

Edito



Le développement durable est aujourd'hui encore et plus que jamais, au cœur des débats et des préoccupations. Immeubles certifiés HQE® construction, HQE® exploitation, BBC, BREAM, THPE, bail vert... autant de termes que vous retrouverez inmanquablement dans les articles ou conférences sur l'immobilier d'entreprise en ce moment.

Mobilitis a bien compris le besoin des entreprises en matière de conseil et d'accompagnement pour intégrer le développement durable dans leur stratégie immobilière globale ainsi qu'à chaque étape de leurs projets immobiliers.

Cette démarche s'enrichit et s'affine mois après mois, avec une expérience sur le terrain. Ainsi, nous répondons à la fois aux entreprises pour répondre aux enjeux liées à la programmation immobilière ou dans le cadre des prises à bail et des négociations des annexes vertes. Nous intégrons également dans nos recommandations d'aménagement cette approche « Développement Durable », en optimisant le confort visuel, thermique et acoustique mais également en choisissant un mobilier respectueux de l'environnement.

Enfin, nous travaillons avec l'entreprise pour fédérer les salariés autour de ce projet d'entreprise car la formation et la sensibilisation sont les vecteurs de réussite d'une telle démarche. Le développement durable n'est pas qu'un enjeu d'économie d'énergie, il est aussi et surtout partie intégrante de la responsabilité sociale des entreprises. Il dépend ainsi du comportement de l'entreprise et à fortiori du comportement de chacun de ses collaborateurs.

Nous vous proposons deux articles afin de mieux cerner certains des enjeux liés à ce sujet : l'un traitant les aspects réglementaires, l'autre les aspects humains.

Bonne lecture !



Alexis Motte, Président

Actualités



Visite de site

Mobilitis organise régulièrement des visites de sites pour les entreprises désireuses de mieux appréhender ce qui se fait en matière d'aménagement d'espaces de travail.

La précédente visite des locaux d'IBM (44 000 m² à Bois Colombes) ayant remporté un franc succès au mois de mai dernier, nous organisons une nouvelle cession pour les entreprises n'ayant pu venir la première fois. La prochaine visite de site organisée par Mobilitis se fera au siège social de Royal Sun Alliance (RSA), 1250 m² en plein cœur de Paris (Paris 1er).

N'hésitez pas à nous solliciter si vous êtes intéressés par une visite de siège social.

Les dirigeants de Mobilitis



Alexis Motte



Pierre-André
d'Ornano



Fabien
Rémusat

Sommaire

■ Actualités

■ Le bail vert impactera-t-il l'environnement... du contrat de travail ?

■ Vers une certification HQE® Exploitation...

Quelques récentes signatures

Babilou

Aménagement du siège – 1100 m²



Database Factory

Accompagnement pour la définition et la mise en œuvre de la stratégie immobilière



EDF

Mission d'étude de conception et de décoration de l'espace notoriété (Tour PB6)



FCI

Aménagement du siège, 190 postes



GDF Suez

Formation au management en open space



Haworth

Conseil et recherche immobilière – 1350 m², 80 postes



INA

Conseil immobilier – étude capacitaire d'un bâtiment



Labco

Recherche immobilière et aménagement du siège – 700 m²

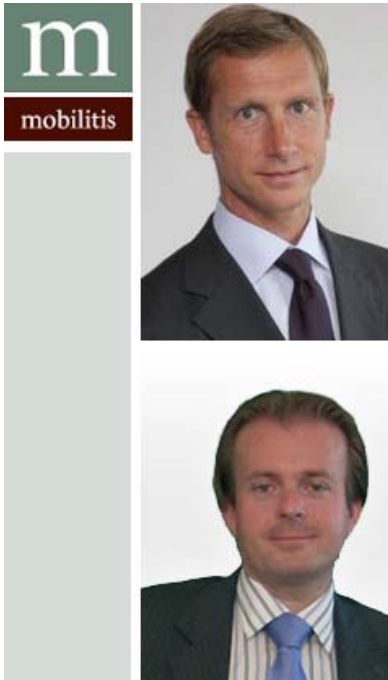


Manpower Professional

Conseil et recherche immobilière – 800 m², 60 postes



Aspects réglementaires



Le bail vert impactera-t-il l'environnement... du contrat de travail ?

Alexis Motte – Président Mobilitis

Nicolas Lerègle – Mrics – Avocat – d'Alverny Demont & Associés

Au mois de mai dernier, dans le cadre des votes accompagnant la mise en place du plan Grenelle 2 a été voté un amendement qui vise « à rendre obligatoire l'insertion d'une annexe environnementale pour les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces ou sur des locaux commerciaux situés à l'intérieur d'un centre commercial. Un décret définira le contenu de cette annexe.

Le nouvel article L. 125-9 du Code de l'environnement stipule également que « le preneur et le bailleur relèvent chacun des 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 ».

Il est aussi précisé que l'annexe environnementale peut prévoir des obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés. L'ensemble de ces dispositions prendront effet à partir du 1er janvier 2012 pour les baux conclus ou renouvelés à partir de cette date, et dans les trois ans après l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 pour les baux en cours.

Ce vote est dans la lignée des préconisations du groupe de travail consacré à l'immobilier tertiaire dans le cadre du Plan Grenelle appliqué à l'immobilier présidé par Serge Grzybowski qui s'était orienté dans la voie de la préconisation d'une annexe « verte » technique au bail qui revêtirait un caractère obligatoire mais ne prévoirait pas de sanction. Même si ce dispositif ne sera obligatoire que dans deux ans, de nombreuses entreprises mettent déjà en place les outils qui permettront à ces annexes environnementales de remplir leur rôle tout en essayant de prévoir les difficultés organisationnelles qu'elles pourraient entraîner.

On peut déjà essayer de dessiner les contours des effets de cette annexe.

Le cadre est posé voyons-en les principales implications

D'abord au niveau du bail commercial

Le bail commercial restera ce qu'il est

Le bail commercial tel qu'il est pratiqué ne sera aucunement modifié par l'adjonction d'une annexe supplémentaire à un document de base qui n'en manque déjà pas.

La relation bailleur/preneur sera toutefois l'objet de toutes les attentions car les enjeux économiques et financiers sont lourds. économie en termes d'exploitation et de maintenance, financement d'éventuels travaux d'adaptation et de remise aux normes, les parties devront être précises dans leur rédaction.

On rappellera que si la liberté contractuelle est de mise, les dispositions ne doivent pas ignorer que :

- Le bailleur sera considéré comme un professionnel de l'immobilier ce qui lui confère des responsabilités de conseil, d'information et de précision – 9 articles du Code Civil rappellent ses obligations :
 - **Article 1719** : le bailleur est obligé (...) de délivrer au Preneur la chose

louée (...) d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (...)

- **Articles 1720 à 1727** : complètent et précisent cette obligation générale
- Le preneur sera considéré comme étant en droit d'attendre que l'immeuble loué convienne à l'utilisation qu'il souhaite en avoir
 - **L'article 605** du Code Civil le concerne (réparations locatives)
 - **L'article 606** du Code Civil n'est a priori pas de son ressort

La précision de la rédaction ira de paire avec une connaissance du sens des mots

Deux mots sont amenés à connaître de beaux jours :

- **Obsolescence** : dégradation technologique ou technique de l'immeuble qui le décline par rapport aux nouveaux bâtiments – le traitement de l'obsolescence est du ressort du propriétaire
- **Vétusté** : dégradation du bâtiment du fait de son mauvais entretien courant – la prévention de la vétusté est théoriquement de la responsabilité du locataire (état des lieux)

Une jurisprudence de la Cour de Cassation du 9 juillet 2008 a ainsi rappelé que si le bailleur peut mettre à la charge du preneur (...) l'obligation de prendre en charge les travaux liés à la vétusté, il ne peut, en vertu de l'obligation de délivrance (...) s'exonérer de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble...

La Cour de cassation a ainsi jugé que « *si par une clause expresse du contrat de bail, le bailleur peut mettre à la charge du preneur, l'obligation de prendre en charge 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 l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble* ».

On rappellera pour mémoire que le bailleur dispose de moyens pour intervenir sur le bâtiment si son obsolescence est de nature à présenter un danger pour les occupants ou des tiers (**article L 145.6 du Code de Commerce**) sous réserve de proposer une solution alternative acceptable de relocalisation des occupants (**article L 145.7 du Code de Commerce**)

Puis quant à l'annexe elle-même

Que sera cette annexe ?

Il s'agira d'un document obligatoirement annexé au bail. Toutefois son non-respect n'entraînerait pas de facto la mise en jeu de la clause résolutoire du bail.

Il devra comporter les indications suivantes :

- État ou estimatif des consommations des locaux
- Descriptif des équipements tels que chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, distribution d'eau, gestion des déchets
- Des objectifs d'amélioration des consommations en fonction de l'état, des caractéristiques des locaux et/ou immeuble et des activités de l'utilisateur
- Une obligation annuelle de suivi
- Des modalités de rencontres périodiques des parties en vue des ajustements qui seraient jugés nécessaires

Quels sont ces objectifs ?

- **La transparence** : identifier ce qui relève de la consommation intrinsèque du bâtiment des consommations liées à son usage
- **La responsabilisation** : des trois acteurs que seront le bailleur, le preneur et le property/facility qui sera tout à la fois acteur/contrôleur et sanctionnera des écarts
- **La performance** : privilégier le dynamisme à l'immobilisme dans la gestion énergétique du bâtiment

- **La continuité** : véritable carnet de bord de l'immeuble ce document étant une annexe au bail il conviendra de ne pas omettre de le reconduire au moment du renouvellement du bail

Comment fonctionnera-t-elle ?

L'annexe devra prévoir un mécanisme de suivi annuel et de rencontres périodiques devront être encadrées mais en ne devenant pas des causes de contentieux.

Ce suivi apparemment simple à mettre en place pose toutefois un certain nombre de questions, volontairement laissées sans réponse à l'heure actuelle :

- Interrogation quant aux participants à ces réunions :
 - L'entreprise en tant que Preneur ? Directeurs immobilier/services généraux
 - L'entreprise en tant qu'employeur-utilisateur ? DRH, délégués du personnel, CHSCT
 - L'entreprise en tant que payeur des prestations de facility/property ? Directions juridique/financière/immobilière
- Interrogation quant à la responsabilité et aux rôles de chacun
 - du Bailleur quant aux choix du constructeur ou des property/facility managers ?
 - du Preneur pour l'utilisation qu'il fera de l'immeuble – ou de ses salariés ?
 - du property/facility manager ?

Pas de réponse, certes, mais le spectre assez large des questions laisse à penser que la simplicité apparente du dispositif pourrait se révéler à l'usage d'une grande complexité et source de nombreux contentieux. En tout état de cause l'annexe environnementale met au cœur du processus ceux qui vont utiliser concrètement l'immeuble à savoir les salariés du Preneur.

Aussi qu'en sera-t-il pour les salariés...principaux concernés car utilisateurs des locaux loués ?

Il est bien entendu trop tôt pour définir, alors même qu'elle n'est pas encore entrée dans les mœurs et pratiques, l'impact de l'annexe environnementale en matière de droit du travail.

On soulignera que le bail commercial est un contrat qui doit être entouré d'un certain nombre de prévenances vis-à-vis des salariés et de leurs représentants.

Avant sa signature

- **Consultation des représentants du personnel** sur le projet de déménagement : choix du site, premières études/expertises des incidences du déménagement sur les conditions de travail, premières propositions et négociations, (avec les représentants du personnel ou avec les organisations syndicales) ;
- **Information des salariés** : groupe de travail, responsable des opérations, anticipation des conséquences pratiques.

Pendant le déménagement

- Poursuite de l'**information** (ou de la **consultation**) des organisations représentatives
- **Expertises, audit et aménagement** des nouveaux locaux (travaux, mises aux normes, aménagements, organisation de l'espace et affectation, choix du mobilier, etc)
- Arrêt du **calendrier** final
- **Information individuelle** des salariés
- Organisation **logistique** : phases préparatoires, phases transitoires, installation
- Conséquences sur l'**organisation du travail** : influence de la nouvelle configuration de l'espace, des outils informatiques, etc.

Après la signature et l'installation

- **Conséquences matérielles** : infrastructures nouvelles (restaurant d'entreprise, salle de sport, parking, conciergerie), habitudes nouvelles (transports, covoiturage, navettes)
- **Conséquences sociales** : représentation du personnel, aménagement du temps de travail

L'annexe environnementale va assurément poser un certain nombre d'interrogations supplémentaires à chacune de ces étapes puisque l'entreprise locataire aura à cœur de faire de son choix « développement durable » un objectif partagé par ses salariés.

Ce sont ces derniers qui devront éteindre la lumière le soir, abaisser les volets pare-soleil, fermer les fenêtres, trier les déchets...la liste est longue.

Ce sont eux aussi qui seront en premier pointés du doigt en cas de dérapage des dépenses entre le prévisionnel et le constaté.

Charte environnementales, règlement intérieur, avenant au contrat de travail...les solutions existent même si aucune n'est a priori aussi parfaite que l'autodiscipline.

Alors oui ce bail vert va impacter l'environnement des salariés pas uniquement en termes d'immobilier mais bien aussi au regard de leurs habitudes de vie au travail.

Un bail commercial dont la rédaction va être affinée pour que les domaines d'intervention du bailleur et du preneur soient strictement définis ; une annexe environnementale qui peut se révéler d'une grande délicatesse à mettre en œuvre, des salariés acteurs de premier plan de ce dispositif et qui n'en sont pas toujours conscients...les ingrédients sont réunis pour que le cocktail produit se révèle détonnant.

Aspects humains

Vers une certification HQE© Exploitation...

Pierre-André d'Ornano – Directeur Général Mobilitis

Compte-tenu de l'impact environnemental de l'immobilier, si une entreprise est engagée de façon générale dans le développement durable, elle doit obligatoirement y intégrer le volet immobilier. En effet, si l'on considère que 40% des consommations énergétiques proviennent du bâtiment (résidentiel et tertiaire) et qu'un tiers de cette énergie est consommée par l'immobilier tertiaire, on comprend mieux pourquoi on dépense autant d'énergie autour de l'environnement et donc plus largement au développement durable. Par ailleurs, les entreprises cotées ont également besoin de rendre compte de leur gestion sociale et environnementale dans leurs rapports annuels depuis la loi NRE. Enfin, les entreprises recherchent également à améliorer leur image de marque en se préoccupant de plus en plus du bien être et de la santé des salariés.

Outre la certification HQE© Construction des immeubles, les entreprises utilisatrices se tournent aujourd'hui vers une démarche de certification HQE© Exploitation qui existe depuis peu et qui vient compléter une certification qui met fin à l'« observation » du bâtiment une fois qu'il est livré. Cette certification est le fruit d'une collaboration entre l'utilisateur, le propriétaire et le gestionnaire du site, lorsque l'utilisateur occupe l'ensemble du site.

Celle-ci est accordée aux immeubles dont l'exploitation atteint un certain niveau de performance dans la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets ; dans le confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif pour les occupants et dans la qualité sanitaire des espaces.

S'il existe effectivement des moyens techniques pour atteindre l'ensemble de ces objectifs – par exemple la gestion technique centralisée du bâtiment, les systèmes de gestion de l'éclairage et de CVC – l'exploitation durable d'un bâtiment dépend aussi du comportement de chacun de ses occupants, donc des salariés de l'entreprise.

La première démarche consiste à fixer un cadre réglementaire. Il peut s'agir d'un règlement intérieur, applicable aux collaborateurs mais également aux visiteurs, ou encore d'une annexe environnementale au contrat de travail. Le salarié prend ainsi



conscience des enjeux liés au développement durable et une certaine responsabilisation s'instaure.

Le deuxième levier consiste à sensibiliser les collaborateurs et conduire le changement pour agir ainsi sur leur motivation. Le développement durable devient alors ainsi un **événement au service de la cohésion des équipes** et un moyen d'aborder le sujet sur « comment mieux vivre et mieux travailler ensemble ». Prenons l'exemple du tri sélectif. Lorsqu'une entreprise décide de mettre un système de gestion des déchets en mettant des poubelles adaptées, elle doit également informer, sensibiliser et responsabiliser les salariés pour que cette opération soit un véritable succès. Autre exemple : les machines à café dans les espaces « détente » qui proposent aux collaborateurs de choisir entre l'option gobelet jetable ou d'utiliser sa tasse personnelle. Au-delà des aspects environnementaux, l'entreprise peut également proposer des services aux salariés, afin d'améliorer leurs conditions de travail. Par exemple, elle peut implanter un RIE dont les menus seront validés par des diététiciens – en plus d'une politique d'achat de produits issus du commerce équitable, ou encore mettre en place les conditions adéquates pour accueillir le handicap au sein des locaux, instaurer un Plan de Déplacements Entreprise (PDE) pour optimiser les déplacements liés aux activités professionnelles en favorisant l'usage des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle...

Comment donc transmettre les messages aux salariés et fédérer les équipes autour de ce projet d'entreprise, afin d'optimiser la démarche de développement durable ? Il existe plusieurs solutions en matière de communication. La première, qui nous semble la plus impactante, serait d'articuler une communication événementielle autour du sujet, du type réunion générale d'information, petit déjeuner ou cocktail d'entreprise. Un déménagement est toujours une opportunité de repenser un grand nombre de sujets dans l'entreprise. Si l'entreprise veut marquer son engagement dans le développement durable, un déménagement est LA grande opportunité d'afficher dans les faits cet engagement, de le rappeler chaque jour aux salariés et de communiquer dessus à l'extérieur. On ne peut bien entendu pas se passer de communication écrite auprès des salariés, que ce soit via l'intranet, les journaux internes, la newsletter ou encore le livret d'accueil pour les nouveaux arrivants. Enfin, n'oublions pas l'affichage qui participe à la sensibilisation au quotidien des collaborateurs.

www.mobilitis.com

Si vous ne souhaitez plus recevoir d'email de Mobilitis, [cliquez ici](#)