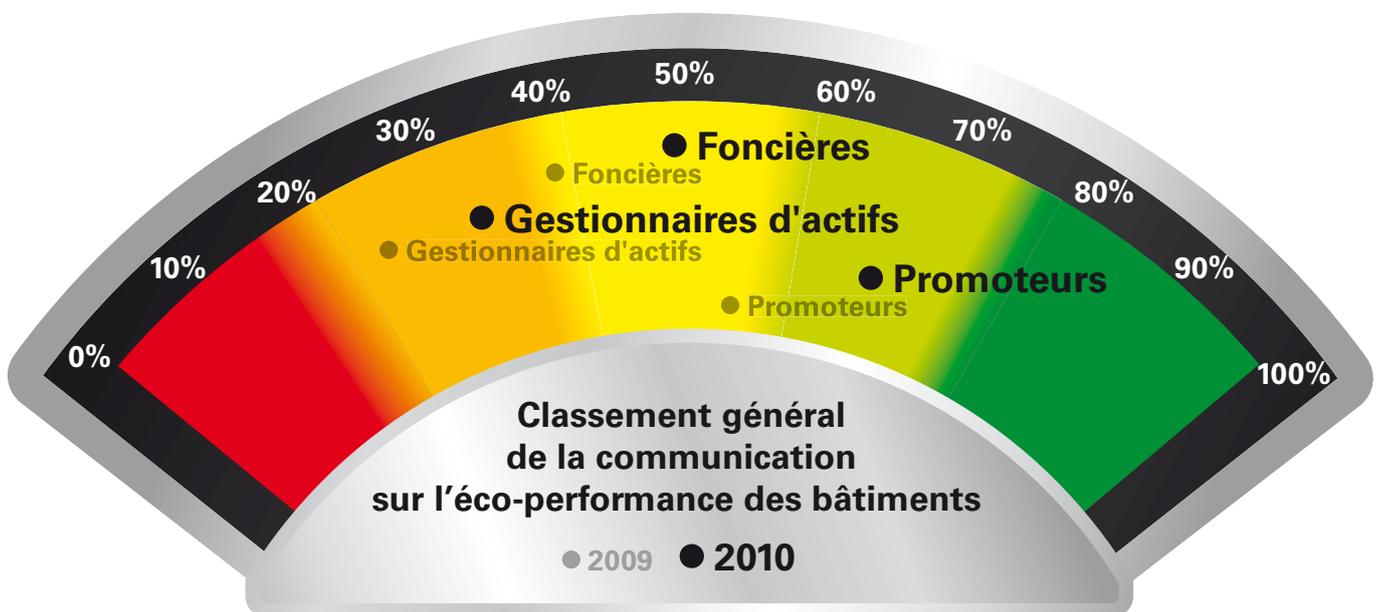
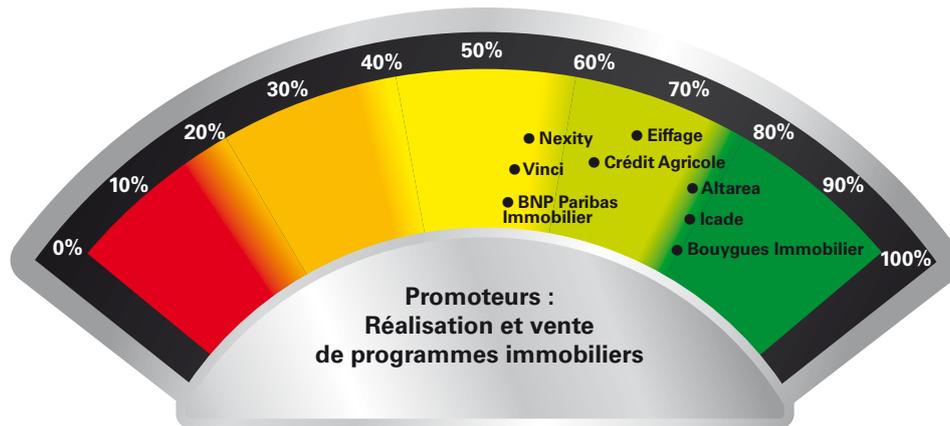


BAROMÈTRE 2010 DU REPORTING SUR L'ÉCO- PERFORMANCE DES BÂTIMENTS



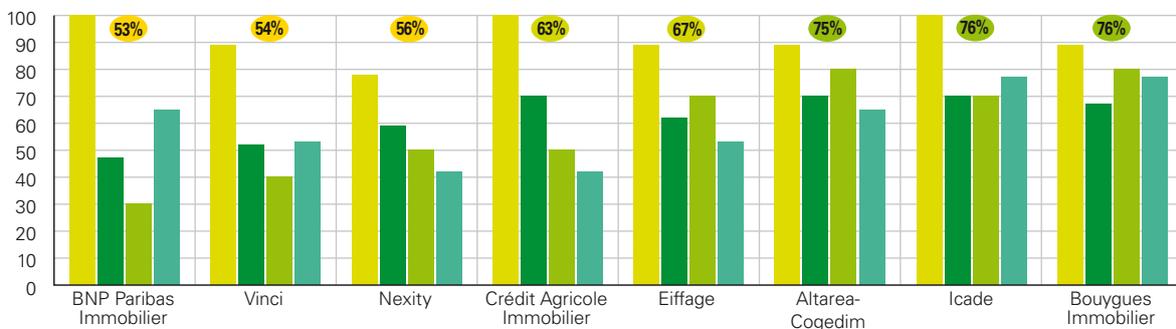
Novethic évalue, pour la quatrième fois, la qualité de la communication sur l'éco-performance des bâtiments en mesurant les informations publiques fournies par les acteurs cotés de ce secteur sur les performances énergétiques et CO₂ des actifs immobiliers qu'ils détiennent.

en partenariat avec l'



Notes détaillées par critères

- Evocation des enjeux d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Transparence sur la performance énergétique et CO2 actuelle dans les métiers
- Engagements sur la performance énergétique et CO2 dans les activités futures
- Informations sur l'innovation financière, technologique et managériale autour de la performance énergétique et CO2



Principales conclusions

• Une amélioration qualitative globale du reporting

La note moyenne des promoteurs atteint 65%, contre 53% en 2009 et 39% en 2008. Altarea-Cogedim a rejoint dans le trio de tête Bouygues Immobilier et Icade. L'édition 2010 est marquée par une meilleure communication sur les sujets de performance énergétique. Les pratiques sont plus transparentes, détaillées et précises, et font directement référence aux labels obtenus pour la totalité de la production, aussi bien dans le logement que dans le tertiaire.

En revanche, l'information ne va pas jusqu'à présenter des performances chiffrées et s'en tient à une répartition suivant les labels règlementaires, alors qu'entre deux bâtiments « BBC » il peut exister des différences de performance significatives. Par ailleurs, les informations concernant les émissions de CO2 restent très parcellaires.

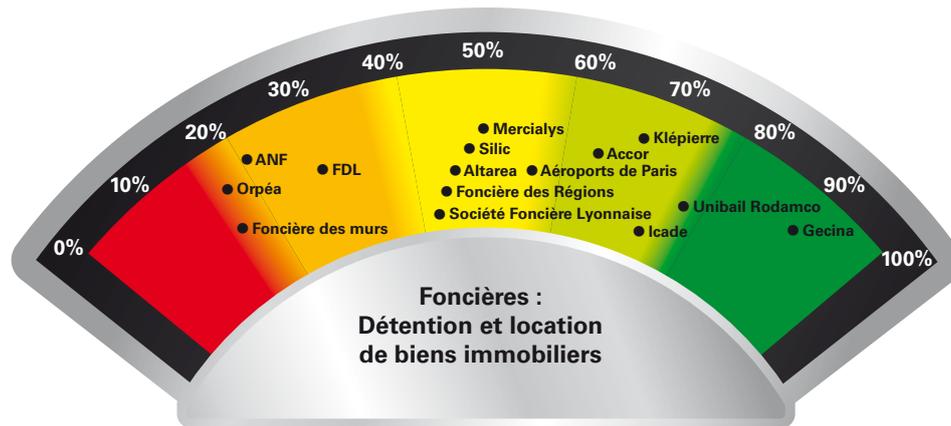
• Certifications et labellisations : les promoteurs s'engagent...

Presque tous les promoteurs se sont engagés dans des démarches de certifications multicritères de type HQE ou strictement énergétiques avec les labels prévus par la réglementation (THPE, BBC). Le label BBC-Effinergie, qui préfigure les exigences de la RT 2012⁽¹⁾, est désormais l'objectif officiel de six des huit promoteurs du panel. Il s'agit d'une évolution majeure des pratiques en termes d'engagement comme de transparence du reporting.

... et communiquent auprès de leurs clients

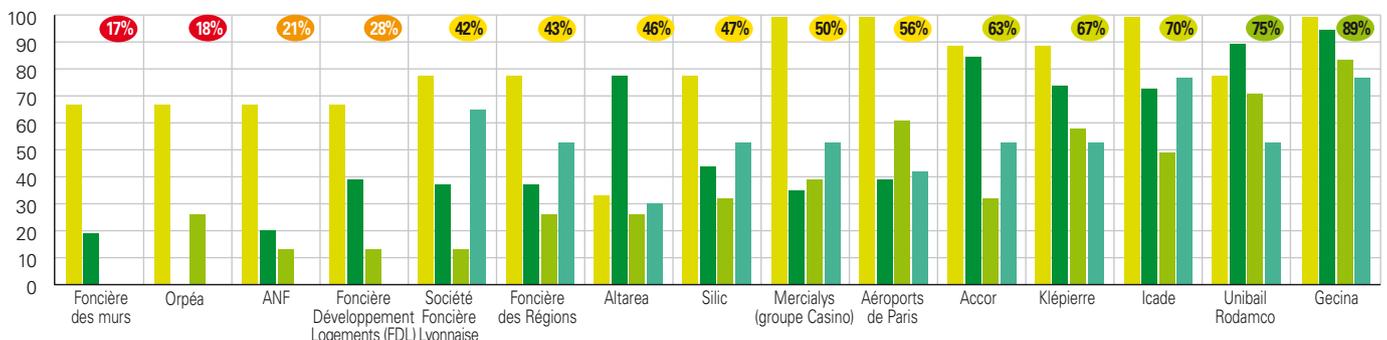
Fortes des certifications de performance environnementale obtenues, les promoteurs ont désormais affiné leur argumentaire de vente. Certains ont développé des outils d'aide à la décision (choix d'un logement) tels que des éco-comparateurs ou des Livrets verts (Bouygues Immobilier, Eiffage). Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), qui sera bientôt obligatoire sur les annonces immobilières, devrait renforcer ces phénomènes sur le marché du logement et servir les promoteurs qui proposent des logements neufs certifiés.

(1) RT 2012 : Réglementation Thermique 2012 : Généralisation des bâtiments à basse consommation.



Notes détaillées par critères

- Evocation des enjeux d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Transparence sur la performance énergétique et CO₂ actuelle dans les métiers
- Engagements sur la performance énergétique et CO₂ dans les activités futures
- Informations sur l'innovation financière, technologique et managériale autour de la performance énergétique et CO₂



Principales conclusions

• Transparence sur la performance du parc : une progression encourageante

En matière de transparence sur la performance énergétique et CO₂ du patrimoine immobilier, la note moyenne des foncières atteint 51% contre 38% en 2009 et 24% en 2008. Cette année, onze foncières (sept en 2009) ont réalisé des audits énergétiques et huit (cinq en 2009) d'entre elles affichent la performance énergétique et/ou CO₂ moyenne de leur patrimoine immobilier.

• Des engagements de réduction des consommations d'énergie et CO₂ encore peu précis

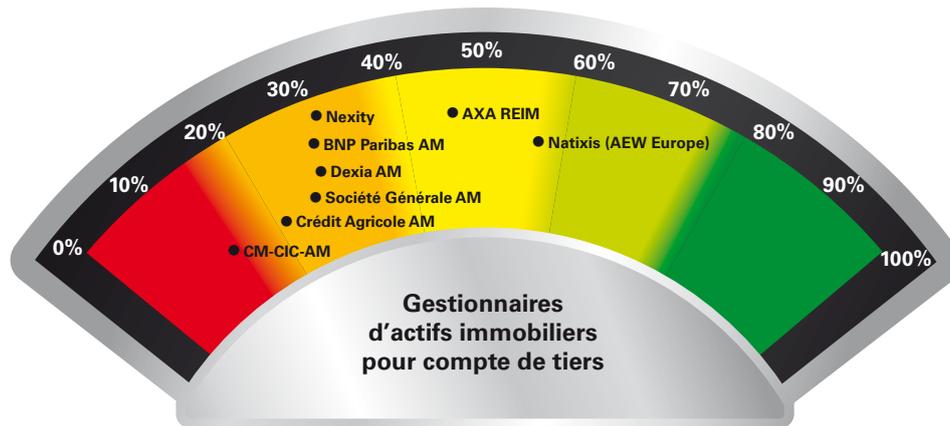
L'ensemble des foncières s'engage à réduire les consommations énergétiques et/ou CO₂ de leur patrimoine, mais ces engagements restent souvent très imprécis : seules six foncières sur quinze chiffrent leurs objectifs de réduction. En trois ans, la note globale de l'engagement des foncières sur ce point n'a presque pas progressé. Une pratique remarquable doit cependant être mentionnée : Gecina s'engage à réduire de 40% les consommations d'énergie de son patrimoine d'ici 2016, ce qui constitue un engagement en ligne avec les objectifs français de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

• Des enjeux urbanistiques encore peu évalués...

Un seul acteur traite véritablement des enjeux liés à l'intégration des bâtiments dans les ensembles urbains : Altarea-Cogedim publie la distance moyenne entre le réseau de transports en commun et ses nouveaux développements de bureaux en 2009. L'enjeu urbanistique n'apparaît que succinctement dans les rapports d'activité des autres foncières.

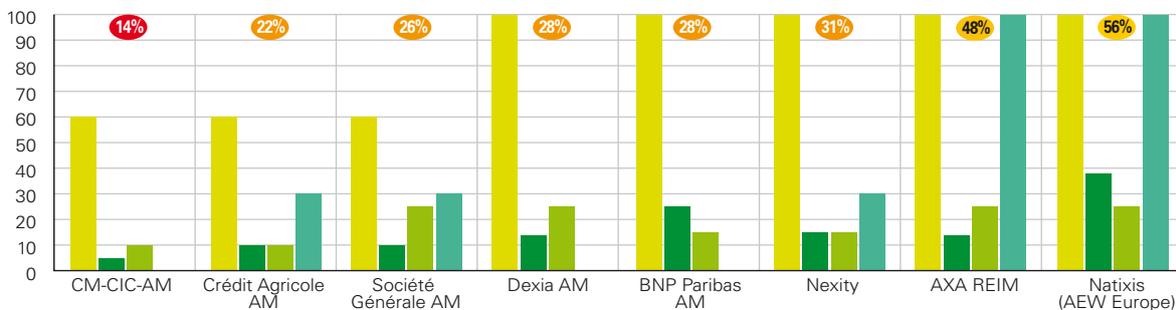
... mais une plus grande reconnaissance du rôle des locataires

Le rôle du comportement des locataires dans les efforts de réduction des consommations énergétiques a clairement été identifié comme décisif. A ce titre, neuf foncières ont mis en place des outils de communication sur l'enjeu environnemental à destination de leurs locataires et clients. Cette tendance se concrétise à travers l'utilisation croissante d'annexes environnementales lors de la signature des baux (cinq foncières proposent des baux verts : Société Foncière Lyonnaise, Altarea-Cogedim, Unibail-Rodamco, Gecina et Foncière des Murs) et une plus grande association des locataires au pilotage de la performance environnementale.



Notes détaillées par critères

- Evocation des enjeux d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Transparence sur la performance énergétique et CO₂ actuelle dans les métiers
- Engagements sur la performance énergétique et CO₂ dans les activités futures
- Informations sur l'innovation financière, technologique et managériale autour de la performance énergétique et CO₂



Principales conclusions

Des pratiques toujours globalement insuffisantes pour la plupart des gestionnaires d'actifs

Si l'on considère uniquement l'activité de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, aucun progrès significatif n'a été observé depuis trois ans sauf pour deux acteurs - AXA REIM et AEW Europe - qui se détachent très nettement. Ces deux meilleures notes sont désormais proches des notes des foncières « moyennes » mais encore en retrait de celles qui sont en pointe.

Performance environnementale des actifs immobiliers : une communication qui reste atone

Il reste impossible de connaître la qualité environnementale et énergétique des bâtiments sous la responsabilité des gestionnaires d'actifs. Six gestionnaires d'actifs sur huit continuent à ne fournir aucune indication sur ce sujet.

Deux acteurs se distinguent

A l'inverse, AEW Europe et AXA REIM innovent et se démarquent du reste du panel. Ils sont tous deux à l'origine de la création d'un outil d'estimation de la performance environnementale des bâtiments baptisé Green Rating et procèdent à des diagnostics sur une très grande partie de leur patrimoine. AEW Europe fait également figure de précurseur en étant le seul acteur à fournir une moyenne de consommation énergétique et d'émission de CO₂ obtenue après l'audit d'une partie de son patrimoine (sans en préciser le périmètre). Mais malgré ces pratiques, leur communication est axée sur des opérations exemplaires, certifiées ou labellisées (HQE, LEED, BBC, etc.).

Engagements de performance future : toujours au point mort

Les gestionnaires d'actifs sont des filiales de grands groupes financiers qui s'engagent pour la plupart sur la réduction des consommations énergétiques et émissions de CO₂ liées à leur propre fonctionnement (bureaux, sièges sociaux, parc de véhicules, etc.). Les notes ne sont donc pas nulles, mais presque aucun engagement n'est pris dans le cadre du métier de gestionnaires d'actifs immobiliers. AXA REIM est le seul à s'engager sur l'utilisation systématique de certifications environnementales (HQE, BREEAM, Minergie) pour ses acquisitions dans le neuf. Cette prise de position publique le différencie nettement du reste du panel.

L'évaluation des entreprises repose sur une méthodologie élaborée par Novethic et l'ADEME, s'inspirant des référentiels de reporting (indicateurs nationaux et internationaux) mais aussi de logiques propres aux enjeux des métiers immobiliers étudiés. Quelques variantes inhérentes à chacune des trois activités (Promoteurs, Foncières et Gestionnaires d'actifs) ont été introduites afin de rester au plus près des problématiques propres à chaque métier. Depuis 2008, la notation est effectuée à périmètre constant et la pondération est restée identique pour permettre de mesurer les évolutions.

15%

I. Evocation de l'enjeu de performance énergétique et CO2 dans l'immobilier

Une distinction est faite entre la mention de l'enjeu énergétique ou CO2 propre aux bureaux occupés par l'entreprise (exemplarité de l'entreprise) et celle propre au cœur de métier (promoteur, foncière ou gestionnaire d'actifs), cette dernière étant plus fortement pondérée. Le portage des enjeux par les dirigeants de l'entreprise, la formalisation d'une charte ou d'un engagement appliqué aux métiers attribuent des points.

35%

II. Connaissance de la performance énergétique et CO2

10%

Entreprise (locaux et siège social)

Les éléments recherchés sont les informations relatives à la performance énergétique et aux émissions de gaz à effet de serre de l'entreprise dans son fonctionnement, et plus particulièrement dans l'utilisation de ses locaux.

50%

Métiers

Les informations recherchées concernent la moyenne de consommations énergétiques et d'émissions de CO2 des actifs relatifs au cœur de métier. La précision des informations (ambition énergétique des certifications) est valorisée. Les politiques d'amélioration de performance énergétique (réduction de la consommation) sont également pondérées positivement et le sont d'autant plus si cette amélioration porte sur la totalité des actifs. Enfin, la réalisation d'audits énergétiques sur le parc immobilier et le traitement de l'enjeu urbanistique (déplacement et implantation des bâtiments) sont également considérés.

25%

Exemples d'opérations courantes intégrant les enjeux énergétiques

La notation fait référence à la description d'une ou plusieurs opérations illustrant l'intégration courante de critères environnementaux. Elle est bonifiée si les performances énergétiques ou CO2 et les éventuelles certifications (reconnaissance de qualité par un tiers) des opérations en question sont rendues publiques.

15%

Communication de cette performance à l'extérieur (clients)

Les critères s'intéressent à la mise en place d'outils de communication/marketing/pédagogie autour de la qualité environnementale des produits à destination des clients.

30%

III. Engagement sur la performance énergétique et CO2

10%

Entreprise (locaux et siège social)

Les critères s'intéressent aux engagements d'amélioration des performances énergétiques ou CO2 des locaux occupés par l'entreprise ou plus largement sur un périmètre « Bilan Carbone® ».

90%

Métiers

• Engagement global de réduction des consommations énergétiques et émissions de CO2

La notation valorise la description d'une stratégie d'engagements de réduction des consommations énergétiques ou CO2 des actifs immobiliers (périmètre d'activité complet ou partiel). Des engagements chiffrés et datés apportent une meilleure note. Des engagements compatibles avec l'atteinte du facteur 4 (réduction des émissions de GES de 75% d'ici 2050) permettent d'obtenir une note encore supérieure. Le détail des objectifs et moyens mis en œuvre est également valorisé.

• Prise en compte du cycle de vie complet des bâtiments et intégration urbanistique

Transports, densité, services, cycle de vie, énergie grise : les critères de ce chapitre concernent l'intégration urbaine durable des bâtiments et le cycle de vie complet des bâtiments (énergie grise, etc.).

• Promoteurs et Foncières : engagements par opération et certifications

Un engagement, total ou partiel, à recourir pour les années à venir à des certifications environnementales (intégrant un volet énergétique) est pris en compte. La représentativité de cet engagement sur l'ensemble de l'activité compte également. Un point est accordé si le niveau de performance énergétique atteint (neuf ou réhabilitation) est précisé.

• Gestionnaires d'actifs : développement d'une gamme de produit financiers spécifiques type ISR immobilier

Le produit financier doit clairement afficher ses caractéristiques environnementales pour être pris en considération.

20%

IV. Financement de la performance énergétique. Innovation financière, technologique ou managériale

70%

Valeur verte, management environnemental et innovations technologiques

Les critères de notation s'intéressent aux réflexions sur la valorisation de la performance énergétique et CO2 ainsi qu'aux innovations technologiques ou managériales (intégration du management environnemental dans les processus) nécessaires à l'amélioration de cette performance.

30%

Exemples d'opérations pilotes / R&D

La notation valorise des programmes de R&D atteignant des performances énergétiques très supérieures à celle des bâtiments d'aujourd'hui (énergie positive, techniques constructives à faible teneur en CO2, etc.).

L'analyse approfondie de l'information publique des sociétés évaluées dans cette 4^{ème} édition du baromètre a permis de mettre en évidence un certain nombre de « bonnes pratiques » de reporting présentées ci-après. A l'inverse, d'autres pratiques peuvent induire les parties prenantes en erreur dans leur volonté d'obtenir des informations transparentes et exhaustives vis-à-vis de l'ensemble de l'activité. Ces dernières, qui vont à l'encontre des critères de notation, sont également signalées.

Les pratiques de reporting présentées sont classées en fonction de leur appartenance à chacune des quatre grandes familles de critères qui composent la méthodologie de notation développée par Novethic et l'ADEME. Les documents cités ci-dessous portent sur l'exercice 2009.

I. Evocation de l'enjeu de la performance énergétique et CO2 dans l'immobilier

■ Donner du sens et faire émerger des priorités : pédagogie et transparence

Bilan carbone centre commercial type

Le bilan carbone comptabilise les émissions de gaz à effet de serre directes et indirectes, liées au développement et à l'exploitation d'un projet immobilier. Nous pouvons le décomposer comme suit :

72 % Transport	12 % Amortissement du bâtiment	10 % Émission des locataires	6 % Fonctionnement de l'immeuble
<p>SÉLECTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Étude de proximité des lieux de résidence et de travail • Étude transports • Étude du potentiel d'utilisation en énergie renouvelable 	<p>CONCEPTION RÉALISATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition du profil environnemental et énergétique • Maîtrise de l'énergie carbone déployée pendant la phase travaux (énergie grise) • Recours aux énergies renouvelables 	<p>EXPLOITATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dialogue environnemental avec les locataires • Exploitation vertueuse du bâtiment • Production d'énergie renouvelable 	

LES 3 PHASES D'UNE OPÉRATION POUR MAÎTRISER L'ENJEU CARBONE

Source : ALTAREA COGEDIM.

(Altarea-Cogedim / Extrait du Rapport d'activité 2009 / p.47)

« Actifs existants : La Sustainable Attitude »

« Le portefeuille du Groupe est majoritairement composé d'actifs construits ces quarante dernières années. Bien que gérés et entretenus avec le plus grand soin, la construction de la plupart de ces actifs date d'une époque où l'énergie était bon marché et où les concepts de « développement durable » et d'« éco-efficacité » n'étaient pas encore d'actualité. Leur empreinte écologique est par conséquent bien plus importante que celle d'actifs construits ces cinq dernières années. C'est pourquoi Unibail-Rodamco s'est fixé comme priorité d'améliorer la performance de son portefeuille d'actifs déjà en exploitation ».

(Unibail-Rodamco / Extrait du Rapport de développement durable 2009 / p.9)

Expliquer les enjeux auxquels est confrontée l'entreprise, de manière pertinente et pédagogique, est un point très positif de certains rapports d'activité 2009. **Altarea-Cogedim** expose la structure de ses enjeux carbone. **Klépierre** et **Unibail-Rodamco** ont une démarche similaire et mentionnent les consommations moyennes d'un centre commercial type.

Unibail-Rodamco expose ses priorités et enjeux face à un patrimoine constitué à une époque où énergie et CO2 n'étaient pas apparus dans les priorités mondiales.

II. Connaissance de la performance énergétique et CO₂

■ Performances énergétiques et environnementales des actifs : les meilleures pratiques atteignent un niveau de maturité intéressant

À l'échelle de Gecina – Indicateurs tactiques généraux

	Nombre d'actifs u	Surface de référence m ²	Énergie Finale kWhEF/m ² /an	Énergie Primaire kWhEP/m ² /an	Émission de CO ₂ kgCO ₂ /m ² /an
Résidentiel	130 / 130	883 222	190,5	212,1	43,0
Entreprise	132 / 132	972 104	249,2	537,8	30,0
Logistique	33 / 58	440 011	94,2	169,9	15,3
Santé	29 / 33	329 898	308,2	544,8	51,0
Hôtellerie	7 / 8	90 609	262,9	582,0	31,2

(Gecina / Extrait du Rapport financier 2009 / p.137)

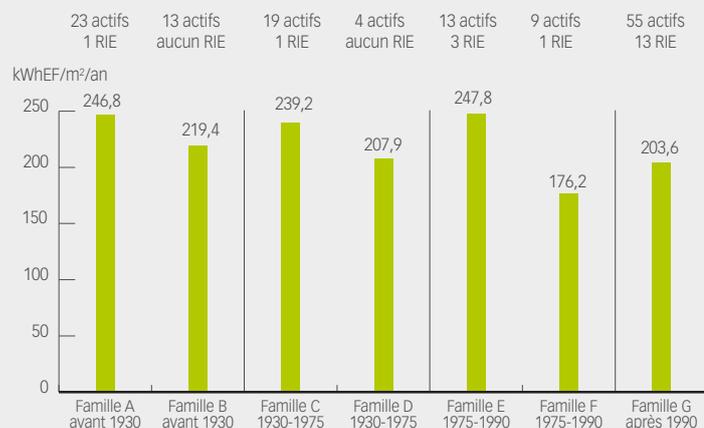
Total des 130 actifs

Consommations énergétiques
pour les consommations totales d'énergie :

Bâtiment économe	Actifs	
≤ 50 A	0	0,0 %
51 à 90 B	0	0,0 %
91 à 150 C	10	7,7 %
151 à 230 D	68	52,3 %
231 à 330 E	43	33,1 %
331 à 450 F	8	6,2 %
> 450 G	1	0,8 %
Bâtiment énergivore	130	100 %

Répartition des ratios de consommation par famille

Bâtiments à usage principal de bureaux



(Gecina / Extraits du Rapport financier 2009 / p.137-139)

Les pratiques de reporting observées dans l'affichage des performances énergétiques et environnementales des actifs immobiliers sont très hétérogènes. Les principales lacunes recensées portent sur les indicateurs, le périmètre utilisé, et le manque de détails sur les niveaux de performance énergétique atteints.

Les meilleures pratiques sont très encourageantes et permettent une meilleure analyse. Elles consistent, à l'instar de **Gecina**, à afficher les performances énergétiques moyennes ainsi que la répartition par classe de Diagnostic de Performance Energétique et par typologies d'actifs de son patrimoine immobilier. Gecina se distingue aussi en présentant dans le détail les niveaux de performance atteints sur l'ensemble des cibles HQE et H&E (Habitat et Environnement) pour ses nouveaux développements de logements et de bureaux. C'est le seul rapport à atteindre un tel niveau de détail.

PRATIQUE INSUFFISANTE

« Le catalogue de projets exemplaires » : quelle représentativité sur l'ensemble de l'activité ?

C'était la norme il y a encore quelques années : la présentation des opérations pionnières, objet de R&D et enjeu d'image pour les foncières comme pour les promoteurs. Les attentes des parties prenantes et la qualité des rapports a beaucoup évolué et les acteurs qui se contentent aujourd'hui d'un catalogue de bonnes pratiques ne répondent plus aux attentes.

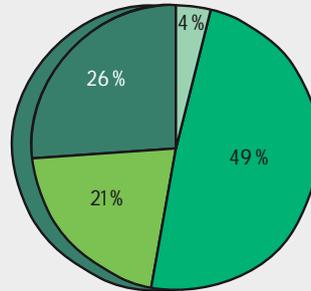
Cette énumération de projets exemplaires n'apporte pas de vision exhaustive vis-à-vis de l'ensemble de l'activité de promoteur ou foncière. Elle constitue pourtant l'essentiel des informations présentées dans le reporting environnemental d'**Eiffage** et de **Vinci Construction** par exemple. Il est difficile pour le lecteur de savoir si ces projets restent des exceptions ou s'ils sont réellement représentatifs d'une stratégie globale. Un indicateur de reporting chiffré (% en surface, chiffre d'affaires...) permettrait d'évaluer la représentativité de ces projets sur la totalité de leur activité. Il apporterait plus de pertinence qu'une « simple énumération » et faciliterait l'analyse.

■ D'une valeur moyenne au détail de la production, le reporting gagne en transparence et en pertinence

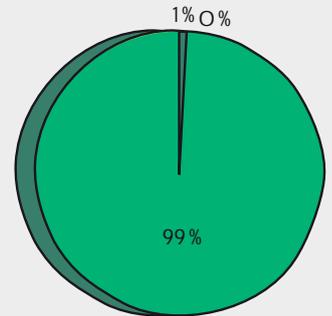
Le reporting relatif à la connaissance de la performance environnementale des actifs immobiliers progresse. Les meilleures pratiques permettent enfin de donner une réelle information sur le positionnement et la politique de l'entreprise.

Icade, par exemple, présente la performance des opérations livrées en 2009 et celle des opérations en cours en montrant d'une manière très claire la dynamique de progrès engagée. On retrouve également cette pratique chez **Altarea-Cogedim** pour tous ses projets de bureaux en cours de réalisation ou livrés dans l'année 2009 (Doc. de réf. 2009, p.46).

• Performance énergétique des logements en cours de construction



• Performance énergétique des logements livrés en 2009



■ RT 2005 ■ BBC ■ THPE ■ THPE ENR ■ RT 2005 ■ THPE ■ BBC

(Icade / Extrait du Document de référence 2009 / p.24)

■ Distance moyenne aux transports en commun : un seul cas innovant en France

197 m de distance moyenne avec les réseaux de transports en commun pour notre production de bureaux en 2009.

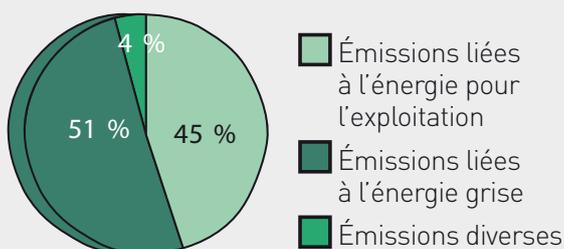
(Altarea-Cogedim / Extrait du Rapport d'activité 2009 / p.48)

Alors même que la prise en compte des transports et de la densité dans les choix d'implantations est unanimement reconnue comme un enjeu de premier plan, on recense une seule pratique de reporting chiffrée et relative aux enjeux urbanistiques sur l'ensemble des sociétés évaluées dans le baromètre. **Altarea-Cogedim** affiche ainsi dans son rapport d'activité la distance moyenne entre les réseaux de transports en commun et sa production de bureaux en 2009 (promotion). Une marge de progrès existe malgré tout : proposer en complément de la distance moyenne un écart type entre les actifs. La première donnée pouvant masquer des disparités significatives.

■ Bilan CO₂ : faire apparaître les priorités stratégiques

Bilan Carbone® 2008 basé sur les valeurs de consommation consolidées de 2007

• Répartition des émissions liées à l'énergie grise et à l'énergie d'exploitation



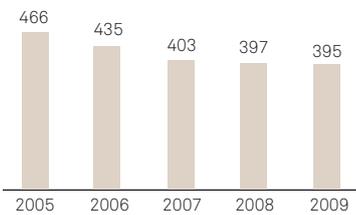
(Icade / Extrait du Document de référence 2009 / p.16)

Les résultats des bilans d'émissions de CO₂ et de consommations d'énergie sont souvent présentés sous la forme de données consolidées qui ne permettent pas d'identifier les principales sources de consommations et d'émissions, et donc, les axes prioritaires de réductions.

Icade, dans le cadre de ses activités de promoteur et foncière, explique la structure de son bilan carbone. Cette initiative permet d'identifier rapidement les axes stratégiques de progression en matière de politique carbone.

PRATIQUE INSUFFISANTE

Consommation électrique moyenne sur le patrimoine européen (en kWh/m² mail)



(Klépierre / Extrait du Rapport DD 2009 / p.33)

L'affichage d'une moyenne de consommation énergétique ou d'émissions carbone est une pratique intéressante qui donne une situation d'ensemble. La présentation d'un historique permet de montrer une dynamique d'amélioration. Dans le cas présent, sans informations complémentaires, elle ne permet pas une réelle compréhension des enjeux de l'entreprise.

Une marge de progrès existe et consiste à afficher la dispersion du patrimoine immobilier par fourchettes de consommations énergétiques. Cette pratique permet de révéler les éventuelles hétérogénéités de performance énergétique entre les actifs qui composent le patrimoine en complétant l'information apportée par la moyenne.

■ Périmètre de reporting, une notion essentielle à fournir avec les données environnementales

Contenu du Bilan Énergie et Carbone – Limites de l'exercice

	Surface de référence m ²	Intégration des parties communes (surfaces et consommations)	Sources des données de consommations	Postes consommateurs pris en compte	Période de référence
Immobilier entreprise	Surfaces Brutes Locatives Y compris les parties communes	Oui	Factures réelles* (services généraux et locatives)	<ul style="list-style-type: none"> • Chauffage/ Ventilation • ECS • Climatisation • Éclairage • Divers 	2006-2007 à 85 % sinon 2007
Immobilier résidentiel	Surfaces Habitables (SHAB) Hors parties communes	Non	Consommations conventionnelles (théoriques) (méthode 3CL – DPE)	<ul style="list-style-type: none"> • Chauffage/ Ventilation • ECS 	Année 2008

Bilan carbone : « Le bilan ci-dessous reporte les consommations enregistrées sur 331 des 361 actifs (soit 91 % du parc en nombre d'actif et 86% en surface locative). » (Gecina / Extrait du Rapport financier 2009 / p.136)

Gecina apporte dans son reporting environnemental de nombreuses précisions sur le périmètre exact (nombre d'actifs, surfaces et années de référence...) utilisé pour le calcul de la performance énergétique et CO₂ moyenne de son patrimoine immobilier. Ces éléments de reporting, encore trop peu utilisés, s'avèrent pourtant nécessaires pour une véritable compréhension et analyse des performances énergétiques et carbone.

■ Historique des consommations énergétiques : une pratique encore rare



ÉNERGIE

Consommation énergétique (kWh)

Centres commerciaux : Énergie finale achetée destinée à l'usage des parties communes (chauffage, climatisation, ventilation, liaisons mécaniques, éclairage, etc.) et énergie finale dédiée au chauffage ou à la climatisation des parties privatives. La consommation d'électricité des preneurs est exclue. Bureaux et Congrès-Expositions : énergie finale achetée par par Unibail-Rodamco.

Périmètre variable	Couverture du périmètre*	Centres commerciaux	Autriche	Europe centrale	Pays-Bas	Espagne	Pays nordiques	France	Couverture du périmètre*	Bureaux	Couverture du périmètre*	Congrès-Expositions
2006	58/64	355 735 658	-	50 695 050	24 533 645	65 171 133	52 510 382	162 825 448	-	-	-	-
2007	64/66	386 736 868	18 728 624	48 184 086	24 989 924	62 131 455	80 637 429	152 065 350	18/18	57 447 840	4/5	51 491 410
2008	68/70	398 685 626	22 772 115	47 961 757	25 276 966	59 162 031	83 830 937	159 681 820	17/18	53 554 329	4/5	56 545 620
2009	74/76	464 627 464	69 874 503	75 913 467	23 378 465	60 709 031	80 571 428	154 180 570	19/19	60 384 497	8/8	140 154 048
Périmètre constant		Groupe	Autriche	Europe centrale	Pays-Bas	Espagne	Pays nordiques	France		Bureaux		Congrès-Expositions
2007/2006	58/64	- 6 %	-	- 5 %	2 %	- 5 %	- 4 %	- 8 %	-	-	-	-
2008/2007	58/66	- 1 %	-	0 %	1 %	- 5 %	- 2 %	0 %	13/18	2 %	4/5	10 %
2009/2008	66/70	- 6 %	9 %	- 7 %	- 4 %	- 14 %	- 4 %	- 6 %	17/18	- 1 %	4/5	- 13 %

(Unibail-Rodamco / Extrait du Rapport de développement durable 2009 / p.42 à 44). On retrouve la même pratique de reporting pour l'efficacité énergétique au m² (kWh/m²/an) et la consommation énergétique globale (en kWh).

Majoritairement, les consommations énergétiques et émissions de CO₂ présentées dans le reporting environnemental des sociétés évaluées dans le panel ne font référence qu'à l'exercice en cours. Dans le meilleur des cas, les consommations de l'exercice précédent représentent le seul élément de comparaison. Unibail se distingue en présentant un historique sur quatre années de ses consommations énergétiques tout en précisant la couverture du périmètre (variable) utilisé pour chaque mesure. Cette pratique encore trop rare apporte dans un périmètre clairement identifié une vision exhaustive et chiffrée sur l'évolution de la performance énergétique. Cette dimension est pourtant essentielle pour juger de l'atteinte des engagements pris les années précédentes.

III. Engagement sur la performance énergétique et CO2

■ Crédibilité des engagements de performance énergétique : de bons exemples à suivre...

- > Généraliser la certification environnementale NF Démarche HQE® pour les nouveaux développements en Ile-de-France et NF Logement en régions
- > Généraliser le label énergétique BBC Effinergie®, a minima, pour les nouveaux développements logement
- > Généraliser la certification NF Démarche HQE® et l'évaluation BREEAM pour les nouveaux développements de centres commerciaux et le niveau de performance énergétique BBC Effinergie® a minima
- > Généraliser la certification NF Démarche HQE® pour les nouveaux développements de bureaux et le niveau de performance énergétique BBC Effinergie® a minima
- > Proposer systématiquement à nos partenaires investisseurs la réalisation de Bilans Carbone® Construction (méthode Ademe) et l'évaluation BREEAM pour les opérations de bureaux
- > Développer une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) spécifique ALTAREA COGEDIM (2010-2011)
- > Étendre le Système de Management Général (SMG) certifié NF Démarche HQE® aux activités tertiaires (bureaux, hôtels, commerces) (2010-2011)

(Altarea-Cogedim / Extrait du Rapport d'activité 2009 / p.54 et 55)

Objectifs 2010		Périmètre	Date
Responsabilité environnementale			
Adaptation au changement climatique et atténuation du phénomène	Réaliser une étude afin de donner au Groupe une vision plus précise de l'impact potentiel du changement climatique sur ses actifs et ses activités	● ● ●	2010
	Lancer de nouvelles initiatives pour générer sur site de l'énergie renouvelable ou à faible teneur en carbone	●	2010
	Réduire d'au moins 40 % l'intensité carbone des centres commerciaux gérés par le Groupe en 2016, par rapport au niveau de 2006	●	2016
	Augmenter de 20 % l'efficacité énergétique des grands centres commerciaux gérés par le Groupe en 2012, par rapport au niveau de 2006	●	2012
	Élaborer des plans de transport permettant de promouvoir les modes de transport doux pour au moins dix actifs	● ● ●	2010
	Mettre en œuvre un système de suivi des déplacements professionnels de tous les collaborateurs Unibail-Rodamco	●	2010

● Groupe ● Centres commerciaux ● Bureaux ● Congrès-Expositions

(Unibail-Rodamco / Extrait du Rapport de développement durable 2009 / p.147)



Engagement 2010

- **Généraliser** le niveau de performance énergétique BBC pour tous les nouveaux développements.

(Altarea-Cogedim / Extrait du Rapport d'activité 2009 / p.47)

100 %

DES NOUVEAUX PROJETS DE LOGEMENTS PRÉSENTÉS EN COMITÉ D'ENGAGEMENT RÉPONDENT AUX NORMES BBC DEPUIS LE 1^{er} JANVIER 2010.

(Nexity / Extrait du Rapport d'activité 2009 / p.54)

Les promoteurs et les foncières s'engagent de plus en plus souvent à atteindre un niveau de performance énergétique pour tout ou partie de leur production. Des engagements 100% BBC pour les bâtiments neufs sont désormais fréquents mais pas encore généralisés. Les engagements dépassent souvent le strict aspect énergétique. Le reporting d'Altarea, qui regroupe l'ensemble de ses « Faits marquants 2009 » et « Engagements 2010 » dans un tableau récapitulatif, est intéressant car clair et lisible. Mêmes qualités pour Unibail et son tableau d'« Objectifs 2010 » qui précise le périmètre d'activité utilisé ainsi que l'année de référence fixée pour l'atteinte de l'objectif.

PRATIQUE INSUFFISANTE

Des engagements aléatoires qui décrédibilisent le discours...

« SFL a donc décidé de systématiser, dans le cadre de son schéma directeur des travaux, son expertise dans la prise en compte des impératifs d'économies d'énergie et de respect de l'environnement. [...] Dans le cadre de ce schéma directeur de travaux, trois objectifs ont été définis : la limitation de la consommation énergétique, le renforcement des isolations et l'amélioration des systèmes de réalisation de la maintenance. » (Société Foncière Lyonnaise / Extrait du Rapport d'activité 2009 / p.29)

« Plusieurs sociétés, notamment autoroutières, ont réalisé leur bilan carbone sur un périmètre plus vaste (...). Les différents résultats ont fait l'objet d'analyses critiques et de choix d'optimisation des ressources pour limiter les émissions. » (Source : <http://www.vinci.com/vinci.nsf/fr/developpement-durable/pages/ENDE01.htm>)

Ci-dessus, le **groupe VINCI** (Vinci Construction : activité de promotion immobilière) affiche le résultat consolidé des bilans carbone qu'il a réalisé sur une grande partie de ses activités. Il évoque en toute transparence, dans sa communication, les nombreuses actions mises en place dans sa politique de réduction des émissions de CO2. Néanmoins, aucun engagement précis et chiffré sur un objectif de réduction n'est pris. Dans la même lignée, la **foncière SFL** évoque un engagement de « limitation de la consommation énergétique » dans le cadre de son schéma directeur... mais se garde bien de chiffrer cet engagement. Ces extraits de rapports sont représentatifs d'un symptôme observé à plusieurs reprises dans la communication des entreprises évaluées dans le baromètre. Ils mentionnent des engagements non chiffrés, sans précisions, et relatifs à une politique de réduction de l'empreinte énergétique et carbone. Sans chiffrage, les progrès réalisés pour atteindre un objectif ne peuvent pourtant pas être mesurés et jugés.

Préambule : La qualité environnementale a-t-elle une valeur ?

L'édition 2009 du Baromètre introduisait la question de la « valeur verte » en s'intéressant aux évolutions de la valorisation des actifs immobiliers en fonction de leurs performances énergétiques et environnementales. Cette question, présentée par Philippe Pelletier - Président du Comité Stratégique du Plan Bâtiment Grenelle - comme « l'enjeu stratégique pour l'année 2010 », mérite approfondissement. Si un consensus général n'a pas encore pu être établi sur une méthode de valorisation « verte » des actifs immobiliers, la plupart des experts s'accordent sur les facteurs qui freinent son émergence. Le rôle attendu des experts immobiliers, contraints de n'indiquer que la valeur actuelle, est un handicap. Le « manque de consensus sur une définition internationale du bâtiment durable » et « l'absence d'un référentiel commun » ressortent également : c'est l'objet du travail du collectif Sustainable Building Alliance.

Novethic a donc examiné la communication publique des entreprises et rencontré les différents intervenants du secteur immobilier : acteurs du marché, experts immobiliers, « facility managers » et experts indépendants afin de mieux comprendre leurs perceptions de cette « valeur verte » parfois si difficile à évaluer. Parfois différentes, souvent complémentaires, elles confirment et renforcent les tendances esquissées l'an dernier dans le précédent baromètre.



Green value à l'international

Christopher Hedley – Directeur du service « IPD Occupiers » - Investment Property Databank (IPD)

Christopher Hedley a joué un rôle important dans le développement de la mesure du rendement de l'immobilier d'entreprise. Il a fondé IPD Occupiers et en a supervisé depuis les principaux projets. Les analyses d'IPD incluent les coûts, l'espace, la satisfaction des utilisateurs, et des indicateurs de durabilité et opérabilité des bâtiments. IPD est leader du marché dans ce domaine avec plus de 60 millions de m² et un millier d'immeubles analysés au Royaume-Uni, en Irlande et en France.

■ Comment avez-vous intégré les problématiques liées à la performance environnementale des immeubles au sein des activités d'IPD ?

IPD collecte et analyse de nombreuses informations sur le marché de l'immobilier depuis 1985. Nous avons lancé « IPD Occupiers » en 1994 et développé trois ans plus tard des services pour aider nos clients à mesurer la performance environnementale de leur patrimoine. Aujourd'hui, nous collectons encore plus d'informations dans l'optique d'établir des connexions avec des statistiques financières et de risques. Le « Sustainability Property Index »⁽¹⁾, lancé en Juin 2009 correspond à cette volonté. Nous analysons de nombreux aspects liés à l'accessibilité, l'adaptabilité et la qualité du

bâtiment mais aussi les consommations d'eau, d'énergie et les déchets ou encore l'opinion des occupants et les risques d'inondation. Ces mesures ont largement influencé la capacité de nos clients gestionnaires d'actifs immobiliers à contrôler ces critères. L'utilisation de statistiques fiables est en effet primordiale dans la conduite d'une politique de performance environnementale des bâtiments.

■ Quelles sont les conditions pour faire émerger un lien entre la valorisation des actifs immobiliers et leur performance environnementale ?

Deux conditions particulièrement efficaces peuvent encourager cette tendance : une réglementation incitative combinée à la mise en place de taxes. On retrouve cette approche dans le Carbon Reduction Commitment⁽²⁾. La tonne équivalent CO₂, actuellement taxée à douze livres, verra certainement son prix augmenter dans les prochaines années et devrait avoir une influence sur le marché immobilier.

■ Les investisseurs immobiliers doivent-ils attendre des résultats statistiques probants avant de faire évoluer leur approche de la fixation de la valeur ?

Pour l'instant, le marché refuse d'intégrer dans la fixation de la valeur le changement qui en train de se produire, mais il est presque prêt à le faire. Les loyers des immeubles performants commencent à être supérieurs au marché et les immeubles les moins performants coûtent plus cher. Cela amènera les investisseurs à reconsidérer les portefeuilles d'investissement et les risques de détérioration de la valeur liés à certains immeubles à faible performance énergétique. Beaucoup de nos clients en ont conscience et savent qu'ils ne peuvent pas se permettre d'attendre des évidences du marché pour engager leur stratégie d'amélioration de la performance environnementale de leur patrimoine. S'ils attendent, il sera probablement trop tard.

(1) IPD/IPF Sustainability Property Index (ISPI)

Depuis 2008, IPD a développé un indice spécifique permettant de comparer la performance financière des meilleurs immeubles en termes de performance environnementale à celle des immeubles « classiques » sur la base de données de IPD UK. Cet outil, déployé sur plus de mille actifs, a pour objectif d'aider les gestionnaires de fonds immobiliers à comprendre l'impact des critères de performance environnementale sur la performance financière des actifs.

Pour plus d'informations : www.ipd.com/ispi

(2) CRC (Carbon Reduction Commitment) Energy Efficiency Scheme – Royaume-Uni

Lancé en Avril 2010, le CRC Energy Efficiency Scheme vise à inciter les organisations publiques et privées qui consomment annuellement plus de 6,000 MWh à réduire leurs consommations énergétiques et émissions de CO₂ via un mécanisme de taxe sur la tonne équivalent carbone fixé à 12 livres par tonne. Les gestionnaires d'actifs et grandes foncières du secteur immobilier sont directement concernés.

Pour plus d'informations : http://www.decc.gov.uk/en/content/cms/what_we_do/lc_uk/crc/crc.aspx



Le point de vue des experts immobiliers

Franz Jenowein et Vincent Verdenne - Conseil et Expertises - Jones Lang LaSalle

Franz Jenowein est Directeur Conseil & Etudes Développement Durable chez Jones Lang LaSalle France, il est responsable de la fonction « études » du département « Energy and Sustainability Services » à l'international. Vincent Verdenne intervient dans le métier « expertises » en qualité de Responsable du Pôle Grands Projets et Directeur Associé. Il participe également aux groupes de travail du Plan Bâtiment Grenelle et de la RICS France sur le thème de la « Valeur Verte ».

■ ***Vous êtes le seul des cinq principaux cabinets d'expertise immobilière à avoir créé une fonction DD, pourquoi ce choix ?***

Cette fonction existait depuis longtemps dans nos implantations au Royaume-Uni et a été reproduite en France il y a deux ans. Nous constatons aujourd'hui que nos clients sont de plus en plus demandeurs de conseil dans ce domaine et pouvons dire que ce choix nous apporte indiscutablement une valeur ajoutée. Sur le marché de l'ancien, nos clients sont de plus en plus attentifs à la question de la gestion de la future obsolescence. Face à la crainte d'un changement de taux de rendement sur les actifs de faible valeur et avec des loyers à faible élasticité, la question de la valeur ajoutée apportée par des travaux de rénovation énergétique est devenue centrale. Dans ce cadre, nos activités de conseil et offres dédiées au développement durable se développent, et les investisseurs nous consultent de plus en plus régulièrement sur ces sujets.

■ ***Comment prenez-vous en compte la performance environnementale des bâtiments dans votre activité ?***

Sur le marché français, il est encore difficile de tirer des conclusions. Les premiers immeubles certifiés HQE n'ont pas encore changé de main et nous manquons de données statistiques. Ceci dit la qualité environnementale est en train de devenir un critère de qualité des immeubles et nous avons intégré cette dimension dans notre offre de conseil. Nous avons développé un outil d'aide à la décision qui permet d'établir une cartographie de la performance financière et des risques développement durable sur un patrimoine immobilier afin de hiérarchiser l'importance des opérations de rénovations énergétiques et de cessions d'actifs. Il permet une analyse globale d'un fonds ou d'un portefeuille à travers trois dimensions : deux financières (valeur immédiate et à moyen terme, sur dix ans) et une dimension environnementale répartit en dix catégories, vingt-six questions et quatre niveaux de performance. L'évolution est mesurée tous les deux ans.

■ ***Comment votre profession s'adapte-elle en cette période de mutations rapides des signes de qualité d'un bien ? Et selon vous, quel sera l'impact de cette « valorisation verte » sur le métier d'expertise immobilière à moyen et long terme ?***

L'expertise immobilière n'est que le miroir de faits constatés. Nous pouvons donner une vision du marché, mais elle doit se baser sur des faits réels. Nous ne pouvons pas majorer la valeur d'un actif sur la base d'hypothèses purement théoriques, sinon on deviendrait « market maker ». Nous sommes néanmoins pleinement conscients des évolutions induites par l'émergence d'un nouveau standard de qualité environnementale des bâtiments et recommandons aux investisseurs de communiquer lorsqu'ils obtiennent une meilleure valorisation d'un actif immobilier due à des critères environnementaux. Pour l'instant, l'anticipation du risque d'obsolescence se

concrétise dans la distinction qui est faite entre un immeuble « prime » et « non prime ». Un immeuble neuf sans certification environnementale ne peut plus être prime aujourd'hui. Les investisseurs sont donc particulièrement attentifs aux besoins de remise à niveau des actifs anciens. Certains ont d'ores et déjà choisi de céder des immeubles peu performants sur lesquels les opportunités de maintien ou recréation de valeur étaient faibles.

■ ***Travaillez-vous à la mise en regard des caractéristiques environnementales et sanitaires et des déterminants de la valeur d'un bien ?***

Nous travaillons sur des modèles. Schématiquement, nous identifions quatre déterminants de la valeur qui sont directement impactés : le loyer brut, les charges, la qualité du cash flow et le taux de rendement. Des dépenses énergétiques plus faibles, la productivité accrue des salariés sont des éléments influant sur le loyer. La sécurisation du cash flow est due aux délais de commercialisation plus faibles et à des baux fermes plus longs. Une meilleure liquidité et une obsolescence moindre vis-à-vis des immeubles classiques permettent par ailleurs un meilleur taux de rendement. Nous avons élaboré plusieurs scénarii de comportement du marché. Même avec des hypothèses prudentes, les scénarii se concrétisent tous par une différenciation des valeurs. Mais ces calculs résultent d'une approche théorique et supposent une forme d'efficience du marché...

■ ***Quels sont pour vous les sujets les plus sensibles qui caractérisent le lien entre la valeur et la qualité d'un immeuble ?***

En France, l'approche reste avant tout réglementaire : le marché s'est focalisé sur le facteur « énergie » et les réductions de charges qui sont facilement quantifiables. Mais les différences significatives de valeur seront portées à terme sur d'autres critères. Le confort, la qualité d'air ou l'éclairage naturel ont indirectement un impact sur la productivité des salariés d'une entreprise. L'adaptabilité et l'ergonomie du bâtiment ont dans ce cadre un rôle important. On est dans une phase de prise de conscience et le marché réagit lentement en France, porté par les labels. Mais bientôt, les directeurs immobiliers et les DRH sauront analyser et valoriser les qualités d'un immeuble performant.



Expert Immobilier Durable

Jean Carassus – Consultant indépendant – Immobilier Durable Conseil

Jean Carassus est Professeur à l'École des Ponts ParisTech et consultant indépendant (Immobilier Durable Conseil). Il a été Directeur du Département Economie et Sciences Humaines au CSTB et tient un blog sur l'immobilier durable (immobilierdurable.eu)

■ Vous travaillez sur la « valeur verte », pourquoi ce choix ?

La valeur verte est un enjeu stratégique, notamment pour le propriétaire et l'investisseur. Mais plutôt que de « valeur verte », je préfère parler d'un mouvement potentiel de valorisation et de dévalorisation des actifs immobiliers. En effet, les investisseurs ne sont pas convaincus que l'immobilier vert apporte une valeur supplémentaire car ils n'ont pas encore observé de signaux prix suffisamment significatifs sur le marché. Ils n'ont pas non plus de preuves de la dévalorisation des immeubles non performants, mais ils la redoutent.

■ Quel rôle l'expertise immobilière peut-elle avoir dans la valorisation de la performance environnementale des bâtiments ?

Les experts immobiliers ont potentiellement un rôle important sur les questions de valorisation et dévalorisation induites par la performance environnementale. Mais ils doivent gérer une importante contradiction : intégrer des questions d'avenir alors que les principes mêmes de leur métier leur imposent de raisonner de manière rétrospective puisque les expertises se basent sur des statistiques rattachées au passé. Cependant, si les experts travaillent, au-delà de l'analyse du passé, sur des scénarios d'évolution du marché, ils pourront alors influencer le présent et ainsi valoriser les stratégies des investisseurs ambitieux en termes de développement durable.

■ Quels critères environnementaux doivent être intégrés de manière prioritaire dans la détermination de la valeur ?

Le marché de l'immobilier est très diversifié. Il est notamment important de différencier le tertiaire du logement. Dans le cadre des réflexions engagées au sein d'un groupe de travail informel sur la valeur verte, nous avons privilégié deux segments : le bureau locatif et le logement locatif. Pour le logement locatif, il est probable que les critères de l'énergie, de l'eau et des déchets deviennent encore plus importants car ils sont liés au système usuel de la maîtrise des charges locatives, et pour les déchets, aux politiques des collectivités territoriales. Quant au bureau locatif, on peut imaginer que certains indicateurs liés à la santé et au confort des occupants, éléments qui ne sont pas sans lien avec la productivité des utilisateurs des bâtiments, prendront de l'importance. Je pense notamment à la qualité d'éclairage, au renouvellement d'air et à la concentration de polluants issus des matériaux de construction, des produits d'entretien et de la pollution de l'air extérieur selon l'emplacement des bâtiments. Ces critères vont prendre de l'importance du fait du durcissement de la réglementation Grenelle II et de certains éléments extérieurs au marché. Le transport des usagers sera également de plus en plus pris en compte avec l'obligation introduite par la loi Grenelle II et pour de nombreux acteurs de réaliser des bilans carbone d'ici fin 2012.

■ Quelles évolutions vous semblent possibles ?

Il est important de rappeler que les fondamentaux de l'immobilier resteront la qualité de la localisation et la qualité d'usage. La prise en compte de critères énergétiques, sanitaires et environnementaux est imposée par la société. A moyen terme, nous pouvons émettre l'hypothèse que le marché s'organisera en trois segments. Un premier segment composé d'immeubles verts certifiés bien localisés et de bonne valeur d'usage, va bénéficier progressivement d'une surcote. Un deuxième segment d'immeubles, non vertueux voire obsolètes sur le plan environnemental mais bien localisés et de bonne qualité d'usage va voir sa valeur résister. Enfin une troisième catégorie d'immeubles non performants sur le plan environnemental, mal localisés et avec une qualité d'usage moyenne ou mauvaise, subira une décote. Notons que les immeubles verts mal localisés et avec une qualité d'usage moyenne se situeront plutôt dans la troisième catégorie car les critères fondamentaux de valorisation de l'immobilier resteront la localisation et la qualité d'usage.

■ Que préconisez-vous en matière de gouvernance de la performance environnementale des bâtiments et dans la relation entre propriétaires, exploitants et utilisateurs des immeubles ?

Il s'agit d'une question de première importance. Dans de nombreux cas, pour les immeubles verts certifiés, on observe une différence entre la performance théorique prévue par le concepteur et validée par les certifications environnementales et la performance réelle lorsque l'immeuble est utilisé. Or c'est cette performance réelle qui va intéresser les investisseurs et pouvoirs publics. Celle-ci dépend non seulement de la qualité environnementale de l'immeuble, mais aussi de l'exploitation et de l'utilisation. La certification HQE® Exploitation a été mise en place en partant notamment de ce constat et s'intéresse, dans l'immobilier tertiaire, à ces trois dimensions. Le souci de performance réelle est l'occasion de définir une coopération de type nouveau entre propriétaire, exploitant et utilisateur. A mon sens, il faut laisser la liberté aux acteurs de trouver des modalités concrètes d'organisation mais nous pouvons préconiser certains principes comme par exemple un engagement contractuel et un dispositif de coopération étroit entre propriétaire, exploitant et utilisateur. Dans le tertiaire, cela pourra prendre la forme d'un contrat de performance non seulement énergétique mais aussi environnementale engageant l'exploitant, avec partage des gains et pénalités financières. Cela pourra également prendre la forme d'une annexe verte au bail définissant les engagements de l'utilisateur.



Gouvernance de l'éco-performance des bâtiments : un enjeu clé

David Ernest - Directeur Support & Qualité Client - Faceo Facility Management

Il occupe une fonction transversale et intervient principalement à trois niveaux : au démarrage des contrats, dans le cadre des politiques Qualité-Hygiène-Sécurité-Environnement et au sein d'une cellule d'expertise énergétique. Faceo propose ses services aux bâtiments et à leurs occupants. Ses clients sont principalement de grands utilisateurs industriels et tertiaires mais également des foncières et des investisseurs.

■ **Le rôle de l'exploitant et le comportement des utilisateurs sont considérés comme des sujets centraux dans la gestion de l'éco-performance des bâtiments. Qu'observez-vous en pratique ?**

Tout d'abord, il y a peut-être un malentendu au sujet des labels de performance énergétique. Certains acteurs ont sans doute imaginé que les performances théoriques des labels pouvaient se traduire automatiquement en performances effectives. Les labels garantissent un potentiel de performance pour des conditions d'usage et d'exploitation données. La performance effective dépend de multiples facteurs et acteurs : utilisateurs, exploitants et promoteurs ont leur part de responsabilité. Les bâtiments doivent être conçus et adaptés à l'usage réel des occupants et à leur mode d'exploitation. Certains systèmes techniques sophistiqués sont difficilement exploitables ou appropriables par l'utilisateur final. Ce décalage peut s'expliquer par une faible prise en compte des exigences d'exploitation-maintenance et d'usage pendant la phase de conception. Il faut donc renforcer l'ingénierie sur ce sujet et associer l'exploitant au stade de conception des bâtiments, ce qui permettra des gains de performance réelle. Cela ouvrira aussi la voie aux mécanismes de garantie de performance par l'exploitant,

avec des objectifs de maîtrise et d'optimisation réalistes : c'est l'approche du Contrat de Performance Énergétique. Elle permet de déterminer les responsabilités de l'exploitant et de l'utilisateur en cas de déviations.

■ **Le développement des « baux verts » est-il un outil efficace ? Selon vous, quelle stratégie de gouvernance de la performance environnementale doivent adopter les foncières et grands utilisateurs immobiliers ?**

Le « bail vert » est un progrès mais ne sera pas suffisant. En plus du propriétaire et du locataire, il faut associer l'exploitant via un contrat de performance tripartite, car c'est lui qui peut garantir la performance. Ce contrat tripartite doit contenir des clauses permettant d'identifier les causes de la non-performance, qu'il s'agisse de l'installation, d'un usage différent par l'utilisateur ou d'un défaut d'exploitation ; et ce afin de déterminer les responsabilités de chacun. Cette gouvernance tripartite doit également reposer sur un système de mesure des performances utilisant des indicateurs consensuels et validés par un tiers. Un plan d'action concerté, précisant les efforts de chacun et prévoyant le partage des gains permis par l'atteinte des objectifs de performance énergétique peut y être associé.

« Les immeubles non performants perdent de la valeur »

Jean-François Le Téo - Directeur Développement Durable - AXA Real Estate

Jean-François Le Téo anime un Comité Développement Durable dont le rôle est de s'assurer que le développement durable fait partie intégrante du business et des processus d'investissements. AXA Real Estate gère près de 40 milliards euros d'actifs immobiliers auprès de 130 clients investisseurs dans 22 pays.



■ **Vous faites partie des gérants de fonds et d'actifs à l'initiative de l'outil Green Rating, quels avantages cela vous procure-t-il ?**

Un des intérêts de cette initiative est d'apporter des réponses aux préoccupations des gestionnaires d'actifs et de fonds immobiliers. Le principe de double mesure : performance intrinsèque et performance réelle d'un immeuble apporte une vision claire de ses qualités, de l'exploitation et de l'usage. Le green rating calcule en plus une performance « potentielle », qui permet de se projeter et d'élaborer des plans d'actions. Ces informations permettent d'entretenir et renforcer le dialogue avec le property management, le facility management et les locataires, pour faire progresser la performance environnementale.

■ **Quelle feuille de route avez-vous mise en place sur ces enjeux pour AXA Real Estate ?**

Nous voulons positionner les enjeux du développement durable à chaque étape des processus d'acquisition, gestion et vente d'un actif. Nous avons analysé l'ensemble des 3000 immeubles que nous gérons. Mais la mesure n'est qu'un commencement qui nous permet avant tout mener une action conjointe avec le locataire et le facility manager. Sur cette base, nous

instaurons un dialogue qui aide à réduire les charges et fidélise les locataires. C'est notre intérêt puisque cela améliore la qualité du rendement et des cash flow.

■ **A l'heure actuelle, peut-on dire qu'une valeur supplémentaire se dégage des immeubles « verts » ? Le dialogue avec vos clients sur ces enjeux évolue-t-il ?**

Aujourd'hui, c'est plutôt la non prise en compte des critères environnementaux qui va entraîner ou entraîne déjà une perte de valeur. Notre responsabilité est donc de prémunir les investisseurs contre ce risque d'obsolescence et de dépréciation supplémentaire. Une survaleur « verte » n'est pas encore réellement visible en Europe, mais il existe des effets longs et indirects qui laissent penser que ce phénomène surviendra. Le management environnemental sensibilise les locataires et les associe à la qualité environnementale de l'actif, à ses coûts d'usage et permet une diminution du taux de vacances. Nos clients ont encore aujourd'hui des niveaux de connaissance, de compréhension et d'attentes très variés des enjeux environnementaux, mais ils y sont très sensibles et les perçoivent comme une manière moderne de positionner leurs investissements. Ils demandent donc une information claire sur ce sujet, assortie parfois d'un reporting précis et d'objectifs d'amélioration pendant la vie d'un fonds.

■ 2010, année de progrès

Les acteurs du marché immobilier ont structuré leur regard et développé leur compréhension des enjeux environnementaux de l'immobilier. Les évolutions structurelles de la valeur des actifs, particulièrement visibles et rapides sur un marché tertiaire investi par les institutionnels, se développent également sur le marché du logement, avec des variantes de formes et d'approches.

La vision stratégique des grands acteurs est désormais claire, la qualité environnementale et sanitaire des bâtiments sera un élément sensible de leur valeur. Les approches méthodologiques d'analyse ou d'évaluation de ce lien existent désormais chez certains et permettent d'éclairer d'un point de vue financier les intuitions stratégiques forgées ces dernières années. Bien sûr, l'analyse statistique des prix du marché immobilier n'a pas encore permis de valider toutes les orientations anticipées, mais après une année 2010 aussi riche en avancées, l'année 2011 sera probablement celle de la consolidation et de la généralisation des capacités d'analyses financières de la qualité environnementale sur le marché immobilier.

■ 2011, année de convergence ?

Les regards croisés de différents experts montrent clairement une convergence d'initiatives et de sujets. L'intégration de la valeur verte à l'analyse financière de la valeur d'un bâtiment, la diffusion du bail vert comme outil juridique et l'émergence du Contrat de Performance Énergétique comme outil économique stratégique.

De fait, les trois notions convergent, car chacune est une forme de réponse aux lacunes du marché immobilier face aux enjeux environnementaux : une gouvernance inadaptée a conduit les acteurs de ce secteur à négliger le comportement matériel et l'usage réel d'un bâtiment à la faveur d'une approche financière trop distanciée des bâtiments.

Pour faire face au défi de la qualité environnementale et des risques et opportunités de valorisation ou dévalorisation des actifs immobiliers, une nouvelle forme de gouvernance doit se mettre en place. La performance « intrinsèque » des bâtiments, telle qu'attestée par des certifications en phase « construction », ne convainc pas véritablement des décideurs et acteurs du marché désireux de disposer de mesures de la performance réelle des bâtiments, pouvant justifier des différences de valeur.

Une gouvernance à trois, associant les propriétaires, les occupants et les facility manager d'un bâtiment, organisée contractuellement sous forme d'un bail vert et / ou par la mise en place d'un contrat de performance énergétique ou environnementale, est une manière de répondre à cet enjeu. La performance environnementale du bâtiment cesse alors d'être purement théorique. Elle devient mesurée, avec des résultats suivis et partagés par les trois parties prenantes, et des objectifs communs peuvent être définis. Chacun dispose dès lors d'éléments tangibles pour apprécier la qualité du bâtiment.

Pour le propriétaire d'un bâtiment, la mise en place de ce suivi lui permet d'apprécier la performance de son bâtiment et lui fournit des arguments pour les transactions futures, avec des performances réelles mesurées qu'il pourra prouver aux futurs acquéreurs ou aux locataires. Il sera aussi, fort de ces expériences, plus à même d'évaluer l'impact de la performance environnementale du bâtiment sur les déterminants de sa valeur (loyer, vacance, risques d'obsolescence, délais de commercialisation, etc.) évoqués par plusieurs experts.

A la question initiale, « la qualité environnementale a-t-elle une valeur ? », nous pouvons clairement apporter une réponse positive : la qualité environnementale et sanitaire des bâtiments a une valeur. Mais c'est surtout l'absence de qualité qui a un coût, actuel ou futur. L'évolution de la relation entre propriétaire, utilisateur et facility manager sera déterminante pour prouver aux acquéreurs et locataires potentiels que leurs biens immobiliers ont une valeur verte !

BAROMÈTRE 2010 DU REPORTING SUR L'ÉCO-PERFORMANCE DES BÂTIMENTS

avec le soutien de



Souvenons-nous : lorsque l'ADEME et Novethic ont publié en 2007 le premier baromètre de l'éco-performance du bâtiment, celui-ci soulignait que les questions d'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments restaient globalement un non-sujet. Plus de la moitié des entreprises proposaient des informations très lacunaires ou complètement inexistantes sur la performance de leurs bâtiments.

En quatre ans, à la suite du Grenelle de l'environnement, la perception des entreprises du secteur a été totalement bouleversée, et les éditions suivantes du baromètre nous ont permis d'observer les étapes de cette mutation.

Dès 2008, l'implication de l'ensemble des acteurs était en forte progression même si elle restait très hétérogène et si les mesures annoncées demeuraient souvent trop vagues. En 2009, la prise de conscience des enjeux environnementaux par les entreprises du secteur s'est généralisée mais il restait encore des marges de progression dans la transparence sur la performance de l'ensemble des bâtiments construits ou gérés.

Nous observons cette année une nouvelle progression du panel des entreprises analysées. Au-delà de la présentation des enjeux environnementaux, elles présentent souvent des données détaillées sur l'ensemble de leur parc et s'engagent sur des objectifs d'amélioration précis, chiffrés et datés. Certaines d'entre elles vont plus loin encore, en prenant par exemple en compte la desserte de leurs bâtiments en transports en commun ou en engageant un dialogue constructif avec les locataires.

Ce qui apparaît donc désormais clairement, ce sont les positionnements stratégiques des entreprises. On voit émerger des leaders qui ont véritablement intégré la dimension énergétique et environnementale dans leur business model. Pour les promoteurs, il s'agit d'un enjeu majeur de différenciation qui leur permet de proposer des bâtiments correspondant aux nouvelles attentes de leurs clients. Pour les foncières et dans une moindre mesure les gestionnaires d'actif immobilier, une réflexion émergente sur la « valeur verte » les incite à valoriser leurs biens les plus performants et à se prémunir contre le risque de décote des bâtiments les plus énergivores.

A l'inverse, un certain nombre d'entreprises communiquent encore peu – ou mal – sur la performance énergétique de leurs bâtiments. Après quatre années d'analyse de leurs rapports dans le cadre du baromètre de l'éco-performance des bâtiments, on ne peut plus croire qu'il ne s'agisse que d'un problème de transparence de l'information. Ces entreprises sont réellement en retard par rapport à leurs concurrents sur ce sujet et, s'il peut s'agir d'un choix stratégique assumé, il est légitime que les analystes financiers et autres parties prenantes en soient informés.

Ce dialogue entre entreprises et investisseurs devrait être fécond. A côté de l'émergence de produits d'épargne d'ISR immobilier, on devrait donc rapidement voir systématisée la prise en compte d'enjeux environnementaux dans l'analyse de la performance financière des entreprises du secteur du bâtiment. Pour l'ADEME, l'établissement clair du lien entre performance environnementale et performance financière permet d'inscrire la question environnementale au cœur du business model des entreprises. Il représente donc un levier majeur pour l'atteinte des objectifs du Grenelle de l'Environnement, et c'est pourquoi nous continuerons à nous associer à Novethic pour la publication de ce baromètre.

Philippe Van De Maele,
Président de l'ADEME



Pilotage : Thomas Sanchez

Réalisation : Lucas Grenier et Thomas Sanchez (Novethic)

Contributions : Anne-Catherine Husson-Traore (Novethic) et Mathieu Wellhoff (ADEME)



Novethic, filiale de la Caisse des dépôts, est un centre de recherche, d'information et d'expertise sur la Responsabilité Sociale et Environnementale des entreprises (RSE) et l'Investissement Socialement Responsable (ISR), qui a développé une expertise spécifique sur l'immobilier durable.

Son site novethic.fr est le media expert du développement durable.