



« CONSTRUIRE DURABLE »

UNE QUESTION D'ENERGIE  
ET DE FINANCEMENT ?

SYNTHESE

mai 2007

# Présentation & synthèse de l'étude



L'approche développement durable dans le secteur immobilier pose de très nombreuses et très complexes problématiques. La présente étude, fruit d'une collaboration entre Novethic et l'ADEME, ne prétend pas en faire le tour, préférant renvoyer aux nombreux travaux et sources pertinentes<sup>1</sup>. En revanche, elle se veut une **contribution innovante aux réflexions des acteurs français sur deux points** :

- **une enquête exclusive auprès d'entreprises et de parties prenantes**
- **une analyse de ce que pourrait être un « investissement responsable » dans l'immobilier.**

La construction et la gestion des bâtiments génèrent des impacts si considérables que l'on ne conçoit pas de progrès substantiels au plan global de l'économie et de la planète sans des modifications profondes des processus et produits de ce secteur, qui est à l'origine de:

- plus de 40% de consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre
- plus de 40% des déchets produits
- une part importante de l'augmentation du transport routier à base d'énergie fossile
- des impacts multiformes du « mal-urbanisme » sur le plan environnemental et social.

Les prévisions de croissance concernant tant les consommations de ressources que les déchets sont de l'ordre de 30% d'ici 10 ans.

Or, paradoxe, alors que des techniques de construction efficaces sont disponibles et pourraient, selon certaines études, permettre **d'atteindre trois fois les objectifs du protocole de Kyoto par la seule action sur le bâti**<sup>2</sup>, la construction durable ne se développe pas à l'échelle industrielle et la France accuse un retard particulier.

**Il est donc intéressant d'examiner dans quelle mesure le secteur immobilier français est aujourd'hui en situation (ou non) de réaliser le scénario « Facteur 4 »**, c'est-à-dire la division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

En filigrane se pose la question **des rôles et responsabilités des acteurs d'une chaîne complexe au sein de laquelle le fait d'atteindre l'optimum économique se traduit par un report de la responsabilité vers d'autres acteurs** (le fournisseur, l'utilisateur, les pouvoirs publics etc. Ceci un peu à la manière d'un cercle vicieux entre offre et demande, tel qu'il a été formalisé par David Cadman (voir schéma ci-dessous).

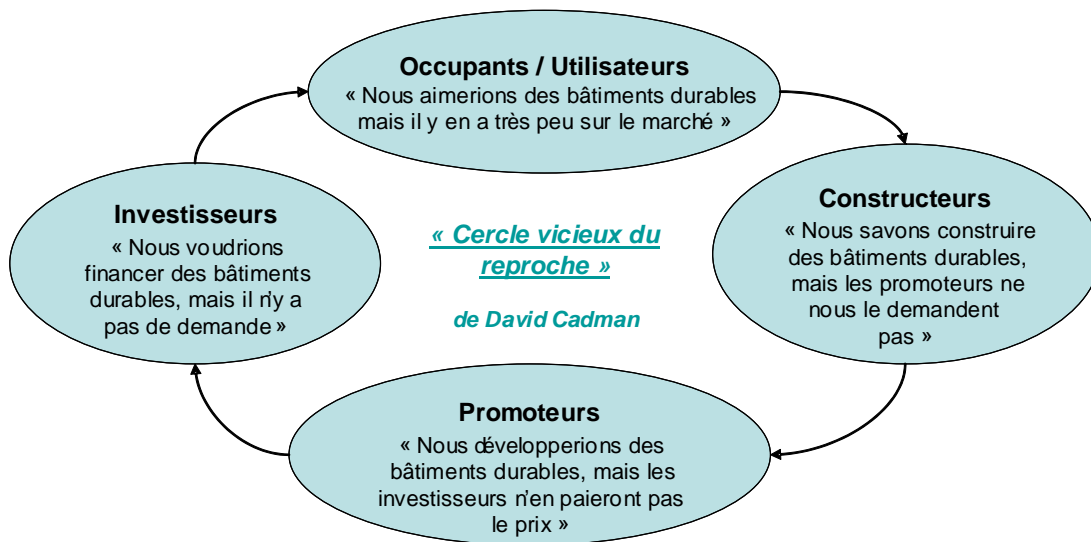
Le refus ou l'impossibilité d'internaliser certains des coûts ou des investissements nécessaires pour construire durable tout au long de la chaîne (du financeur aux utilisateurs du bâtiment), sont maintes fois mis en avant. Par exemple :

- pas besoin d'isoler au mieux les bâtiments, car ce sont d'autres (les futurs occupants) qui paieront les factures d'énergie,
- pas besoin de réduire les matériaux de construction énergivores (ciment etc.) dès lors qu'ils sont disponibles à un prix abordable,
- pourquoi tenir compte des impacts santé ou de la desserte en transports en commun puisqu'ils relèvent d'autres dispositifs et équilibres économiques (sécurité sociale ou pollution des transports)... ?

---

<sup>1</sup> En particulier la *Sustainable Buildings and Construction Initiative* (SBCI) du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE), le Livre Blanc de *Building Design+Construction* de novembre 2006 aux Etats-Unis, les travaux du CSTB en France...

<sup>2</sup> Voir le rapport de la SBCI-PNUE Bâtiment et changement climatique « *selon certaines estimations prudentes, une politique d'efficacité énergétique plus agressive pourrait éviter l'émission de plus de 2 milliards de tonnes de CO<sub>2</sub>, soit près de trois fois le volume de réduction prévu par le Protocole de Kyoto* »



## Objectifs de l'étude

- **Présenter les principaux enjeux environnementaux et sociaux du secteur immobilier**, de manière synthétique, en indiquant quelles sont les principales questions posées par l'intégration du développement durable, et en renvoyant vers des travaux et sources pertinents (19 fiches enjeux);
- **Interroger les entreprises du secteur de l'immobilier sur leur vision des enjeux de développement durable** (enquête à laquelle ont répondu 15 entreprises réparties en 4 métiers) ;
- **Confronter cette vision des acteurs économiques avec ce qu'en pense un groupe de « parties prenantes »** (7 collectivités locales, maîtres d'ouvrage, experts, ONG...);
- **Mettre en lumière autant que possible les responsabilités respectives des différents acteurs en termes de développement durable** : pour chaque enjeu (consommation d'énergie, qualité des matériaux, santé des occupants, etc.) quelle part de responsabilité assument-ils et quels degrés de performance estiment-ils atteindre ?
- **Analyser le rôle que la sphère financière pourrait jouer afin d'accélérer la prise en compte du développement durable dans la construction immobilière** : les investisseurs peuvent-ils susciter une évolution similaire à celle constatée dans la gestion actions, intégrer des critères extra financiers dans la gestion de leurs portefeuilles immobiliers et faire naître ainsi un véritable Investissement Socialement Responsable (ISR) dans leur domaine ?

Par ailleurs, la présente étude se veut aussi une **boîte à outils pour l'amélioration de la transparence des principales entreprises du secteur sur leurs impacts et résultats en matière de développement durable**. Elle propose donc un recensement des bonnes pratiques de « reporting » des entreprises cotées intégrées à l'indice SBF 120 référencées comme exerçant dans le secteur de l'immobilier concernant les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance). Ce panorama a été fait, via l'analyse des rapports annuels ou développement durable et des sites internet. Un Baromètre de ce reporting, centré sur le critère « performance énergétique », a été établi à partir de ce travail et fait l'objet d'une publication spécifique.

## Moyens et contenus de l'étude

### Une synthèse et une hiérarchisation des enjeux

Reprenant en synthèse de nombreuses études récentes, la partie I présente les enjeux développement durable du secteur immobilier, hiérarchisés selon une grille établie par les parties prenantes interrogées.

### Une enquête exclusive par questionnaires

Un questionnaire détaillé (voir partie II) a été adressé à deux types d'acteurs : 24 entreprises directement impliquées et réparties en quatre principaux métiers ; 12 parties prenantes exprimant un point de vue plus extérieur que le monde économique sur les enjeux. 14 entreprises y ont répondu ainsi que 7 parties prenantes (en gras dans le tableau)

#### Périmètre de l'étude

Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs et fabricants de matériaux	Gestionnaires
<b>AXA REIM</b> <b>BNP Paribas</b> Euler Hermes <b>Natixis AM</b> Société Générale	<b>Bouygues Immobilier</b> Gecina <b>Icade</b> Klepierre <b>Nexity</b> Unibail holding <b>Eiffage immo.</b>	<b>Bouygues Construction</b> Ciments Français <b>Eiffage construction</b> Imerys <b>Lafarge</b> Saint-Gobain <b>Vinci</b>	Accor <b>Club Med</b> <b>Pierre&amp;Vacances</b> <b>Carrefour</b> Casino PPR

#### Parties prenantes interrogées (celles qui ont répondu sont en gras)

**Ville d'Issy les Moulineaux, EPA Seine Arche, un expert de l'association HQE, Réseau Action Climat (RAC), CLCV, association Fondaterra, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), Amis de la Terre, WWF France, Association des Maires de France, Association des Régions de France, Union Sociale pour l'Habitat (USH)**

La partie II s'attache à rendre compte des résultats de cette enquête en croisant les réponses au questionnaire présentées en regroupant les opinions exprimées par catégories d'acteurs : investisseurs, promoteurs, constructeurs et gestionnaires.

### Une enquête auprès de trois agences de notation extra financière sur leur analyse spécifique du secteur immobilier

Trois agences de notation extra financière d'entreprises, le groupe français Vigeo, le nord américain Innovest et l'allemand Oekom ont expliqué comment ils évaluaient les entreprises du secteur immobilier sur les enjeux liés au développement durable. Leurs réponses sont intégrées à la partie III sur le rôle de l'investisseur financier.

## Une analyse approfondie du *reporting* des entreprises du SBF 120

Cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi NRE portant obligation d'intégrer au rapport de gestion des entreprises cotées des informations et des indicateurs extra-financiers, les documents publics et sites internet reflètent assez fidèlement la stratégie des entreprises en matière de développement durable. L'analyse faite sur le reporting des entreprises du panel a permis d'enrichir le travail sur les enjeux (partie I), d'éclairer certaines réponses au questionnaire (partie II), de mesurer ce que les entreprises souhaitent dire aux investisseurs financiers (partie III) et, bien entendu, de réaliser un recensement des meilleures pratiques de *reporting* développement durable (partie IV).

## Principaux enseignements de l'étude

### Enjeux de développement durable dans l'immobilier

- La problématique de l'immobilier durable est porteuse d'**au moins une vingtaine d'enjeux clés pour la société et l'économie**, allant de l'urbanisme aux émissions de gaz à effet de serre, du prix du foncier au coût global etc.
- **Quatre enjeux majeurs émergent** : la maîtrise urbaine, la consommation d'énergie directement corrélée à la question du réchauffement climatique, la pression des prix qui oriente acteurs et marché et le calcul du coût global sur la durée de vie du bâtiment.

### Enquête sur les responsabilités respectives des différents acteurs

En ce qui concerne la prise en compte des problématiques de développement durable, chacune des catégories d'acteurs de la filière recensées dans l'étude identifie les enjeux les plus importants et estime le degré de performance qu'elle atteint.

- Logiquement, **les investisseurs financiers s'attribuent une bonne performance sur les dimensions économiques** (qualité, desserte...). Ils reconnaissent leurs lacunes sur presque tous les aspects environnementaux :

Les enjeux les plus importants	Les enjeux économiques, la corruption, la certification écologique des bâtiments
Là où ils s'estiment les meilleurs	Qualité, desserte, frais d'exploitation, santé des occupants, questions RH
Là où ils s'estiment faibles	La plupart des enjeux environnement (émissions de GES, recours aux Energies renouvelables, management environnemental...)
Divergences entre investisseurs	Importance de la mixité sociale, réalisations sur les économies d'eau, adaptation au changement climatique

- Les **promoteurs immobiliers jouent un rôle clé, en amont, en mettant sur le marché des produits plus ou moins performants** sur le plan de la durabilité. Ils partagent le diagnostic sur les enjeux établi par les parties prenantes et estiment leurs performances honorables :

Les enjeux les plus importants	Prix du foncier, formation, GES, santé occupants, corruption
Là où ils s'estiment les meilleurs	Desserte transports, prix foncier, sécurité au travail et travail clandestin, prévention corruption
Là où ils s'estiment faibles	Anticipation changement climatique, valorisation commerciale du DD, sous-traitants, mixité sociale, matériaux locaux
Divergences entre promoteurs	Degré de communication sur la démarche DD, formation du personnel, recours aux Energies renouvelables (EnR)

- Les **constructeurs et fabricants de matériaux considèrent que les enjeux les concernant sont surtout sociaux** - et liés aux ressources humaines. Ils s'estiment performants dans ce domaine mais s'avouent **en retard sur les questions environnementales** :

Les enjeux les plus importants	Précarité, sous-traitants, travail clandestin, sécurité, pénibilité et chantier propre (seul enjeu environnement)
Là où ils s'estiment les meilleurs	Enjeux RH-sociaux (précarité, sous-traitants, travail clandestin, sécurité, pénibilité)
Là où ils s'estiment faibles	Energies Renouvelables, adaptation changement climatique, consommation d'eau, valorisation commerciale du DD

- Les **gestionnaires de parcs ont la vision des enjeux la plus en phase avec les parties prenantes**. Leur vision est équilibrée entre les différents champs du développement durable mais orientée vers les mesures générant des économies directes (énergie, eau) :

Les enjeux les plus importants	Foncier, qualité, efficacité énergétique, émissions de GES, frais d'exploitation, confort et santé...
Là où ils s'estiment les meilleurs	Intégration urbaine durable, lutte contre la discrimination, travail clandestin et précarité, protection patrimoine, sécurité
Là où ils s'estiment faibles	Energies Renouvelables, système de management environnemental, certification des bâtiments, anticipation du changement climatique
Divergences entre gestionnaires	Importance des transports, certification de leurs bâtiments, mobilité de leurs salariés

## Rôle des investisseurs pour un ISR Immobilier

- **L'immobilier durable est incontestablement un sujet qui monte au sein de la sphère financière, soucieuse d'anticiper sur les risques émergents**. La croissance des investissements immobiliers est considérable (+100% depuis 2003) et atteint 668 Md€ en 2006. Le poids des actifs immobiliers augmente aussi au sein des compagnies. Cela représente par exemple 31 Md€ sur un total de 1000 Md€ pour AXA. L'importance des risques environnementaux et la montée en puissance des réglementations (performance énergétique, accès aux handicapés, problèmes liés aux matériaux...) font que les gestionnaires de portefeuilles immobiliers s'interrogent sur l'intégration de critères extra financiers. Ceci est en train de faire émerger une dynamique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) spécialement dédiée à l'immobilier, à la manière de celle qui concerne d'autres actifs (actions et obligations d'entreprises).

- **Le dispositif actuel de l'ISR (notation des entreprises par les agences et utilisation des notes par les investisseurs) ne paraît pas adapté à la croissance d'un ISR Immobilier.** Pour l'immobilier, les caractéristiques de responsabilité sociale sont, certes, attachées aux *entreprises* concernées, mais surtout aux caractéristiques des *produits* (les bâtiments). **Les investisseurs ont donc un double besoin : ils doivent disposer des notation extra financière des entreprises actives dans l'immobilier mais aussi d'une notation spécifique des projets.**
- **Les référentiels et indicateurs pour noter ces projets sont encore au stade des expérimentations, mais ils accordent déjà une place déterminante à la performance énergétique des bâtiments,** point sensible sur un plan environnemental mais aussi financier. Les autres critères clés sont les caractéristiques des bâtiments, les sites de « revitalisation urbaine », les consommations d'eau, le recours aux matériaux sains ou produits à proximité des lieux de construction...
- **Les premiers fonds ISR Immobilier qui apparaissent s'appuient soit sur des référentiels qu'ils développent eux-mêmes, soit sur des certifications de bâtiments réalisées par des organismes externes** (LEED aux Etats-Unis notamment). Le fonds anglais Igloo (Morley-Aviva, 2002) qui investit dans les zones défavorisées des grandes villes anglaises via sa propre liste de 21 critères est dans le premier cas, le fonds Calpers-Hines (2006) qui n'inclut dans ses acquisitions que des immeubles ayant obtenus la certification LEED est dans le second cas.
- **Un groupe de travail du Programme des Nations-Unies pour l'Environnement réunit, depuis octobre 2006, de très importants investisseurs immobiliers (Morley, Hermès, Axa, Prudential, Calvert...) pour accentuer cette dynamique. Il rendra un premier rapport sur les « Meilleures pratiques, rentables ou neutres sur le plan financier, de la gestion immobilière responsable » lors d'une réunion du PNUE à Melbourne, le 25 octobre 2007.**
- **Il est quasi certain que les immeubles de qualité environnementale - ou durables - seront bientôt différenciés dans les actifs immobiliers, et qu'ils seront mieux valorisés financièrement.** Les surinvestissements nécessaires pour les construire trouveront leur équilibre de prix. En attendant il est intéressant de noter que, beaucoup d'opérations concernent les immeubles où le propriétaire est également occupant, et donc soucieux de bénéficier directement des avantages et économies d'un bâtiment durable (Sièges construits par la Société Générale, Bouygues, Axa,...).

#### **Pratiques de *reporting* des entreprises du SBF 120 concernées par les enjeux de l'immobilier durable**

- Les **gestionnaires de parcs immobiliers importants** (grande distribution, tourisme) sont les entreprises qui font un effort pour que leur reporting apporte des informations chiffrées, en particulier sur les consommations d'énergie et d'eau ; On trouve, en revanche, peu d'éléments sur la question des dessertes et de la localisation.
- Les informations des **constructeurs et fabricants de matériaux** sont plus (Lafarge et Iméry) ou moins (Bouygues Construction) développées et **assez hétérogènes** : elles portent surtout sur les questions RH, un peu sur la problématique « chantier propre » et l'énergie. Gros émetteur de Gaz à Effet de Serre, Lafarge communique beaucoup sur le changement climatique.

- **Les promoteurs, cotés en bourse, produisent un reporting encore très financier**, quelques éléments sont abordés sans détails (frais d'exploitation, efficacité énergétique, sensibilisation du personnel et des utilisateurs) ; la volonté d'insertion dans un urbanisme durable est mieux décrite. Bouygues Immobilier a commencé à mettre en avant l'information concernant le développement durable.
- **L'information fournie par les investisseurs dans l'immobilier est quasi-nulle**. Ce qui reflète l'immaturation de « l'ISR Immobilier » c'est-à-dire de l'intégration de critères extra financiers à ce type de gestion. Il est difficile de trouver une information sur la politique d'investissement immobilière au regard du développement durable au sein du SBF 120 français, contrairement à Morley (R-U) par exemple. Seul AXA fournit quelques éléments.

## Un Baromètre de l'information sur l'éco-performance des bâtiments

Développé à l'occasion de cette étude par Novethic et l'Ademe, le Baromètre servira d'outil pour suivre l'affichage des entreprises sur LE critère qui émerge en matière d'immobilier durable : la performance énergétique des bâtiments. Il englobe l'information fournie par les principales entreprises, impliquées dans l'immobilier et cotées au SBF 120. Après une année test, le Baromètre pourra être appelé à évoluer. L'édition 2007 montre notamment que :

- **Aucune entreprise ne s'inscrit dans la perspective de réduction globale et chiffrée des consommations d'énergie pour réaliser le facteur 4<sup>1</sup>** attitude qui serait en phase avec les impératifs de lutte contre le changement climatique et les objectifs nationaux. (niveau 4 du Baromètre)
- **Seules 3 entreprises atteignent un bon niveau d'informations sur la performance énergétique des bâtiments** (2 gestionnaires et 1 producteur de matériaux) : elles disent avoir analysé l'enjeu et fournissent des éléments chiffrés (niveau 3 du Baromètre).
- **Plus de la moitié des entreprises (14 sur 24) proposent des informations très lacunaires ou complètement inexistantes** sur la notion de performance énergétique (niveau 0 à 2).
- **Les gestionnaires de parcs immobiliers importants**, directement concernés par les économies d'énergie des bâtiments qu'ils occupent, **semblent les plus impliqués** et font la communication la plus étendue en terme de périmètres.
- Les **constructeurs et fabricant de matériaux sont, par métier, amenés à communiquer sur les nouveaux matériaux** plus efficaces sur le plan énergétique.
- Les **promoteurs affichent un intérêt variable** mais cela semble progresser.
- **Les investisseurs constituent la catégorie la plus en retard** sur l'affichage de la prise en compte des performances énergétiques des bâtiments qu'ils vendent ou achètent. Elles semblent absentes de leur préoccupation, au moins dans leur reporting.

---

<sup>1</sup> Division par 4 des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) d'ici 2050.



**Pour télécharger les deux parties de l'étude, cliquer sur les liens ci-dessous :**

[http://www.novethic.fr/novethic/upload/etudes/Etude\\_immobilier\\_durable\\_Novethic\\_Ademe\\_partie1.pdf](http://www.novethic.fr/novethic/upload/etudes/Etude_immobilier_durable_Novethic_Ademe_partie1.pdf)

[http://www.novethic.fr/novethic/upload/etudes/Etude\\_immobilier\\_durable\\_Novethic\\_Ademe\\_partie2\\_bonnes\\_pratiques.pdf](http://www.novethic.fr/novethic/upload/etudes/Etude_immobilier_durable_Novethic_Ademe_partie2_bonnes_pratiques.pdf)

### **Sur l'ADEME**

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) est un établissement public sous la tutelle conjointe des ministères de l'Ecologie , de l'Industrie et de la Recherche. Elle participe à la mise en oeuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement et de l'énergie. L'agence met ses capacités d'expertise et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public et les aide à financer des projets dans cinq domaines (la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit) et à progresser dans leurs démarches de développement durable.

### **Sur Novethic**

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 et l'investissement socialement responsable. Son site, [www.novethic.fr](http://www.novethic.fr) est une source d'information de référence pour les acteurs de l'économie responsable.

**novethic études**

278, Bd Saint-germain  
75007 Paris  
01.58.50.98.14

[www.novethic.fr](http://www.novethic.fr)

**Coordination :** *Blaise Desbordes et Thomas Sanchez*  
**Rédaction :** *Loïc Fel, Thomas Sanchez et Blaise Desbordes*  
**Contribution à la conception et relectures :**  
*Elisabeth Gaillarde (Ademe)*  
*Anne-Catherine Husson-Traore (Novethic)*