Aude Cosnier, L'annexe environnementale : de nombreux avantages !, 13 septembre 2013, http://www.juristes-environnement.com/article_detail.php?id=1338

L'Expansion - <http://lexpansion.lexpress.fr/> :

⇒ Fabrice Haiat, Les "baux verts" : un bouleversement dans l'immobilier, 23 août 2010, http://energie.lexpansion.com/habitat/les-baux-verts-un-bouleversement-dans-l-immobilier_a-39-4705.html

Libération - <http://www.liberation.fr/> :

⇒ Laure Noualhat, Nos déchets nucléaires sont cachés en Sibérie, 12 octobre 2009, http://www.liberation.fr/terre/2009/10/12/nos-dechets-nucleaires-sont-caches-en-siberie_587213

NBC News – <http://www.nbcnews.com/> :

⇒ Linda Carroll, Geothermal Energy Collides With Drinking Water Needs in High Sierra, *NBC News*, 4 octobre 2014, <http://www.nbcnews.com/science/environment/geothermal-energy-collides-drinking-water-needs-high-sierra-n218201>

Office of the Legislative Counsel of the U.S. House of Representatives - <http://legcounsel.house.gov/> :

⇒ Energy Conservation and Production Act, 19 février 2009, 41p., <http://legcounsel.house.gov/Comps/ecpa.PDF>

Plan Bâtiment Durable - www.planbatimentdurable.fr :

⇒ Serge Grzybowski (prés.), Le chantier "parc tertiaire privé", 31 août 2009, <http://www.planbatimentdurable.fr/le-chantier-parc-tertiaire-privé-a690.html>

⇒ Immobilier et valeur verte, Etat actuel de la réflexion, décembre 2013, <http://www.planbatimentdurable.fr/la-valeur-verte-dans-l-immobilier-a757.html>

Postimmo - www.poste-immo.fr :

⇒ Signature d'un bail vert entre la direction du Courrier et Poste Immo, 8 février 2010, www.poste-immo.fr/Actualites/Communiqués/Signature-d-un-bail-vert-entre-la-direction-du-Courrier-et-Poste-Immo

Respire (ANPAQA) - <http://www.respire-asso.org> :

- ⇒ La France poursuivie pour pollution de l'air, Thibaut, 19 mai 2011, <http://www.respire-asso.org/le-prix-de-la-pollution-la-france-poursuivie-pour-pollution-de-lair/>

Ressources et environnement - <http://ressources-et-environnement.com> :

- ⇒ Charlotte M., L'ONU soutient les Partenariats Public Privé (PPP), 7 juin 2011, <http://ressources-et-environnement.com/2011/06/1%E2%80%99onu-soutient-les-partenariats-public-priv%C3%A9-ppp/>

Ressources naturelles Canada - www.rncan.gc.ca :

- ⇒ Baux verts (ou locations vertes), RETScreen, 2012, http://www.retscreen.net/fr/green_leases.php

UFC-Que Choisir - <http://www.quechoisir.org/> :

- ⇒ DPE, Des diagnostics toujours aussi peu performants !, Communiqué du 21 février 2011, <http://www.quechoisir.org/immobilier-logement/achat-vente-travaux/communique-dpe-des-diagnostics-toujours-aussi-peu-performants>

Unité Mixte de Recherche Aménagement des Usages des Ressources et des Espaces marins et littoraux AMURE - <http://www.umr-amure.fr/index.php> :

- ⇒ Cécile de Cet Bertin, Les conceptions de la propriété de l'Antiquité romaine aux temps modernes, Contribution, 11 juillet 2012, http://www.umr-amure.fr/seminaire_sequedem/sequedem_propriete_seminaire1_histoire_de_la_pensee_contribution_cecile_de_cet_bertin.pdf

U.S. Department of Energy - <http://www.energy.gov/> :

- ⇒ Building Energy Codes 101, An Introduction, Février 2010, 33p., <https://www.energycodes.gov/building-energy-codes-101-introduction>

U.S. Energy Information Administration - <http://www.eia.gov/> :

- ⇒ Figure 2.1a, Consommation énergétique par secteur, Revue annuelle de l'énergie, 2007, <http://www.eia.doe.gov/emeu/aer/consump.html>
- ⇒ Table 7.2, Vente et utilisation directe d'électricité aux consommateurs, par secteurs et fournisseurs de 1996 à 2007, Rapport annuel de l'énergie électrique, 2007, <http://www.eia.doe.gov/cneaf/electricity/epa/epat7p2.html>

U.S. Government Publishing Office - <http://www.gpo.gov/> :

- ⇒ EISA Act, 2007, 310p., <http://www.gpo.gov/fdsys/pkg/BILLS-110hr6enr/pdf/BILLS-110hr6enr.pdf>

Sciences et Avenir - <http://www.sciencesetavenir.fr> :

- ⇒ Loïc Chauveau, Les feux de cheminée restent autorisés en Île-de-France, 30 décembre 2014, <http://www.sciencesetavenir.fr/nature-environnement/20141210.OBS7469/ridicule-l-interdiction-des-feux-de-cheminees-dans-paris-pourquoi-segolene-royal-se-trompe.html>

Taylor and Francis group - <http://www.taylorandfrancis.com/> :

- ⇒ Eric M. Eisenberg, *Ambiguity as strategy in organizational communication*, vol. 51, n°3, 1984, pp.227-242, <http://coms.publishpath.com/Websites/coms/Files/Content/539313/eisenberg.pdf>

The Free Library - <http://www.thefreelibrary.com/> :

- ⇒ Peter Brotherton, *Green bricks and mortar: ACF's new home*, Habitat Australia, 1^{er} avril 1999, <http://www.thefreelibrary.com/Green+bricks+and+mortar%3A+ACF's+new+home.-a054527288>

TLF - www.toute-la-franchise.com :

- ⇒ Les enseignes et le bail vert, ou l'intégration de nouvelles norms environnementales dans la relation bailleur/preneur, 19 août 2010, http://www.dailymotion.com/video/xei3dn_bail-vert-resume-par-tlf_news

Twiterre - <http://twi-terre.net/index.php> :

- ⇒ Batterie lithium-ion : un poids-plume aux lourds impacts, 5 novembre 2014, <http://twi-terre.net/index.php/infos-sources/55-batterie-lithium-ion-un-poids-plume-aux-lourds-impacts>

Un peu de droit - <http://www.unpeuedroit.fr> :

- ⇒ Antoine Matter, Affaire de l'Erika : naufrage juridique en vue ?, avril 2012, <http://www.unpeuedroit.fr/droit-international/affaire-de-lerika-vers-la-catastrophe-juridique-du-siecle/>

Village de la Justice – <http://www.village-justice.com/articles/>:

- ⇒ Julien Brochet, Drones civils : objets volants pénalement non identifiés, février 2014, <http://www.village-justice.com/articles/Drones-civils-Objets-volants-penalement.16276.html>

XL Group Insurance - <http://xlgroup.com/> :

- ⇒ John Babel, Up in the Air: The emerging risk of drones in the construction industry, juin 2014, <http://xlgroup.com/fast-fast-forward/articles/up-in-the-air-the-emerging-risk-of-drones-in-the-construction-industry>

V. COLLOQUES, CONFERENCES ET SEMINAIRES

Boris Bernabé, La diffusion de la jurisprudence comme source du droit, Colloque à la Cour de Cassation, “Les sources du droit à l’aune de la pratique judiciaire”, 11 décembre 2014.

Marie-Pierre Blin-Franchomme (dir.) *et alii*, Image(s) & Environnement, LGDJ, IFR, Mutation des Normes Juridiques, Presses de l'Université Toulouse 1 Capitole, Institut Fédératif de Recherche, Actes de colloques n°12 des 21 et 22 janvier 2010, 2012, 314p. [ISBN 978-2-36170034-8]

Olivera Boskovic (dir.), Philippe Billet, Louis Boré *et alii*, L'efficacité du droit de l'environnement, mise en œuvres et sanctions, Dalloz & CRJ Pothier, Coll. Thèmes & commentaires, Actes du colloque du 15 octobre 2009 organisé par le Centre de recherche juridique Pothier de l'Université d'Orléans, 2010, 136p. [ISBN 2247086917]

Danielle Champigny, La ville et la nature, un accord difficile, un désaccord impossible, In Actes du colloque "Éduquer à l'environnement, vers un développement durable", Paris, 17-19 décembre 2003, direction de l'Enseignement scolaire, CRDP de Versailles, Coll. Les Actes de la DESCO. En ligne sur : <http://eduscol.education.fr/cid46245/la-ville-et-la-nature-un-accord-difficile-un-desaccord-impossible-le-regard-de-l-historien-le-regard-du-geographe.html>

Pierre Charbonnier, Les chartes urbaines dans la France centrale : un mouvement seigneurial?, Actes des congrès de la Société des historiens médiévistes de l'enseignement supérieur public, 1985, Vol. 16, n°16, pp.265-280.

En ligne sur : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/shmes_1261-9078_1990_act_16_1_1474

Jean-Pascal Chazal, Les nouveaux devoirs des contractants : est-on allé trop loin ?, In Actes du colloque "La nouvelle crise du contrat", Centre René Demogue, Université Lille II, C. Jamin et D. Mazeaud (dir.), 14 Mai 2001, Dalloz 2003, p.19.

En ligne sur : <http://spire.sciencespo.fr/hdl:/2441/516uh8ogmqildh09h82bni63j/resources/les-devoirs-contractuels.pdf>

Conseil Constitutionnel, Libertés et ordre public, Les principaux critères de limitation des droits de l'homme dans la pratique de la justice constitutionnelle, 8^{ème} séminaire des cours constitutionnelles, Erevan, 2-5 octobre 2003, 22p.

En ligne : http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/root/bank_mm/pdf/Conseil/libpub.pdf

Christiane Demers, Hélène Barral, Gérer la contradiction dans le discours stratégique : trois entreprises d'électricité canadiennes et le développement durable, Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Montréal, 5^{ème} Conférence de l'Association Internationale du Management Stratégique, 13-15 mai 1996, Lille. En ligne sur : <http://www.strategie-aims.com/events/conferences/18-veme-conference-de-l-aims/communications/1118-gerer-la-contradiction-dans-le-discours-strategique-trois-entreprises-d-electricite-canadiennes-et-le-developpement-durable/download>

Herbert Smith et Paris Développement, Panorama des surfaces de référence dans l'immobilier, Club Pierre n°31, Conférence du 29 mars 2012.

Carine Jallamion, Contribution à une histoire du droit privé de l'environnement : La lutte du juge judiciaire contre les pollutions et nuisances, Conférence "Perspectives d'un droit privé de l'environnement", Université Montpellier I, BDEI, 2009.

Hervé Jégou, Henri Charrey, Franz Jenowein *et alii*, Baux commerciaux en cours : Quels impacts du Grenelle 2?, Les Rencontres Corporate Solutions, Jones Lang LaSalle, Baker Mc Kenzie, 27 septembre 2011

Lefèvre Pelletier & associés, Atelier 2C : les certificats d'économie d'énergie (CEE), V. Lagarde, en partenariat avec ValoEnergie, Campus LPA "Contrats verts", juin 2012

En ligne sur : http://www.lpalaw.com/fiche_agenda.php?agenda_id=183

Christian Leyrit, Jérôme Goellner, Geneviève Massard-Guilbaud *et alii*, 1810-2010 : 200 ans d'inspection des installations classées, Comité d'histoire, Actes de la journée d'études du 10 novembre 2010, Revue du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, hors série "Pour Mémoire", août 2011, 134 p.

En ligne sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pour_memoire_hs_2011-2.pdf

Joël Monéger, Philippe-Hubert Brault, Philippe Pelletier *et alii*, Etats généraux des baux commerciaux, Lexis Nexis, mai 2014, Université Paris-Dauphine, 24 octobre 2013, 230p. [ISBN 2711019045]

Jean Philibert, La symétrie dans la nature, dans la science et dans l'art, 2010, Séminaire commun MCMC-CMTR, Université Paris 11, Institut de Chimie et des Matériaux Paris-Est (ICMPE), 13 décembre 2011, 61p.

En ligne sur : http://db.vdb.free.fr/bribes/SYMAX/mes_pdf/symetrie_philibert.pdf

Daniel Rabreau, La nature citadine au siècle des Lumières, Promenades urbaines et villégiature, Colloque de Nancy, 24 et 25 juin 2005, éd. William Blake & Co, Coll. Annales du Centre Ledoux, 2005, 289p.

Michel Serres, Quel espace allons-nous construire demain ?, Actes du colloque "L'industrie immobilière 2010-2030, la cité en perspective", Palais du Luxembourg, Fondation Palladio, 22 janvier 2010, pp.31-34.

Paul Valéry, Le Bilan de l'intelligence, Conférence prononcée le 16 janvier 1935 à l'université des Annales, 1^{ère} éd. Conferencia (1935), 2^{ème} éd. Gallimard in Variété III (1936), éd. Allia, 2011, 61p. [ISBN 2844853752]

Witold Wolodkiewicz, Protection de l'environnement naturel et gestion de l'eau d'hier à aujourd'hui, pp.53-66, Acte du colloque "Concepts, pratiques et enjeux environnementaux dans l'empire romain", Québec, 2004, Robert Bedon et Ella Hermon, *Caesarodunum XXXIX*, Limoges, Pulim, 2005, 400p. [ISBN 2842873580]

VI. RAPPORTS, ETUDES, AVIS SCIENTIFIQUES ET INSTITUTIONNELS

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), Qualité de l'air, un enjeu sanitaire, ADEME&VOUS le magazine, dossier n°69, octobre 2013. En ligne sur : <http://ademe-et-vous.ademe.fr/le-magazine-n-69-dossier>

Air Paris, Evaluation prospective des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques à l'horizon 2020 en Ile-de-France, Gain sur les émissions en 2015, Révision du Plan de Protection Atmosphérique d'Ile-de-France, novembre 2012, Rapport final, 173p.

En ligne sur : http://www.airparif.asso.fr/_pdf/publications/ppa-rapport-121119.pdf

Assemblée Nationale, Suite de la discussion d'un projet de loi Grenelle 2 adopté par le Sénat, Séance du mercredi 5 mai 2010, Mandat XIII^{ème} législature clos 2007-2012.

En ligne sur : http://www.assemblee-nationale.fr/13/dossiers/engagement_environment.asp

Christian de Boissieu (dir.), Division par quatre des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050, Rapport du groupe de travail Facteur 4, Paris, La Documentation française, 2006, 142p. [ISBN 2110062800]

Gérard Brégier, Guide pour un meilleur usage des Comités d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT), mars 2008, 279p.

En ligne sur : http://www.ferc-sup.cgt.fr/site/IMG/pdf/GUIDE_CHSCT_12_avril_2008.pdf

Jean Carassus, David Ernest, Aurélie Heyries *et alii*, Performances environnementales de l'immobilier : du conventionnel au réel, 2013, 28p.

En ligne sur : <http://www.construction21.org/france/community/pg/file/2324/read/13001/performances-environnementales-de-limmobilier-du-conventionnel-au-reel>

Carrefour, Rapport d'activité et de développement durable, 2010, 72p.

En ligne sur : http://www.carrefour.com/sites/default/files/RADD_2010_FR_DEF_avec_feuillet.pdf

Centre for Research in the Built Environment (CRiBE), Good Practice Guide Part 3 : Greening the commercial property sector : a guide for developing and implementing best practice through the UK leasing process, Cardiff University, Juillet 2009, 33p.

En ligne : <http://www.greenleases-uk.co.uk/Good%20Practise%20Guide%203-for%20web.pdf>

CIMBéton, Qualité environnementale des bâtiments de bureaux, Recherche des paramètres influençant la qualité environnementale des bureaux à basse consommation énergétique, comparaison des impacts environnementaux, Coll. Technique CIMBéton, B57, avril 2012, 157p.

Commission indépendante sur les problèmes de développement international, Nord-Sud : Un programme de survie, Willy Brandt (prés.), Paris, Gallimard, 1980, 535p.

Commission mixte paritaire sur le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, Compte rendu du Mercredi 16 juin 2010.

En ligne sur : <http://www.senat.fr/compte-rendu-commissions/20100614/cmp.html>

Conseil Supérieur de la Magistrature, Recueil des obligations déontologiques des magistrats, Dalloz, 2010, 82p. [ISBN 2247090372]

Cour de cassation, Le solidarisme contractuel en doctrine et devant la Cour de cassation, Jean Cédras, avocat général à la Cour de cassation en service extraordinaire, Rapport annuel 2003, 2^{ème} Partie, Études diverses, pp.186-204.

Cour de cassation, Rapport annuel 2008, Quatrième Partie, Jurisprudence, Droit immobilier, environnement et urbanisme, Baux. En ligne sur : http://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2008_2903/quatrieme_partie_jurisprudence_cour_2922/droit_immobilier_environnement_urbanisme_2951/baux_12222.html

Cour des Comptes, Bilan de la politique immobilière de l'Etat, référé n°71427, 30 décembre 2014, 20p.

Cour des Comptes, Les Certificats d'Economies d'Energie, octobre 2013, 184p.

En ligne sur : <http://www.ccomptes.fr/Publications/Publications/Les-certificats-d-economies-d-energie>

Roland Courteau, Avis n°76 sur le projet de loi de finances pour 2005 : Energie, Commission des affaires économiques, t. VI, 25 novembre 2004, 50p. En ligne sur : <http://www.senat.fr/rap/a04-076-6/a04-076-6.html>

Deloitte, Les bâtiments verts par les chiffres, les conséquences de la fragmentation, Brice Chasles, Christian Gillet, Alfonso Ponce, octobre 2012, 12p. En ligne : http://www.ddline.fr/wp-content/uploads/2012/12/brochure_batiment_vert.pdf

Department of Trade and Industry, Meeting the Energy Challenge, A White Paper on Energy, mai 2007, 344p. [ISBN 978011712422]

En ligne sur : https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/243268/7124.pdf

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE-IF), Plan de Protection de l'Atmosphère révisé pour l'Île-de-France, Résumé non technique, 28 mai 2013, pp.6-20. En ligne sur : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/approbation-r804.html>

Nicolas Dupas, Frédéric Marty, Arnaud Voisin, Les critères environnementaux dans les contrats globaux immobiliers: Eléments de réflexions à partir de partenariats public-privé français, Cahier de recherche CIC 02-2013, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG-UQAM, 14 mai 2013, 36p. En ligne sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00822710>

Bruno Duquesne, Dr. Dirk Rodewoldt, Arnout Scholten, Study on the use of Green Lease Clauses in Europe, CMS Francis Lefebvre, septembre 2011, 56p. En ligne sur : <http://equides.cmslegal.com/greenleases/index.aspx>

Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), Rapport au Ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable (MEDAD) relatif à l'amélioration des performances énergétiques du parc immobilier tertiaire et commercial, avril 2007, 17p.

Fédération Française des Sociétés d'Assurances, Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) et son évolution, septembre 2010, 9p.

Gouvernement du Canada, Geared for Change: Energy Efficiency in Canada's Commercial Building Sector, 13 janvier 2009.

En ligne sur : <http://collectionscanada.gc.ca/webarchives2/20130322141926/http://nrtee-trnee.ca/energy/energy-efficiency-in-canadas-commercial-building-sector/commercial-buildings-index>

Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), Bilan 2007 des changements climatiques, Contribution des Groupes de travail I, II et III au 4^{ème} Rapport d'évaluation, Genève, 2008, 103p. [ISBN 9291692220] En ligne sur : https://www.ipcc.ch/pdf/assessment-report/ar4/syr/ar4_syr_fr.pdf

Jean-Françoise Inserguet, Fiche n°2, La définition des catégories de constructions pouvant être interdites ou réglementées par le PLU, GRIDAUH, 24 septembre 2012, 10p. En ligne sur : <http://www.gridauh.fr/comptes-rendus-de-travaux/ecriture-des-plu/>

IPD, Environment Code Measuring the environmental performance of buildings, juillet 2008, 79p., version 2010 en ligne sur : <http://www.sballiance.org/wp-content/uploads/2014/04/IPD-Environment-Code-2010.pdf>

Donella H. Meadows, Dennis L. Meadows, Jørgen Randers (dir.) *et alii*, The Limits to Growth, New York, Potomac Associates, Universe Books, MIT Project Team, 1972, 211p. [ISBN 0876631650] En ligne : <http://www.donellameadows.org/wp-content/userfiles/Limits-to-Growth-digital-scan-version.pdf>

Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables, Rapport de synthèse Grenelle de l'environnement, Groupe 1 : Lutter contre les changements climatiques et maîtriser la demande d'énergie, septembre 2007, 90p.

En ligne : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/074000593/>

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat, Le plan particules. Des mesures nationales et locales pour améliorer la qualité de l'air, Direction Générale de l'Énergie et du Climat, juillet 2010, 31p.

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Plan d'urgence pour la qualité de l'air, Dossier de presse, 6 février 2013, 19p. En ligne sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Dossier_de_presse_Plan_d_urgence_pour_la_qualite_de_l_air.pdf

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Améliorer la qualité de l'air extérieur, Agir dans tous les secteurs, Direction générale de l'Énergie et du Climat, octobre 2013, 24p.

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Dispositif des certificats d'économies d'énergie, Mise en œuvre de la troisième période (2015-2017), 13 décembre 2013, 10p. En ligne sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/131213_livre_blanc.pdf

Marc Nerfin, Ahmed Ben Salah, Ignacy Sachs (dir.) *et alii*, Que faire. Rapport Dag Hammarskjöld sur le développement et la coopération internationale, préparé à l'occasion de la Septième session extraordinaire de l'Assemblée générale des Nations Unies, New York, 1-12 septembre 1975, 137p. En ligne sur : http://www.dhf.uu.se/pdfiler/75_que_fair.pdf

Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), Certification en exploitation cinq ans après, Lois Moulas (prés.), novembre 2014, 24p. En ligne sur : <http://www.o-immobilierdurable.fr/certifications-en-exploitation-5-ans-apres/>

Office Parlementaire d'Evaluation des Choix Scientifiques et Techniques - OPECST, La performance énergétique des bâtiments : comment moduler la règle pour mieux atteindre les objectifs ?, Christian Bataille et Claude Birraux, Rapport Assemblée Nationale n°2141 et Sénat n°135, déc. 2009, 89p.

Olivier Ortega, Mission sur les contrats de performance énergétiques, Etat des lieux, 15 décembre 2010, 66p.
En ligne sur : http://www.businessimmo.com/system/datas/11387/original/Etat_des_lieux_sur_les_CPE.pdf?1295342191

Pape François, Lettre Encyclique "Laudato Si" du Saint-Père François sur la sauvegarde de la maison commune, 24 mai 2015, 246§.
En ligne sur : http://w2.vatican.va/content/francesco/fr/encyclicals/documents/papa-francesco_20150524_enciclica-laudato-si.html

Sylvain Pérignon, Changement de destination et changement d'affectation, in Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (DAUH), GRIDAUH, Le Moniteur, 2003, pp33-48.

Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité 2009, 60p.
En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport-d_activite_Plan_Batiment_2009.pdf

Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité 2010, 60p.
En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport_d_activite_Plan_Batiment_2010.pdf

Plan Bâtiment Grenelle, Rapport d'activité 2011, 90p.
En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport_d_activite_Plan_Batiment_2011.pdf

Plan Bâtiment Durable, Rapport d'activité 2012, 96p.

En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport_d_activite_Plan_Batiment_2012.pdf

Plan Bâtiment Grenelle, Deuxième série de propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant, 27 octobre 2009, 33p.

En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/recommandations_du_chantier_parc_tertiaire-2.pdf

Plan Bâtiment Grenelle, Rapport du groupe de travail “Valeur Verte sur le parc tertiaire”, prés. Méka Brunel, septembre 2010, 37p.

Plan Bâtiment Grenelle, Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l’obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020, Rapport du groupe de travail “Rénovation du parc tertiaire existant”, co-prés. M. Gauchot, C. Béaur, Rapport final, novembre 2011, 189p.

Plan Bâtiment Durable, Embarquement immédiat pour un bâti sobre, robuste et désirable, Rapport d’étape du groupe Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050, Christian Cléret, Bernard Boyer (co-prés.), printemps 2013, 37p. En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport_RBR2020_juin_2013_-_v12s_bis.pdf

Plan Bâtiment Durable, Explorer l’obligation de rénovation énergétique dans le secteur résidentiel, t.1 Propositions, Jacques Chanut, Raphaël Claustre et Philippe Pelletier, juin 2013, 78p.

Plan Bâtiment Grenelle, La garantie de performance énergétique, encadrement légal du risque de mise en jeu de la garantie décennale, méthodologie pratique de la garantie de performance énergétique intrinsèque (GPEI), co-prés. Michel Huet et Michel Jouvent, Aurélie Dauger, Rapport final, 22 juillet 2013, 69p.

En ligne sur : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/RAPPORT_FINAL_GPE2_22_juillet_2013_V5_-_Jouvent

Plan Bâtiment Durable, Un avatar numérique de l’ouvrage et du patrimoine au service du bâtiment durable : le “Bâtiment et Informations Modélisés” (BIM), t.1 : rapport et propositions, Rapport du groupe de travail “BIM et Gestion du patrimoine”, co-prés. F. Hovorka, Pierre Mit, Rapport final, mars 2014, 64p.

En ligne sur : <http://www.bim-france.fr/ressources/copropriete/>

RICS Research, Doing well by doing good? An analysis of the financial performance of green office buildings in the USA, Piet Eicholtz, Nils Kok, John Quigley, mars 2009, 48p.

En ligne sur : http://nilskok.typepad.com/PDFonderzoeken/Doing_Well_by_Doing_Good.pdf

Marc Sauvez, La ville et l'enjeu du "développement durable", Rapport au Ministre de l'environnement, La Documentation française, Coll. des rapports officiels, 2001, 440p.

Dr. S. Schröer et M. Holz, Le recrutement d’employés : contraintes administratives pour les PME en Europe, ENSR, Observatoire des PME européennes, Luxembourg, Office des publications officielles des Communautés Européennes, n°7, 2002, 77p. [ISBN 9289435879]

Service Public de Wallonie, Direction générale opérationnelle de l’Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l’Énergie, Département de l’Énergie et du Bâtiment durable, Vademecum Secteur Tertiaire, Maîtriser les consommations d’énergie de mes bâtiments : Pourquoi ? Comment ?, avril 2010, 32p.

Trans Europe Experts, Le secteur immobilier face au développement du droit européen des contrats, position sur le Livre vert du 1^{er} juillet 2010, Paris, Pôle droit immobilier, H. Périnet-Marquet, B. Kohl, B. Mallet-Bricouort, J. Sénéchal, 2010, 17p.

Pierre-Yves Verkindt, Les C.H.S.C.T. au milieu du gué. Trente-trois propositions en faveur d'une instance de représentation du personnel dédiée à la protection de la santé au travail, Rapport à Monsieur le Ministre du travail, de l'emploi, de la formation professionnelle et du dialogue social, 28 février 2014, 173p.

Ernst Ulrich von Weizsäcker, Amory Lovins, Hunter Lovins, Factor Four : Doubling Wealth - Halving Resource Use : the New Report to the Club of Rome, London, Earthscan Publications, 1998, 322p. [ISBN 978-1-85383-406-6]

World Health Organization (WHO), Indoor air quality research, Regional Office for Europe, Copenhagen, Euro reports and Studies n°103, Stockholm, 27-31 August 1984, 64p. [ISBN 9289012692]

* * *

INDEX DES NOMS D'AUTEURS

(Les chiffres renvoient aux numéros de pages)

- Aguettant, L., 75, 679
Alberti, L. B., 38, 54, 679
Alland, D., 11, 53, 677
Amat, J-P., 91, 682
Amselek, P., 523, 679
Aristote, 25, 39, 50, 58, 72, 177, 290, 679
Arrhenius, S., 122, 695
Assako Assako, R-J., 91, 682
Astegiano-La Rizzan, A., 320, 677
Attali, S., 138, 232, 702
Attuyer, K., 519, 698
Auby, J-B., 87, 148, 432, 677, 679
Aulu-Gelle, 35, 683
Auzero, G., 235, 677
- Babel, J., 516, 707
Bâerard, V., 58, 679
Bailly, A., 22, 45, 47, 679
Barbey, J., 64, 66, 684
Barles, S., 69, 679
Baron, Th., 293, 695
Barral, H., 167, 708
Barry, P., 186, 700
Bataille, C., 39, 712
Baud, J-P., 65, 696
Baudelaire, Ch., 75, 80, 679
Béaur, C., 174, 241, 257, 264, 266, 713
Ben Salah, A., 94, 712
Bérenger, F., 358, 691
Berman, H. J., 51, 62, 142, 679
Bernabé, B., 27, 36, 273, 527, 707
Bernanos, G., 406, 680
Berque, A., 277, 531, 680
Bertin, J., 431, 456, 682
Billet, Ph., 138, 150, 378, 694, 696, 708
Birraux, C., 39, 712
Blanquart, P., 406, 680
Blatter, J-P., 342, 361, 678, 691
Blin-Franchomme, M-P., 27, 36, 707
Bodin, J., 19, 50, 51, 57, 142, 226, 680
Boike, K. M., 220, 702
Boileau, N., 74, 680
Bonjour, L., 29, 688
Bonnell, G., 523, 680
Bordreuil, P., 22, 680
Boré, L., 378, 708
Boris, E., 27, 273, 395, 527, 703, 707
Boskovic, O., 378, 708
Boudes, Ph., 274, 680
Boulland, C., 382, 705
Bourgeois, B., 85, 680
- Bournazel, E., 64, 66, 684
Boutelet, M., 151, 680
Boutonnet, M., 151, 153, 314, 423, 695, 697
Braudel, F., 37, 52, 53, 680
Brault, P-H., 336, 709
Brégier, G., 499, 710
Brekilien, Y., 30, 680
Briquel-Chatonnet, F., 22, 680
Brochet, J., 516, 707
Broecker, W.S., 122, 697
Brotherton, P., 183, 187, 707
Brunet, R., 657, 677, 685
- Cadet, I., 498, 501, 519, 696
Callicot, J. B., 89, 679
Camproux Duffrène, M-P., 153, 692
Carassus, J., 413, 414, 710
Carbonnier, J., 17, 65, 66, 119, 154, 312, 313, 318, 540, 678, 681
Cardinali, P., 36, 50, 681
Carroll, L., 160, 515, 705
Cauret, L., 232, 702
Cavaillé, J-P., 76, 681
Cayla, O., 13, 51, 693
Chaigneau, A., 376, 681
Champigny, D., 51, 85, 708
Chanut, J., 174, 240, 713
Charbonnel, L., 445, 681
Charbonnier, P., 46, 708
Charrey, H., 419, 708
Chasles, B., 307, 710
Chauveau, L., 114, 115, 706
Chazal, J-P., 73, 154, 314, 517, 522, 697, 708
Chazel, A., 21, 681
Chérel, F., 261, 681
Chevallier-Le Guyader, M-F., 314, 681
Choay, F., 80, 82, 83, 681
Churchward, J., 31, 681
Cicéron, 22, 155, 681
Claustre, R., 174, 713
Coase, R. H., 132, 158, 178, 681
Colombier, M., 232, 702
Colomer, P., 320, 677
Comte, A., 75, 681
Cooter, R., 159, 682
Cornille, P., 237, 691
Cornu, G., 17, 682
Cosandey, D., 45, 682
Cosnier, A., 268, 705
Courteau, R., 169, 710

d'Alteroche, B., 146, 685
 d'Aquin, Th., 50, 679
 Dahmani, L., 294, 682
 Damon, J., 500, 694
 Dantier, B., 280, 682
 Darwin, Ch., 31, 75, 89, 682
 Dauger, A., 380, 381, 713
 de Boissieu, Ch., 120, 173, 709
 de Cet Bertin, C., 43, 706
 de Condorcet, M-J-A., 66, 681, 682
 de Gaudemar, H., 123, 696
 de Gérando, B., 229, 431, 456, 682, 683
 de La Mare, N., 49, 685
 de Malafosse, J., 73, 695
 de Sadeleer, N., 96, 136, 140, 683, 696
 Deboudt, Ph., 274, 693
 Deharbe, D., 139, 692
 Deldique, L., 139, 692
 Deleage, J-P., 274, 693
 Delmas-Marty, M., 314, 681
 Delpla, J., 138, 696
 Demers, Ch., 167, 168, 700, 708
 Demogue, R., 154, 432, 708
 Denizot, Ch., 320, 677
 Descartes, R., 19, 26, 75, 76, 177, 681, 682
 Descola, Ph., 274, 682
 Desforges, D., 127, 692
 Devès, C., 169, 692
 Didier, E., 84, 700
 Dirringer, J., 133, 235, 500, 695
 Dockès, E., 235, 677
 Domat, J., 87, 677, 682
 Dorier-Apprill, E., 91, 92, 682
 Dross, W., 525, 697
 Dubreuil, C-A., 169, 692
 Duby, G., 45, 682, 683
 Dufour, D-R., 26, 27, 29, 64, 682
 Duhautoy, F., 206, 693
 Dupas, N., 172, 711
 Duquesne, B., 194, 711
 Durand-Pasquier, G., 125, 431, 456, 682, 691

 Eberhard, Ch., 135, 682
 Eicholtz, P., 165, 713
 Eisenberg, E. M., 168, 707
 Eisenstein, Ch., 527, 694
 Ellul, J., 43, 70, 539, 683, 694
 Ernest, D., 413, 414, 689, 710
 Ewald, F., 136, 683
 Eyssartel, L., 207, 683

 Fabre-Falret, F-R., 311, 700
 Fabre-Magnan, M., 160, 680
 Facon, M-F., 126, 692
 Fages, B., 358, 696
 Febvre, L., 19, 683

 Fedeli, P., 34, 683
 Feldman, A. M., 160, 683
 Ferras, R., 657, 677
 Fisch, R., 168, 690
 Flipo, F., 66, 274, 694, 696
 Fögen, M-Th., 156, 683
 Fol, S., 274, 702
 Fossier, R., 44, 47, 683
 Foucher, K., 378, 692
 Frison-Roche, M-A., 683
 Fritz, J-C., 43, 151, 680
 Fromageau, J., 36, 66, 70, 76, 683

 Gallage-Alwis, S., 108, 693
 Gandet, S., 692
 Garbit, P., 360, 690
 Gardin, J., 274, 702
 Garric, A., 122, 205, 703
 Gauchot, M., 174, 175, 241, 257, 264, 265, 266, 316, 318, 374, 446, 448, 518, 534, 699, 713
 Geib, Th., 518, 690
 Gernet, L., 35, 683
 Gervasoni, V., 150, 696
 Ghestin, J., 160, 678, 680, 688
 Gillet, Ch., 307, 710
 Girard, P-F., 142, 684
 Gobert, J., 274, 275, 702
 Goellner, J., 77, 78, 708
 Gollier, Ch., 136, 683
 Grais, R. B., 220, 702
 Gras, A., 162, 277, 406, 407, 684, 694
 Grzybowski, S., 14, 245, 705
 Gueguen, V., 260, 684
 Guénon, R., 71, 684
 Guillien, R., 10, 678
 Guinchard, S., 10, 678
 Guironnet, A., 519, 698
 Guyot, C., 30, 684

 Hage-Chahine, N., 136, 684
 Haiat, F., 257, 268, 705
 Halbert, L., 519, 698
 Harouel, J-L., 64, 66, 684
 Harvey, D., 274, 697
 Hayek, F. A., 500, 684
 Heilbronner, R., 46, 684
 Helleringer, G., 324, 684
 Herrens Schmidt, C., 684
 Hervé-Fournereau, N., 96, 684
 Heyries, A., 413, 414, 710
 Hobbes, Th., 177, 684, 685
 Hocreitère, P., 260, 684
 Holmes, O. W., 684
 Holz, M., 126, 713
 Hong, M., 96, 684
 Houillon, V., 274, 693

Hovorka, F., 520, 713
 Howard, E., 85, 88, 685
 Huet, J., 292, 678, 685
 Huet, M., 380, 381, 713
 Huglo, C., 517, 691
 Hume, D., 12, 685
 Hurriot, J-M., 22, 45, 47, 679

 Inseguet, J-F., 261, 711
 Isik, E., 108, 693

 Jacq, Ch., 71, 685
 Jallamion, C., 65, 74, 708
 James, E. O., 23, 24, 25, 685
 Jamin, Ch., 154, 160, 680, 685, 708
 Jaworski, V., 153, 692
 Jégou, H., 419, 708
 Jenowein, F., 419, 708
 Jouvent, M., 380, 381, 713

 Kant, E., 14, 89, 160, 685
 Karila, L., 383, 695
 Kelsen, H., 12, 320, 685
 Kenfack, H., 331, 332, 691
 Kim, J., 160, 683
 Kirat, Th., 159, 685
 Kiss, A., 76, 685
 Klein, E., 314, 681
 Kohler, M., 243, 692
 Kok, M., 165, 713
 Krämer, L., 96, 684
 Krynen, J., 146, 685
 Kymlicka, W., 177, 685

 Lambert, S., 143, 688
 Lamoine, G., 177, 685
 Larmoyer, S., 52, 685
 Latour, B., 274, 686
 Lavedan, P., 83, 686
 Laville, B., 143, 688
 Le Corbusier, Ch.-E. Jeanneret-Gris, 54, 80, 81, 82, 85, 651, 686
 Le Corre, 691
 Le Corroller, Ch., 380, 700
 Le Plongeon, A., 31, 686
 Lean, G., 113, 691
 Lefort, C., 156, 686
 Leguay, J-P., 48, 49, 50, 686
 Lemarchand, Y., 58, 679, 686
 Lenoble, R., 22, 686
 Leost, R., 134, 692
 Lerègle, N., 296, 691
 Lévy, J., 91, 99, 677, 686
 Leyrit, C., 77, 78, 708
 Leysens, E., 472, 704
 Locke, J., 66, 72, 95, 177, 685, 686
 Lorius, C., 122, 693

 Lovins, A., 97, 173, 277, 651, 658, 714
 Lovins, H., 97, 173, 277, 651, 658, 714
 Lussault, M., 91, 677

 Machiavel, N., 155, 156, 321, 686
 Makowiak, J., 692, 693
 Malaval, F., 137, 696
 Malinowski, B., 95, 686
 Malinvaud, Ph., 518, 695
 Marguenaud, J-P., 145, 678
 Martin, G. J., 84, 378, 379, 519, 681, 687, 689
 Marty, F., 172, 711
 Marx, K., 423, 509, 510, 686
 Massard-Guilbaud, G., 77, 78, 81, 708
 Mathieu, B., 518, 686
 Matter, A., 143, 707
 Meadows, D. H., 93, 711
 Meadows, D. L., 93, 711
 Mekki, M., 153, 695
 Menanteau, Ph., 232, 702
 Merlin de Douai, Ph-A., 65, 74, 677
 Mestre, J., 358, 696
 Meuleau, M., 44, 687
 Meyer, J. W., 89, 167, 697
 Miaille, M., 14, 16, 20, 72, 358, 511, 531, 686
 Michel, C., 22, 680
 Mit, P., 520, 713
 Moliner-Dubost, M., 526, 692
 Monéger, J., 296, 336, 345, 691, 694, 709
 Monnier, G., 38, 54, 687
 Montesquieu (de), Ch. de Secondat, 256, 682, 687
 Morand-Deviller, J., 141, 523, 687
 Moreau, S., 274, 702
 Moulas, L., 479, 712
 Mounier, E., 517, 693
 Moussa, P., 93, 687
 Mousseron, J-M., 292, 678
 Mumford, L., 45, 685, 687

 Nappi-Choulet, I., 416, 687
 Nerfin, M., 94, 712
 Neyret, L., 379, 687
 Nietzsche, F., 278, 687
 Noualhat, L., 407, 705

 Ortega, O., 455, 652, 712
 Ost, F., 19, 25, 29, 77, 89, 90, 687
 Ovide, 31, 687

 Panofsky, E., 60, 687
 Parker, R., 35, 687
 Patte, P., 68, 69, 687
 Peisse, M., 375, 376, 693
 Pelletier, Ph., 14, 174, 243, 315, 316, 318, 336, 368, 421, 518,
 534, 652, 666, 699, 708, 709, 713
 Peretti-Ndiaye, M., 88, 697

Pérignon, S., 260, 712
 Périnet-Marquet, H., 87, 128, 152, 432, 677, 687, 695, 714
 Péron, G., 71, 693
 Pflieger, G., 274, 702
 Philibert, J., 60, 61, 709
 Pietri, L., 44, 687
 Pirenne, H., 44, 687
 Platon, 25, 30, 57, 177, 688
 Pline l'Ancien, 688
 Pline l'Ancien, 33, 34
 Pomade, A., 39, 42, 314, 688
 Ponse, A., 307, 710
 Portalis, J-E-M., 76, 256, 291, 688
 Posner, R. A., 159, 178, 688
 Potiron, V., 380, 700
 Prieur, M., 126, 137, 678
 Prost de Royer, A-F., 65, 677
 Puig, P., 330, 678

 Quigley, J., 165, 713

 Rabreau, D., 67, 709
 Raes, Th., 143, 688
 Randers, J., 93, 711
 Ravit, V., 378, 697
 Rawls, J., 95, 167, 274, 688
 Ray, J-E., 503, 695
 Reclus, E., 90, 91, 677, 688
 Renouard, Y., 48, 688
 Reygrebollet, A., 79, 694
 Rials, S., 11, 53, 677
 Ricciotti, R., 148, 172, 277, 480, 483, 504, 688
 Rifkin, J., 376, 688
 Riolz, J-F. A., 65, 677
 Rist, G., 94, 96, 688
 Rodewoldt, D., 194, 711
 Römer, Th., 29, 688
 Rousseau, J-J., 72, 89, 531, 540, 688
 Roux, S., 47, 689
 Rowan, B., 167, 697

 S. S. François, 25, 26, 29, 281, 526, 712
 Sachs, I., 94, 712
 Saint Girons, B., 68, 689
 Sainteny, G., 138, 696
 Samuels, W. J., 689
 Sancy, M., 96, 684
 Sauvez, M., 87, 713
 Schiavone, A., 12, 36, 43, 540, 689
 Scholten, A., 194, 711
 Schröer, S., 126, 713
 Serres, M., 80, 709
 Sintez, C., 43, 273, 540, 689
 Sitte, C., 84, 689

 Sohnle, J., 153, 692
 Sombart, W., 57, 689
 Soum, S., 126, 692
 Stallman, R., 470, 695
 Steinlé-Feuerbach, M-F., 692
 Stoichita, V. I., 58, 689
 Strabon, 34, 689
 Supiot, A., 55, 60, 62, 96, 156, 233, 277, 406, 689, 690

 T. Hall, E., 181, 684
 Talla Takoukam, P., 314
 Théry, H., 657, 677
 Thibault, B., 73, 689
 Tite-Live, 35, 155, 156, 686, 689
 Tixier, J-L., 303, 695
 Trainar, P., 138, 696
 Tréhin-Lalanne, R., 88, 697
 Trémur, M, 138, 692
 Troper, M., 523, 689

 Ulen, Th., 159, 682
 Unwin, R., 85, 689

 Valéry, P., 67, 277, 281, 290, 348, 405, 689, 709
 Van Lang, A., 26, 678
 Vercel, R., 11, 690
 Vercken, H., 361, 696
 Verkindt, P-Y., 493, 714
 Vidal de La Blache, P., 80, 657, 689
 Villalba, B., 274, 701
 Virgile, 34, 690
 Vlaemminck, J. H., 57, 690
 Vlassopoulou, C-A., 90, 690
 Voisin, A., 172, 711
 Voltaire, F-M. Arouet, 69, 366, 531, 540
 von Weizsäcker, E. U., 97, 173, 277, 658, 714

 Warembourg, 53, 678
 Watzlawick, P., 168, 690
 Weakland, J., 168, 690
 Wertenschlag, B., 518, 690
 Wijffels, A., 46, 47, 679, 690
 Wolodkiewicz, W., 42, 709
 Worster, D., 89, 690

 Zaccäi, E., 274, 701
 Zamuth, M-E., 150, 696

RESUME

Issu de la pratique contractuelle anglo-saxonne et codifié en France à l'issue des lois "Grenelle de l'Environnement", le contrat de bail vert vise l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des immeubles tertiaires. A l'échelle internationale, ce dispositif contractuel constitue un élément de la politique de lutte contre les émissions anthropiques de gaz à effet de serre plébiscitée à la fin des années 1990 par l'ONU et par l'Union Européenne.

Par-delà sa légitimité, l'application du bail vert illustre des intérêts divergents, des conceptions variées de durabilité, des droits d'usages multiples de la propriété, révélateurs du dualisme sujet/objet entre l'homme et l'idée de nature au sein du phénomène d'urbanisation. En tant qu'il procède du libéralisme économique actuel, le bail vert met en lumière les contradictions du projet de développement durable au sein du secteur immobilier. Il est le fruit d'une anthropisation exacerbée et s'avère être une norme molle, difficile à mettre en œuvre dans l'hexagone.

Réactiver l'utilité juridique du bail vert implique un désenchantement des présupposés médiatiques du développement durable pour accéder à la connaissance de son "devoir-être" contractuel. Cette *catharsis* du principe est indispensable pour établir l'efficacité de "l'être" contractuel que doit former le consentement entre bailleurs, locataires et exploitants techniques autour d'un même projet d'amélioration environnementale. Néanmoins, ce modèle contractuel ne saurait retrouver sa finalité sans l'intervention autoritaire d'une superstructure institutionnelle dévolue à établir l'obligatorité de la norme environnementale. Cette thèse s'emploie à susciter un intérêt doctrinal pour cette nouvelle ramification du droit - l'immobilier environnemental - mais également à proposer au législateur un processus original d'admission du statut juridique de l'annexe environnementale. Cette thèse invite ainsi les producteurs de normes à repenser l'application du développement durable dans la cité par la mise en place de leviers, sources d'un nouveau paradigme juridique.

Mots Clés :

- Bail vert / Annexe environnementale / Annexe verte
- Norme environnementale
- Immobilier

ABSTRACT

Arisen from the contractual Anglo-Saxon practice and codified in France thanks to the 'Grenelle Laws', the green lease contract aims at improving the environmental and energy performance of a commercial building.

At the international level, this contractual tool constitutes an element of the struggle policy against human greenhouse gas emissions that has been claimed in the late 1990's by the UN and the EU. Beyond its legitimacy, the implementation of the green lease points out diverging interests, varied conceptions of sustainability, multiple rights of property usage, revealing the duality subject/object expressed on the urbanization phenomena between man and nature. As the green lease is a child of economic liberalism, it reveals the discrepancies of sustainability in the real estate sector. It is the fruit of an heighten anthropisation and turns out to be a soft standard, harsh to implement in France.

Recovering the legal usefulness of the green lease involves a disenchantment of the mediated presumptions towards sustainability so as to access to the knowledge of its 'must-be' contractual. This *catharsis* of the principle is imperative to re-establish the efficiency of the 'state-of-being' of the contract, i.e. the consent of landlords, tenants and facility managers around the same project of environmental improvement.

Nonetheless, this type of contract won't be able to recover its target without the compelling intercession of the superstructural institutions committed in establishing the binding nature of the environmental norm. This thesis works on provoking a doctrinal interest for this new embranchment of the law (sustainability in real estate), but also on suggesting to the legislator a genuine admittance process of the French green lease status. This thesis invites the norm producers to reconsider the legal practice of sustainability in the city by implementing leverages that generate a new legal paradigm.

Key words :

- Green lease
- Environmental standard
- Real Estate