

11 janvier 2011

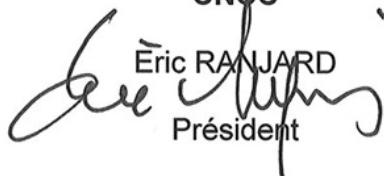
Recommandations du CNCC et PROCOS pour la mise en œuvre du « bail vert », sous la forme d'une annexe environnementale, au sein du secteur.

Afin de soutenir les engagements Nationaux (division par 4 des gaz à effet de serre à horizon 2050) et les objectifs fixés par les lois Grenelle s'agissant du secteur du bâtiment (tertiaire privé), les parties prenantes du secteur du commerce (bailleurs/gestionnaires et locataires) ont décidé de se concerter pour s'engager durablement et réduire l'impact environnemental des sites qu'elles gèrent et occupent.

Dans cet esprit de concertation le CNCC et le PROCOS, recommandent à leurs adhérents respectifs l'engagement de la « concertation environnementale » au travers de la mise en œuvre rapide du « bail vert », sous la forme d'une annexe environnementale pour les nouveaux baux et renouvellements dès le 1er mètre carré, avant l'obligation réglementaire fixée au 1er janvier 2012.

Ce « bail vert » démarche incitative et globale à l'échelle d'un site doit permettre de sensibiliser, d'échanger, et de créer l'émulation impérative qui doit présider entre bailleur et preneur en vue de réduire significativement l'impact environnemental des sites commerciaux et de mobiliser l'ensemble des parties prenantes autour des enjeux de développement durable.

Le présent protocole d'accord établi entre le CNCC et le PROCOS décrit l'esprit et le contenu minimal recommandé pour la mise en œuvre de l'annexe environnementale.

CNCC

Eric RANJARD
Président

PROCOS

Jean-Luc BRET
Président

Préambule :

S'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable responsable, ambitieuse et démarche de progrès continu, le Bailleur et le Preneur marquent leur intention d'œuvrer ensemble afin de réduire l'impact environnemental du centre commercial.

Les parties mettront en œuvre, sur leurs espaces respectifs une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO₂, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

Cette annexe décrit les mesures que les parties mettent en place pour réduire l'empreinte environnementale globale du centre et qui s'appliqueront tant aux parties communes gérées par le Bailleur ou son mandataire gestionnaire, qu'aux parties privatives occupées et gérées par les locataires-commerçants.

I. Rencontre environnementale

Le Bailleur, ou son mandataire, et le Preneur conviennent de se rencontrer a minima une fois par an dans le cadre de la concertation environnementale afin d'échanger sur leurs politiques de développement durable respectives pour assurer la mise en œuvre d'une politique de développement durable globale et cohérente pour le Centre Commercial.

Cette rencontre permet de faire un bilan des actions et de la performance environnementale du centre commercial et de définir les objectifs et initiatives à coordonner dans ce domaine pour la période à venir tant pour les parties communes que les parties privatives.

II. Partage des données de consommations des fluides

Le Preneur et le Bailleur, ou son mandataire, se communiqueront régulièrement et à des périodes convenues conjointement, le bilan de leurs consommations d'énergies et d'eaux privatives et communes.

Les parties analyseront l'évolution de ces consommations d'une période sur l'autre au cours de la réunion annuelle de concertation environnementale.

III. Mesures pour la réduction des consommations énergétiques et d'eau

Le Preneur et le Bailleur, ou son mandataire, sont conscients de la nécessité de concilier l'effort de réduction de la consommation des fluides des parties privatives avec une gestion optimum de l'exploitation des points de vente.

Handwritten initials in blue ink, possibly "HJ".

Aussi, en tenant compte des contraintes liées aux spécificités de l'exploitation, et sans préjudice des autres contraintes réglementaires, notamment ERP, santé et sécurité, de la qualité de l'air, du règlement intérieur du site, du cahier des charges et du contrat de bail, le preneur choisira librement les moyens à mettre en œuvre afin :

- d'optimiser les puissances d'éclairage (w/m^2) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/w)
- de limiter la consommation d'énergie de ses équipements techniques (chauffage, climatisation, refroidissement, ventilation etc.),
- de limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux,
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des surfaces louées,

De même le bailleur, ou son mandataire, choisira librement les moyens à mettre en œuvre sur les parties communes et équipements communs afin :

- d'optimiser les puissances d'éclairage (W/m^2) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/W)
- de limiter la consommation d'énergie liée aux équipements techniques des parties communes (chauffage climatisation, ventilation etc.),
- de limiter la consommation d'eau potable des parties communes,
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des parties communes

IV. Matériaux et produits écologiques

En cas de travaux d'aménagement, le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

Le bailleur, ou son mandataire, s'engage également, pour les travaux pouvant être engagés sur les parties communes ou ouvrages communs, à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

V. Déchets

Le Bailleur, ou son mandataire, organise, informe et met en place l'infrastructure nécessaire au tri des déchets.

Pour exemple : papier et carton, verre, déchets industriels banals (assimilés aux ordures ménagères), déchets alimentaires et putrescibles.

Chaque année le Bailleur, ou son mandataire, fournit un bilan qualitatif de l'élimination des déchets géré par ses soins.



Le Preneur met en œuvre et respecte la politique de gestion et de tri des déchets mise en place par la Direction de Centre et suit toutes ses évolutions.

Dans le cadre des travaux engagés sur leurs parties respectives, le Bailleur, ou son mandataire et le Preneur s'efforcent à mettre en place un chantier « faible nuisance », veillant à assurer le tri de leurs déchets de chantier, à limiter les nuisances sonores et olfactives et à se prévenir mutuellement de tout risque d'éventuelle pollution.

VI. Parties prenantes

Le Preneur et le Bailleur, ou son mandataire, 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

VII. Transports

Le transport des visiteurs représentant un poids déterminant s'agissant des émissions de CO2

Le Bailleur, ou son mandataire et le Preneur doivent favoriser et sensibiliser à l'usage des transports en commun, transports doux (vélo,...), encourager le covoiturage et systèmes alternatifs (voiture électrique).

VIII. Prospectives

La présente démarche environnementale vise principalement à :

- soutenir les objectifs des lois dites grenelle 1 et 2, dont « la réduction des consommations d'énergie du parc existant de 38 % d'ici 2020 »,
- répondre aux attentes des clients et des collectivités de plus en plus soucieux de la qualité environnementale des centres commerciaux
- s'inscrire dans une démarche de progrès concertée et continue en vue de réduire l'impact environnemental des sites et d'optimiser les charges de fonctionnement.

