

Baromètre 2011 du reporting sur L'ÉCO- PERFORMANCE DES BÂTIMENTS



Nouveaux enjeux, nouvelle méthodologie...

Novethic mesure la qualité de la communication sur l'éco-performance des bâtiments en évaluant les informations publiques fournies par les principaux promoteurs et foncières cotés sur les performances énergétiques et CO₂ des actifs immobiliers qu'ils produisent ou détiennent. La méthodologie a été renforcée pour la cinquième édition afin de tenir compte de la progression de la prise en compte des enjeux carbone et énergie dans ce secteur. Elle intègre les notions d'énergie grise et d'enjeux urbanistiques.

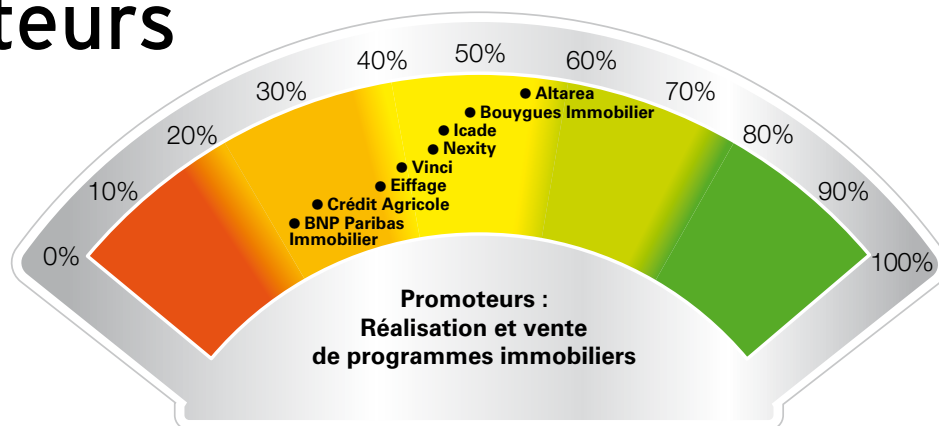


RECHERCHE **novethic**

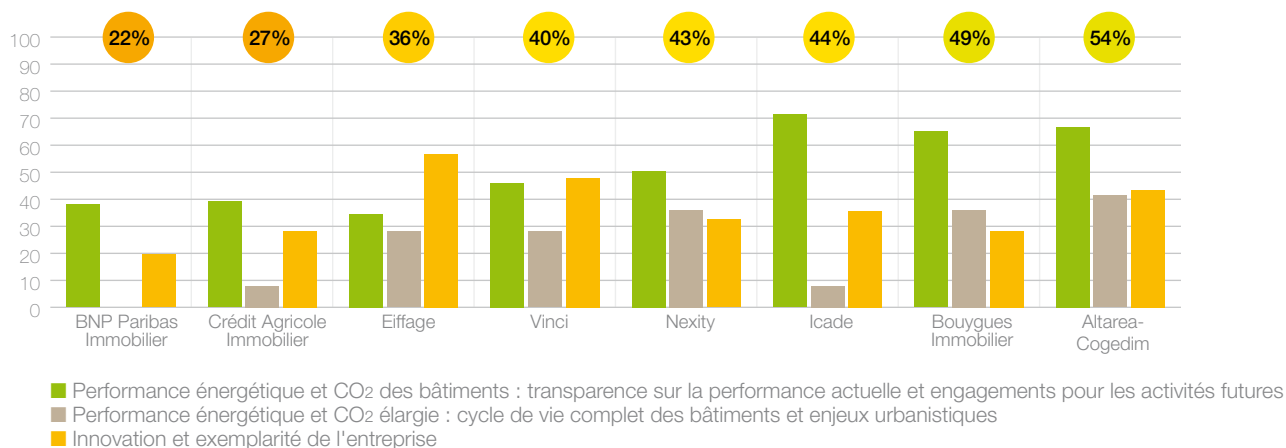
en partenariat avec



Les promoteurs



Notes détaillées par critères



Principales conclusions

• Une progression de la transparence encouragée par les labels...

Les engagements portant sur le label BBC-Effinergie se généralisent : sept promoteurs sur huit préparent la RT 2012⁽¹⁾ et en font désormais un critère obligatoire pour tous leurs programmes de logements à minima. La transparence progresse aussi puisque l'ensemble du panel mentionne à présent les certifications et labels obtenus sur la totalité de leurs opérations, à l'image d'Altarea-Cogedim, qui détaille la répartition de sa production en surface et par niveaux de performance énergétique (Base RT, HPE, THPE, BBC).

...mais dont le niveau de détail reste limité

Aucun promoteur ne communique sur un niveau de performance moyen en kWh/m²/an ou en kgCO₂/m²/an. Le niveau de détail du reporting sur l'éco-performance ou sur les engagements pris reste donc limité, et il existe une marge de progression importante consistant à expliquer les différents paramètres pris en compte dans les certifications et labels réglementaires.

• Énergie grise : des enjeux mieux appréhendés...

Les promoteurs accordent plus d'importance aux enjeux énergétiques et carbone liés aux phases de construction et déconstruction des bâtiments. Ils sont désormais cinq (contre trois en 2010) à prendre en compte cette dimension dans leur reporting. « Calcullette ACV Produits[®] », « Bilan Carbone[®] de chantiers », « évaluation de l'impact sanitaire des matériaux de construction » : certains intègrent également cette problématique dans leur offre et en font un argument commercial.

...mais pas encore mesurés

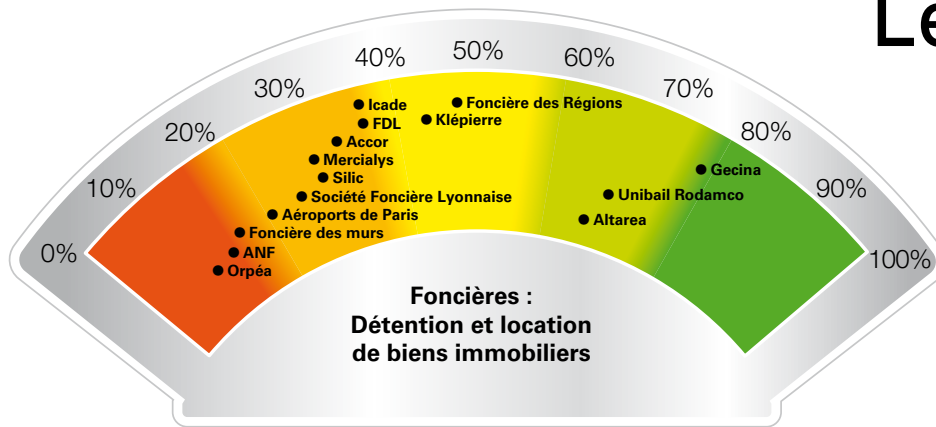
Malgré ces initiatives encourageantes, la note moyenne des promoteurs sur l'enjeu d'énergie grise n'est que de 23%. Aucun d'entre eux n'a développé un indicateur de reporting permettant d'évaluer les consommations énergétiques et émissions de CO₂ générées par leurs chantiers ni pris d'engagements pour les réduire.

• Enjeux urbanistiques : des impacts rarement évalués

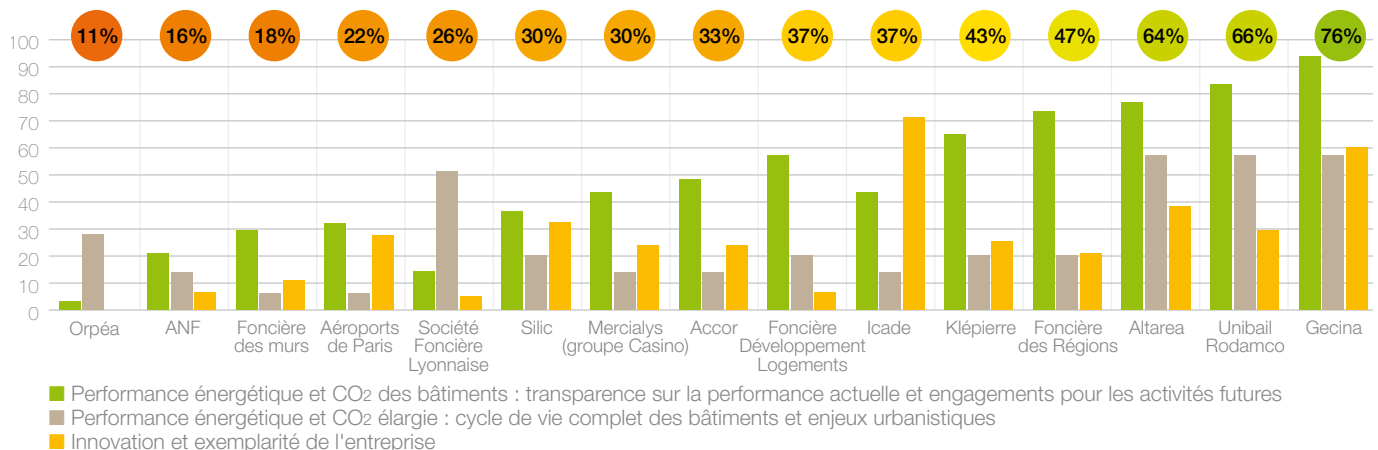
La densité urbaine ou l'accès aux réseaux de transports ne sont pas encore des problématiques suffisamment traitées dans le reporting des promoteurs qui ne mesurent pas les émissions de CO₂ liées à ces enjeux. Altarea-Cogedim, qui affiche une répartition de sa production en fonction de la distance aux réseaux de transports en commun, est le seul acteur à s'être doté d'un indicateur chiffré en la matière.

(1) Réglementation thermique 2012 : généralisation des bâtiments à basse consommation

Les foncières



Notes détaillées par critères



Principales conclusions

• La qualité de l'information sur la performance des parcs progresse...

L'édition 2011 est marquée par une amélioration globale du reporting sur l'éco-performance puisque neuf foncières sur quinze affichent dorénavant la performance énergétique ou CO2 moyenne de leur parc immobilier, et huit d'entre elles précisent le périmètre concerné par cette performance.

... avec de fortes disparités

L'écart entre les notes démontre néanmoins une forte hétérogénéité de la qualité des informations sur l'éco-performance, notamment sur le critère de l'affichage du périmètre de référence utilisé. Certains acteurs, à l'instar de Gecina et d'Unibail-Rodamco, détaillent leur méthodologie de reporting dans une rubrique dédiée et créent des indicateurs adaptés à leurs activités : intensité carbone par visite pour les centres commerciaux d'Unibail-Rodamco et calcul des consommations énergétiques « à climat constant » pour Gecina. A l'inverse, d'autres foncières se contentent de mentionner la performance d'une ou plusieurs opérations exemplaires, souvent peu représentatives de l'activité globale.

• Engagements de performance : un chiffrage et suivi des objectifs en progrès

Huit foncières sur quinze chifrent leurs objectifs de réduction de leurs empreintes énergétique et carbone et douze d'entre elles (contre sept en 2010) s'engagent à recourir à une certification environnementale sur une part définie de leur parc existant ou futur. Le chiffrage des objectifs permet un meilleur suivi : dix foncières affichent dorénavant le niveau d'atteinte de leurs engagements pris au cours des précédents exercices, traduisant ainsi une plus grande maturité du reporting.

• Accès aux transports et intégration urbanistique : des indicateurs apparaissent

Des indicateurs de reporting sur la desserte des immeubles par les transports en commun se développent : Gecina affiche une répartition de son patrimoine francilien en fonction de sa proximité aux transports en commun tandis qu'Unibail-Rodamco détaille la répartition des visites de ces centres commerciaux par modes de transports. Au total, treize foncières sur quinze communiquent sur leur prise en compte des enjeux liés à l'intégration de leurs actifs dans les ensembles urbains. Cette progression montre à quel point l'accès aux transports devient un critère important dans les transactions.

• Cycle de vie complet des bâtiments : des enjeux toujours pas évalués

L'énergie grise n'est toujours quasiment pas traitée dans le reporting des foncières qui reste focalisé sur la mesure de la performance liée à l'utilisation des bâtiments. Aucune d'entre elles ne mesure les consommations énergétiques ou émissions de CO2 engendrées par la construction ou la démolition des bâtiments.

Barème de notation

Après quatre années d'évaluation à périmètre et pondération constants, Novethic et l'ADEME ont souhaité refondre la méthodologie de notation pour l'adapter aux évolutions du marché et de la réglementation. De nouveaux critères ainsi que les notions d'énergie grise et d'enjeux urbanistiques ont été introduits pour élever le niveau d'exigence. Le barème de notation, adapté aux différences de métier entre promoteurs et foncières, a lui aussi été revu.

Promoteurs Foncières

50%

15%

35%

20%

10%

30%

20%

15%

15%

20%

20%

■ Performance énergétique et CO2 des bâtiments : transparence sur la performance actuelle et engagements pour les activités futures

- **Connaissance de la performance énergétique et CO2**
La seule évocation de l'enjeu énergétique et CO2 relatif au cœur de métier est prise en compte. Les informations recherchées concernent la moyenne de consommations énergétiques et émissions de CO2 des actifs sous gestion. La notation valorise l'affichage des résultats des Diagnostics de Performance Energétique (DPE), sur un périmètre d'activité complet ou partiel.
- **Certification et labellisation de la performance énergétique et CO2**
La connaissance du nombre d'actifs sous gestion bénéficiant d'une certification environnementale ou d'un label de performance énergétique est valorisée. La précision du périmètre exact concerné (surface) et de l'ambition énergétique des certifications obtenues le sont aussi.
- **Engagements d'amélioration de la performance énergétique et CO2**
La preuve de la mise en œuvre d'une stratégie d'engagements de réduction des consommations énergétiques ou CO2 des actifs gérés (périmètre d'activité complet ou partiel) permet l'obtention des points. Des engagements chiffrés, datés et compatibles avec l'atteinte du facteur 4 permettent d'obtenir une note supérieure. L'engagement à recourir à une certification environnementale (incluant un volet énergétique) sur X% des actifs immobiliers permet l'obtention de points supplémentaires.
- **Suivi des engagements d'amélioration de la performance énergétique et CO2**
La notation prend en compte le déploiement, la mesure et le suivi d'engagements publics de réduction des consommations énergétiques et émissions de CO2 pris précédemment à périmètre d'activité constant (complet ou partiel) ou de déploiement de certifications et labellisations sur un pourcentage des actifs pris au cours des exercices précédents.
- **Information et relations avec les parties prenantes**
Cela concerne la mise en place d'outils de communication autour de la performance énergétique et CO2 des actifs sous gestion à destination des clients ainsi que le déploiement d'une stratégie de contractualisation de la performance environnementale avec les locataires et/ou exploitants (ex : bail vert, contrat de performance énergétique).

35%

60%

30%

40%

70%

■ Performance énergétique et CO2 élargie : cycle de vie complet des bâtiments et enjeux urbanistiques

- **Énergie grise et cycle de vie complet des bâtiments**
La notation prend en compte l'évocation de l'enjeu mais valorise surtout le déploiement d'une stratégie de réduction des consommations énergétiques et/ou émissions de CO2 liées à l'énergie grise et la future démolition. La mention d'un indicateur chiffré de mesure des consommations énergétiques et/ou émissions de CO2 liées à ces enjeux sur un périmètre donné et un engagement public sur un objectif de réduction améliorent nettement la note.
- **Enjeux urbanistiques et transports**
La notation valorise la mention d'une stratégie de réduction des consommations énergétiques et/ou émissions de CO2 liées à l'intégration urbanistique et à la proximité avec les transports communs. L'utilisation d'un indicateur chiffré et un engagement public sur un objectif de réduction assorti d'un périmètre précis sont pris en compte.

15%

35%

35%

65%

65%

■ Innovation et exemplarité de l'entreprise

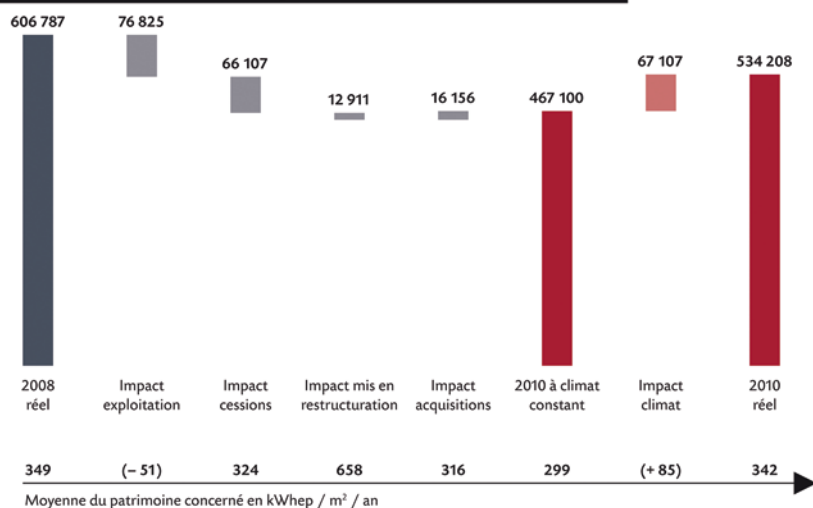
- **Locaux de l'entreprise**
Les éléments recherchés concernent la performance énergétique et carbone de l'entreprise dans son fonctionnement (périmètre « Bilan Carbone® »), plus particulièrement dans l'utilisation de ses locaux et les engagements pris pour améliorer cette performance.
- **Innovation, R&D et financement**
Cela concerne les travaux de recherche sur les innovations technologiques ou managériales (intégration du management environnemental dans les processus) nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale. Sont visés les études sur la valorisation de la performance énergétique et CO2 ainsi que les recherches sur les coûts et investissements nécessaires pour obtenir une performance énergétique ou CO2 ou des opérations réalisées particulièrement exemplaires.

Pratiques de reporting

L'étude de la communication publique des promoteurs et foncières évalués a permis de mettre en évidence des « bonnes pratiques » de reporting. La sélection présentée ici met en exergue des indicateurs particulièrement pertinents au regard de la notation du Baromètre Novethic-Ademe. Les documents cités sont extraits des rapports 2010.

Mesure de l'impact réel des stratégies d'efficacité énergétique

Évolution des consommations du patrimoine entre 2008 et 2010 en MWh

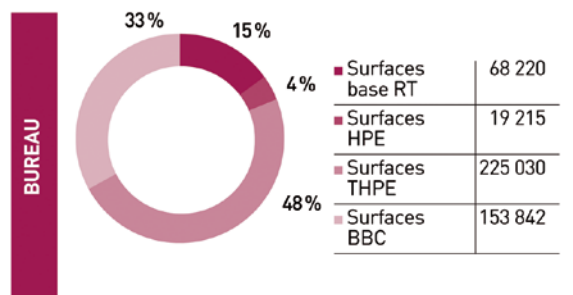


Effets	Consommations	Émissions
Effet conduite exploitation	- 12,7 %	- 9,6 %
Effet cession	- 0,7 %	- 3,7 %
Effet mis en restructuration	- 1,3 %	- 0,2 %
Effet acquisition	0,2 %	- 0,4 %
Sous-total impact Gecina	- 14,5 %	- 14,0 %
Effet climat	12,3 %	7,6 %
Δ annuelle	- 2,3 %	- 6,4 %

(Gecina / Extrait du Rapport de Développement Durable 2010 / p.102)

Gecina présente de manière détaillée l'évolution de la consommation énergétique moyenne et totale de son patrimoine en différenciant les impacts liés à l'amélioration de l'exploitation des bâtiments et ceux liés aux politiques de cessions, de restructurations et d'acquisitions. En complément, Gecina propose une correction des consommations qui prend en compte les différences de conditions météorologiques entre 2008 et 2010, et souhaite expliquer par la même occasion sa politique de calcul « à climat constant ». Cette décomposition est unique dans le reporting des entreprises évaluées et permet d'analyser l'efficacité des politiques d'éco-performance.

Transparence sur la performance énergétique et CO₂



(Altarea-Cogedim / Extrait du Rapport d'activité 2010 / p.66)

Dans un souci de transparence, l'affichage d'une répartition des actifs par niveau de performance énergétique est une pratique plus avancée que la simple mention d'une moyenne de performance.

On observe cette pratique dans le reporting d'**Altarea-Cogedim** pour toutes les opérations livrées ou en cours, réparties par type d'actifs (bureau, logement, commerce et hôtel).

Au-delà de cette pratique peu courante, d'autres répartitions sont déployées par les acteurs : en pourcentage de la valeur, du chiffre d'affaires ou en nombre d'actifs. Elles présentent néanmoins le risque d'apporter une information biaisée par la présence d'actifs exceptionnels et peu représentatifs de l'activité dans son ensemble.

■ Suivi des engagements de performance

CONSOMMATIONS ÉNERGIE PRIMAIRE :

2/3 DE L'OBJECTIF 2012

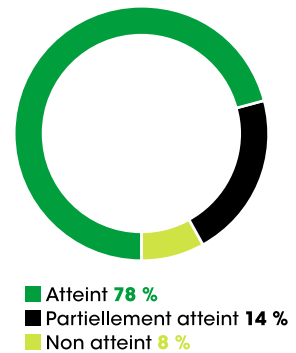
Avec un niveau de 299 kWep/m²/an en 2010 (à climat constant) contre 349 en 2008, Gecina a baissé la consommation moyenne de son patrimoine de 14,5 % pour un objectif fixé à - 23 % en 2012.

ÉMISSIONS DE CO₂ : 50 % DE L'OBJECTIF 2012

Le niveau moyen d'émission de CO₂ du patrimoine en 2010 est de 33 kg/m²/an (à climat constant) contre 38 en 2008 soit une baisse de 13,8 % à mi-chemin de l'objectif fixé à 28 kg/m²/an en 2012.

(Gecina / Extrait du Rapport de Développement Durable 2010 / p.100)

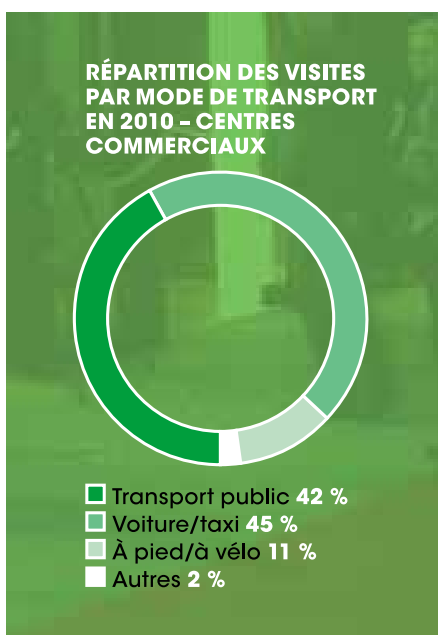
PERFORMANCE PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS 2010



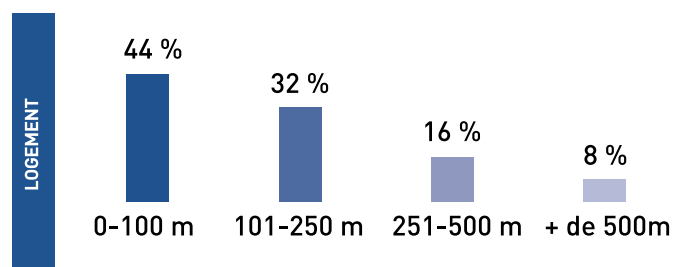
(Unibail-Rodamco / Extrait du Rapport Annuel 2010 / p.50)

Les référentiels de reporting extra-financier ont encouragé depuis plusieurs années le développement des pratiques d'engagements et la fixation d'objectifs de performance environnementale. Pour les promoteurs et foncières, cela peut se traduire par la fixation d'objectifs de certification et labellisation sur un pourcentage des actifs immobiliers ou de réduction des consommations énergétiques et émissions de CO₂. L'analyse des rapports montre qu'au-delà des multiples engagements et objectifs pris en matière de performance énergétique et carbone, peu d'acteurs ont mis en œuvre une politique de suivi du degré d'atteinte des objectifs fixés précédemment. Pourtant, c'est indispensable à la crédibilité de leurs engagements. Il y a des exceptions : la foncière **Gecina** propose un rappel simple et lisible de ses objectifs de réduction et de leurs niveaux de déploiement. Par ailleurs, **Unibail-Rodamco** a également évalué et chiffré le niveau d'atteinte de ses engagements de performance.

■ Accès aux transports en commun



(Unibail-Rodamco / Extrait du Rapport Annuel 2010 / p.61)

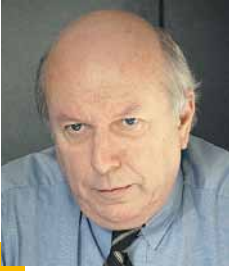


Altarea-Cogedim / Extrait du Rapport d'activité 2010 / p.66)

Les pratiques de reporting liées aux enjeux d'énergie grise et d'intégration urbanistique des bâtiments restent globalement peu développées du fait de la difficulté à chiffrer et mesurer ce type de performance.

Néanmoins, **Altarea-Cogedim**, **Unibail-Rodamco** et **Gecina** ont mis en œuvre des indicateurs de mesure de la connectivité de leurs actifs immobiliers avec les réseaux de transports qui sont une première étape vers l'évaluation des émissions indirectes de CO₂ générées par leurs immeubles.

Enjeux urbanistiques



« Il y a un déficit culturel et comportemental sur les enjeux sociaux et sociétaux de l'urbanisme »

Bernard Roth est administrateur du pôle « formation-recherche » de la Fondation Palladio. Créée il y a deux ans, elle a pour objectif de créer des échanges entre les diverses disciplines immobilières pour modifier progressivement la prise en compte des enjeux urbanistiques.

Bernard Roth est aussi Président de l'association « Architecture et Maîtres d'Ouvrage » (A.M.O.). Il dirige Périclès Développement, promoteur engagé sur les enjeux d'urbanisme durable qu'il a créé en 2009.

Quels sont les grands enjeux urbanistiques de demain ?

Il est important de rappeler le contexte : la population mondiale devrait atteindre les neuf milliards d'habitants en 2050 avec un taux d'urbanisation de 75%, auquel il faut ajouter le probable épuisement des ressources naturelles. La réflexion sur la ville est au premier plan de ces préoccupations, et les promoteurs et foncières ont une responsabilité collective considérable avec une marge de manœuvre importante. L'enjeu est énergétique bien sûr et porte essentiellement sur le parc existant, mais pas seulement. La mobilité (transports), l'exploitation des ressources naturelles, le recyclage sont aussi des enjeux clés. Leur prise en compte dépendra de la capacité des acteurs à mettre en œuvre une conception multimodale de l'immobilier, de manière à encourager un mode de consommation qui privilégie l'usage plutôt que la propriété. Il y a une prise de conscience générale sur ces problématiques, mais elle ne se décline pas encore dans des stratégies opérationnelles.

Comment les promoteurs et foncières peuvent-ils mieux intégrer ces enjeux dans leurs activités ?

Il y a deux dimensions. Premièrement, la flexibilité et la modularité des programmes immobiliers qui devront être conçus de manière à anticiper les multiples usages que pourront avoir les bâtiments. L'exemple des immeubles haussmanniens illustre bien cette possibilité : d'immeubles conçus pour la grande bourgeoisie, ils ont pu être transformés en bureaux sans difficulté et ensuite sont redevenus des appartements. Deuxièmement, il est clair que la mixité aura un rôle primordial. Il ne s'agit pas que de la mixité sociale ou générationnelle, mais plutôt de notre capacité à mélanger les espaces publics et privés, et à composer un mélange de logements, commerces et bureaux. Cela va à l'encontre de la vision actuelle qui encourage malheureusement une sectorisation des villes entre les zones commerciales, de bureaux et d'habitations. Si l'on doit parler d'indicateurs, il me semble que les espaces et la lumière naturelle sont les deux fondamentaux qui doivent être d'avantage intégrés dans les réflexions. Dans la valeur des immeubles de demain et à localisation égale, on verra des différences importantes

se créer sur ces critères. Mais en marge des avancées technologiques, il s'agit avant tout d'une question comportementale. L'atteinte des objectifs du Grenelle passera par une meilleure formation des grands utilisateurs. Le bail vert et contrat de performance énergétique sont des premiers pas qui devront aboutir à des systèmes d'intéressements par les preuves. Globalement, chez les promoteurs et foncières, la réflexion est assez aboutie sur la question énergétique mais il y a encore un déficit culturel et comportemental en entreprise sur les enjeux sociaux et sociétaux liés à l'urbanisme. Il faut donc maintenant porter les efforts sur la formation... y compris dans les écoles et leurs enseignements.

Quel état des lieux peut-on faire de la recherche déployée en France sur cette thématique ? Comment la Fondation Palladio y contribue-t-elle ?

Il y a d'abord un problème de dialogue et d'interactivité entre les différents métiers de l'immobilier. Il n'existe, par exemple, pas de formations croisées entre les architectes, maîtres d'ouvrage, promoteurs et urbanistes. Il est pourtant nécessaire que chaque acteur puisse appréhender les conséquences de la mise en œuvre de stratégies d'éco-performance sur les autres corps de métiers : c'est là la véritable révolution.

La fondation Palladio, créée il y a deux ans, a pour but d'y contribuer. Elle doit réunir les acteurs de l'immobilier pour réfléchir sur la manière de prendre en compte une vision long terme dans nos divers métiers et ce malgré de nombreuses contraintes à court terme. Nous y travaillons principalement via deux axes. L'enseignement supérieur d'une part, pour lequel nous distribuons des bourses et organisons des programmes dans un cadre universitaire regroupant les principaux masters immobiliers. On y présente une vision large de la chaîne de métiers de l'immobilier aux étudiants qui souffrent parfois de visions assez réductrices de la profession. Enfin avec l'institut Palladio que nous venons de créer, nous allons promouvoir le dialogue et le mélange des acteurs. Il aura pour objet d'encourager une interaction entre les professionnels de l'immobilier et d'autres parties prenantes à l'occasion de conférences de haut niveau et voyages d'études.

Baromètre 2011 du reporting sur L'ÉCO- PERFORMANCE DES BÂTIMENTS

en partenariat avec



Pour la 5^e édition de ce Baromètre du reporting sur l'éco-performance du bâtiment, l'ADEME et Novethic ont choisi de faire sensiblement évoluer la méthodologie utilisée. Non que l'ancienne ne soit plus opérante, c'est au contraire les progrès du secteur, notamment chez les Promoteurs et Foncières, qui nous ont convaincu de continuer à les encourager à améliorer leur perception sur ces sujets. L'évolution très positive depuis 2007 des notes de ce Baromètre témoigne de cette prise de conscience sur les enjeux environnementaux à la suite du Grenelle de l'Environnement. Il nous a alors paru nécessaire de rendre la notation plus exigeante pour tenir compte des progrès possible dans la connaissance de la performance énergétique et CO₂ des actifs immobiliers. Par ailleurs, toujours dans une démarche de progrès, le périmètre s'est élargi à des enjeux moins connus et intégrés que sont l'énergie grise et l'intégration urbanistique des bâtiments.

La progression n'est évidemment pas uniforme et certains acteurs se détachent sensiblement. Cependant il n'existe plus de professionnel de taille représentative sur le marché pour qui l'aspect énergétique n'est pas central dans son activité. L'obligation de publication de l'étiquette énergie et la multiplication des aides financières éco-conditionnalisées (PTZ+, Eco PTZ, Scellier, PEL...), ont largement contribué à ces progrès. Les stratégies des entreprises dans ce domaine apparaissent de fait plus clairement et permettent de les comparer entre elles, en faisant apparaître des pratiques réellement innovantes chez les leaders. Ceux-là nous pousseront probablement à nous montrer de plus en plus exigeants dans le temps, et à intégrer, comme certains nous le réclament déjà, davantage de critères liés à l'accessibilité et aux questions sociales.

La lisibilité des critères extra-financiers est fondamentale dans une démarche globale de développement durable pour pouvoir responsabiliser les investisseurs dans leurs décisions. Elle enrichit le dialogue avec les entreprises et sécurise toute une filière face aux enjeux du changement climatique et à la hausse du prix de l'énergie. L'ADEME, par des outils comme le Baromètre de l'éco-performance des bâtiments, vise à faire émerger un langage commun dans l'analyse de la performance extra-financière, ce qui favorisera l'établissement d'un lien avec la performance économique des entreprises, et permettra de placer les questions sociales et environnementales au cœur de leur stratégie. Cette démarche, si elle est plus aisée dans le secteur du bâtiment, déjà sensibilisé, devra être entreprise dans tous les autres, afin de donner aux investisseurs, financeurs et entreprises les outils pour valoriser les démarches responsables. C'est pour l'ADEME un axe important de travail pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'Environnement.



Philippe Van De Maele,
Président de l'ADEME

Réalisation : Lucas Grenier avec Thomas Sanchez (Novethic)

Contributions : Anne-Catherine Husson-Traore (Novethic) et Jean-Baptiste Sarlat (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.