

Interview de Jean Carassus, professeur à l'École des ponts ParisTech

« L'immobilier n'a pas encore pris sérieusement la mesure de l'enjeu environnemental »

[Semaine européenne du développement durable] Compte tenu de son poids dans les émissions de gaz à effet de serre, l'immobilier ne peut nier son rôle dans la quête du développement durable. Avec son livre « Le choc, Révolution industrielle, biosphère, société », Jean Carassus, professeur et directeur du mastère spécialisé immobilier et bâtiments durables à l'École des ponts ParisTech, ambitionne de donner un cadre à l'action des dirigeants et investisseurs de l'industrie.

Business Immo : La semaine européenne du développement durable bat son plein, mais vous remettez en cause ce terme de « durable » dans votre livre. Pourquoi ?

Jean Carassus : Le « développement durable » est un terme un peu passe-partout. Historiquement, il est issu du rapport de la Commission Brundtland publié sous l'égide de l'ONU en 1987, qui a inventé la notion de « sustainable development ». En anglais, ce terme a un sens assez clair. La traduction française a laissé perplexe même les membres de la commission, qui préféraient l'appellation de « développement soutenable » et ainsi introduire une idée de cohérence entre les dimensions écologique, sociétale et économique.

De mon point de vue, ces deux mots sont acceptables, mais contestables. Je préfère parler de « développement responsable », parce qu'il identifie clairement que l'action est de notre ressort, et de celui des décideurs et des investisseurs. C'est une définition impliquante, qui est d'ailleurs reprise dans le milieu financier au travers des notions d'investissement socialement responsable et de responsabilité sociétale des entreprises. Mais ce livre se veut tourné vers l'action qui, au-delà des concepts que l'on emploie, doit surtout être réelle, c'est-à-dire mesurable, vérifiable et reportable dans des rapports qui engagent les acteurs.

BI : Dans votre ouvrage justement, vous replacez les choix des dirigeants d'entreprises dans un contexte historique particulier. Qu'est-ce qui en ressort ?

JC : Mon objectif est de donner un cadre à l'action des décideurs. Aujourd'hui, les initiatives, quand elles existent, partent un peu dans toutes les directions. Dans le cas des investisseurs, il leur faut réaliser que les problématiques de révolution numérique et de changement climatique ne sortent pas du néant : elles appartiennent à l'histoire du capitalisme, à l'œuvre depuis deux siècles et demi. Cette dernière s'articule autour des révolutions industrielles, du XIXe siècle avec le charbon, du XXe siècle avec le pétrole, le gaz et l'électricité et du XXIe siècle avec le numérique.

La constante, c'est que toutes ces révolutions reposent sur l'énergie fossile. Et puisque ces évolutions se développent via l'usage des ressources naturelles, elles sont forcément destructrices pour l'environnement. Joseph Schumpeter l'explique parfaitement dans sa théorie dite de « destruction créatrice », qui repose sur l'idée qu'à chaque révolution industrielle, c'est tout un ancien monde – un ensemble d'emplois, de modes de vie et de ressources naturelles – qui est détruit pour céder place à un nouveau. Dans tous les cas, l'investissement anéantit quelque chose au profit d'une création et les décideurs doivent en être conscients.

BI : Quelle est la responsabilité des dirigeants et des investisseurs de l'industrie immobilière ?

JC : Cette industrie a des responsabilités très importantes, puisque qu'elle représente, en France, plus de 25 % des émissions de gaz à effet de serre, sachant que cette empreinte est encore plus forte en réalité. Le calcul doit en effet prendre en compte les émissions directes (chaufferie au fuel ou au gaz) dites du « scope 1 » du bilan des émissions de gaz à effet de serre, les émissions indirectes (électricité) du « scope 2 », mais aussi les émissions induites du « scope 3 ». C'est ce que font, par exemple, Unibail-Rodamco-Westfield ou Gecina, qui veulent diminuer leur empreinte carbone totale. URW a des émissions directes et indirectes très faibles, mais intègre son empreinte induite dite « gérée », qui prend en compte la construction/rénovation, les achats et le transport de leurs salariés, et son empreinte induite « assumée » qui comprend le transport des visiteurs de ses centres commerciaux.

La responsabilité des dirigeants de l'industrie immobilière ne se limite pas à la consommation d'énergie de leur portefeuille, mais s'étend à la totalité de l'empreinte induite. L'industrie immobilière dans son ensemble n'a pas encore pris sérieusement la mesure de l'enjeu environnemental.

BI : Quel est le rôle de l'État ?

JC : La force d'action se situe au niveau européen, puisque de facto 80 % des réglementations environnementales sont négociées et décidées à l'échelle continentale. L'État, en concertation européenne, peut jouer un rôle important, notamment sur la fiscalité, le financement et les réglementations.

Suite de l'article...

Interview de Jean Carassus, professeur à l'École des ponts ParisTech

Je pense que la responsabilité des dirigeants et des investisseurs est très forte, avec des arbitrages difficiles opposant rentabilité financière à court terme et empreinte carbone de l'investissement. La responsabilité des groupes sociaux aisés et des couches moyennes supérieures est également importante. Si l'on observe le cas de la rénovation du parc résidentiel, les Français dépensent chaque année environ 40 Mds€ par an pour rénover leurs logements. Que l'État intervienne auprès des personnes en situation de précarité énergétique est une bonne chose, mais une grande partie des Français ne sont pas dans ce besoin. C'est aux groupes sociaux aisés, qui possèdent une bonne partie du patrimoine immobilier résidentiel, de prendre la responsabilité d'une rénovation énergétique. En outre, les acteurs du territoire ont un rôle à jouer.

BI : Comment les territoires peuvent-ils agir sur les modes de vie ?

JC : Les différents modes de vie ont différents impacts sur l'environnement. Malgré la rareté des statistiques, on peut établir un lien très clair entre pouvoir d'achat et mode de vie carboné. Dans une famille de cadres, chaque personne émet 8 t de CO2 par an, contre 5 t dans une famille ouvrière. Là encore, il est nécessaire que les groupes sociaux aisés et les couches moyennes supérieures commencent à modifier leur mode de vie, au lieu que l'on taxe d'abord les couches moyennes inférieures et les catégories populaires, qui émettent beaucoup moins de gaz à effet de serre. Le territoire est une bonne échelle pour agir sur les modes de vie, car il touche aux questions d'alimentation, d'habitat, de mobilité, de consommation et d'infrastructures (bureaux, commerces, gares, aéroports). Les acteurs des territoires – les collectivités, les entreprises, les associations, les citoyens – peuvent mener des actions mesurables, chiffrables, vérifiables.

La Ville de Paris, par exemple, s'engage à atteindre la neutralité en carbone d'ici 2050, en éliminant les 6 millions de tonnes d'émissions de CO2 sur son territoire dû aux bâtiments et aux transports intramuros, et en diminuant de 80 % son empreinte carbone de 25 millions de tonnes, ce qui induit une action en profondeur sur ses deux aéroports, l'alimentation, les transports extramuros, les matériaux de construction. Cette initiative a entraîné une émulation auprès de la Métropole du Grand Paris et de la Région Île-de-France. Mais on voit bien que la Ville de Paris et les Parisiens ne pourront pas agir sur leur empreinte sans le concours de l'industrie, en particulier immobilière.