

Objet : Mise en œuvre du décret tertiaire sur les bâtiments logistiques / charte entre propriétaires et locataires

Monsieur le Directeur,

Comme vous le savez, les professionnels que nous représentons à travers nos différentes fédérations affichent depuis longtemps l'attachement de la logistique dans son ensemble à faire siens les objectifs de décarbonation et de maîtrise des consommations d'énergies poursuivis par la collectivité nationale, et marquent cet engagement par des actions concrètes.

S'agissant de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments logistiques, le gouvernement a, via le dispositif réglementaire mis en place dans le cadre du décret tertiaire promulgué en 2019, donné à notre profession un cadre de travail ambitieux. Nous nous sommes dès le départ constructivement associés à l'administration pour contribuer à la définition de ce cadre, afin qu'il ait toute l'efficacité voulue.

Restait cependant un point que le décret tertiaire laissait à l'initiative des assujettis, mais dont nous avons vite identifié que, s'il n'était pas traité et encadré, il risquait de freiner la mise en place des actions d'économie d'énergie que par ailleurs nous appelons de nos vœux : il s'agit de la question de la répartition des responsabilités, en particulier du financement, pour la mise en œuvre des actions d'économie d'énergie dans les bâtiments.

Le décret indique en effet que la prise en charge des actions d'économie d'énergie doit se faire « selon les dispositions du bail ». Or, le bail étant négocié, cela revient à dire que le propriétaire et le locataire doivent par eux-mêmes définir qui paie quoi lorsque des actions d'économie d'énergie sont réalisées.

Il était à craindre que l'imprécision du décret sur ce sujet mette à l'épreuve une relation propriétaire / locataire naturellement et structurellement « en tension » - et complexifiée par la raréfaction du foncier et de taux de vacance très faible, phénomène qui devrait s'accroître avec l'application de la loi ZAN - ; et qu'ainsi, la méfiance et l'absence de collaboration l'emportent dans certains cas, neutralisant les bonnes volontés, et faisant obstacle à la mise en œuvre effective et rapide des actions, tant l'économie d'énergie dans les bâtiments nécessite une coordination efficace entre les différentes parties prenantes.

Pour prévenir ce risque, et assurer le meilleur accompagnement possible à la mise en œuvre du décret, nos fédérations ont pris les devants : elles ont pris l'initiative de rédiger et de valider collectivement un document de référence intitulé « Décret tertiaire – référentiel propriétaire / locataire – principes » ; ce document précise deux points :

- les modalités générales de répartition de la prise en charge financière par le propriétaire et le locataire des actions d'économie d'énergie engagées dans le cadre du décret tertiaire
- les grandes lignes du dispositif de pilotage (incluant des éléments contractuels d'avenant au bail) qui doit accompagner la mise en œuvre des actions sur les actifs

Il constituera pour nos adhérents, et espérons-le, pour l'ensemble de notre profession, un référentiel précis qui « fluidifiera » et accélérera la mise en œuvre du décret tertiaire dans les bâtiments logistiques.

Ce référentiel est bien sûr nouveau, et devra être éprouvé dans le monde réel ; aussi y avons-nous introduit une clause de révision au bout de deux ans, pour le confronter à la réalité des pratiques des baux. Mais dans l'attente, nous espérons que vous apprécierez cette initiative prise par notre profession, et que vous y verrez un signe supplémentaire de notre engagement.

Nous croyons aussi que notre référentiel résulte d'une démarche exemplaire de partenariat avec l'ensemble des acteurs du secteur et qu'il pourrait donc être utilement proposé et étendue à d'autres branches professionnelles. Nous sommes à votre disposition si vous souhaitez agir en ce sens.

Veuillez agréer l'expression de nos sincères salutations.

Claude Samson
Président d'Afilog



Yann de FERAUDY
Président France Supply Chain



Yannick Buisson
Président du Conseil Supply Chain
Union TLF



Julien Darthout
Délégué Général au Club Demeter

