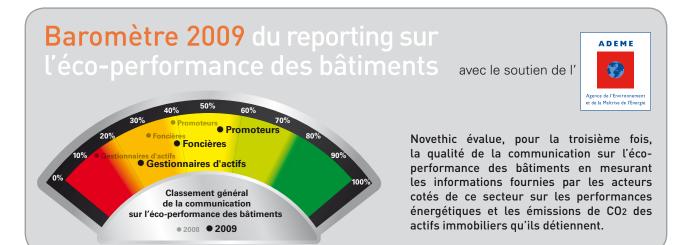
REPORTING DE PERFORMANCE DES BÂTIMENTS; UN ENJEU CLE





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

Cette étude, réalisée par Novethic avec le soutien de l'ADEME, propose de porter un regard original sur la mobilisation de divers acteurs du secteur de l'immobilier en ce qui concerne les enjeux de performance énergétique et d'émissions CO2 des bâtiments.

Analyse des informations publiques

L'information fournie par des entreprises cotées françaises, exerçant des métiers immobiliers, mais aussi des promoteurs, des foncières et des gestionnaires d'actifs allemands, britanniques, australiens, américains ou encore japonais a été analysée. Le Baromètre porte uniquement sur la qualité de la communication des entreprises étudiées (rapports d'activité, rapports développement durable et/ou sites Internet) et n'évalue pas la qualité environnementale des actions ou investissements des entreprises concernées.

Interviews des praticiens, des experts et des parties prenantes

Des dirigeants, des responsables développement durable d'entreprises françaises et étrangères, mais aussi diverses parties prenantes ont été interrogés. Leurs témoignages permettent de mieux appréhender les enjeux clés pour le secteur immobilier dans les années à venir. Ils font preuve de détermination mais doivent surmonter des obstacles de tous ordres, aussi bien techniques que juridiques, financiers ou organisationnels pour changer les pratiques, que ce soit dans les grandes entreprises ou chez les acteurs publics.

Les points de vue d'acteurs de ce changement, comme Philippe Pelletier, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment ou l'ADEME, ainsi que ceux des spécialistes du secteur comme l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) et d'une ONG environnementale, le WWF, permettent de confronter et d'enrichir la perception qu'ont les différentes entreprises étudiées des enjeux énergétiques spécifiques à l'immobilier.

Ils complètent les analyses menées par Novethic sur le contexte réglementaire, l'émergence de la notion de valeur verte et le développement des démarches d'Investissement Socialement Responsable appliquées à l'immobilier.

Baromètre 2009

Le «Baromètre 2009 du reporting sur l'éco-performance des bâtiments», troisième édition de cette évaluation de la qualité de l'information fournie sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 des actifs immobiliers détenus par les promoteurs, les foncières et les gestionnaires d'actifs immobiliers, est inséré dans la présente publication, sous forme d'un document autonome de 4 pages.

Sommaire	
■ Un contexte mouvant p. 3	
Les promoteurs face à la contrainte réglementaire	
- Réglementation et dispositifs ambitieux en France	
- L'interview de l'Association des Directeurs Immobiliers	
- L'interview de Bouygues Immobilier	
- Les pratiques de promoteurs japonais, allemand, anglais et australien	
Les foncières et la valorisation financière des bâtiments verts	
- La valeur verte des actifs immobiliers, un casse-tête pour les professionnels	
- L'interview de Gecina	
- L'interview de Mercialys	
- Les pratiques de foncières australienne et anglaises	
Les gestionnaires d'actifs et le développement de l'ISR immobilier	
- L'Investissement Socialement Responsable immobilier	
- L'interview d'AEW Europe, filiale de Natixis Global AM	
- Les pratiques de gestionnaires d'actifs anglais, australien et américain	
■ Le regard d'une ONG : l'interview du WWF Francep. 12	
p. 12	
■ Quelles pratiques pour les gestionnaires publics ?	
- L'interview du Conseil de l'Immobilier de l'Etat	
- L'interview de Poste Immo, filiale du Groupe La Poste	
■ Stratégie : Philippe Pelletier, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle	

Changement climatique, l'immobilier en première ligne

Les années 2008 et 2009 ont été riches en évolutions pour le secteur immobilier concernant les enjeux de maîtrise de l'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le secteur immobilier est responsable de 40% des émissions de CO2 mondiales et, dans la plupart des pays développés, une véritable dynamique est désormais engagée dans ce domaine. C'est le secteur fortement émetteur de CO2 pour lequel il existe le plus grand potentiel de réduction d'émissions à coût raisonnable (voir figure 1), car toutes les techniques et savoir-faire existent déjà. Par conséquent, malgré la crise financière et immobilière, les préoccupations sur l'énergie et le CO2 sont restées au premier plan, s'ancrant comme une priorité politique et économique centrale pour le secteur immobilier dans les prochaines décennies. En France, le Grenelle de l'Environnement a été le point de départ d'une dynamique sans précédent. Ailleurs en Europe, dans la lignée des objectifs communautaires et des engagements liés au protocole de Kyoto, plusieurs pays ont également adopté des politiques publiques ambitieuses. L'Allemagne, par exemple, poursuit son effort de rénovation du patrimoine bâti, avec la distribution de prêts à taux d'intérêt réduit, via la KfW, grâce à l'intervention de l'Etat.

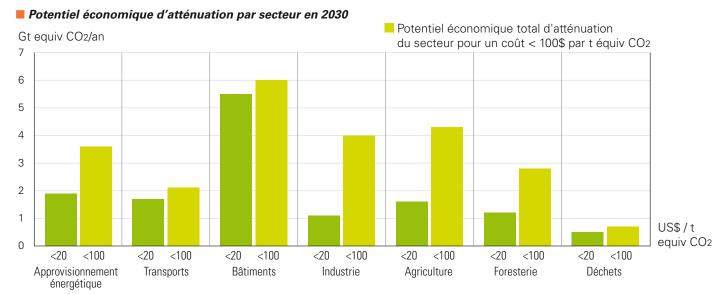


Figure 1 : Potentiel économique d'atténuation estimé par secteur en 2030 selon des études ascendantes, relativement aux bases de référence utilisées pour l'évaluation des divers secteurs. Le potentiel indiqué ne comprend pas les options non techniques, telle la modification des modes de vie

Source : GIEC, changements climatiques 2007, rapport de synthèse

■ Taxes ou mécanismes de marché, la pression réglementaire se renforce rapidement

En France, la contribution carbone fera son apparition au 1^{er} juillet 2010 et concernera directement le secteur immobilier. Au Royaume-Uni, à partir d'avril 2010, un système de quotas concernant les grands acteurs immobiliers va faire son apparition (*voir page 4*). Le Japon déploie un système équivalent pour les grandes foncières.

Après quelques années de démarrage où les pouvoirs publics mettaient exclusivement en place des mécanismes financiers incitatifs à l'amélioration des performances (éco-prêts, crédits d'impôts, etc.), de nouveaux systèmes font leur apparition incluant des pénalités pour les acteurs les moins performants (taxe carbone, mécanismes de marché à quotas, etc.).

■ Vers l'harmonisation des certifications énergétiques ?

Le marché immobilier a commencé à valoriser la qualité énergétique et CO2 des bâtiments. Le recours aux certifications environnementales ou spécifiquement énergétiques se développe rapidement, en France comme dans de nombreux pays développés. Cette dynamique a provoqué la création de SB Alliance qui regroupe les principaux acteurs de la certification au niveau international. Elle a pour but de renforcer la cohérence et la lisibilité des différents systèmes nationaux d'évaluation ou de certification de la performance environnementale des bâtiments.

Le recours aux certifications n'est pas une exclusivité des bâtiments tertiaires. En France, les logements ont de plus en plus de certifications énergétiques, notamment BBC Effinergie, moteur de ce marché émergent.

Les conditions du développement d'un ISR immobilier sont réunies

Le concept d'investissement socialement responsable appliqué aux actifs immobiliers semble prendre véritablement son essor. 2009 aura été l'année du lancement des premiers OPCI revendiquant une approche ISR, que ce soit par des acteurs importants comme UFG ou des acteurs de plus petite taille tels que Perial. Il s'agit d'intégrer des critères environnementaux et sociaux à l'analyse financière des actifs immobiliers. Par ailleurs, de nombreuses sociétés de gestion spécialisées, en France et à l'international, affirment travailler sur le sujet. L'année 2010 est donc prometteuse sur le front de l'ISR Immobilier.

Réglementation et dispositifs ambitieux en France

En France, le secteur du bâtiment génère environ 2 tonnes de CO2 par an et par habitant. Cela représente 23% des émissions nationales et une hausse de 15% depuis 1990.

Le contexte réglementaire français a fortement évolué depuis le Grenelle de l'Environnement, avec l'apparition d'objectifs renforcés et d'outils d'accompagnement. L'ambition nationale est de réduire de plus de 75% les émissions de CO2 du secteur d'ici 2050 (et 38% d'ici 2020).

Les décisions les plus structurantes concernent :

- l'évolution des réglementations thermiques s'appliquant aux bâtiments neufs (ambition « basse consommation » dès fin 2012, puis « énergie positive » d'ici fin 2020),
- la rénovation du patrimoine :
- rénovation des 800 000 logements sociaux les moins performants d'ici 2020,
- audits énergétiques des bâtiments publics suivis de rénovations devant être engagées avant fin 2012,
- obligation de rénovation des bâtiments tertiaires d'ici 2020,
- obligation d'examen, par les copropriétés privées, des contrats de performance énergétique.

Ces mesures réglementaires sont accompagnées de nombreux outils financiers, techniques et juridiques: éco-prêts à taux zéro pour les logements privés, éco-prêt logement social, développement des contrats de performance énergétique, ou encore possibilité de demander à son locataire une contribution aux travaux d'économies d'énergie.

Cette dynamique n'est pas isolée. Le Royaume-Uni exigera des bâtiments neufs qu'ils soient à « énergie positive » dès 2016. Sur le patrimoine existant, un outil original sera déployé en avril 2010 : le *Carbon Reduction Commitment* (voir encadré).

■ La réhabilitation du parc existant : une priorité qui impacte les foncières et les gestionnaires d'actifs

Les réglementations mises en place en France, mais aussi à l'international, se concentrent sur les bâtiments neufs touchant au cœur de métier des promoteurs. Les incitations publiques visent en revanche principalement la réhabilitation du parc existant. En effet, l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine bâti est prioritaire pour atteindre les objectifs environnementaux.

Royaume-Uni : Fiscalité sur les émissions de CO2 de grands acteurs immobiliers

Le Royaume-Uni va lancer, en avril 2010, le *Carbon Reduction Commitment* (CRC). Il s'agit d'un mécanisme concernant le secteur immobilier et d'autres, non inclus dans le système européen d'échange de droits d'émissions. Le CRC se concentre sur les acteurs dont la facture annuelle d'électricité est supérieure à environ 560 000 €, via un mécanisme complexe, attribuant notamment à une société mère la responsabilité des émissions de CO₂ de ses filiales. Les acteurs soumis au système devront acheter des quotas pour l'ensemble de leurs émissions de CO₂. Les grandes foncières du secteur immobilier sont donc directement concernées.

Point notable, la majeure partie des consommations d'énergie étant le fait des locataires, les foncières pourront, après négociation, leur transférer la charge financière liée à l'acquisition de quotas de CO₂.

Pour jouer un rôle plus incitatif, le CRC – qui sera neutre fiscalement pour l'Etat – prévoit un mécanisme de redistribution des sommes perçues sur la base des réductions d'émissions de CO2 obtenues. Ce programme jouera sur l'image des acteurs concernés puisqu'un classement sera publié, principalement basé sur la réduction des émissions de carbone obtenue depuis le lancement du programme. Il mettra ainsi en lumière les meilleurs et « à l'index » les moins bons élèves.

Le point de vue de l'ADI

Bernard Haas, Vice-Président de l'Association des Directeurs Immobiliers

L'ADI rassemble les Directeurs et Responsables Immobiliers des grandes entreprises françaises et les prestataires qui les assistent. Elle vise à valoriser la fonction de Directeur Immobilier et à contribuer à la formation de ses membres via la publication d'études et la tenue de conférences.

«A l'ADI, nous essayons d'adopter la démarche la plus pragmatique qui soit sur les sujets énergie et CO2. Aujourd'hui le thème du bail vert révèle une vraie volonté des parties, que ce soit des bailleurs ou des preneurs. Mais on rencontre certaines difficultés: en premier lieu, l'accord des parties doit être évolutif et comporter des clauses de revoyure. Il faut que preneurs et bailleurs se rencontrent au moins une fois par an. Il faut également avoir des outils de mesure *ad hoc*, réalistes, efficaces et normés de telle sorte qu'ils soient reconnus et acceptés. A ce sujet, *Sustainable Building Alliance* mène en ce moment une démarche intéressante en formalisant un système de correspondances entre les différentes normes internationales afin de les unifier. Les évolutions réglementaires sont un autre sujet d'attention : certaines réglementations, parfois anciennes, ne sont pas adaptées.

Les évolutions réglementaires sont un autre sujet d'attention : certaines réglementations, parfois anciennes, ne sont pas adaptées. Une étude suédoise a montré que si la température des bureaux était réellement de 19°, comme préconisé, vous perdriez immédiatement en rentabilité parce que les gens travailleraient moins. La RT 2012 devra également bien prendre en compte les spécificités de certains types de bâtiments afin d'être applicable et équitable.»



«Le développement durable change notre business model et nous confère de nouvelles responsabilités »

Agnès Lostis, Directrice Développement durable, qualité et sécurité de Bouygues Immobilier

■ Pourquoi cette implication de votre entreprise sur le sujet Energie/CO2 et immobilier ?

Les motivations sont multiples. Tout d'abord, cette implication est le fruit d'une politique du Groupe Bouygues, impulsée par Martin Bouygues en 2006. Pour Bouygues Immobilier, dans notre métier de promoteur, cela s'est traduit par la création d'une Direction Développement Durable qui a pris très vite des décisions comme la certification environnementale « Habitat et Environnement » délivrée par Cerqual de la totalité de nos programmes de logement. Si nos clients se déclarent mûrs pour détenir des bâtiments vertueux, il faut néanmoins les accompagner à adopter des gestes verts dans leur quotidien. Dans cet objectif, nous développons des outils et des guides pratiques pour les sensibiliser. En 2009, nous avons ainsi développé une éco-calculette permettant de simuler les gains générés par un bâtiment vertueux sur les factures énergétiques.

En immobilier d'entreprise, Bouygues Immobilier a développé un nouveau business model autour de la promotion verte, qui amène à fédérer les compétences au-delà de la filière classique. Green Office® à Meudon, qui accueillera une partie des salariés de Bouygues Immobilier, a servi de laboratoire. Dans cette nouvelle approche, on raisonne en coût global: les surcoûts liés à la réalisation de ce type d'immeubles sont compensés par les économies d'énergie générées pendant toute la durée de vie du bâtiment. Cela nous conduit à garantir aux utilisateurs une certaine performance énergétique dans des conditions de fonctionnement prédéfinies. Ce type d'immeubles fait donc apparaître de nouveaux métiers comme celui de « pilote énergéticien ».

Sur l'enjeu carbone, nous avons développé avec l'ensemble des métiers de la construction du Groupe Bouygues un nouvel outil: CarbonEco, qui calcule les émissions liées à un bâtiment sur son cycle de vie (y compris les déplacements domiciletravail). Il fait clairement apparaître le poids de l'exploitation dans le bilan (plus de 80% du total des émissions de CO2). Ce nouvel outil sera déployé sur tous nos programmes en 2010.

Les opportunités d'action sur le développement durable sont donc nombreuses. Toute l'entreprise est dans cette démarche. Les contraintes liées à ce changement de cap sont aujourd'hui complètement intégrées par les salariés, ce qui nous donne une longueur d'avance par rapport à la réglementation. C'est très positif en termes de dynamique d'entreprise et d'image.

Quel est le rôle de votre Direction développement durable, qualité et sécurité ?

Notre rôle principal est d'animer cette thématique de manière transversale et de piloter la politique développement durable définie en accord avec la Direction Générale. Nous sommes également chargés de suivre sa mise en œuvre et nous déployons des indicateurs de pilotage et de reporting.

Nous mettons aussi en évidence les sujets émergents et réfléchissons en amont aux impacts du développement durable sur nos activités. En outre, la Direction anime le comité « Recherche et Développement durable » dans le cadre des travaux du Grenelle de l'Environnement. L'objectif est d'identifier les enjeux du développement durable sur le métier de promoteur et les domaines d'expertise à acquérir. Il est décliné en neuf groupes de travail thématiques tels que : énergies renouvelables, pilotage énergétique des bâtiments, éco-quartiers, bâtiments et mobilité, réhabilitation des bâtiments, identification de nouveaux métiers...

■ Quelles sont vos difficultés pour aller plus loin encore dans la performance énergétique et carbone de vos bâtiments?

La principale difficulté est financière: il faut réussir à valoriser les bénéfices d'un bâtiment performant pour les clients. Cette contrainte fait évoluer le *business model* de l'immobilier, en tout cas pour l'immobilier tertiaire. Pour le logement, c'est encore difficile car les bénéfices sont compliqués à quantifier, mais la fiscalité et le financement jouent un rôle d'accélérateur en la matière (cf « Scellier vert »).

Une autre préoccupation concerne la formation de nos équipes aux évolutions nécessaires de notre métier. Pour réaliser des Bâtiments Basse Consommation (BBC), de vrais changements techniques s'opèrent: matériaux de construction, ventilation, mode constructif, énergie renouvelables... Nous avons donc engagé un programme lourd de formation de la filière technique à ces nouveaux enjeux. L'objectif pour 2010 est d'accélérer le développement des programmes BBC au sein de Bouygues Immobilier, sachant qu'en 2009 14% de nos permis de construire étaient déjà BBC.

Enfin, pour la première fois, on exige une performance énergétique en fin de construction. Il s'agit d'une obligation de résultat et non plus de moyens. La qualité d'exécution doit donc être irréprochable pour atteindre les performances de niveau BBC.

■ Quels sont pour vous les sujets émergents ?

Le plus grand enjeu est la réhabilitation thermique du parc existant. Pour le tertiaire, cela correspond à notre programme « Réhagreen® ». Nous accompagnons nos clients sur la valorisation de leur patrimoine à travers un diagnostic puis des recommandations accompagnées d'un business model et d'un calcul du retour sur investissement.

Sur l'ensemble de ces sujets, nous pensons que, si un acteur comme Bouygues Immobilier n'est pas en pointe, personne ne le sera. Nous avons l'expertise et les moyens techniques pour tirer le marché dans ce sens.

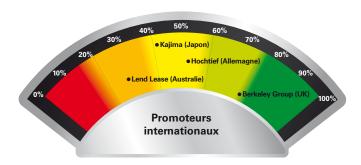
*Etiquetage énergie pour les logements

Les bonnes pratiques internationales sont encore rares

L'édition 2009 du Baromètre s'est penchée sur les pratiques de quatre promoteurs étrangers : Berkeley Group (Grande-Bretagne), Hochtief (Allemagne), Kajima (Japon) et Lend Lease (Australie).

Cet échantillon international confirme que les promoteurs français n'ont plus à rougir de leurs performances grâce aux progrès enregistrés entre 2008 et 2009. Toutefois, certaines bonnes pratiques sont intéressantes à regarder.

Les principaux enseignements de cette analyse comparative sont les suivants :



Berkeley fait figure de leader :

- Avec une note moyenne de 74%, il répond aux principaux enjeux du secteur et fournit des informations permettant de connaître précisément l'état de ses bâtiments. Il est même possible d'en suivre l'évolution, puisque le rapport développement durable fait apparaître les consommations énergétiques de Berkeley depuis 2007. Ce bon score s'explique sans doute par l'avance qu'a pris le groupe sur ces thèmes. Engagé depuis longtemps, il vient de publier son huitième rapport de développement durable.
- Le groupe Berkeley s'engage sur des objectifs précis. Ainsi, un de ses objectifs est de faire certifier *BREEAM Very Good* l'ensemble de ses projets commerciaux ; le promoteur anglais obtient ainsi une très bonne note sur ce critère d'évaluation sur lequel ses homologues français sont plus en retrait.

Par ailleurs, Berkeley affirme son soutien au Gouvernement britannique dans sa politique visant à ce que tous les nouveaux logements soient « zéro carbone » d'ici 2016.

• La note du groupe pourrait être encore meilleure si les dimensions innovation et recherche étaient davantage mises en avant. Cette faiblesse est peut-être liée à la grande maturité des enjeux énergie et CO2 chez ce promoteur, expliquant que ces aspects ne soient plus présentés sous l'angle recherche et développement. Berkeley obtient une note similaire à celle de l'an dernier et reste en avance sur les meilleurs acteurs français, même si l'écart se resserre.

Les autres promoteurs étrangers analysés obtiennent de moins bonnes notes :

- Le promoteur allemand Hochtief se démarque par une attention accrue portée à l'innovation et à la R&D. D'une part, il est le seul à mentionner, très explicitement, les liens pouvant exister entre performances environnementales des bâtiments et valorisation financière. Selon lui, les bâtiments verts sont efficaces et attractifs: leurs bons rendements et leurs faibles coûts d'exploitation renforcent leur valeur locative. D'autre part, le Groupe a mis l'accent sur la formation managériale à l'environnement des salariés et sous-traitants travaillant à des projets écologiques.
- Le japonais Kajima obtient une note moyenne, même si certaines informations clés sont présentes. Le recours à une certification apparaît comme le meilleur moyen d'afficher des objectifs et de rendre des comptes. Le promoteur se réfère à la certification japonaise CASBEE et vise la note A pour l'ensemble de ses projets. Par ailleurs, Kajima publie le pourcentage de sa production qui atteint l'objectif de performance énergétique qu'il s'est fixé (supérieur à la réglementation) et précise, en complément, les émissions de CO2 liées au processus de construction de ses bâtiments.
- Lend Lease, promoteur australien, est une déception dans ce benchmark international. Il obtient une note médiocre de 27%, peinant à s'engager sur des objectifs précis et ne publiant pas d'information sur la performance énergétique et carbone des bâtiments livrés en 2008. Lend Lease fait pourtant partie du groupe de travail de l'initiative finance du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (UNEP Fi), ce qui témoigne, en principe, de son implication.

Promotion immobilière verte et valeur de marché

Les promoteurs sont plus frileux que les foncières et les gestionnaires d'actifs sur l'enjeu de valorisation des bâtiments verts, dont les performances environnementales nécessitent souvent des investissements supplémentaires.

Le promoteur ne peut engager un raisonnement en coût global que s'il parvient à convaincre ses clients, particuliers ou entreprises, que cela donne une plus grande valeur au bâtiment. Cette valeur peut être financière via les économies de charges ou une meilleure valeur de revente, ou concerner des aspects tels que le confort ou la santé, difficiles à monétiser. Les promoteurs sont donc confrontés à l'enjeu d'évolution de leurs pratiques commerciales et de leur approche « marketing » du produit. Pour donner corps à la valeur verte, les promoteurs devront-ils changer leurs techniques marketing et créer un marketing « immobilier vert » spécifique ?

La valeur verte des actifs immobiliers, un casse-tête pour les professionnels

Les évolutions réglementaires, les attentes des clients, le regard des associations environnementales et des citoyens plus largement, exercent une pression sans précédent sur le secteur de l'immobilier. Il semble logique que ces différents éléments aient un impact sur la perception de la valeur des bâtiments et c'est ce qui a fait émerger la notion de valeur verte, en France comme à l'étranger. La valeur verte s'attache à estimer la différence de valeur entre un bâtiment « classique », servant de référence, et un bâtiment en tout point comparable sauf dans ses caractéristiques environnementales et énergétiques.

Aujourd'hui, la notion de valeur verte est encore peu développée dans le secteur immobilier. Pourtant, il semble que les déterminants de la valeur d'un bien immobilier soient en train d'évoluer de manière significative, probablement parce que l'application des méthodes d'évaluation traditionnelles pour un investissement dans un actif immobilier « durable » se traduit par une surestimation des surcoûts et une sous-estimation de la valeur ajoutée liée aux performances environnementales.

L'énergie et le CO2 ne sont pas des critères exclusifs

La valeur verte d'un bâtiment dépend et dépendra probablement d'une multitude de critères environnementaux. Le Baromètre Novethic-ADEME s'intéresse exclusivement aux enjeux énergétiques et CO₂, mais d'autres paramètres sont à prendre en compte comme le confort, la qualité de l'air intérieur, l'imperméabilisation des sols, l'accessibilité réelle en transports alternatifs au véhicule individuel, etc.

Plusieurs études menées ces dernières années ont conclu qu'une certaine forme de valeur verte était d'ores et déjà prise en compte par le marché, que ce soit dans l'immobilier tertiaire ou le logement, comme aux Etats-Unis ou dans certains pays européens. Cette valeur verte se manifeste de plusieurs manières : meilleur loyer, meilleure valeur de revente et moindre vacance des surfaces locatives, qui sont des éléments centraux de la rentabilité d'une opération et sont donc à prendre en compte avant de prendre une décision d'investissement.

■ Risques ou opportunités ?

Aujourd'hui la notion de valeur verte prend plusieurs formes et penche tantôt vers une dimension « gestion des risques », tantôt vers une dimension « opportunité de marché ».

Le logement: le secteur du logement semble devoir plutôt aborder le sujet « valeur verte » avec une approche « risques ». Les clients, acheteurs ou locataires, ne sont pas encore sensibles aux arguments de performance énergétique des logements, d'après la majorité des professionnels. Pourtant, dès 2003 une étude de la Banque cantonale zurichoise montrait qu'en Suisse, une maison certifiée Minergie se vendait entre 4% et 14% plus cher qu'une maison comparable non certifiée.

Pour une foncière, dont le métier diffère de celui du promoteur, en l'absence d'appétence a priori de ses clients, la valeur verte peut se manifester sous d'autres formes. Un bâtiment performant sur le plan environnemental aura, par exemple, un risque d'obsolescence technique et réglementaire plus faible. Le Grenelle de l'Environnement l'a bien illustré concernant les foncières de logement social qui sont désormais dans l'obligation de rénover leur patrimoine peu performant énergétiquement d'ici 2020. Avec la mise en place du *Carbon Reduction Commitment*, les principales foncières britanniques sont confrontées à une évolution fiscale qui aura un impact croissant sur la valeur des logements ou des bureaux (*voir page 3*).

La question de la valorisation ne semble donc plus tant porter sur le fait de savoir s'il y aura ou non une valeur verte, mais quels seront les acteurs qui sauront le mieux anticiper les évolutions de nos sociétés...

Le tertiaire : le marché tertiaire, et plus particulièrement de bureaux, est concerné de manière différente. Sur certaines niches, la valeur verte des actifs se manifeste très directement par une obsolescence commerciale accélérée des actifs « traditionnels » souffrant de la comparaison avec les nouveaux bâtiments verts. Les caractéristiques énergétiques sont au centre de l'attention des acteurs depuis quelques années, mais les performances environnementales au sens large restent très majoritairement recherchées, avec les systèmes d'évaluation ou de certification tels que HQE, LEED ou BREEAM, qui sont indispensables aujourd'hui à la reconnaissance de la qualité environnementale d'un bâtiment, et donc nécessaires à un investisseur s'il veut réussir à la valoriser.

Plusieurs groupes de travail s'attaquent au sujet de la valeur verte depuis quelques mois et sont confrontés à un défi de taille: comment théoriser la valeur verte, ou du moins partager une vision entre les professionnels de l'immobilier (promoteurs, foncières, experts immobiliers, assureurs), afin de sécuriser leurs approches du sujet.

Le Plan Bâtiment Grenelle a mis en place un groupe de travail consacré à cette notion alors que la *Royal Institution of Chartered Surveyors* a également entamé une réflexion.

■ Valeur verte et performance théorique des actifs

Comment passer de la performance environnementale et énergétique théorique d'un bâtiment à sa performance réelle? Les systèmes de certification sont, partout dans le monde, fondés sur une performance théorique. Mais souvent, notamment dans l'immobilier tertiaire, les consommations réelles sont assez éloignées des consommations prévues. Le rôle de l'exploitant et le comportement des utilisateurs sont des sujets centraux. Il est probable que pour réussir à valoriser pleinement la valeur verte d'un actif, les promoteurs, foncières ou gestionnaires d'actifs devront trouver un moyen de caractériser ou garantir des performances réelles, ce qui suppose une interaction innovante avec les locataires. La mise en place des baux dits verts y contribue. Ils commencent à être signés par des acteurs ayant mis en place des politiques innovantes.





Jérôme Schreiber, (photo)

Responsable projet Développement Durable de Gecina.

■ Pourquoi cette implication sur le sujet Energie/CO2 et immobilier ? Quelles sont les motivations ?

Le contexte a beaucoup changé. Il y a notamment l'effet Grenelle de l'Environnement, véritable accélérateur des mentalités. Il se ressent à la fois auprès du grand public et en interne parmi nos collaborateurs. En outre, l'immobilier est un contributeur important en matière de consommation d'énergie et d'émission de GES. C'est un levier d'action, et Gecina se veut locomotive de l'action.

On ressent une pression croissante des locataires. Depuis trois ans, plus un immeuble de bureaux ne sort de terre sans être certifié HQE. En tant que foncière, nous devons donc niveler le parc existant par le haut. Gecina propose des bâtiments certifiés HQE les plus performants possible et essaye d'anticiper les attentes de sa clientèle. Il y a même des immeubles qui seront doublement ou triplement certifiés. Lorsque les clients sont étrangers, il y a plus de sens à utiliser des systèmes tels que LEED ou BREEAM en complément de HQE car le label doit être un langage commun entre nos clients et nous.

■ Comment êtes-vous organisé en interne sur ces sujets énergie et CO₂, et quel est votre rôle ?

Gecina a lancé en juin 2008 un groupe interne sur les sujets énergie et CO2, associant une douzaine d'experts: entre autres, les référents techniques des différents métiers et un consultant externe spécialiste des questions de HQE et Immobilier durable, qui nous suit et nous challenge. Le groupe est piloté par le Directeur des ressources stratégiques permettant ainsi une synergie avec les départements systèmes d'information/technologies numériques, marketing/communication, architecture/construction et aussi risques/développement durable.

Gecina décline aujourd'hui sa politique DD en 13 engagements regroupés en 3 chapitres :

- développer un patrimoine durable dans le respect de l'environnement;
- développer un patrimoine durable dans le respect des personnes (occupants et tiers);
- adopter un comportement responsable avec nos partenaires : clients, fournisseurs et salariés.

Quels sont les risques de l'inaction ou les opportunités à saisir ? Quels bénéfices tirez-vous de votre démarche ?

Le premier avantage est la connaissance que nous avons désormais de nos actifs, de leurs performances et de leur potentiel. Cela nous aide à piloter l'action, la budgéter et à nous fixer de nouveaux objectifs. En interne, tout le monde est dans la dynamique et cela crée de la mobilisation.

C'est aussi un avantage concurrentiel: certes le taux de renouvellement annuel du parc immobilier français est faible, mais sur la durée les masses deviennent importantes.

Pour Gecina, l'un des intérêts est de prévenir l'obsolescence du patrimoine. Or, le risque financier est important par la combinaison de deux effets: éviter des temps de vacance locative plus longs et prévenir une perte de valeur de l'actif.

Quelles sont vos difficultés pour aller plus loin encore dans la performance énergétique et carbone de vos bâtiments?

La principale est bien sûr celle du financement. Au niveau organisationnel, les rénovations sont difficiles à mener car nos immeubles sont tous occupés. Enfin, les clients sont attachés à la qualité de service que Gecina s'efforce de mettre en œuvre et dans ce cadre, Gecina veut fournir des services complémentaires et favoriser les pratiques gagnants/gagnants entre propriétaire et locataire. Notre groupe de travail « énergie et carbone » s'attache donc à développer un partenariat avec les clients et les fournisseurs.

■ Pour finir, comment imaginez-vous votre politique et celle de vos concurrents dans 5 à 10 ans ? Quels enjeux sur votre business ?

Il faut aller plus Ioin. A moyen terme, Gecina sera passé d'une démarche de progrès continu (déploiement et intégration) à un profil offensif. Le développement durable sera le moteur de l'innovation stratégique pour faire évoluer de manière adaptée le business model de l'entreprise.

Yves Cadelano,

Directeur général adjoint de Mercialys, Groupe Casino

■ Où en êtes-vous de votre réflexion sur les sujets énergie/carbone dans vos bâtiments ?

Mercialys vient d'initier une démarche RSE: nous réalisons une analyse stratégique incluant un audit de notre structure et la réalisation d'un benchmark de la concurrence. Nous sommes par ailleurs en train de finaliser une grille de référence pour nos centres commerciaux qui permettra de mettre en place des actions d'amélioration sur les thématiques du développement durable. Les résultats de l'audit RSE seront partagés avec les différentes équipes pour définir les priorités d'actions.

Quelles sont les motivations principales de Mercialys pour engager cette démarche?

Une étude clientèle réalisée sur l'ensemble de notre parc et menée avec le CCA, cabinet à l'origine de la méthodologie des socio-styles, nous a permis d'identifier un changement d'attitude de la part de nos clients consommateurs. Soucieux d'adopter un comportement vertueux, exemplaire et militant en matière de consommation, ils attendent en retour du centre commercial un engagement éthique et un respect de l'environnement. Notre positionnement L'Esprit Voisin cherche à répondre à cet enjeu. Par exemple, nous menons une réflexion sur l'accessibilité de nos centres commerciaux en matière de transports : nous valorisons les transports en commun et travaillons à la facilitation de l'utilisation des deuxroues (en interaction avec les élus locaux afin qu'une piste cyclable puisse desservir un centre commercial). De même, nous mettons en place une offre de covoiturage via nos sites Internet.

Mais Mercialys souhaite aussi aborder le développement durable comme un levier de performance. C'est dans cette optique que nous avons initié notre démarche RSE. Nous avons conscience que le chemin sera long mais nous nous y engageons avec enthousiasme.

Un pionnier australien montre la voie

Pour comparer les stratégies affichées par les foncières françaises à celles de leurs homologues internationales, Novethic a étudié le reporting de trois acteurs : Investa, foncière d'immobilier tertiaire australienne, rachetée en 2007 par Morgan Stanley Real Estate, et deux foncières britanniques, Land Securities et The Ethical Property Company.

A noter que cette dernière a été prise en compte non pas en raison du volume de son patrimoine, mais davantage en raison de l'objectif social qu'elle s'est assignée. Celui-ci est en effet de concilier bonne santé économique et bénéfices sociaux : elle loue



ainsi à des organisations innovantes et progressistes socialement à des conditions avantageuses (montant des loyers, charges, flexibilité) sans oublier de s'engager sur le plan environnemental, puisque l'entreprise vise à être performante énergétiquement.

• Investa affiche les meilleures performances de ce panel international, avec une note équivalente aux meilleurs scores des entreprises françaises étudiées dans le Baromètre. L'information fournie par le groupe est plus particulièrement pertinente sur son parc immobilier, qu'il s'agisse du siège de l'entreprise ou des bâtiments qu'il gère. Capable de chiffrer ses réductions de consommation d'électricité et d'émission de CO2 depuis 2004, Investa publie, en outre, un rapport détaillé sur sa politique en matière de certifications environnementales. Elle présente l'état précis de sa démarche de certification NABERS (*National Australian Built Environment Rating System*) et des niveaux de performance atteints (allant de une à cinq étoiles). Enfin, l'entreprise édite un « Guide du Bail vert » à l'attention de ses clients, les incitant à adopter un comportement raisonnable en matière énergétique. Sur les autres domaines de notation, Investa affiche de bonnes moyennes, notamment en matière d'innovations et R&D.

A noter : la foncière souligne le lien existant entre la qualité d'un bâtiment et les retours sur investissements qu'il offre. A ce titre, elle indique utiliser plusieurs leviers pour améliorer cette qualité, parmi lesquels figure la montée en gamme de l'ensemble du parc immobilier sur un plan environnemental.

- Land Securities, foncière britannique opérant majoritairement à Londres, affiche un score moyen, en raison d'engagements d'amélioration trop souvent imprécis et du peu d'efforts en matière d'innovation, de recherche et de développement. En revanche, elle fait état d'une bonne connaissance de ses actifs, fruit d'une politique engagée dès 1996. En raison de cette ancienneté, Land Securities est en mesure de produire un historique riche, ce qui la distingue des autres acteurs du panel.
- The Ethical Property Company, acteur original poursuivant tout à la fois une visée sociale et environnementale, n'obtient pas un bon score sur les problématiques énergie et carbone, faute d'informations suffisamment riches et précises dans ses documents de reporting. Son exemple reste toutefois intéressant car il engage une réflexion globale sur le rôle d'une foncière et traite les questions de transport ou de relations avec les locataires avec un point de vue différent mais susceptible d'inspirer d'autres acteurs.

Focus sur Land Securities avec Dave Farebrother, Responsable Environnement

■ Quelle est l'implication de Land Securities sur les sujets énergie et CO2 ? Quelles en sont les motivations ?

Land Securities s'est engagé dès 1996, sous l'impulsion de quelques salariés qui ont réussi, il y a plus de dix ans, à convaincre les dirigeants de l'importance du sujet et de la nécessité d'engager une démarche.

D'une manière générale, sur ce sujet, mieux vaut être en avance car un jour ou l'autre, la réglementation rattrapera les acteurs du secteur immobilier. Land Securities s'est montré très proactif en la matière et c'est un avantage. Désormais, nous construisons et livrons des bâtiments qui sont 20% plus performants que ce qu'exige la législation en vigueur dans notre pays.

Evidemment, la mise en place de cette démarche a nécessité certains changements dans notre entreprise, mais qui relevaient bien plus de la culture d'entreprise que des compétences techniques nécessaires à l'amélioration de nos performances énergétiques et carbone. Aujourd'hui par exemple, nous travaillons sur la notion de bail vert avec nos locataires, ce qui est en fait un sujet peu technique.

Quel est votre principal axe de travail pour l'année 2010 ?

2010 sera marquée par l'entrée en vigueur du système de limitation des émissions de gaz à effet de serre, le *Carbon Reduction Commitment*, qui concernera les grands acteurs de l'immobilier comme nous dès avril prochain. Il faut s'y préparer. Nous travaillons aussi sur le thème de la valeur verte, mais ce n'est pas facile. Le seul critère vraiment important pour nous semble être celui de la localisation du bâtiment car à Londres c'est un aspect décisif. On s'aperçoit cependant que les certifications BREEAM valorisent les immeubles dans la mesure où ils se louent bien malgré la crise. C'est une forme de valorisation bien qu'il soit difficile de savoir si nous aurions réussi ou non à louer quand même des actifs non certifiés.

L'Investissement Socialement Responsable Immobilier

Depuis quelques années, le concept d'Investissement Socialement Responsable fait son apparition sur la scène de l'immobilier. Quelque peu différent de son cousin l'ISR classique en ce qu'il se rapporte à un actif physique – le bâtiment – et non à une personne morale – une entreprise, un Etat ou toute autre organisation, il se fonde pourtant sur les mêmes principes, à savoir la prise en compte par les gestionnaires d'actifs et les investisseurs de critères extra-financiers dans leur choix d'investissement. En ce qui concerne les bâtiments, la sélection se centrera essentiellement sur leurs impacts sociaux (mixité sociale et générationnelle, mixité d'usage), environnementaux (consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre) et la manière dont ils s'insèrent dans leur environnement (aménagement du territoire, étalement urbain, enjeux de déplacements).

Mais les fonds dédiés à l'ISR immobilier sont encore très peu nombreux. En février 2009, UFG a été le premier à lancer un OPCI dédié à l'ISR immobilier sur le marché français. Les actifs immobiliers sélectionnés répondent aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), mais on y trouve également des actifs immobiliers non conformes à cette grille; l'objectif est alors de les faire progresser, notamment sur leurs performances environnementales, afin de participer à la rénovation du parc existant.

D'autres acteurs se sont également engagés dans cette voie : PRUPIM, avec le PRUPIM Improver Portfolio, ou Aviva Investors, avec l'Igloo Regeneration Fund. Le fonds de PRUPIM a été créé spécifiquement dans un but de valorisation d'actifs dégradés présentant un potentiel de réduction de consommation d'énergie. L'Igloo Regeneration Fund met sur le marché des actifs immobiliers performants sur le plan énergétique.

La dynamique engagée est fondée sur les bénéfices attendus suivants:

- Une plus grande attractivité des actifs, devant permettre de réduire le temps de commercialisation et d'améliorer la fidélisation de la clientèle ;
- Des charges plus faibles pour les locataires permettant éventuellement d'augmenter les loyers ;
- Des travaux de mise à niveau, suite à de nouvelles exigences du marché ou réglementaires, moins importants dans le futur ;
- Une pression fiscale potentiellement plus faible dans le futur (marchés du CO2, taxe carbone, ...).
- Dans les bureaux, une plus grande productivité des salariés-utilisateurs, permettant également de justifier un loyer plus élevé auprès de certaines niches de clientèle réceptives à ce type d'arguments.

Plusieurs approches d'ISR immobilier apparaissent : une approche « environnementale » s'appuyant souvent principalement sur les certifications environnementales des bâtiments et une approche « développement durable » au sens large, plus complexe de mise en œuvre et s'appuyant sur des certifications environnementales des bâtiments mais complétée de nombreux autres critères (sociaux, urbains, etc.) obligeant les acteurs à développer leurs propres méthodologies.

Interview

Eric Donnet, Directeur général adjoint et Caroline Allingri, Responsable environnement et réglementation AEW Europe, filiale de Natixis Global AM





■ Votre note globale a gagné environ 40 points. Pourquoi cette progression ?

Elle est d'abord le résultat d'une stratégie qui a pris du temps à recueillir l'adhésion de nos investisseurs et que nous avons initiée depuis 2006. Nous avons mené un travail significatif de conviction auprès de ce public, sachant que la décision ultime leur appartient. Notre stratégie est aujourd'hui plus largement partagée et cela nous conduit à y consacrer plus de moyens et de ressources. Nous avons probablement mis davantage de temps à traiter le sujet que les promoteurs et les foncières mais notre démarche est désormais rapide, séquencée et impérieuse.

Nous recherchons aujourd'hui à améliorer et gérer le stock existant (actifs sous gestion) et à gérer les flux entrants (acquisitions) : le profil environnemental du bâtiment est désormais intégré dans nos décisions d'investissements. Par ailleurs, d'ici à fin 2011, nous aurons audité l'ensemble de notre patrimoine européen. Cela correspond à un rythme de quatre audits par semaine. Ces résultats feront l'objet de publications régulières.

De plus, les contraintes réglementaires se font plus fortes sur l'immobilier neuf ; et même s'il ne représente que 2 ou 3% de notre stock total, nous avons anticipé les contraintes futures.

Ainsi, nous anticipons les coûts d'amélioration des actifs immobiliers et nous discutons avec nos clients (investisseurs et locataires) quant à la répartition de leur prise en charge. Enfin, nous travaillons en gardant en tête que l'immobilier change de mains et que les durées de détention se raccourcissent. AEW Europe souhaite créer un « code génétique environnemental » des immeubles qu'elle gère, une « empreinte génétique » dont le but serait qu'en cas de changement de propriétaire, les immeubles gardent leur code, preuve de leur « valeur verte ». D'autres acteurs du marché pourront ainsi bénéficier de notre travail et inscrire cette démarche de progrès dans le temps audelà des seules durées de détention.

Nous avons également ressenti la pression des investisseurs financiers. Sur l'ensemble des actifs qu'ils possèdent, les actifs immobiliers sont les seuls à avoir un impact direct en termes d'émission de CO2. Ce sont donc les seuls à engager directement leur responsabilité sur ce terrain-là. C'est pourquoi ils attendent de nous une réponse efficace et concrète.

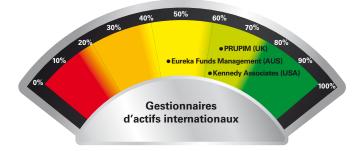
■ Quels sont les risques à ne pas agir sur ces sujets ?

Il y a quatre types de risques :

- l'obsolescence ;
- la perte de liquidité des actifs immobiliers ;

Quelques acteurs donnent l'exemple

Novethic a retenu trois gestionnaires d'actifs étrangers : PRUPIM, gestionnaire d'actifs immobiliers anglais du groupe d'assurance Prudential, Kennedy Associates, acteur américain et l'Australien Eurêka Funds Management. A nouveau, cette étude montre que plusieurs acteurs internationaux obtiennent d'assez bons résultats à l'épreuve de notre grille d'analyse, en tout cas largement meilleurs que la moyenne des gestionnaires d'actifs français étudiés par Novethic :



- La prise de conscience des enjeux énergétiques et CO2 est acquise, ce qui n'est pas le cas de tous les acteurs français. Mais c'est sur le terrain de la connaissance de leurs actifs que certains acteurs du benchmark se distinguent particulièrement.
- PRUPIM est le seul gestionnaire d'actifs étudié par Novethic communiquant sur la performance énergétique et CO2 moyenne des actifs dont il a la gestion (ce qui constitue un progrès majeur par rapport à l'analyse menée dans l'édition de l'année dernière). PRUPIM affiche également la progression de la performance du patrimoine en question, les émissions de CO2 ayant baissé de 15,4% sur l'ensemble de son portefeuille par rapport à 2007. PRUPIM est également le seul gestionnaire d'actifs à s'engager sur des objectifs chiffrés de réduction d'émissions de CO2 de son portefeuille.
- On découvre de bonnes pratiques d'innovation et de recherche et développement, souvent sous l'angle managérial. Kennedy Associates a par exemple mené un programme intensif de formation de ses salariés et la moitié des effectifs de l'entreprise a obtenu l'accréditation professionnelle LEED. De son côté, Eurêka Funds Management a développé une politique de communication sur les sujets énergie et CO2 avec ses locataires.
- Les rapports révèlent une véritable présence des thématiques ISR et valeur verte : Kennedy Associates affiche explicitement son engagement dans une démarche d'ISR immobilier consistant à intégrer les dimensions sociales et environnementales à son processus d'investissement (voir ci-dessous).

Extrait du CSR Report de Kennedy Associates : Interview de John M. Parker, Président Directeur Général

« Les 18 derniers mois ont été déterminants dans le développement de l'approche Investissement Responsable Immobilier (Responsible Property Investment — RPI) chez Kennedy Associates Real Estate Counsel. Pour nous, adhérer aux principes d'investissement responsable et mettre en œuvre l'approche RPI inclut la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux de l'investissement immobilier, mais aussi la mise en place de principes de gouvernance efficaces et transparents pour nos clients. En tant que conseil financier et fiduciaire de fonds de pension et de fondations d'universités, nos investissements doivent non seulement proposer une rentabilité compétitive, mais aussi contribuer à renforcer les communautés locales, réduire les émissions de CO2 et les consommations d'eau, et créer des emplois pour différents corps de métiers de la construction. [...]

L'approche RPI crée de la valeur grâce à un meilleur coût global des bâtiments. Nous ressentons une demande croissante des locataires pour des bâtiments certifiés LEED. [...] Nous sommes confiants quant au fait que les bâtiments construits et exploités avec une approche d'immobilier durable seront valorisés par le marché, rentables et mieux protégés face à l'évolution des réglementations, des coûts des ressources et de la perte de valeur accompagnant l'obsolescence fonctionnelle. »

- la perte de confiance : éventuelle erreur lors de l'acquisition d'un actif et mise en cause de la responsabilité du gestionnaire. C'est un risque auquel les gestionnaires d'actifs sont bien plus exposés que les foncières ou les promoteurs ;
- la suppression de la création de valeur. Un actif vert a un potentiel de création de valeur supérieur à celui d'un actif non vert. De ce fait nous ferions perdre à nos clients une opportunité de gagner de l'argent si nous ne traitions pas le sujet. Notre stratégie est en lien direct avec notre expertise en matière de recherche et d'innovations.

AEW Europe est implantée dans 11 pays européens. Cette présence paneuropéenne est certes une richesse mais aussi une contrainte puisqu'elle nous impose une grande hétérogénéité de législations, de culture, d'actions. C'est pourquoi nous mutualisons nos outils à chaque fois que c'est possible. C'est d'ailleurs le cas pour le projet Green Rating, standard d'évaluation européen. Nous constatons également que cette transversalité européenne montre une grande hétérogénéité au niveau des équipes en matière de formation

et de sensibilité. Notre démarche est encore trop centralisée mais nous travaillons à la décentralisation du sujet pour favoriser l'action et la responsabilisation locale de nos équipes.

Enfin, l'engagement de ressources financières est tel qu'il est nécessaire de s'inscrire dans le long terme pour faire face à ces dépenses conséquentes.

Quelles pistes pour l'avenir ?

En 2012-2015 nous serons dans la mise en œuvre des actions identifiées en 2010 et 2011.

Dès 2010, nous avons un objectif de réduction de 5% de nos consommations énergétiques. Nous entrerons donc dans une phase d'investissement pour quitter celle du seul diagnostic. L'avenir sera aussi marqué par la fin du bail « triple net » : les gestionnaires d'actifs avaient coutume de le promettre à leurs clients (zéro charge, zéro travaux, zéro entretien). Il faut désormais travailler à la réappropriation partagée entre investisseurs et locataires de la consommation énergétique et des gains à réaliser.

Le point de vue du WWF

Julie Delcroix, chargée de programme urbanisme et habitat durables de WWF France



■ Quels sont les principaux enjeux du secteur de l'immobilier selon WWF?

L'enjeu que nous défendons est la réduction de l'empreinte écologique et notamment carbone. Il s'agit de faire en sorte que le secteur de l'immobilier atteigne l'objectif de baisse de 40% des GES d'ici à 2020 et de 85% d'ici à 2050. Les acteurs professionnels doivent y contribuer à travers la construction des bâtiments, leur rénovation et leur exploitation, ce qui implique notamment des efforts permanents de recherche et de formation, pour faire mieux que la réglementation actuelle.

■ Quel regard portez-vous sur le Grenelle de l'environnement et sur son impact sur la mobilisation des entreprises immobilières ?

Concernant la mobilisation des entreprises, il y a incontestablement un « avant » et un « après » Grenelle. Par exemple la construction BBC se généralise, mais il manque une prise en compte globale des enjeux de réduction de l'empreinte écologique et des émissions de GES (urbanisme, habitat, mobilité, ...) mais aussi d'adaptation au changement climatique (le confort d'été est un enjeu très important).

Les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux sont les plus à la pointe de cette prise en compte globale (mobilité durable, expérimentation des écoquartiers, programmes de rénovation etc.). Même si les promoteurs commencent à développer des offres globales de quartiers, leur approche est de fait moins holistique, centrée sur la «technologie » et le neuf.

■ Quel est le positionnement du WWF vis-à-vis des entreprises du secteur ?

Les faire progresser, comme les autres acteurs du secteur, vers une vraie prise en compte des enjeux environnementaux, tout en démontrant que cela est aussi bon pour le social et l'économie¹. Mais aussi leur faire prendre conscience de leur rôle à jouer dans la réduction des impacts du secteur, sans attendre les demandes des maîtres d'ouvrages ou de la législation. Quitte à faire évoluer leur business model. D'où par exemple notre étude² co-réalisée avec Vigeo sur la responsabilité des différents secteurs dans le changement climatique.

■ Quelles sont les recommandations du WWF sur le sujet énergie CO2 dans l'immobilier ?

Nous voulons que les acteurs de l'immobilier s'engagent à atteindre les objectifs précités sur leur patrimoine et leurs activités, ce qui signifie pour les constructeurs de construire des bâtiments dont l'usage et la fin de vie s'inscrivent dans ces objectifs. Cela demande de mettre en œuvre en plus d'une conception sur le papier de bâtiments performants différents moyens :

- une très grande qualité de mise en œuvre et de partage de culture commune « énergie et GES » des acteurs est incontournable; cela nécessite une formation des différents corps de métier : des artisans, des chefs de chantier, des commerciaux, des gestionnaires de patrimoine mais aussi un dialogue avec les autres acteurs du secteur;
- le choix des matériaux utilisés est primordial. Bouygues

Immobilier a calculé qu'ils étaient responsables de 40% de la consommation énergétique globale d'un bâtiment, de sa fabrication à sa fin de vie (bâtiment RT 2005). Il faut s'intéresser aux impacts des matériaux sur l'ensemble de leur cycle de vie (consommation d'énergie mais aussi épuisement des ressources, pollution de l'air, etc). Par exemple, le bois doit au maximum être de provenance locale ou alors être certifié FSC.

- informer et sensibiliser les utilisateurs des bâtiments est essentiel, en intégrant par exemple une « notice d'utilisation » claire et pédagogique à leur intention, des compteurs intelligents,...
- disposer d'outils d'économie de la construction prenant en compte les économies de fonctionnement et d'entretien mais aussi les externalités négatives et les utiliser;
- il faut développer les chantiers verts, notamment améliorer la gestion des déchets du bâtiment : 45 millions de tonnes par an contre 30 millions de tonnes pour les déchets ménagers. Les acteurs immobiliers ont donc un rôle énorme à jouer, qu'ils doivent prendre à bras le corps, afin de réduire leurs impacts lors de la construction et de l'utilisation des bâtiments.



Quels sont les difficultés et les blocages identifiés par le WWF et qui font que les entreprises du secteur de l'immobilier ne progressent pas assez vite ?

Il y a à la base un manque de connaissance flagrant dans la performance du patrimoine construit, géré, détenu ou loué. J'ai pu remarquer que les foncières, même les plus grandes, sont très rarement en mesure d'indiquer la performance énergétique de leurs actifs.

■ Quel est votre regard sur les trois catégories d'acteurs interrogés ?

Les promoteurs sont directement concernés par l'ensemble des sujets (chantiers verts, déchets, formation, construction...). Les foncières, elles, sont plus concernées par l'enjeu de rénovation et gestion et doivent pour agir acquérir une connaissance fine de leur patrimoine (diagnostics thermiques complets et suivi des consommations), qui est encore insuffisante aujourd'hui. Elles doivent se doter de compétences énergie et les demander à leur facility managers. Notons une initiative intéressante d'Icade, qui développe un étiquetage environnemental de ses bâtiments pouvant devenir un outil pédagogique et d'autodiagnostic utile pour eux-mêmes et pour leurs clients. Les gestionnaires d'actifs doivent également être acteurs du mouvement et jouer un rôle de sensibilisation plus affirmé de leurs clients investisseurs.

■ Pensez-vous que d'autres enjeux de l'immobilier mériteraient de faire l'objet de dynamiques de ce type ?

On pourrait élargir cette étude à tous les autres impacts environnementaux et prendre en compte les impacts moins médiatisés de la construction. L'étude pourrait ainsi s'intéresser aux matériaux, aux déchets, à la formation, à la prise en compte de la biodiversité, la qualité de l'air, les transports ou la formation des acteurs...

- $1-Cf\ \acute{e}tude\ du\ WWF\ sur\ http://www.wwf.fr/s-informer/nos-missions/changement-climatique/emploi-sante-on-a-tout-a-gagner-a-passer-a-l-action-!>$
- 2 http://www.wwf.fr/media/documents/etude-vigeo-09.-entreprises-et-changement-climatique



L'Etat français veut auditer les performances énergétiques de son patrimoine immobilier (CIE)

Premier propriétaire de France, l'Etat s'est fixé des objectifs ambitieux: réduire de 40% les consommations d'énergie et de 50% les émissions de gaz à effet de serre. D'ici à fin 2012, tous les bâtiments publics devront avoir fait l'objet d'audits énergétiques et les rénovations nécessaires devront être engagées. Le plan de relance a prévu un budget de 200 millions d'euro destiné à jouer un rôle d'accélérateur.

Dans le cadre du Plan Bâtiment, un groupe de travail est consacré aux enjeux du patrimoine public. L'Etat a un service dédié à sa politique immobilière : France Domaine, qui a été doté d'une sorte de conseil de surveillance : le Conseil de l'Immobilier de l'Etat (CIE) il y a trois ans.

Jean-Pierre Lourdin, Secrétaire général du Conseil de l'Immobilier de l'Etat

■ Quel est le rôle du Conseil de l'Immobilier de l'Etat ?

Le CIE fait figure de conseil de surveillance de France Domaine; c'est une structure composée de personnalités qualifiées du monde de l'immobilier des secteurs public et privé. En font par exemple partie des parlementaires, un membre de la Cour des Comptes et du Conseil d'Etat. Le Conseil, qui se réunit une fois par mois, a pour mission de faire le point sur la politique immobilière de l'Etat et de proposer la politique qui sera mise en œuvre par France Domaine. Notre rôle est donc politique et fonctionnel, mais pas opérationnel.

Notre objectif est d'amener France Domaine à engager une démarche professionnalisée, qui ne soit pas seulement administrative mais pourvue d'une stratégie globale au service d'une fonction immobilière rénovée. Il faut savoir qu'avant la création de France Domaine, chaque ministère disposait d'immeubles de l'Etat et se considérait comme propriétaire de ses locaux... mais sans nécessairement assumer les charges qui incombent à un propriétaire (travaux, rénovations...). C'est pourquoi une réforme a été nécessaire pour supprimer le régime juridique de l'affectation et positionner France Domaine en tant que propriétaire unique des bâtiments de l'Etat. Les ministères sont ainsi passés du rang de « quasi » propriétaires au rang de locataires.

Quelle est la démarche du CIE et quelles sont les spécificités de France Domaine par rapport aux foncières traditionnelles ?

Il faut tout d'abord se rendre compte de la difficulté de l'entreprise: France Domaine gère un patrimoine immense et extrêmement diversifié. Il comprend bien évidemment les bâtiments des ministères, mais aussi les prisons, les stades, les musées, les entrepôts, les Monuments Historiques - ce qui inclut des bâtiments exceptionnels comme par exemple le Château de Versailles. Leur spécificité propre rend la tâche difficile, d'autant que cet ensemble de 110 000 propriétés se situe sur toute la France, mais aussi à l'étranger. Toutes ces caractéristiques font de France Domaine une « foncière » très différente des acteurs que vous analysez dans votre étude.

■ Comment vous inscrivez-vous dans la dynamique du Grenelle de l'Environnement ?

Nous participons également aux travaux du chantier consacré aux bâtiments publics de l'Etat mis en place dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle présidé par Philippe Pelletier. Cela complète la démarche d'organisation et de rationalisation de la politique immobilière de l'Etat, pour aller dans le sens du Grenelle de l'Environnement.

Dans un premier temps, nous voulons mettre en place une organisation nouvelle autour d'une gouvernance renouvelée

d'acteurs motivés. Il faut recenser le patrimoine de l'Etat, l'auditer, le (re)mettre en état, puis atteindre les performances requises par le Grenelle.

Dans un deuxième temps, nous procédons à l'identification et aux relevés des consommations des bâtiments. Nous sommes parvenus à une harmonisation des outils utilisés par chaque ministère, préfet, région. Il faut porter ces informations à la connaissance de tous.

Enfin, le patrimoine ayant été réaffecté à un seul propriétaire, il s'est agi de rédiger des baux. 110 000 baux pour être précis et nous souhaitons maintenant qu'ils prennent en compte les orientations du Grenelle de l'Environnement dans une annexe verte qui facilitera les engagements du propriétaire et des locataires pour une diminution des consommations énergétiques.

La professionnalisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat doit se faire avec une stratégie immobilière harmonisée, en intégrant complètement les objectifs du Grenelle de l'Environnement. Nous devons donc connaître le patrimoine de l'Etat et lancer des travaux de rénovation, agir sur le comportement des occupants - qui à lui seul doit permettre d'atteindre la moitié des objectifs de réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO2 -, et former l'ensemble des acteurs sur le plan technique. L'information sur les performances énergétiques et les émissions de CO2 des bâtiments, mais aussi sur le confort des occupants est très importante si l'on veut mettre en place efficacement des pratiques de régulation des températures différenciées dans les bureaux et tendre vers l'objectif de 19° l'hiver et 25° l'été. Nous menons un important travail de pédagogie sur chacun des thèmes que nous abordons.

On peut également réfléchir à l'opportunité d'étiqueter chacun de nos immeubles du point de vue énergétique et environnemental, mais pour autant nous ne pouvons négliger les autres enjeux humains et sociaux.

■ Quelles sont les difficultés que vous rencontrez pour mettre en place cette politique ?

Les réglementations prévues par le Grenelle de l'Environnement tardent à paraître. La RT 2012 n'est toujours pas définie alors qu'il faudra encore des décrets pour l'appliquer et que le Grenelle de l'Environnement prévoyait une application aux bâtiments publics dès la fin de l'année 2010. Qu'adviendra-t-il des permis de construire déposés jusque-là ?

Un autre problème est celui de la formation des acteurs de la chaîne immobilière, à commencer par les acteurs de l'Etat ou des collectivités territoriales qui, par exemple, traitent des demandes de permis de construire. Il faut former les gens à cette nouvelle démarche, mais parfois cela va à l'encontre d'une certaine culture administrative.

Acteurs publics

Poste Immo

Poste Immo gère le patrimoine immobilier de La Poste. Explications sur sa stratégie d'intégration des enjeux énergétiques pour son patrimoine atypique avec Catherine Le Floch, Directrice de la Stratégie (photo) et Caroline Bordeaux, Chargée de mission Développement Durable de Poste Immo



■ Concernant les problématiques liées à l'énergie des bâtiments que vous gérez et leur « étiquette carbone », comment se structurent votre action et votre équipe ?

Il faut tout d'abord prendre conscience de l'importance des enjeux portés par l'immobilier. Premier consommateur d'énergie avec 43% d'émission de CO2, le bâtiment est l'un des tous premiers enjeux du Grenelle de l'Environnement. Avec un parc de 8 millions de m² et 14 000 immeubles, Poste Immo est un acteur immobilier significatif particulièrement attendu sur sa capacité à réduire les consommations d'énergie et les émissions de carbone de ses bâtiments, ainsi que sur son aptitude à entraîner le marché. Dans cette perspective, l'importance de ce patrimoine est facteur de complexité.

Filiale du Groupe La Poste qui s'inscrit historiquement et résolument dans une action citoyenne avec des objectifs de développement responsable ambitieux inscrits dans son plan stratégique, Poste Immo amplifie son engagement volontaire dans une démarche de développement responsable. Ainsi, nous avons notamment pour objectif de réduire de 9%, d'ici à 2012, nos émissions de gaz à effet de serre dans notre activité immobilière.

Cela se traduit de deux façons concernant le bâtiment :

Concernant les nouvelles constructions, nous visons systématiquement BBC ou HQE. Au sein de la démarche HQE, nous privilégions la cible Energie, plus impactante pour nous. Nous avons également élaboré un livre blanc, référentiel de la construction durable, qui a pour but de réduire l'empreinte énergétique de nos bâtiments neufs.

Concernant le parc existant, nous cherchons à industrialiser notre démarche de rénovations durables. Nous avons entamé une série d'audits énergétiques sur nos principaux bâtiments, démarche que nous poursuivons et complétons dans le but d'aboutir à un échantillonnage représentatif de notre parc. Il s'agit pour nous de pouvoir extrapoler ces résultats afin de savoir quels sont les enjeux, les leviers et les solutions sur les différents types de bâtiments. Nous voulons avoir à disposition un bouquet de solutions pertinentes par typologie de sites. Nous travaillons en partenariat avec nos clients (les Métiers du Groupe occupant les bâtiments) qui prennent bien sûr une grande importance dans la performance globale de l'actif. Mais ils sont sensibilisés à ces questions, d'autant que cela leur fait faire des économies à terme.

■ Pourquoi cette implication sur le sujet Energie/CO2 et immobilier ?

Les motivations sont multiples.

Il y a clairement un « effet Grenelle », avec en plus pour Poste Immo, la nécessité d'exemplarité. Il faut être aux normes, voire les anticiper. De plus, nous devons remplir les objectifs de développement durable fixés par le plan de relance. En outre, cette pression est exacerbée par la complexité, la diversité d'usage et l'importance du parc immobilier placé sous notre responsabilité.

Nous recherchons aussi les économies de coûts, à travers des économies d'énergie ou une occupation plus rationnelle de notre parc... En outre, nous visons à éviter un risque d'obsolescence de notre patrimoine, voire accroître sa valeur verte.

Quelles sont vos difficultés pour aller plus loin encore dans la performance énergétique et carbone de vos bâtiments?

Le principe de réalité impose de prendre en compte le temps, la taille du parc et les coûts associés à chaque opération pour le déploiement d'une ambition de développement durable.

L'établissement de nouvelles normes, l'apprentissage des professionnels de l'immobilier et de la construction, la nécessité d'établir un modèle économique performant dû aux investissements conséquents, le recours à des arbitrages complexes qui respectent les intérêts de l'investisseur, Poste Immo, et ceux de ses clients, locataires des bâtiments, font du développement responsable appliqué à l'immobilier une affaire complexe.

Nous avons trouvé un accord avec un de nos occupants sur le principe du partage des surcoûts et cherchons maintenant à l'étendre à d'autres occupants. Poste Immo est à la fois propriétaire et locataire ; dans les deux cas, nous essayons de valoriser la notion de bail vert.

En termes de compétences, notre filière de maîtrise d'ouvrage a lancé une formation au développement durable et gagne en expérience à chacune des réalisations.

■ Le domaine et le contexte dans lesquels vous évoluez rendent-ils les choses plus complexes par rapport à un acteur classique de l'immobilier ? Quelles sont vos contraintes spécifiques ?

Nous avons bien sûr un peu plus que d'autres une obligation d'exemplarité. De plus, en tant qu'opérateur intégré dans un groupe, nous privilégions beaucoup les besoins industriels des occupants, ce qui nous impose des contraintes supplémentaires par rapport à une foncière classique.

Poste Immo pionnier sur le bail vert

Poste Immo a signé son premier «bail vert» sur une plate forme de préparation et de distribution de courrier du groupe La Poste. Il a pour objectif d'optimiser les performances environnementales de ce bâtiment très spécifique. Le contrat prévoit un partage à 50/50 du surinvestissement et les parties s'engagent par ailleurs à entrer dans une démarche de certification « exploitation ». Le « bail vert » intègre, entre autres, les enjeux énergétiques. Un calibrage est prévu et nécessaire au cours de la première année d'exploitation ainsi qu'un accompagnement pour veiller à ce que les performances attendues soient effectives.



« Déployer la valorisation verte des actifs immobiliers est un enjeu stratégique »

Philippe Pelletier est en charge du pilotage stratégique du Plan Bâtiment mis en place par l'Etat français. Il a déployé des groupes de travail associant de nombreux acteurs du secteur de l'immobilier en espérant mobiliser et structurer l'action de l'ensemble de la profession.

Philippe Pelletier, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle

■ Le processus initial de consultation du Grenelle de l'Environnement est clos, mais dans le cadre du Plan Bâtiment dont vous avez la responsabilité, vous avez recréé une dynamique fondée sur une gouvernance très ouverte avec maîtres d'ouvrage et professionnels du secteur. Pouvez-vous nous expliquer les objectifs et l'organisation des différents groupes de travail ? Vos attentes pour 2010 ?

L'objectif poursuivi par le Plan Bâtiment Grenelle est concret: réduire la consommation énergétique des bâtiments français, car le secteur représente à lui seul plus de 42% de la consommation d'énergie en France.

Depuis un an, et à l'image des tables rondes du Grenelle, le Plan Bâtiment rassemble l'ensemble des acteurs publics et privés concernés par l'amélioration de la performance énergétique de bâtiments. Chaque mois, au sein d'un bureau du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle, les représentants des trente organismes les plus impliqués dans la mise en œuvre du Plan débattent de son avancée et des actions à mettre en œuvre.

Autour de groupes de travail thématiques, cette conjonction partenariale des champs publics et privés permet au Plan Bâtiment d'être force de proposition. C'est ainsi que nous avons présenté à Jean-Louis Borloo, ministre d'Etat en charge du développement durable, et à ses secrétaires d'Etat, des rapports relatifs à la mise en œuvre du Grenelle dans le parc tertiaire privé, à la lutte contre la précarité énergétique ou à l'évolution des métiers du bâtiment au regard de la croissance verte.

Les premiers résultats sont là : succès de l'éco-prêt à taux zéro, hausse de la construction de bâtiments basse consommation, sensibilisation accrue des professionnels, plan de mobilisation des métiers de la croissance verte, actions en faveur de la lutte contre la précarité, etc.

L'année 2010 doit nous permettre de persévérer dans cette voie et de concrétiser les réflexions en cours, en continuant de rassembler le plus grand nombre.

■ Le sujet de la valorisation de la performance énergétique et environnementale des bâtiments est une question qui semble importante pour les professionnels. En quoi cette notion vous semble-t-elle structurante? Pensez-vous que cela puisse être un levier décisif pour la réussite du Grenelle dans l'immobilier? Comment réussir à matérialiser cette valeur verte, quelles sont les pistes que vous identifiez?

Par l'effet conjugué de la demande des investisseurs et des utilisateurs envers des bâtiments plus performants, il est indéniable que l'offre d'immeubles verts va aller croissante. Il est donc essentiel de se préparer, en France, à ce déploiement

de la valorisation verte des actifs immobiliers. C'est en ce sens que j'ai confié à Méka Brunel, Directrice générale Europe de la SITQ (Caisse des dépôts du Québec) la responsabilité d'un groupe de travail autour de la valeur verte. C'est un sujet véritablement stratégique pour l'année à venir.

L'une des priorités sera d'établir une méthodologie opérationnelle pour tenir compte de la performance énergétique dans l'évaluation des actifs. Ensuite un accord pourrait voir le jour entre les différents acteurs permettant d'assurer la prise en compte de l'évaluation verte des immeubles.

■ En tant qu'avocat, les innovations à dimension juridique telles que le bail vert ou les contrats de performance énergétique doivent vous intéresser tout particulièrement. Quel regard portez-vous sur ces outils contractuels à disposition des entreprises, et quel potentiel ?

Tant en rénovation qu'en acquisition / construction, les signaux montrant un intérêt des professionnels de l'immobilier pour les immeubles « verts » sont nombreux. Les outils contractuels tels le « bail vert » (ou annexe environnementale), le contrat de performance énergétique ou plus généralement les montages juridiques et financiers relatifs aux énergies renouvelables vont permettre de concrétiser la volonté et les engagements de ces acteurs attachés à la performance énergétique du bâtiment. Incontestablement, le recours à ces mécanismes juridiques va monter en puissance dans les prochains mois.

Le contrat de performance énergétique (CPE) fait traditionnellement référence à une participation public/privé pour engager la rénovation des bâtiments publics. Avec la mise en œuvre de la loi dite Grenelle 2, le CPE sera appelé à un succès plus vaste avec une possibilité intéressante de mise en œuvre en copropriété. Enfin, l'annexe environnementale aux baux commerciaux, soutenue par le groupe de travail « Parc tertiaire privé » devrait représenter une avancée considérable et permettre d'ancrer la performance énergétique dans la vie contractuelle de l'immeuble en impliquant les différentes parties au bail.

■ Pour conclure, quelles sont vos attentes vis-à-vis des sociétés cotées que Novethic évalue dans son baromètre, ou d'acteurs publics comme Poste Immo?

Pour ces différents acteurs, comme pour l'ensemble de la société, il est indispensable de prendre la mesure du Grenelle de l'environnement et de s'engager résolument dans l'amélioration des bâtiments de leur patrimoine. Dans le prolongement de l'année 2009, le Plan Bâtiment va poursuivre ses actions de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs. Le groupe Poste Immo vient par exemple de signer ses premiers baux verts, c'est une bonne nouvelle et un signal très encourageant pour les prochains mois.

REPORTING DE L'ÉCO-PERFORMANCE DES BÂTIMENTS:



UN ENJEU CLÉ pour l'ADEME

A vec le Grenelle de l'environnement, la France a fait le choix de s'engager durablement dans la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, avec pour objectif de les diviser par quatre d'ici 2050 (Facteur 4). L'amélioration de la performance énergétique du bâtiment est pour ce faire la première priorité, dans la mesure où ce secteur représente 21% des émissions de CO2 et 43% de la consommation d'énergie finale en France. La mobilisation des acteurs du bâtiment est donc fondamentale, et c'est pour mieux connaître leurs engagements et leurs réalisations que le baromètre du reporting sur l'éco-performance des bâtiments a été mis en place.

L'ADEME soutient depuis sa création ce baromètre, et nous constatons avec un réel plaisir l'évolution majeure qu'il révèle depuis trois ans. En 2007, le premier baromètre dressait un paysage globalement morose : plus de la moitié des entreprises proposaient des informations très lacunaires ou complètement inexistantes sur la notion de performance énergétique de leurs bâtiments. Dès 2008 l'effet du Grenelle de l'Environnement commençait à se faire sentir : l'implication de l'ensemble des acteurs était en forte progression, même si les mesures annoncées restaient souvent trop vagues et le niveau des entreprises très hétérogène. Ce dernier baromètre révèle que la prise de conscience des enjeux environnementaux par les entreprises du secteur est aujourd'hui un acquis. L'immense majorité d'entre elles a compris à la fois l'importance de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, qui est le domaine prioritaire pour permettre à la France d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière de diminution des émissions de gaz à effet de serre, et l'intérêt que représente pour leurs clients ce nouveau critère de qualité des biens immobiliers. Certains signaux sont à ce titre très positifs, en particulier l'émergence de la valeur verte : si aucune entreprise ne semble pour le moment capable de calculer la manière dont une meilleure performance énergétique des bâtiments améliore sa performance économique, un grand nombre d'entre elles s'intéressent de très près à évaluer cet effet.

Il reste cependant aux acteurs du secteur d'importantes marges d'évolutions, notamment dans la transparence sur la performance de l'ensemble des bâtiments construits ou gérés par chacune des entreprises. Rappelons que le baromètre n'est pas en mesure d'évaluer la pertinence environnementale réelle des actions ou investissements des entreprises concernées, dans la mesure il analyse la seule qualité de leur communication. Il convient donc de suivre de près la réalité de l'évolution, sur le terrain, des bâtiments.

Pour répondre au défi de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, on le sait, des instruments complémentaires doivent être mobilisés. Dans le cadre de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, l'ADEME a vu ses moyens considérablement renforcés sur ce sujet, pour mieux informer le public et les entreprises, accompagner la formation et la mobilisation des professionnels du secteur, aider à financer les investissements et accompagner la recherche et le développement. Mais il est clair que pour faire évoluer durablement les pratiques du secteur il faut rendre plus tangible ce lien entre performance énergétique et performance économique. C'est pourquoi nous continuerons à apporter notre soutien aux entreprises du domaine du bâtiment sur ce sujet, par exemple en analysant en détail en 2010 le lien entre classe énergétique et prix des logements.

Virginie Schwarz, Directrice opérationnelle de programmes de l'ADEME



Pilotage: Thomas Sanchez

Réalisation : Caroline Richard et Thomas Sanchez

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.