

ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Energie



novethic études

« CONSTRUIRE DURABLE »

**UNE QUESTION D'ENERGIE
ET DE FINANCEMENT ?**

mai 2007

Sommaire

PRESENTATION & SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE.....	4
Objectifs de l'étude	5
Moyens et contenus de l'étude	6
Principaux enseignements de l'étude	7
 I LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU SECTEUR IMMOBILIER.....	11
Les enjeux majeurs pour construire un immobilier durable selon les parties prenantes.....	12
Les 4 principaux enjeux identifiés.....	13
Urbanisme : composer avec les contraintes du territoire pour intégrer le bâtiment	14
Coût global : approche pertinente mais sous-utilisée	16
Les prix de l'immobilier : le foncier et la construction, obstacles à la durabilité.....	18
Changement climatique : le secteur immobilier en première ligne	20
Santé / qualité de l'air intérieur : l'immobilier, secteur à risque?.....	22
Système de Management Environnemental : une méthode pour gérer la complexité.....	24
La préservation de l'eau : un enjeu négligé.....	25
Déchets : intégrer la problématique dans toute la chaîne	26
Développer des compétences spécifiques sur le développement durable.....	28
Mixité sociale : un défi.....	30
Sensibilisation des utilisateurs : condition sine qua non d'un immobilier durable.....	32
Salaires et conditions de travail : développer l'attractivité des métiers du BTP ?.....	34
Certification / labellisation : quelle valorisation financière ?.....	36
Ancrage Territorial : penser global / agir local.....	38
Santé / Sécurité des salariés : métiers à risques.....	40
Préservation du patrimoine culturel	42
Corruption, travail clandestin : les limites des réglementations	44
Biodiversité : un enjeu majeur encore mal compris dans l'immobilier	46
Développement économique / Emploi : prospérité et recrutement.....	48
 II RESULTAT DE L'ENQUÊTE DE PERCEPTION NOVETHIC / ADEME.....	50
Les investisseurs financiers identifient les bons enjeux mais reconnaissent leur faible performance	55
Les performances que les investisseurs estiment atteindre.....	56
Risque potentiel dans l'écart entre la reconnaissance de l'importance de l'environnement et le degré de prise en compte des investisseurs.....	59
Les positions des investisseurs ne sont pas homogènes	60
Les promoteurs immobiliers ont une perception juste des enjeux et considèrent leurs performances honorables.....	61
Les promoteurs estiment leurs performances honorables.....	62
Grand écart sur la sensibilisation des personnes, le réchauffement climatique et le « marketing vert »	64
Les énergies renouvelables font consensus... mais ne sont pas utilisées.....	64
Les constructeurs et fabricants de matériaux focalisés sur les enjeux sociaux.....	65
Les constructeurs s'estiment bons sur le social mais encore faibles sur l'environnement	66
Un grand écart entre enjeux et réalisation sur l'environnement	68
Des nuances entre constructeurs et fabricants	68
Les gestionnaires de parcs immobiliers sont en phase avec les parties prenantes.....	69
Les gestionnaires s'estiment efficaces, surtout en matière sociale et de ressources humaines.....	70
Des écarts entre perception et pratiques, surtout vis-à-vis du changement climatique.....	71
Entre eux, les gestionnaires interrogés divergent sur trois points :	72

Quel partage des responsabilités pour aller vers un immobilier durable ?	73
Enjeux sociaux et sociétaux	74
Enjeux économiques	76
Enjeux environnementaux	78
 III LES « INVESTISSEURS RESPONSABLES » PEUVENT-ILS INFLUENCER L'IMMOBILIER ?	 80
Emergence de l'Investissement Socialement Responsable dans l'immobilier	82
L'ISR Immobilier : une question qui monte	82
Quels référentiels et quels indicateurs pour un immobilier durable ?	85
 Les premiers fonds d'investissement immobilier ISR	 87
Conclusion : quel avenir pour l'ISR immobilier ?	88
Dossier I – Les initiatives sectorielles sur l'investissement immobilier responsable	89
Dossier II – Les fonds d'investissement immobilier ISR	91
Etude de cas : le fonds Igloo de Morley	98
 Les notations d'agences en matière d'immobilier durable	 101
 ANNEXE METHODOLOGIQUE	 107

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 pertinentes¹. 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 multifformes 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 bâti²**, 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.

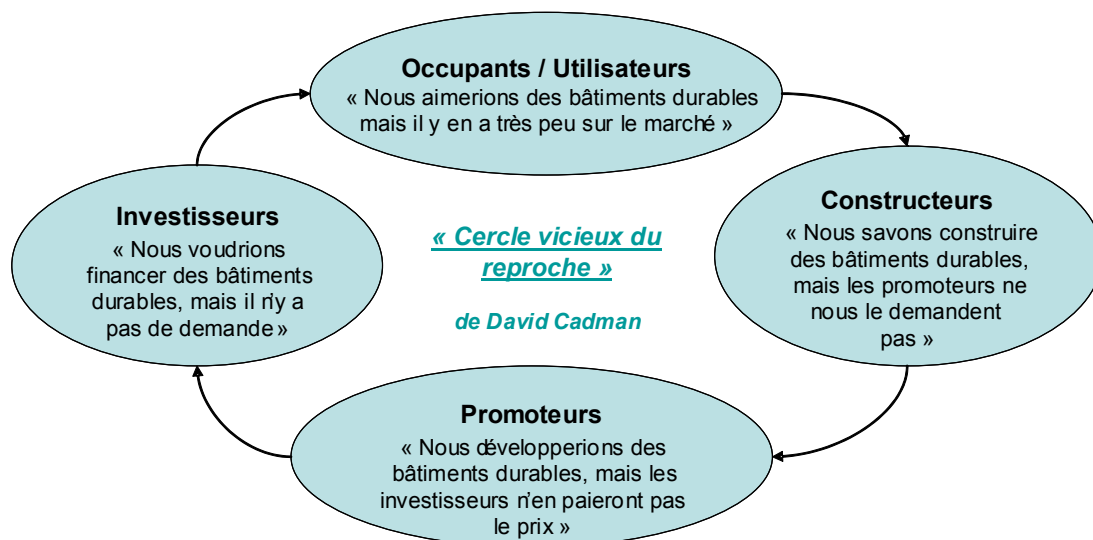
En filigrane se pose la question **des rôles et responsabilités des acteurs d'une chaîne complexe au sein de laquelle le fait d'atteindre l'optimum économique se traduit par un report de la responsabilité vers d'autres acteurs** (le fournisseur, l'utilisateur, les pouvoirs publics etc. Ceci un peu à 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)... ?

¹ 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...

² 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 CO₂, 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
AXA REIM BNP Paribas Euler Hermes Natixis AM Société Générale	Bouygues Immobilier Gecina Icade Klepierre Nexity Unibail holding Eiffage immo.	Bouygues Construction Ciments Français Eiffage construction Imerys Lafarge Saint-Gobain Vinci	Accor Club Med Pierre&Vacances Carrefour 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 Imérys) 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'immaturité 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 4¹** 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.

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

I Les enjeux de développement durable du secteur immobilier

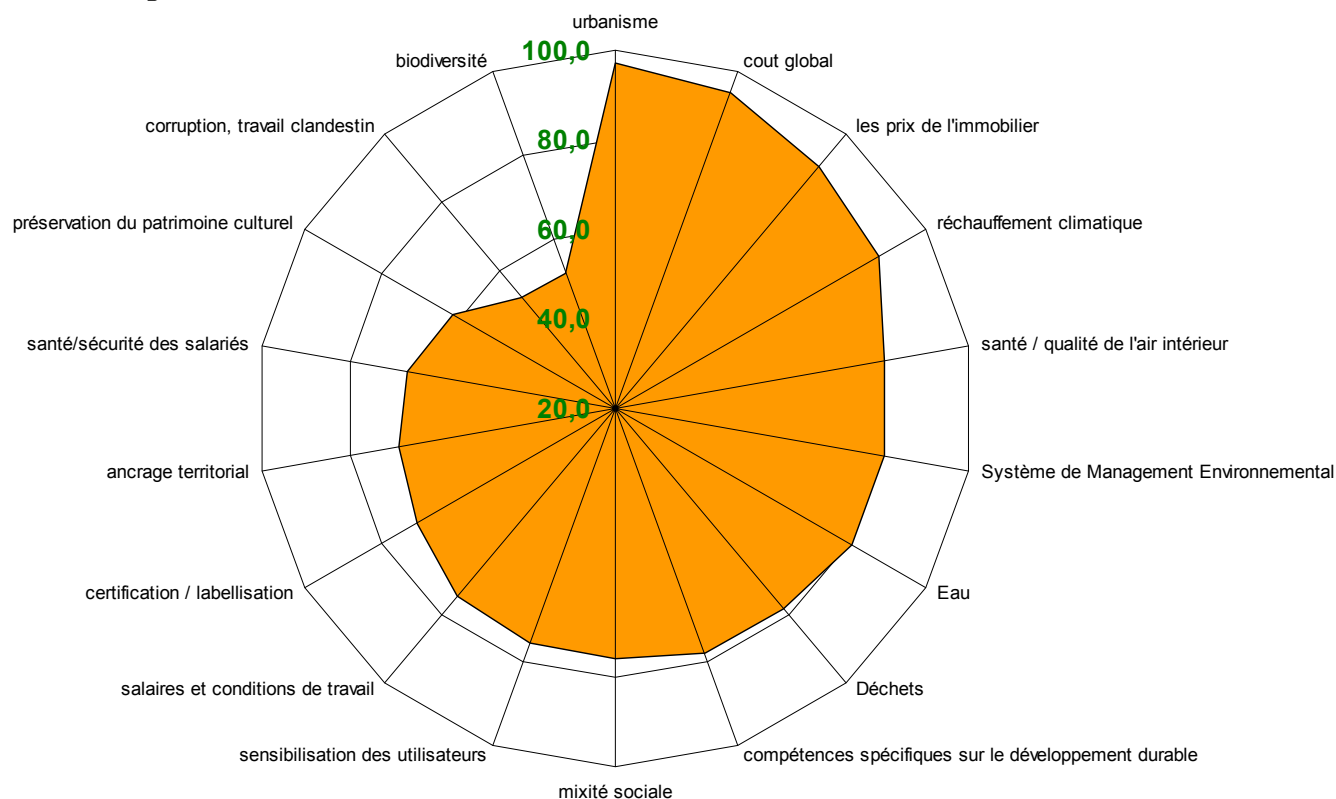


Les enjeux de l'immobilier en matière de développement durable sont tout à fait considérables. Le présent chapitre :

- présente **les enjeux** hiérarchisés selon une grille établie par Novethic et l'ADEME ;
- donne **le classement établi par les parties prenantes interrogées par Novethic et l'Ademe sur les responsabilités respectives de chacun des acteurs de la chaîne immobilière** ; la répartition des responsabilités fait l'objet d'une analyse beaucoup plus détaillée dans la deuxième partie où chaque groupe d'acteurs dresse à son tour un panorama de la répartition des responsabilités ;
- met en avant les **4 enjeux** clefs identifiés parmi une liste d'une vingtaine présentés dans ce chapitre ;
- expose **une quinzaine d'autres enjeux** pour mémoire (sans prétendre à l'exhaustivité) qui font l'objet de fiches comprenant :
 - une brève définition
 - les impacts principaux en termes de développement durable
 - quelques sources pour aller plus loin
 - la perception de chacun des acteurs sur la répartition des responsabilités sur cet enjeu

Les enjeux majeurs pour construire un immobilier durable selon les parties prenantes

La moyenne des réponses des parties prenantes quant à l'importance accordée aux enjeux permet d'établir un classement. Les enjeux sont présentés du plus important au moins important, dans le sens des aiguilles d'une montre :



Les fiches sont présentées dans cet ordre. La fiche concernant le « développement économique », qui ne faisait pas l'objet de question aux parties prenantes, est présentée en dernier.

LES PARTIES PRENANTES CONSULTEES :

Collectivités locales

- La Ville d'Issy-les-Moulineaux

Organismes publics et parapublics

- L'EPA Seine Arche
- Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)

Associations / Organisation Non Gouvernementales

- L'association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
- L'association Fondaterra
- Le vice président de l'association HQE®

Organisations professionnelles :

- L'Union sociale pour l'Habitat (USH)

Les 4 principaux enjeux identifiés

En synthèse, au regard des réponses des parties prenantes et des entreprises du panel on voit 4 enjeux majeurs émerger :

- problématique du coût global des bâtiments (construction, utilisation, entretien, déconstruction)
- maîtrise urbaine (y compris les législations afférentes)
- consommation et la performance énergétiques
- pression des prix du foncier qui surdéterminent les acteurs

Sans surprise, le principal enjeu lié au changement climatique est présent à travers la notion de performance énergétique, mais le fait marquant de l'émergence de ces enjeux est qu'ils nécessitent tous, pour atteindre de bonnes performances, une réelle concertation entre acteurs de la chaîne immobilière. La recherche d'optimisation des opérations immobilières en coût global (incluant la problématique énergétique) tout comme les enjeux de maîtrise urbaine et de régulation des prix du foncier dépendent de l'ensemble des acteurs économiques et des pouvoirs publics intervenant dans l'immobilier.

Ces quatre principaux enjeux font l'objet des quatre premières fiches. Les suivantes sont présentées dans l'ordre d'importance attribué par les parties prenantes interrogées.

Chaque fiche est construite selon le modèle suivant :

- Présentation rapide de l'enjeu
- Détail / explications des principaux éléments
- Recours, dans certains cas, à un exemple ou une pratique illustrant le propos
- Précision des responsabilités des différentes entreprises du secteur immobilier à la lumière des résultats de l'enquête Novethic / Ademe
- Précisions sur les sources

Urbanisme : composer avec les contraintes du territoire pour intégrer le bâtiment

La réflexion urbanistique vise à concevoir l'organisation spatiale de l'aménagement du territoire. Cette approche transversale fournit un cadre qui doit permettre une intégration adéquate des enjeux de l'immobilier aux contraintes et opportunités d'un territoire. Ne se limitant pas au seul bâtiment, la réflexion urbanistique doit permettre d'intégrer, en tenant compte des évolutions probables à long terme, les ensembles immobiliers dans un contexte géographique et environnemental qui conditionne certains flux via l'emplacement d'infrastructures (de transport notamment) ou de structures sociales.

De même que l'approche d'un projet immobilier par la notion de coût global étendu permet d'en apprécier les caractéristiques sociales et environnementales (sous un angle économique), l'approche urbanistique devrait permettre aux aménageurs, investisseurs et promoteurs de concevoir un projet en intégrant l'ensemble de ses caractéristiques spatiales, environnementales (biodiversité, paysage, pollution locale, efficacité énergétique), sociales (implantation, transports, mixité sociale, qualité urbaine et patrimoine culturel) et économiques (développement local, coût global, cohérence des infrastructures). Cette analyse se décline à diverses échelles articulées pour concevoir au mieux les relations dynamiques entre les espaces aménagés, urbains ou non : au niveau européen, avec le Schéma de Développement de l'Espace Communautaire (SDEC), comme au niveau national (appel à projets de la DATAR pour le développement des aires métropolitaines), au niveau régional dans la cadre d'agenda 21 par exemple, et au niveau local, avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document constitutif du dossier Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Si cette approche est efficace pour la conception du cadre de l'immobilier durable, sa complexité et sa difficulté de mise en œuvre n'ont pas favorisé son développement auprès des opérateurs privés et seules les grandes agglomérations pour lesquelles la cohérence spatiale est une problématique importante, ou les territoires ruraux pour lesquels la protection de l'environnement est un enjeu de premier plan comme pour les communes des parcs naturels, ont développé une approche urbanistique globale.

Toutefois, cette approche est favorisée, d'une part via des formations spécifiques (plusieurs masters d'urbanisme durable sont proposés par des universités françaises) et d'autre part via des outils d'expertises qui simplifient l'accès à la conception d'un urbanisme durable comme l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) développée par l'ADEME.

Les éco-quartiers, test des villes futures

Des éco-quartiers, qui visent à concevoir des ensembles urbains économes en énergie et aussi peu émetteurs en gaz à effet de serre que possible, se développent en Europe, de Londres (Bedzed), à Stockholm, Malmö ou Fribourg. La Ville de Hanovre a également développé un éco quartier de grande taille avec la construction d'un nouveau quartier de 3000 logements pour lequel un soin particulier a été porté aux questions d'urbanismes. La qualité environnementale du bâti et du site, sa bonne intégration à la ville et son réseau d'infrastructures en font un exemple d'urbanisme durable. En France, les communes de Lille et Châlons-sur-Saône ont annoncé leur intention de concevoir un éco-quartier. A Paris, une association défend un projet similaire.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs pour l'intégration de l'immobilier à un urbanisme durable ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Qui doit prendre en compte la proximité des services et des transports ?

Partage des responsabilités selon	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

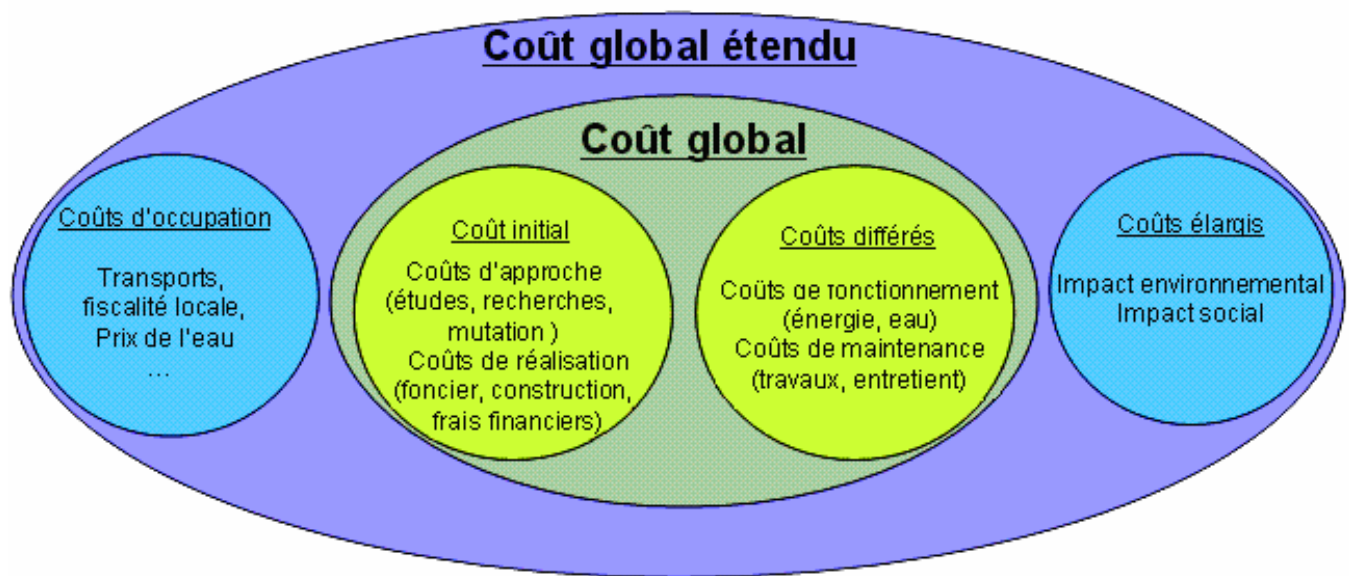
Sources

- <http://www.areneidf.org/HQE-urbanisme/pdf/qde-exp-europe.pdf>
- Walter Bouvais, L'urbanisme durable existe, Hanovre l'a mis en œuvre, 13 février 2003, www.novethic.fr/novethic/site/dossier/index.jsp?id=32698&dos=75125
- Qu'est-ce que l'urbanisme durable ? compte rendu du séminaire technique des Parcs Naturels Régionaux de France, 17 et 18 mai 2005, PNR des Ballons des Vosges, http://parcs-naturels-regionaux.tm.fr/upload/doc_telechargement/grandes/CR%20sem%20Urbanisme.pdf
- L'urbanisme durable www.suden.org/francais/themes_actions/urbanisme.htm

Coût global : approche pertinente mais sous-utilisée

La notion de coût global vise à répertorier et à intégrer l'ensemble des coûts d'un bâtiment¹ durant son cycle de vie : sa conception, sa construction, son exploitation et sa destruction. Dans le secteur immobilier, les coûts sont portés par les acteurs selon le moment du cycle de vie du bâtiment auquel ils interviennent. On peut ainsi distinguer, selon la phase concernée, un coût initial, des coûts différés et des coûts d'occupation.

Coût global étendu : Distribution des coûts de l'immobilier par niveau de conception



Le **coût global** inclut le **coût initial** (la construction) et les **coûts différés** (fonctionnement, entretien et destruction) :

- Le **coût initial** inclut des frais qui incombent directement, ou sont répercutés, sur l'acquéreur du bien immobilier :
 - les coûts d'approche (frais de recherche, frais de mutation, frais d'études),
 - les coûts de réalisation (acquisition foncière, coût des travaux, frais financiers).
- Les **coûts différés** correspondent :
 - au fonctionnement du bâtiment (consommation d'énergie, consommation d'eau),
 - à sa maintenance (réparations, remplacement d'éléments, renouvellement d'équipement).Les coûts différés sont fortement déterminés par les caractéristiques initiales du bâtiment (isolation thermique et acoustique, orientation, type d'habitat etc.).

L'intérêt d'une analyse en coût global est de pouvoir optimiser la rentabilité d'un projet sur l'ensemble de son cycle de vie. Certains surinvestissements (hausse du coût initial) peuvent être compensés par une baisse des coûts différés et améliorer la rentabilité globale du projet.

¹ Cf. *Ouvrages publiques et coût global*, Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, janvier 2006

Une notion de **coût global étendu** permet de prendre en compte les externalités du bâti qui ne sont pas incluses dans le coût global¹ avec d'une part **les coûts d'occupation** supportés par le gestionnaire et les occupants, et d'autre part **les coûts élargis** liés à l'environnement et à l'impact social de la construction :

- Les **coûts d'occupation** comprennent des éléments liés à la localisation (transports, prix de l'eau, fiscalité locale...).
- Les **coûts élargis** incluent les impacts sociaux et environnementaux du bâtiment qui ne sont pas répercutés sur le propriétaire, le gestionnaire ou les occupants du bien immobilier tels que les émissions de gaz à effet de serre et autres polluants atmosphériques, les déchets, l'eau, la pollution des sols et les conséquences de l'occupation du sol.

Cette notion de coût global étendu permet de considérer d'un point de vue complet la valeur d'un bien immobilier et d'en appréhender la conformité à un projet de développement durable.

Une approche de la durabilité

L'analyse du coût global des projets immobiliers peut permettre de justifier certains surinvestissements. L'approche du coût global élargi va plus loin dans la considération des enjeux de développement durable. En effet, une construction « durable » procure des bénéfices collectifs à différentes échelles depuis le voisinage (limite la pollution locale, la pression sur le milieu naturel, améliore la santé des occupants) jusqu'aux phénomènes globaux (prise en compte du changement climatique). Ces bénéfices sont difficiles à quantifier sur le plan comptable, mais ils représentent un potentiel à valoriser.

Toutefois, **les approches par coût global sont peu ou pas utilisées dans les grands projets immobiliers** dès lors que les frais ne sont pas supportés par les mêmes intervenants et que les améliorations du bâtiment par l'investisseur, le promoteur ou le constructeur ne sont pas valorisées auprès des clients ou des locataires. Dans le parc de logement social, la difficulté d'augmenter un loyer si les charges sont plus faibles est un obstacle supplémentaire. C'est d'autant plus vrai pour les coûts élargis : les panneaux antibruit qui protègent les habitations des nuisances sonores des transports, par exemple, sont pris en charge par les collectivités locales et les sociétés concessionnaires. Ces améliorations pourraient être répercutées sur les taxes foncières en raison de l'amélioration de la valeur du foncier. Cette pratique inciterait les collectivités territoriales à lutter contre le bruit puisqu'elles pourraient récupérer au moins en partie leurs investissements.

Retour d'expérience : le Lycée Léonard de Vinci de Calais

En France, la démarche HQE® a initialement intéressé les Conseils Généraux et les régions pour la construction de collèges et de lycées. En raison de l'organisation administrative des budgets de ces collectivités publiques, il est apparu plus aisé de minimiser les coûts différés, grâce à une augmentation du coût initial. Le Lycée Léonard de Vinci, à Calais, construit dès 1998 en est un exemple. Le coût initial du projet était de 15% supérieur à celui d'un lycée habituel mais les coûts différés ont été réduits de 30% grâce à la réduction des consommations en énergie et en eau². Le surinvestissement devrait pouvoir être rentabilisé par la diminution des frais d'exploitation du Lycée sur une durée inférieure ou égale à la durée de vie du bâtiment et de ses installations.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quel acteur doit utiliser l'analyse en coût global ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

¹ Voir à ce sujet le travail de définition du projet « Coût Global » dans le cadre de la formation MOBAt de Grenoble et en collaboration avec le Conseil Général de l'Isère : <http://www.projetcoutglobal.free.fr/projet/plan.php>

² Cf. <http://www.chez.com/hqe/hqe.htm>

Les prix de l'immobilier : le foncier et la construction, obstacles à la durabilité

Les prix de l'immobilier, dépendant du prix du foncier et des coûts de construction, ont une influence directe sur la structure urbanistique et sociale du territoire. Au croisement de ces enjeux logent des problématiques environnementales complexes liées à la qualité des constructions dans un contexte où les prix sont déjà tendus et où le besoin de mobilité des personnes entraîne des coûts dépendant de leur lieu d'habitation.

Une très forte demande

La demande de biens immobiliers est forte depuis plusieurs années et elle a tendance à tirer les prix vers le haut ; les indices des prix d'achats et de la location sont en moyenne supérieurs à l'inflation depuis l'après guerre, avec des effets plus marqués sur certaines parties du territoire comme l'île de France. Cette demande soutenue est le fruit du croisement de plusieurs phénomènes. Tout d'abord, l'augmentation constante de la population française liée notamment à l'augmentation de l'espérance de vie. Cette évolution est complétée par des modifications significatives des mœurs - les couples se séparent plus souvent que par le passé, ce qui nécessite plus de logements et contribue à la hausse des besoins immobiliers - et par l'urbanisation constante (tendance qui pourrait en partie s'inverser avec le papy boom). Cette nouvelle demande génère également une hausse des besoins en logements de tailles moyennes et grandes, qui sont de plus en plus occupés par des célibataires ayant besoin de loger occasionnellement des enfants. La pression foncière est donc globalement de plus en plus importante, mais ce phénomène s'aggrave surtout en ville. Par ailleurs, la conjoncture de taux bancaires particulièrement intéressants sur les prêts à long terme ces dernières années ont incité de nombreux ménages à investir dans des biens immobiliers. Ce facteur tire également les prix du foncier à la hausse.

Un autre élément contribuant à la hausse des prix est, dans le cas de l'immobilier neuf, la hausse du coût de construction, notamment du fait du renforcement de certaines législations (notamment sur les ascenseurs, l'accessibilité des logements pour les handicapés et sur les performances thermiques). Ce dernier facteur traduit une hausse de la qualité et de la durabilité des constructions, mais reste faible comparé aux impacts du prix du foncier.

Une offre insuffisante

L'offre actuelle ne satisfait pas la demande très forte de biens immobiliers (achat et location). Au-delà des questions de volumes qui trouvent leurs explications par la démographie croissante et la faiblesse des constructions pendant les dernières décennies, la structure de l'offre ne correspond pas bien à la structure de la demande. Les divergences sont aussi bien liées à la géographie de la demande qu'aux caractéristiques de surface et agencement des appartements recherchés.

Cette distorsion entre offre et demande génère des effets sociaux et urbanistiques délicats. Face au manque de logements, de grands programmes de constructions sont lancés, notamment dans le logement social ou dans le cadre des programmes d'accession sociale à la propriété, ainsi que sur le marché privé. La pression foncière fait que les programmes destinés à des populations ayant des revenus modestes se montent dans des zones périurbaines - concentrant parfois déjà de nombreuses difficultés économiques et sociales - ce qui engendre des frais de transport significatifs pour les résidents qui travaillent souvent dans les grands centres urbains. De plus, ce phénomène expose les populations les plus fragiles au risque marqué de forte hausse des coûts du transport individuel qui resteront liés aux prix du pétrole pour quelques décennies encore.

Les Impacts

Les disparités du prix du foncier entre les communes et entre les zones constructibles structurent les choix d'implantation des projets immobiliers, l'habitat des populations et la localisation des entreprises. Ces choix ont des répercussions importantes en terme :

- d'organisation de l'aménagement du territoire et de mobilité des populations (étalement urbain),
- de mixité sociale,

- de morcellement du territoire (érosion de la biodiversité),
- d'incitation et d'opportunité d'installations propices au développement durable (le coût élevé du foncier incite à réduire le coût de construction au maximum),
- d'accession à la propriété.

Ingénierie financière et intervention des pouvoirs publics pour préserver la dynamique d'accession à la propriété

Des montages financiers en soutien à l'accession à la propriété tentent de maîtriser les coûts du foncier pour l'acquéreur grâce à l'allègement de leur endettement. Le « Pass foncier » en place depuis le 1 janvier 2007, porté par l'UESL et la Caisse des Dépôts, permet de payer la construction du logement mais de différer de 18 à 25 ans l'acquisition du foncier. Le nouveau propriétaire peut aussi choisir de louer le foncier. Ce modèle doit permettre de maintenir les opportunités d'accession à la propriété pour les populations aux revenus moyens¹.

Le programme de « maison à 100.000 € », lancé par le ministère de la cohésion sociale fin 2005, s'inscrit également dans une dynamique d'offre bon marché pour l'accession à la propriété. Fait intéressant, ces constructions atteignent une assez bonne performance énergétique (supérieure à la réglementation thermique en vigueur) démontrant que cet objectif peut-être atteint y compris dans des opérations financièrement très serrées.

Ces deux dispositifs se veulent complémentaires de l'offre de logement social, aujourd'hui insuffisante et mal répartie géographiquement sur le territoire.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Qui influence le plus le prix du foncier ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Qui répond de la disponibilité du foncier et des contraintes des PLU ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- http://www.cohesionsociale.gouv.fr/IMG/pdf/dp_20051208_maison-a-100000-euros.pdf
- Indice du coût de la construction des immeubles d'habitation, Insee, disponible sur http://www.insee.fr/fr/indicateur/indic_conj/donnees/historique_icc.pdf
- Philippe Marini, les perspectives d'évolution du marché immobilier et son contexte macroéconomique, commission des Finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation, Sénat, 5 octobre 2005, disponible sur <http://www.senat.fr/rap/r05-006/r05-0060.html>
- Jean-Michel Pouré, Bulle immobilière, Mythes et croyances de l'immobilier, Avril 2005 actualisée régulièrement depuis sur <http://www.bulle-immobiliere.org/fr>
- Les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, Rapport d'information n° 442 (2004-2005) de MM. Thierry REPENTIN et Dominique BRAYE, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 29 juin 2005, disponible sur <http://www.senat.fr/rap/r04-442/r04-442.html>
- L'accession sociale à la propriété, décembre 2006, sur http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Access_propriete-2.pdf
- l'indice de référence des loyers sur http://www.insee.fr/fr/indicateur/indice_loyer/indice_loyer.asp

¹ Cf. http://www.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/Fiche_accession_sociale.pdf

Changement climatique : le secteur immobilier en première ligne

Le secteur immobilier est responsable de près du quart des émissions de gaz à effet de serre françaises. L'ensemble des acteurs de la filière sont ou seront concernés de manière très directe, soit à travers la valorisation financière des bâtiments les plus performants, soit à travers leur sobriété énergétique qui réduit les frais d'exploitation. L'enjeu est d'autant plus sensible que le parc immobilier a une inertie très importante (environ 1% de renouvellement par an). Pour atteindre les objectifs ambitieux du facteur 4, c'est dès aujourd'hui que les acteurs devraient s'engager à construire et rénover les bâtiments avec des exigences très fortes.

L'immobilier émetteur de près du quart des émissions de gaz à effet de serre

En France les bâtiments résidentiels et tertiaires consomment 43% de l'énergie finale¹, soit une augmentation de 24% sur les trente dernières années². L'immobilier, par sa consommation énergétique principalement, est également responsable de 21 % des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en France.

Au-delà des émissions directement liées aux usages des bâtiments, s'ajoutent les émissions liées à l'entretien du bâtiment, au transport des usagers de l'immeuble qui dépendent directement de son emplacement, à sa construction et à la fabrication de ses matériaux, et enfin à sa destruction.

Lutte contre le changement climatique

Investisseurs, promoteurs, constructeurs, producteurs de matériaux et gestionnaires disposent de plusieurs leviers pour minimiser les émissions de GES des bâtiments :

- réduire, par une conception adéquate, les besoins en énergie pour l'ensemble des usages (chauffage et production d'eau chaude, refroidissement, électroménager, informatique, éclairage),
- réduire les émissions associées à la fabrication des matériaux de construction et à la gestion des chantiers, en plus de recourir à des matériaux ayant des propriétés thermiques adaptées au projet de construction,
- recourir à des sources d'énergie renouvelables, que ce soit pour la production de chaleur, de froid ou d'électricité,
- recourir au bois comme matériaux de construction, favorisant ainsi la capture de CO₂,
- optimiser le fonctionnement des appareils et sensibiliser les utilisateurs en fonction de leurs besoins réels.

Pour s'inscrire dans l'objectif français de division par quatre des émissions de GES d'ici 2050 (facteur 4), il faudrait abaisser la consommation énergétique du résidentiel et du tertiaire à 50 kWh/m²/an au lieu d'une moyenne avoisinant 230 kWh/m²/an aujourd'hui³. L'atteinte du niveau de performance appelé « basse consommation » dans les bâtiments est donc incontournable à moyen terme. Certains acteurs, comme le président du CSTB, n'hésitent pas en conférence à qualifier d'irresponsable toute construction neuve n'atteignant pas d'ores et déjà ce niveau. Encore plus ambitieux, les « bâtiments à énergie positive », capable de produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment et donc d'alimenter le réseau électrique représentent une forme d'aboutissement pour les techniques de construction.

Evolution réglementaire

La réglementation thermique pour la construction neuve, désormais renforcée tous les 5 ans, vient d'être complétée par une réglementation pour les bâtiments existant qui s'appliquera, à compter de janvier 2008, sur les rénovations. Cette nouvelle étape témoigne de la volonté des pouvoirs publics de rendre progressivement incontournables les actions d'amélioration thermique des bâtiments.

¹ Chiffres 2004

² Source : IFEN, L'environnement en France, édition 2006, p. 43

³ Source : IFEN, L'environnement en France, édition 2006, p. 43

Par ailleurs, l'action « Bâtiment et Éco habitat » du plan Climat prévoit une réduction de 11,7 Mteq CO₂, soit 16% de l'objectif français total de réduction des émissions de CO₂. L'amélioration du bâtiment y est présentée comme « incontournable pour lutter efficacement contre le changement climatique (...) C'est l'effet cumulé de toutes ces actions qui permettra de s'engager sur la voie d'une division par 4 à 5 des émissions de GES ».

Adaptations aux conséquences du changement climatique

La conception des bâtiments comme les exigences réglementaires tiennent compte de l'influence du climat. Des zones climatiques sont définies dans le cadre de la réglementation thermique française. Cependant, l'évolution possible du climat dans les prochaines décennies n'est pas encore prise en compte dans la conception des bâtiments. Le manque de qualité du confort d'été dans les bâtiments construits dans certaines régions pourrait conduire à l'émergence de nouveaux besoins de refroidissement qui, s'ils sont prévus à posteriori sur un bâtiment, se révèlent très énergivores. Par ailleurs, à l'image des infrastructures, les bâtiments doivent commencer à intégrer le fait que certains événements climatiques exceptionnels pourraient devenir plus fréquents et plus extrêmes (température, vent, etc.)

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs peuvent favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Et la performance des bâtiments en termes d'émissions de gaz à effet de serre ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- Plan Climat: face au changement climatique, agissons ensemble, ministère de l'écologie et du développement durable, Paris, 2004.
- Les politiques de l'urbanisme et de l'habitat face aux changements climatiques, Conseil Economique et Social, avril 2006
- Lutte contre l'effet de serre dans le secteur de la construction, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, 2006.
- Prise en compte de l'environnement et de sa réglementation dans les chantiers de bâtiment, Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, 2006.

Santé / qualité de l'air intérieur : l'immobilier, secteur à risque?

La qualité de l'air intérieur des bâtiments et son impact sur la santé des occupants est un des principaux enjeux du secteur immobilier et un des plus sensibles dans l'opinion publique. Les facteurs de risques sont multiples et peuvent avoir des conséquences variées (risques d'allergies ou éléments cancérigènes). Les taux de concentration des produits à risque sont déterminants. Face à ces problématiques, les référentiels de certification des « greens buildings » tiennent généralement compte de cet enjeu et le marché tertiaire américain y est de plus en plus sensible. Le syndrome des « sick building », c'est-à-dire des bâtiments qui rendent malades leurs occupants, est désormais reconnu et pris en compte par de nombreuses entreprises pour limiter l'absentéisme et assurer la productivité de leurs employés.

Les facteurs de risques

Les risques sanitaires associés au bâtiment résultent de combinaisons de facteurs allant du choix des matériaux de construction (revêtements notamment) à la qualité de la ventilation et à l'état du sol sur lequel le bâtiment est construit

Les problématiques des matériaux de construction :

- les biocontaminants correspondent aux sources bactériennes, fongiques, virales et levures pathogènes dont le développement est favorisé par les matériaux et conditions intérieures (humidité, température) ; les légionelloses sont l'exemple le plus connu ;
- les Composés Organiques Volatiles (COV) qui peuvent être présents dans les solvants de peintures, colles et autres peuvent provoquer des réactions allergiques, des irritations et infections des voies respiratoires ;
- les fibres minérales artificielles (qui servent notamment pour l'isolation) telles que le verre ou les céramiques peuvent provoquer des symptômes similaires, parfois également des irritations importantes. Certaines fibres telles que l'amiante sont cancérigènes.

Autres sources de polluants :

- le monoxyde de carbone dû à une mauvaise combustion d'énergies fossiles (gaz, fioul, charbon, bois) est un gaz toxique inodore qui provoque des intoxications ou la mort par asphyxie au-delà de certaines concentrations ;
- certains risques sont liés à la localisation de la construction et à la pollution des sols, par exemple le radon, gaz naturel radioactif cancérigène produit surtout par certains sols granitiques, et qui peut diffuser et s'accumuler à l'intérieur des bâtiments.

Autres nuisances pouvant affecter la santé des occupants :

- La qualité de l'éclairage naturel et l'exposition au bruit sont deux éléments très importants du confort intérieur des bâtiments qui peuvent avoir des effets indirects sur la santé des utilisateurs. Rappelons que le bruit est la première nuisance environnementale dont se plaignent les Français.

Importance de la ventilation :

- La qualité de la ventilation d'un logement, qu'elle soit naturelle ou mécanique, est un élément essentiel (et règlementé) de la qualité de l'air intérieur. En général, la qualité de l'air est meilleure à l'extérieur des bâtiments qu'à l'intérieur. Même sans filtration, un bon niveau de renouvellement de l'air permet donc d'améliorer la qualité de l'air intérieur. Cet enjeu doit être abordé avec le souci de préserver, entre autre, la performance thermique du bâtiment.

Moyens de préventions

Les moyens de prévention des risques sanitaires dans l'immobilier sont à prendre en compte à chaque étape de la vie du bâti. Lors de la conception et de la construction, le choix des matériaux, l'isolation et l'aération, la dépollution du sol si nécessaire, l'isolation et l'aération des sous-sols, sont autant de moyens efficaces pour la réduction des risques.

Cible n°12 de la démarche HQE®, qui en compte 14, la santé des usagers est également favorisée par la conception d'un espace habitable plus facile à nettoyer (organisation des espaces et types de revêtements) de même que la facilitation de l'évacuation des déchets.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Qui peut assurer la préservation de la santé des occupants ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Source:

- Bâtiment et santé, Prévention et gestion des risques sanitaires dans le bâtiment, Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, juillet 2006, www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/batiment_sante-bis180706.pdf
- Observatoire de la qualité de l'air intérieur, Etat de la qualité de l'air dans les logements français, novembre 2006, http://kheops.champs.cstb.fr/oqai/userdata/documentation/document_133.pdf

Système de Management Environnemental : une méthode pour gérer la complexité

Le Système de Management Environnemental (SME) est un outil de gestion qui doit permettre le pilotage environnemental d'une entreprise ou d'une opération. Dans l'immobilier, le SME consiste en une méthode de gestion qui prend en compte l'impact environnemental de la construction ou des travaux (entretien, réhabilitation, démolition), évalue cet impact, et tente de le réduire de manière coordonnée.

Une méthode complexe mais efficace

La bonne prise en compte des enjeux du développement durable dans l'immobilier exige la coordination de nombreuses techniques, qui interagissent, à chaque étape du cycle de vie du bâtiment. La gestion de cette complexité nécessite la mise en place d'un système de pilotage qui permet d'optimiser les actions et de les rendre cohérentes. Cette organisation est donc à mettre en place dès la conception du projet et à appliquer sur le chantier. Elle n'inclut pas les propriétés physiques du bâtiment, qui relèvent de la conception de l'immeuble pour minimiser son impact environnemental en fonctionnement, mais le Système de Management Environnemental (SME) vise à minimiser l'impact de la construction de l'immeuble. Le SME est alors porté par le maître d'ouvrage.

Celui-ci visera des objectifs relatifs aux déchets, aux consommations et à l'évacuation des eaux, à l'utilisation des machines, la consommation d'énergie, le transport et les déplacements, le bruit, et les poussières, tout en respectant les délais de construction. Pour y parvenir, le SME définit des procédures de concertation des acteurs et de coordinations des actions.

La mise en place d'un SME implique :

- la conception du SME et d'un calendrier
- la conception et le suivi d'indicateurs de performance
- la formation des collaborateurs et des parties prenantes

Une exigence pour les certifications

Initialement mis en place dans la définition des critères de la norme ISO 14001, la notion de SME a été reprise par l'association HQE® pour la définition de cette démarche d'immobilier durable. Le travail réalisé au sein de l'association HQE a permis d'adapter la conception du SME aux enjeux spécifiques de l'immobilier.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs pour mettre en place un Système de Management Environnemental sur les opérations immobilières ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources :

- Association HQE, Du système de management environnemental pour le maître d'ouvrage concernant des opérations de construction, adaptation ou gestion des bâtiments, www.assoHQE.org/docs/sme.pdf
- Outil d'aide à la mise en œuvre du Système de Management d'Opération, ADEME, juin 2003
- Système de management environnemental appliqué aux opérations de construction www.urbanisme.equipement.gouv.fr/actu/ip/n3/contenu/dossier.htm

La préservation de l'eau : un enjeu négligé

La consommation d'eau est un enjeu sur lequel le bâtiment a un rôle à jouer. A chaque étape de la vie des bâtiments, des actions peuvent être entreprises. Pas encore assez développée en France où le stress hydrique ne concerne, dans l'esprit du grand public, que peu de régions, la gestion de l'eau est un vrai défi. Les risques liés aux changements climatiques, ainsi que le coût croissant de la ressource en eau (potabilisation et traitement des eaux usées) devraient cependant inciter à concevoir d'ores et déjà des bâtiments optimisant leurs besoins en eau.

Les réductions de consommation d'eau

La réduction des consommations d'eau concerne de manière directe plusieurs étapes de la vie d'un bâtiment. Tout d'abord, l'aspect le plus important est la consommation d'eau de la phase d'utilisation du bâtiment. Du comportement de l'utilisateur aux éléments technologiques permettant de limiter les débits des différentes installations, les marges de manœuvre sont nombreuses pour limiter les consommations d'eau.

Par ailleurs, comme pour l'énergie, le bâti peut être conçu comme un site décentralisé de gestion de l'eau. Le coût économique du m³ peut justifier des investissements pour la récupération des eaux de pluie, destinée aux espaces verts et aux sanitaires. Rappelons qu'environ les deux tiers de nos consommations d'eau n'exigent pas que l'eau soit potabilisée.

Une autre partie de la vie d'un bâtiment permettant des améliorations est la phase de construction des matériaux. L'optimisation des usages de l'eau dans leur fabrication est un enjeu non négligeable, tout comme le choix de matériaux moins gourmands en eau.

La gestion des risques de pollutions

Sur les chantiers eux-mêmes, l'eau utilisée (ciment, béton, plâtre, nettoyage des outils et des véhicules, humidification des sols contre les poussières) peut entraîner la dissémination ou l'infiltration dans les sols et dans les eaux de polluants issus des chantiers. Ce risque peut être limité en définissant une zone imperméable avec bac de récupération ou évacuation pour les tâches de nettoyage importantes.

Durant l'utilisation d'un bâtiment, une installation de phytoépuration adaptée, si elle exige de disposer d'un espace approprié, permet d'employer une méthode durable pour traiter les eaux usées et de ne pas libérer des polluants dans le milieu naturel. Par ailleurs, cette méthode est très favorable à la préservation de la biodiversité.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs peuvent améliorer la performance des bâtiments en termes de consommation d'eau ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- référentiels de l'association HQE®, www.assohqe.org/documents_referentiels.php
- l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, <http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&cid=96&m=3&catid=12624>
- Technique pour une ville durable, IF-Consult, <http://if-c.eu/plaquette26septembre2006.pdf>
- www.objectif21.org/21cle/gestion.html

Déchets : intégrer la problématique dans toute la chaîne

De la conception de bâtiments à leur utilisation, la production et la gestion des déchets est un enjeu clef, en raison des déchets que le bâtiment génère en lui-même (de la fabrication des matériaux et la construction jusqu'à la démolition), mais aussi parce que le tri des déchets générés par les usagers du bâti sera plus ou moins aisé selon la manière dont le bâtiment aura été conçu.

Les déchets propres au secteur immobilier

Ces déchets relèvent de deux niveaux distincts : les déchets de fabrication de matériaux d'une part et les déchets de chantier d'autre part. Les déchets issus de la fabrication des matériaux de constructions peuvent être valorisés comme remblais, comme combustibles, ou enfin réemployés comme matière première. Pour les seuls déchets de chantier ce sont 30 millions de tonnes annuelles de déchets et d'excédents de chantier qui sont produits par l'industrie du bâtiment et 280 millions par les travaux publics. Par comparaison, la France produit 26 millions de tonnes d'ordures ménagères chaque année dont le tri et le traitement incombent aux municipalités. Pour le BTP en revanche, tout producteur de déchet est responsable de ses rebuts et des conditions dans lesquelles ils sont collectés, transportés, éliminés ou recyclés. L'entreprise de BTP est donc responsable de leur élimination. Les acteurs du secteur, en partenariat avec les pouvoirs publics, ont mis en place des plans de gestion départementaux. Ces déchets restent problématiques, l'organisation du secteur souffre encore de manque de coordination, particulièrement pour les artisans et les petits opérateurs. Des innovations technologiques dans le traitement de ces déchets parfois complexe sont à développer. La gestion de ces déchets tend à s'améliorer puisqu'en plus de la prise de conscience du grand public des enjeux environnementaux, la législation évolue et seuls les déchets qui n'auront pas pu être valorisés (recyclés ou incinérés avec récupération d'énergie) pourront être mis en décharge. Enfin, le tri, lorsqu'il est techniquement réalisable, réduit de manière significative les coûts relatifs à l'élimination des déchets et facilite donc leur action.

Les déchets domestiques

La question des déchets peut également être intégrée à la conception du bâti de plusieurs manières :

- en choisissant des matériaux recyclés afin de valoriser des déchets,
- en choisissant des matériaux et en optimisant la conception de l'immeuble pour limiter les déchets produits lors de la démolition grâce à des matériaux recyclables et une structure économe,
- en intégrant la facilitation de la gestion et du tri des déchets pour les utilisateurs du bâtiment. La place des locaux prévus à cet effet ou leurs fonctionnalités peuvent faciliter le respect des consignes de recyclage et participer à la salubrité générale des locaux,
- en intégrant le bâtiment dans son contexte urbanistique afin de favoriser le regroupement de la gestion des déchets et en l'inscrivant dans des circuits de collecte existants. La réduction de l'étalement urbain comme le développement de logements collectifs plutôt qu'individuels permettent de réduire les coûts de collecte et de tri des déchets.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels responsables pour la minimisation des déchets sur les opérations immobilières ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Quels acteurs pour optimiser la gestion des déchets pendant la vie du bâtiment ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- Mieux gérer les déchets de chantiers de bâtiment, Le tri des déchets : un acte majeur pour la maîtrise des coûts d'élimination, la Fédération Française du Bâtiment et l'Ademe, 2003, sur www.dechets-chantier.ffbatiment.fr/PDF/MieuxGerer.pdf
- Prorecyclage, www.prorecyclage.com/filieres/batiment/index.html
- Le BTP et les déchets de chantier, Yannick Arrieux, 14 mai 2003, Novethic, www.novethic.fr/novethic/site/dossier/index.jsp?id=34675

Développer des compétences spécifiques sur le développement durable

La complexité des enjeux de développement durable pour le secteur immobilier et le recours à des innovations techniques et managériales pour un immobilier durable nécessitent l'appropriation par les acteurs de nouvelles compétences et l'adoption d'un management adapté.

Pilotage

La prise en compte des enjeux de développement durable dans les métiers de l'entreprise nécessite souvent la mise en place d'une structure dédiée ayant une fonction transversale. En effet, la multitude des enjeux et leur complexité ne permet pas une appropriation et une montée en compétence directe dans chacun des métiers. Le rôle d'une structure transversale dans l'entreprise réunissant des experts sur les enjeux du développement durable et de l'immobilier permet d'assurer une veille et une cohérence des actions à entreprendre dans l'entreprise afin d'améliorer sa performance globale, de limiter ses risques financiers et d'image, entres autres, et d'assurer par exemple une mission de veille réglementaire et / ou concurrentielle.

La définition d'une stratégie, portée par la direction générale, est un élément essentiel à l'efficacité de la démarche engagée. Souvent, la mise en place d'un réseau de collaborateurs de chacun des métiers de l'entreprise ou du groupe permet de diffuser l'information et d'animer la démarche de progrès. Le recours à de nouvelles formations sur des compétences techniques et managériales spécifiques (expertise thermique, système de management environnemental, bilan carbone etc.) est un des relais de l'impulsion stratégique souhaitée.

Relation avec les fournisseurs / sous traitants / autres acteurs du secteur

La relation avec la chaîne de sous traitance ou avec les fournisseurs est un élément essentiel des démarches développement durable des grandes et moyennes entreprises. Souvent, les PME et TPE, par manque de sensibilisation, de moyen et de visibilité ne sont pas incitées à la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux. Leurs donneurs d'ordres sont alors généralement les seuls acteurs pouvant inciter ces entreprises à progresser, en les accompagnants dans leur démarche et en incluant des exigences sociales et environnementales dans leurs contrats.

Les relations avec les autres acteurs de la chaîne immobilière (de l'investisseur au gestionnaire ou au particulier) sont à réinventer afin d'optimiser la performance sociale et environnementale de la chaîne immobilière, pour que la valeur créée par certains acteurs ne se fasse pas au détriment d'autres acteurs ou des enjeux sociaux et environnementaux. La réflexion sur le coût global (voir fiche correspondante) illustre bien cela.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Pour quels acteurs de la chaîne de l'immobilier la formation et la sensibilisation du personnel aux enjeux de développement durable est-elle un enjeu?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Quels acteurs sont confrontés à des enjeux forts vis-à-vis de la chaîne de sous traitance?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- Exemple de formation de l'association HQE : formation continue « Aménagement Durable, démarches et Techniques en Urbanisme et Architecture », http://www.assohqe.org/docs/formation_ecosphere.pdf
Pôle de compétence formation développement durable
- Formation au développement durable des services déconcentrés de l'Etat (Hors dispositif national de formation à l'éco-responsabilité), Quel appui peut fournir l'IFORE en 2007 ? L'Institut de Formation de l'Environnement, http://www.ifore.ecologie.gouv.fr/_upload/446.doc
- Former les acteurs du cadre de vie sur le développement de l'éco-construction et de la qualité environnementale des bâtiments, ordre des architectes, <http://www.architectes.org/formations/hqe%20initiale2>
- PME et Développement Durable, Assemblée des Chambres Française de Commerce et d'Industrie, septembre 2004, <http://www.acfci.cci.fr/environnement/documents/PMEetDD.pdf>
- Le développement durable et les PME/PMI franciliennes du secteur de la construction : retards et bonnes pratiques, Centre Régional d'Observation du Commerce, de l'Industrie et des Services de la CCIP, juin 2005, <http://www.crocis.ccip.fr/publications/enjeux/enjeux83.pdf>

Mixité sociale : un défi

La mixité sociale constitue un des plus grands enjeux des politiques d'urbanisme et de développement / rénovation d'ensembles immobiliers. Le regroupement dans une même zone géographique de personnes issues de catégories socioprofessionnelles, de cultures, de conditions et d'origines différentes est considéré aujourd'hui comme un excellent facteur d'intégration et de cohésion sociale. Cependant, le développement d'une véritable mixité sociale dans un quartier, une ville ou une agglomération est freiné par les prix du foncier, l'héritage urbanistique et les réticences de certaines catégories socioculturelles. Pouvoirs publics, aménageurs, investisseurs et promoteurs immobiliers doivent donc développer des moyens communs pour rééquilibrer certains territoires.

Après la sectorisation, la mixité sociale s'envisage par la dissémination

Le modèle des villes nouvelles et des cités d'Habitations à Loyer Modéré a montré ses limites. Le modèle de répartition des populations dans l'espace urbain en Europe devient, pour limiter les effets négatifs du modèle des cités HLM, celui de la mixité, c'est-à-dire la cohabitation de populations diverses dans les mêmes quartiers, avec une homogénéisation de l'ensemble urbain, plutôt que la conception de quartiers identifiés comme relevant de telle ou telle situation sociale.

La volonté politique de mixité sociale se confronte à une situation historique, culturelle et économique qui favorise une forme d'urbanisme communautariste. Le standing des biens immobiliers tout autant que leur implantation (quartier résidentiel, bons réseaux de transports, voisinage immédiat) détermine le coût du foncier et le prix à la location de telle sorte que les villes ont tendance à sectoriser les populations. Pour lutter contre ce phénomène, les pouvoirs publics imposent un nombre minimal de logements sociaux par commune, dans certains cas au sein d'un même quartier ou d'un même immeuble. Mais d'une part, cette volonté politique n'est pas systématiquement relayée dans les projets d'urbanismes ou les programmes immobiliers et d'autre part, les opérateurs privés n'ont pas développé de stratégie spécifique pour la mixité sociale. D'autres facteurs pour la mixité sont progressivement pris en compte : la superficie et le type d'habitat. Les ensembles de logements uniformes en termes de superficie et de nombre de pièce attirent le même type de foyer par tranche d'âge et par catégorie sociale, tandis qu'une offre de logements diversifiés permet une meilleure répartition des générations et des provenances. La question des logements adaptés aux handicapés ou aux personnes âgées se pose aussi en ces termes.

Pourtant, d'enjeu social contraignant, la mixité pourrait devenir une opportunité économique forte. En effet, l'intégration de l'ensemble d'une ville à sa dynamique économique et une répartition spatiale plus équilibrée des populations, doit permettre de revaloriser l'ensemble des quartiers et donc de développer le secteur immobilier, à condition de maîtriser les prix en cohérence avec l'accessibilité d'un nombre suffisant de logements dans chaque quartier aux populations les moins aisées.

Un enjeu fort pour les grandes agglomérations : l'exemple de l'Ile de France

La problématique de la mixité sociale est particulièrement importante en Ile de France et dans la ville de Paris. En effet, le déficit en logements sociaux et leur mauvaise répartition (concentration sur les arrondissements périphériques et dans certaines banlieues de la capitale) tendent à amplifier les différences socioculturelles de population et les structures de prix du foncier entre les quartiers et villes de la région.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs sont responsables des problématiques de mixité sociale urbaine ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- Zone Urbaine Générale - Mesures en faveur de la mixité sociale
www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page_id=6580&document_type_id=5&document_id=917&portlet_id=14950
- Bertrand Delanoë, maire de Paris : "*la mixité sociale, un objectif décisif pour l'identité de Paris*",
Propos recueillis par Nathalie Moutarde le 30 novembre 2006, sur
www.lemoniteur-expert.com/btp/interview/bertrand_delanoe_maire_paris_la.htm
- La mixité sociale dans le logement, 2006
www.ena.fr/index.php?page=ressources/rapports/seminaire_logement/mixite
- mixité sociale et ségrégation : les réalités d'hier et d'aujourd'hui et les actions publiques,
www.iaurif.org/fr/savoirfaire/etudesenligne/mixite_sociale_segregation/exemples.htm
- Marion Desjardins, Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social, disponible sur
<http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/renouvurb.pdf>
- Christine Lelévrier, « *la mixité sociale et les politiques urbaines* », dossier : pourquoi les villes sont-elles en crise ?, Revue Passages, n°109-110, Mai-Juin 2001, pp. 29-32.
- Travaux d'adaptation du logement pour les personnes âgées, Agence Nationale pour l'Aménagement de l'Habitat, avril 2001, sur
http://www.meylan.fr/uploads/Document/WEB_CHEMIN_2341_1121855661.pdf
- Concevoir un espace public accessible à tous, voirie, logement collectifs, ERP, lieux de travail, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, sur
http://boutique.cstb.fr/dyn/cstb/upload/fichiers/Sommaire_hand.pdf

Sensibilisation des utilisateurs : condition sine qua non d'un immobilier durable

Quelles que soient les qualités d'une construction, si l'utilisateur ne valorise pas les installations d'un bâtiment, celui-ci aura des résultats médiocres. Des caractéristiques telles que l'efficacité énergétique, la gestion des déchets, les consommations d'eau ou le confort et la santé des occupants dépendent aussi des habitudes des utilisateurs. Leur sensibilisation et leur information sur la conception et le fonctionnement théorique d'un bâtiment est un élément essentiel

Sensibiliser les futurs utilisateurs

L'utilisateur d'un bâtiment a une influence très importante, par son comportement, sur les consommations d'énergie, d'eau et la production de déchets. La sensibilisation des utilisateurs, que ce soit dans le tertiaire ou dans le logement, est donc un outil très intéressant pour réduire les consommations et optimiser le fonctionnement du bâtiment. Cet enjeu est d'autant plus sensible dans les bâtiments conçus dès le départ pour économiser les ressources. En effet, les préoccupations environnementales incitent à rechercher de nouvelles solutions, parfois innovantes, qui peuvent nécessiter une adaptation comportementale des usagers qui ne seraient pas habitués à ces nouvelles technologies. Par exemple, l'installation d'un système de ventilation à double flux très performant doit s'accompagner des explications nécessaires afin que les utilisateurs n'aèrent pas trop le bâtiment en ouvrant les fenêtres...

Autre aspect très important, l'amélioration des performances thermiques intrinsèques d'un bâtiment peut se traduire par une modification de l'utilisation du bâtiment en laissant dériver la température de chauffe. Evidemment, l'amélioration du confort peut être considérée en soi comme une avancée pour l'utilisateur, mais une sensibilisation et une information adéquate des occupants doit pouvoir permettre de limiter les travers de fonctionnement et d'atteindre les objectifs anticipés de réduction de la consommation d'énergie.

Le tertiaire et le logement font face à des problématiques différentes en termes de sensibilisation. Autant, dans un cadre professionnel, le gestionnaire d'un parc peut promulguer des conseils et assurer un suivi des consommations énergétiques, autant dans le logement, il est difficile d'aller plus loin que de simples explications et recommandations aux locataires ou acquéreurs d'un logement.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Qui doit assurer la sensibilisation des locataires, des acquéreurs, ou des occupants aux enjeux sociaux et environnementaux du bâtiment ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- *Mes éco-gestes au quotidien*, Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, 17 février 2005, sur http://www.ecologie.gouv.fr/IMG/pdf/mes_eco_gestes_au_quotidien.pdf
- *Le guide du parfait « écocitoyen » parisien*, Mairie de Paris, sur http://www.paris.fr/portail/Environnement/Portal.lut?page_id=140
- Les guides de l'ADEME pour les particuliers sont sur <http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&cid=96&m=3&catid=14288>

Salaires et conditions de travail : développer l'attractivité des métiers du BTP ?

Les conditions de travail sont un des enjeux clefs de la responsabilité sociale des entreprises du BTP. Les spécificités des métiers du BTP - exposition au risque d'accident, pénibilité, précarité et manque de parité -, associées à des niveaux de rémunération assez peu attractifs et à un manque de reconnaissance sociale, font que les entreprises du secteur sont confrontées à des difficultés récurrentes de recrutement.

Salaires et précarité: valoriser les métiers du BTP

Les professionnels employeurs affirment avoir fait, depuis plusieurs années, des efforts substantiels afin de mieux valoriser les métiers de la construction immobilière. Les représentants des personnels rappellent, de leur côté, qu'il reste du chemin à parcourir. De fin 1998 à juin 2005, d'après les statistiques tenues par le Ministère de l'Emploi et de la Cohésion Sociale, les salaires des métiers de la construction ont augmenté de 29,8% contre 25,5% pour la moyenne de l'ensemble des secteurs. Cette évolution est significative, dans des métiers qui sont souvent peu qualifiés et où les salaires sont tirés vers le bas par les structures de coûts très tendus des entreprises de BTP et la concurrence acérée entre de nombreuses PME et TPE sur les chantiers.

La précarité des contrats de travail est également un axe de travail important des entreprises de construction. Les grands groupes conduisent pour la plupart une politique limitant le recours à de trop nombreux intérimaires. Cependant, la difficulté subsiste et tend à se reporter sur les PME et TPE, qui sont souvent sous traitants de grands groupes. La précarité et la valorisation sociale et salariale des métiers du BTP est donc un enjeu fort pour le secteur.

Conditions de travail : Pénibilité et risques d'accidents

Le BTP pâtit de l'image des conditions de travail du secteur considérées comme à risque et pénibles. D'une part, le risque d'accident est élevé par rapport à la plupart des métiers (72% des employés du BTP se considèrent exposés à des risques importants ou réels d'accidents du travail, et 64% s'estiment exposés à des risques de maladie. Les accidents par chute et les risques d'inhalations sont les plus cités¹). D'autre part, la pénibilité du travail est importante. Ces deux éléments sont également déterminants de l'attractivité des métiers du BTP, en complément des salaires et de la précarité du travail.

Les pistes de progression

L'Agence Nationale pour l'Amélioration des Conditions de Travail, qui centralise des retours d'expériences, travaille sur le BTP. Elle identifie des pistes d'amélioration des conditions de travail en général, et d'amélioration des perspectives financières pour les PME. Les pistes les plus prometteuses aujourd'hui sont un positionnement sur des produits à forte valeur ajoutée et la haute technologie dans le bâtiment, mais aussi sur l'allègement de la pénibilité du travail qui facilitera l'emploi des femmes et la transmission des savoir-faire.

¹ Cf. www.sq.cnrs.fr/cnps/actualites/2005/doc/Sondagesynt.pdf

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs sont responsables sur les principaux enjeux liés à l'emploi et aux conditions salariales dans l'immobilier ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Qui est concerné et responsable sur la question de la pénibilité du travail ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Et pour la formation et l'employabilité du personnel ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- http://www.anact.fr/portal/page?_pageid=497,131107&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics : www.oppbtp.fr
- La sensibilité de l'opinion publique aux conditions de travail, étude réalisée pour le Ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, octobre-novembre 2004.

Certification / labellisation : quelle valorisation financière ?

Les certifications et les labellisations qui attestent de la qualité environnementale et sociale des constructions se sont développées dans la plupart des pays industrialisés. Plus ou moins exigeantes, certaines de ces qualifications de projet immobilier se revendiquent comme les garanties d'un immobilier durable. Par ailleurs, les entreprises elles-mêmes, ainsi que les produits et matériaux de constructions peuvent bénéficier de certifications ou de labels spécifiques. L'ensemble de ces dispositifs améliorent la visibilité de critères sociaux, sociétaux et environnementaux et peuvent donc influencer leur valorisation financière auprès des acquéreurs, voire des locataires.

Certification des bâtiments

Les certifications de bâtiments, aussi bien dans le tertiaire que dans le logement, se développent¹ et se réorientent fortement. De considérations sur la qualité du bâti, les certifications évoluent vers une approche plus globale, intégrant des préoccupations sociales et environnementales. L'association Qualitel a certifié environ 60000 logements en 2005, dont 40% avec une forte dimension environnementale, alors qu'en 2003 moins de 40.000 logements étaient certifiés dont 10% seulement avec des exigences environnementales. Dans tous les cas, la certification en elle-même a un coût pour le promoteur de l'opération, mais s'inscrit dans une logique de valorisation qui peut avoir plusieurs objectifs : améliorer l'image de marque d'un opérateur, développer un argumentaire pour la commercialisation du bâtiment, ou s'appuyer sur des exigences de certifications pour systématiser le recours à certaines techniques comme celle du système de management environnemental.

Sur le marché français, il ne semble pas y avoir aujourd'hui de valorisation particulière des bâtiments ayant une certification environnementale, alors que ce type de projet semble nécessiter un surinvestissement situé autour de 5% du coût d'un programme classique. Cependant, certains opérateurs ont tendance à développer fortement ces certifications car, en Amérique du Nord, le marché a commencé à valoriser les « green buildings », notamment sur le marché tertiaire².

Le développement de réflexions sur ce sujet par les investisseurs, notamment dans le cadre du groupe de travail sur l'investissement immobilier responsable lancé par l'initiative finance du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (UNEP FI) en décembre 2006, va inciter les opérateurs à faire reconnaître la qualité globale de leurs constructions.

En France, l'assureur Generali a déjà développé un produit d'assurance moins chère en cas de certification HQE d'un bâtiment. Il s'agit d'une des premières formes de valorisation financière directe de la qualité environnementale du bâtiment, en dehors des économies de charges liées aux meilleures performances du bâtiment.

Certification des matériaux

De nombreux labels et certifications se côtoient, portant sur les qualités de sécurité et/ou environnementales des matériaux et de leurs processus de fabrication. La certification peut concerner les qualités techniques des matériaux mais aussi leur origine comme dans le cas du bois par exemple (certification PEFC ou FSC garantissant qu'il provient d'exploitations durables). La multiplication de critères et de labels (voir annexe) ne facilite pas leur visibilité. Des certifications très générales sont disponibles, comme le marquage CE des matériaux de construction qui considère aussi bien les critères de sécurité, de durée de vie, d'efficacité énergétique et de santé et qui conditionnent la mise sur le marché, marquage que peut compléter le norme NF, conditionnée par des minima de qualité³.

La valorisation du recours à des matériaux certifiés est, à l'image de la certification des bâtiments, un argument commercial pour les constructeurs et producteurs de matériaux mais aussi un enjeu d'image.

¹ En France le nombre de demandes de certification Qualitel, par exemple, est en hausse constante. Elles portaient sur 35 600 logements en 2003, 43 000 en 2004, 47 200 en 2005.

² Voir le rapport *Green Buildings and the Bottom Line*, supplement to Building Design + Construction, novembre 2006

³ Cf. www.industrie.gouv.fr/observat/chiffres/sessi/publications/mat/certification.pdf

Certification des entreprises

Les entreprises elles-mêmes peuvent bénéficier de certification, à l'image des certifications ISO 9001 et 14001, cette dernière certifiant la mise en place d'un système de management environnemental. La certification EMAS (Eco Management and Audit Scheme) de la commission européenne fait également partie du paysage de certification des organisations que l'on retrouve de plus en plus fréquemment. La certification peut être un élément déterminant dans la relation de sous traitance, l'obtention de ces certifications pouvant devenir un des critères discriminants. Par ailleurs, de plus en plus d'entreprises recourent à ces normes pour valoriser leur marque.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs peuvent porter et promouvoir les labellisations et certifications des bâtiments ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- Consulter en annexe de la présente étude le guide des référentiels.
- Les matériaux de construction, Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, Statistiques et études industrielles (Sessi), 21 décembre 2006, sur <http://www.industrie.gouv.fr/observat/chiffres/sessi/publications/mat/materiaux.htm>
- Association pour la certification des matériaux isolants : <http://acermi.cstb.fr>

Ancrage Territorial : penser global / agir local

Si les enjeux de développement durable demandent d'élargir la conception des projets d'un point de vue global, les actions entreprises pour maîtriser des impacts sociaux et environnementaux doivent aussi être locales, afin d'ancrer le projet dans son territoire. Cet ancrage territorial doit permettre de relocaliser les activités économiques, de favoriser l'emploi local, d'adapter le projet architectural à son site d'implantation et de réduire les pollutions dues aux transports des matériaux, des véhicules et des acteurs d'un projet immobilier.

Conception territoriale pour une optimisation environnementale du chantier et du bâti

L'ancrage territorial d'un bâtiment consiste à envisager l'insertion du projet dans un contexte culturel et naturel. La prise en compte des données environnementales de la parcelle d'implantation permet d'optimiser les caractéristiques énergétiques et l'orientation du bâtiment. Des particularités techniques ou des matériaux issus de l'architecture vernaculaire peuvent y aider. Ces savoir-faire locaux ont l'intérêt de favoriser des matériaux de la région et les entreprises du territoire. Ils sont donc généralement plus économes en CO2 (transports des matériaux et des personnes).

Adapter la conception au territoire d'implantation du bâti

Concevoir un bâtiment en tenant compte du contexte environnemental et culturel local doit permettre une optimisation du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie. L'adaptation du bâtiment au territoire peut inclure des notions comme le recours à des matériaux locaux, pour minimiser l'impact du transport de ces derniers, et l'intégration architecturale dans le territoire, recourant éventuellement aux techniques d'architecture vernaculaire qui sont mises en avant parfois par des associations locales¹ dans le cadre de démarches HQE®. Par ailleurs, à un niveau beaucoup plus fin, la conception d'un bâtiment doit également tenir compte de sa parcelle d'implantation afin de déterminer sa forme et son orientation optimale pour bénéficier au mieux des apports solaires passifs.

Ancrage territorial et recours à la main d'œuvre locale

L'activité de construction et de réhabilitation, même lorsqu'elle est mise en œuvre par un grand groupe industriel, recourt presque systématiquement à un tissu de PME. Un enjeu social majeur du secteur est de pouvoir recourir à de l'emploi local afin de contribuer à son développement et au dynamisme économique du territoire accueillant l'opération. Cet enjeu est incontournable dans une politique de responsabilité sociétale pour les constructeurs et des producteurs de matériaux.

La difficulté première réside dans la structure économique locale, qui ne possède pas nécessairement des entreprises adaptées. Concilier le développement de l'emploi local et la formation du personnel avec le caractère ponctuel de certaines activités dans une région précise peut se révéler délicat.

¹L'association Artisans, Bâisseurs en Pierre Sèche (ABPS), créée en 2002 dans le Vaucluse, fait par exemple la promotion de cette méthode de maçonnerie vernaculaire

Source : http://www.apcm.com/developpement_durable/temoignage.html

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs sont responsables du recours à la main d'œuvre locale et à des matériaux locaux ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Qui doit limiter les émissions dues aux transports dans l'immobilier ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- Marie Wozniak, L'habitat des citadins à la campagne : modèles architecturaux et identité territoriale, Colloque Faire Campagne, Rennes, 17-18 mars 2005
- Organisation de l'espace urbain et dynamiques économiques, consultation de recherche, construite par le PUCA avec la collaboration de la DATAR, 2002
- PHILIFERT Pascale, FOL Sylvie : « Développement local et mobilisation des acteurs : la prise en compte de la dimension économique dans la requalification des quartiers en crise », Université Paris 10, Programme PUCA-DATAR « Organisation de l'espace urbain et dynamiques économiques », 1er rapport juillet 2005
- Territoires et développement durable, Comité français pour l'environnement et le développement durable, 3 tomes, 2000, 2002 et 2006

Santé / Sécurité des salariés : métiers à risques

Les risques pour la santé et la sécurité des employés des secteurs de fabrication de matériaux et de la construction sont une préoccupation majeure du secteur. La gravité et la récurrence des incidents nuit à la réputation de ce secteur d'activité.

Des risques de mieux en mieux connus

Les fabricants de matériaux et les employés du secteur de la construction sont soumis à de nombreux risques de maladies professionnelles. Le scandale de l'amiante a fait émerger cette notion de risque pour la santé à moyen ou long terme dans le secteur du bâtiment. Le risque de l'amiante est aujourd'hui bien connu et la prévention et l'information des professionnels bien relayée. Cependant, d'autres risques liés à certaines substances émergent aujourd'hui. Certains nouveaux matériaux et de plus anciens ne sont pas exempt de doutes sur leur toxicité à moyen et long terme aussi bien pour les ouvriers du BTP que pour les occupants des bâtiments. Les COV, certaines laines minérales et d'une manière plus large tout nouveau produit issu des innovations de l'industrie chimique est un sujet potentiel de préoccupations sanitaires pas toujours suffisamment bien prises en compte.

Les risques d'accidents sont mieux connus et plus faciles à appréhender. Les actions de formation et de prévention montrent d'ailleurs une efficacité certaine. Les risques liés aux possibilités de chutes, à l'emploi de machines et outils ou à la volatilité et la toxicité de certains produits sont facilement identifiables. Cependant, si on note une nette amélioration des statistiques d'accidentologie et de gravité des accidents dans les grandes entreprises du secteur, il semble que la situation ne soit pas aussi positive chez les sous traitants.

Difficulté pour l'harmonisation des exigences

Deux facteurs jouent en la défaveur d'une progression globale de la gestion des risques de sécurité et de santé dans l'immobilier : d'une part la diversité des exigences réglementaires selon les pays des exploitations ou des chantiers, d'autres part la diversité des statuts des acteurs. En effet, un employé du groupe mandataire pour un chantier, un intérimaire ou un prestataire ne seront pas toujours soumis aux mêmes niveaux d'exigences de sécurité. Cette diversité de niveaux de précaution sur un même chantier est elle-même un facteur de risque d'accident. Un des enjeux pour les grandes entreprises est donc d'étendre leurs exigences à la chaîne de sous traitance afin d'éviter d'externaliser le risque d'accident.

De nouveaux risques

L'acquisition de nouveaux véhicules, de nouveaux matériaux, de nouvelles technologies et de nouveaux procédés sont autant de facteurs de risques supplémentaires à intégrer dans une politique de précaution globale. Cette prévention peut s'appuyer sur une formation constante des collaborateurs et l'application du principe de précaution.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels responsables de la Sécurité au travail ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- OPPBTP (Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics), <http://www.oppbtp.fr>
- *La prévention dans le bâtiment et les travaux publics*, Institut National de Recherche et de Sécurité (INRS), juin 2004, sur www.inrs.fr/htm/la_prevention_dans_batiment_travaux_publics.html
- L'Encyclopédie de sécurité et de santé au travail du BIT <http://www.ilocis.org/fr/contilo.html>
- L'Association paritaire pour la santé et la sécurité du travail du secteur de la construction, ASP Construction, <http://www.asp-construction.org/default.aspx>
- *Sécurité dans le Bâtiment et les Travaux Publics, Guide pour l'analyse des risques et le choix de mesures de prévention*, l'Assurance Maladie sécurité sociale, CRAMIF, septembre 2000, http://www.ac-clermont.fr/hygiene-securite/Document_unique/dte146.pdf

Préservation du patrimoine culturel

Pour le secteur immobilier, le patrimoine culturel correspond à des bâtiments et des ensembles bâtis parfois importants, auxquels s'ajoutent des techniques et des matériaux issus des architectures vernaculaires. Le patrimoine culturel est considéré communément sous la notion de « patrimoine » avec la protection de l'environnement. Ces deux enjeux sont toutefois distincts et susceptibles de générer des situations d'incompatibilité autant que de synergie.

Des synergies pour la protection des patrimoines

Les architectures vernaculaires, très localisées, présentent de nombreux intérêts pour la conception d'un immobilier durable. D'une part il s'agit d'une architecture adaptée aux caractéristiques environnementales des régions, comme la ferme comtoise dont le toit et l'épaisseur des murs sont traditionnellement conçus pour supporter les neiges et le froid hivernal, et des températures importantes en été. Plus encore, les architectures vernaculaires ont du composer avec les matériaux locaux, économes en transport et disponible en grande quantité, comme le bois pour les régions de l'est ou la pierre sèche dans le sud. Les architectures qui visent une bonne performance environnementale ont trouvé ici des éléments de réponses, qui doivent toutefois être réinterprétés et peuvent être améliorés à l'aune des problématiques et des besoins contemporains, notamment sur les besoins de chauffage.

L'architecture monumentale structure certains paysages et la protection dont leur site bénéficie, surtout s'il s'agit d'un environnement naturel, favorise la pérennité de ces environnements. Enfin, le tourisme que génère leur mise en valeur est un facteur important du développement économique.

Des risques de conflits d'intérêts maîtrisés

Les monuments, les immeubles classés et les sites de protection du patrimoine qui les entourent limitent, parfois fortement, les initiatives architecturales et les réhabilitations. Ces constructions anciennes ont pour caractéristiques globales une mauvaise performance énergétique (pour les besoins de chauffage) et une gestion qui n'a historiquement pas de volet environnemental. Les ministres de la culture européens réunis au Conseil de l'Europe se sont engagés à développer des méthodes fondées sur les cycles de vie du bâti en vue d'évaluer l'impact sur l'environnement de la réhabilitation des bâtiments anciens par comparaison aux bâtiments construits selon les techniques modernes de production. Les autorités culturelles, telles que l'Architecte des Bâtiments de France, doivent donc penser l'inscription de la création contemporaine et des réhabilitations en fonction du contexte existant, notamment en trouvant des continuités d'échelles, de matériaux ou de formes avec le souci d'un développement durable.

Par ailleurs, les politiques touristiques à promouvoir doivent prévoir que l'utilisation du patrimoine et la fréquentation de certains sites culturels ne peuvent aller au-delà d'un seuil acceptable, déterminé en fonction de la vulnérabilité des biens culturels, et des sites naturels.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs répondent de la protection du patrimoine culturel ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- *Une nouvelle conception du patrimoine : du monument au territoire*, Ministère de la Culture, sur <http://www.culture.gouv.fr/culture/regions/sdap/sdap.htm>
- *Le patrimoine culturel, facteur de développement durable*, Quatrième Conférence européenne des Ministres responsables du patrimoine culturel, Conseil de l'Europe, sur http://www.coe.int/t/f/coop%E9ration_culturelle/patrimoine/ressources/fconfer4.asp#P65_14158

Corruption, travail clandestin : les limites des réglementations

Le secteur immobilier est particulièrement exposé aux risques de corruption et au recours au travail clandestin. Les pratiques illégales, répandues dans le secteur immobilier, posent des difficultés de plusieurs ordres. Sociales en premier lieu, avec le problème de la protection des travailleurs clandestins, mais également économiques, car le travail clandestin et les pratiques de corruption posent des problèmes de concurrence. Les enquêtes de Transparency International sont accablantes pour le secteur, principalement dans la construction.

Un secteur d'activité perçu comme corrompu

D'après une enquête de l'ONG Transparency International le secteur des Travaux publics et de la construction est le secteur le plus exposé aux risques de corruptions, le secteur de l'immobilier quant à lui est cinquième sur 17¹.

Des formes variées de corruption

Plusieurs facteurs concourent au développement de pratiques illicites à différents stades de la chaîne de production immobilière :

- les tensions sur la disponibilité du foncier incitent certains acteurs à tenter de s'affranchir des règles d'attribution normales,
- les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les exigences des permis de construire sont également des éléments contournés grâce à des arrangements illicites,
- les exigences de protection du patrimoine naturel et culturel, pourtant réglementées, sont parfois contournées.

Plus directement sur les problématiques de corruption, l'attribution à des prix hors du marché de certains locaux d'habitation ou de bureaux ont fait l'objet de scandales pour abus de biens sociaux.

Le travail clandestin difficile à estimer

Le travail clandestin constitue une préoccupation importante dans les activités de construction tout particulièrement. Au-delà du manque à gagner fiscal pour l'Etat, le travail clandestin pose des problèmes de responsabilité sociale importants aux entreprises du secteur :

- l'exposition au risque des entreprises de construction pose un problème vis à vis du travail clandestin. En l'absence de déclaration, la protection sociale des salariés en cas d'accident devient lacunaire ou inexistante. Par ailleurs, les statistiques d'accidentologie (taux de fréquence et taux de gravité) peuvent ainsi être biaisées,
- le recours à des travailleurs non déclarés pose des problèmes de concurrence entre les PME et TPE du secteur,

Evidemment, au-delà de la pression financière qui pèse sur ce secteur d'activité et qui accroît la tentation du recours au travail clandestin, les activités de construction sont confrontées à un réel problème de disponibilité de main d'œuvre. La pénurie de main d'œuvre dans ce secteur incite donc les entreprises, plus particulièrement les PME et TPE à recourir à des travailleurs qui peuvent être en situation irrégulière.

¹ Source : <http://ww1.transparency.org/cpi/2002/bpi2002.fr.html#sectors>

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Qui doit assurer la Prévention et lutte contre la corruption dans le bâtiment ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Et lutter contre le travail clandestin ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Biodiversité : un enjeu majeur encore mal compris dans l'immobilier

Dans le secteur immobilier, le maintien ou l'amélioration de la biodiversité n'ont été intégrés que très récemment dans les objectifs, mais c'est une préoccupation en fort développement qui génère de nombreuses innovations concernant la production des matériaux, la gestion des chantiers, l'implantation, la conception et la gestion des constructions.

Des impacts sur la biodiversité tout au long de la chaîne du secteur immobilier

De manière directe, l'exploitation des ressources naturelles pour la fabrication des matériaux de construction, du fait de la destruction de milieux naturels et de l'utilisation d'espace, participe à l'érosion de la biodiversité. De même, l'occupation des sols par l'immobilier et un urbanisme gourmand en espace réduisent les surfaces d'espaces naturels disponibles. L'imperméabilisation des sols occupés par les constructions et les infrastructures attenantes perturbent les milieux naturels, les réseaux hydrauliques et les habitats naturels qui en dépendent. Ces modifications ont un impact négatif sur la biodiversité.

De manière indirecte les pollutions générées par le secteur immobilier (émissions de gaz à effet de serre, pollution des sols et des eaux, déchets etc...) ont également un impact sur la biodiversité soit en modifiant les caractéristiques des milieux naturels (réchauffement climatique, eutrophisation, hormones) soit en contribuant à les détériorer (toxicité des déchets et émissions).

Des pistes d'amélioration

Concernant la production de matériaux de construction, le choix des matériaux, une gestion économe et des réhabilitations de sites sont autant de levier pour limiter l'impact sur la biodiversité. Bien sûr la filière bois, dans le cadre d'une gestion des forêts respectueuse de l'environnement, peut être un facteur efficace de maintien d'espaces naturels pour la biodiversité, surtout dans le cadre d'exploitation sylvicoles qui diversifient les essences. L'obligation de réhabilitation des carrières permet quant à elle de reconstituer des milieux naturels en perdition sur le reste du territoire grâce aux caractéristiques des terrains créés (imperméabilité, verticalité, finesse de la couche d'humus restante etc.) occasion de recréer des zones humides, des falaises et des landes de bruyère par exemple.

Une construction responsable peut limiter son impact sur la biodiversité à partir de trois leviers. Le premier concerne l'urbanisme et consiste à choisir l'implantation du bâti sans mitage du territoire. Le second consiste à organiser les parcelles en conséquence, par exemple en choisissant de coordonner les espaces verts les uns avec les autres, la continuité des types d'espace étant le premier facteur de biodiversité. Enfin le troisième consiste à limiter l'emprise au sol des espaces construits en favorisant l'habitat collectif ou en optimisant des surfaces habitables raisonnables.

Proposée comme nouvelle cible pour compléter la démarche HQE®, la biodiversité peut-être favorisée par le bâti. La végétalisation des toitures, inspirée par les architectures vernaculaires, compense partiellement les surfaces employées par les constructions et offre des opportunités pour la biodiversité s'il s'agit d'une végétation issue de génération spontanée. Les murs végétaux vont également en ce sens. Plus simplement, et même en milieu urbain, certaines installations des bâtiments peuvent être optimisées comme habitat pour de nombreuses espèces (chauves-souris, oiseaux de proie, passereaux, mustélidés et autres petits mammifères) dans les combles, sur les toits, et en sous-sol. Mais ces innovations sont limitées en raison d'appréhensions culturelles nombreuses vis-à-vis des espèces non domestiques dans des lieux anthropiques.

Enfin des démarches compensatrices peuvent être envisagées. Elles se développent aux Etats-Unis ou en Australie notamment et permettent aux acteurs de l'immobilier qui détruisent de la biodiversité de financer, sur une base volontaire ou réglementée, des actions de protection ou de maintien d'espaces naturels dans la longue durée pour atténuer le bilan négatif global sur la biodiversité du territoire.

QU'EN PENSENT LES ACTEURS ?

Quels acteurs sont responsables de la préservation de la biodiversité dans les opérations immobilières ?

Partage des responsabilités	Investisseurs	Promoteurs	Constructeurs	Gestionnaires	Pouvoirs Publics
selon les entreprises					
selon les parties prenantes					

Source : enquête Novethic / ADEME, février 2007

Très important	Assez important	Peu important
----------------	-----------------	---------------

Sources

- *Swindon Sustainable Building Design and Construction Draft Supplementary Planning Document*, December 2006 sur www.swindon.gov.uk/consultation_draft.pdf
- La remise en état des carrières après exploitation, DRIRE du Centre, décembre 2005, sur <http://www.centre.drivre.gouv.fr/publications/plaquettecarrierereamenagement.pdf>
- *Compte rendu de la conférence Jeudis de l'ecoZAC "Biodiversité urbaine : la nature est à toit ! »*, 30 mars 2006, sur http://ecoz.ouvaton.org/images/CR/cr_conf_toitsvegetalises.pdf
- *La gestion intégrée du littoral et ses indicateurs de suivi*, L'observatoire du littoral, sur www.ifen.fr/littoral/telecharger/plaquette-gizc.pdf

Développement économique / Emploi : prospérité et recrutement

Les activités immobilières sont fortement génératrices d'emplois peu délocalisables et profitent d'un dynamisme économique. Ce secteur, influant sur la santé économique d'un pays, répondant à des caractéristiques assez cycliques, bénéficie entre autre d'une grande attention des pouvoirs publics et d'un soutien fort de leur part.

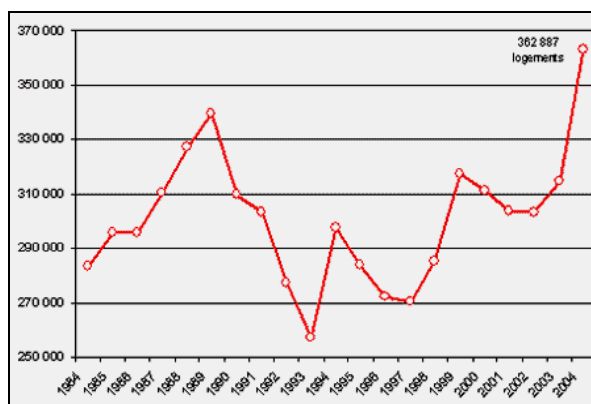
Un secteur dynamique

Le secteur immobilier représente un enjeu économique majeur avec 105,4 Milliards d'Euros HT de chiffre d'affaires en 2004 pour les entreprises du BTP¹ en France. Ces résultats sont en progression de 4,5%, tirés par le dynamisme du secteur résidentiel (+6%), en particulier dans la construction (+10%). Le dynamisme du secteur est porté à la fois par la construction neuve, mais aussi par les travaux de rénovation soutenus fiscalement. Ce sont **7,5 milliards d'Euros par exemple qui ont été investis par les ménages** pour les travaux de rénovations². Cependant, le secteur immobilier est un secteur cyclique comme l'illustre le nombre de constructions mises en chantier depuis 20 ans (voir schéma).

Un dynamisme porté par l'Etat

L'Etat intervient fortement en faveur du développement de la construction et de la rénovation. Pour répondre à un besoin croissant de logements, la construction de logements sociaux a été récemment intensifiée, l'objectif est passé de 80000 logements par an à 120000 logements par an. D'autre part, des mesures fiscales ont été mises en place pour inciter les investissements des particuliers dans le logement neuf à vocation locative notamment (dispositifs « Robien » et « Borloo »). Le programme de construction de maisons à 100 000 euro et les réductions d'impôts accordés sur de nombreux travaux de rénovations contribuent également au dynamisme du marché.

Logements français : Évolution des constructions neuves par chantier commencé par année



(Source : ADEME au 31/12/2004)

¹ Sources : ADEME,
<http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-&&cid=96&m=3&catid=12612#tit8>

² Source : ADEME/SOFRES, *Enquête annuelle travaux des ménages*, le 25/11/2005

Dynamisme d'un secteur proposant des emplois assez peu qualifiés

Ce secteur d'activité est particulièrement créateur d'emplois, avec des effectifs estimés à 1 297 000 employés auxquels ajouter une soixantaine de milliers d'équivalents temps plein sur l'année en intérim¹. Le potentiel du secteur est même encore plus grand car, d'après l'ANPE, 47 000 offres d'emplois du secteur du BTP proposées en 2006² n'avaient pas trouvé preneur au 6 novembre 2006. La difficulté des métiers du BTP et leur faible valorisation sociale sont des raisons qui expliquent ce manque d'attractivité du secteur. Les entreprises du BTP sont confrontées à de vraies difficultés de recrutement malgré le dynamisme des formations proposées et leur succès.

Les effectifs des formations du BTP : Évolutions positives du nombre d'inscrits

« Il faut observer que les effectifs en formation de bâtiment ou de travaux publics demeurent élevés, puisque depuis une quinzaine d'années près de 200 000 jeunes, toutes années confondues, suivent constamment un cursus menant au secteur. Parmi ceux-ci, une centaine de milliers le terminent chaque année, couronné du diplôme pour sept sur dix d'entre eux. Par ailleurs, les flux d'entrées de jeunes ont fortement augmenté depuis plusieurs années, et la seule catégorie des salariés de moins de 25 ans, passée de 112 000 en mars 1998 à 177 000 en mars 2004, devrait avoisiner 200 000 en 2006. Autre exemple : le nombre des apprentis a pratiquement doublé depuis 1993, passant de 30 000 à plus de 55 000 en douze ans. Les campagnes d'information menées auprès des jeunes semblent avoir porté, puisque le nombre d'entrées dans les Centres de Formation en Apprentissage (CFA) a augmenté de 7 % à la dernière rentrée scolaire et que l'on signale un nombre croissant de CFA pleins. Notons que d'autres questions pourraient se poser à terme comme celles de l'insertion des adultes, du recrutement d'enseignants spécialisés mais aussi celle, récurrente, de l'insertion des jeunes dans l'entreprise. Sur ce plan, les enquêtes d'insertion menées par l'éducation nationale auprès des titulaires d'un CAP ou d'un BEP obtenu par apprentissage sont encourageantes : près de 85% de ces jeunes qualifiés travaillaient dans le secteur six mois plus tard en 2004, contre 65% en 1999. »

(Source : Ministère des Transports, de l'Équipement du Tourisme et de la Mer,
http://www.btp.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=330)

¹Sources : Ministère des Transports, de l'Équipement du Tourisme et de la Mer :
http://www.btp.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=330

² Sources : ANPE, *Le secteur du bâtiment et des travaux publics recrute !*, Article publié le 6 novembre 2006 sur :
http://www.anpe.fr/actualites/affiche/novembre_2006/batiment_travaux_9144.html

II Résultat de l'enquête de perception Novethic / ADEME

Enquête menée en février 2007

Novethic et l'Ademe ont menée une enquête à l'aide d'un questionnaire qui a été adressé aux entreprises cotées au SBF120 et étant recensées comme ayant des activités immobilières, ainsi qu'à un panel de parties prenantes.

Cette enquête demandait à chaque entreprise, sur une liste préétablie d'enjeux développement durable spécifiques au secteur immobilier, d'attribuer une note d'importance à chaque enjeu et de s'attribuer une note de performance.

Par ailleurs, les entreprises étaient invitées pour chaque enjeu à détailler leur point de vue sur la responsabilité des différents acteurs de la chaîne immobilière.

Les parties prenantes ont reçu le même questionnaire que les entreprises à l'exception des questions portant sur la performance des entreprises.

LES ENTREPRISES INTERROGÉES

Les entreprises du panel qui ont répondu à l'enquête Novethic / Ademe dans les délais impartis sont les suivantes : Elles sont présentées, tout au long de l'étude, de l'amont de la filière chaîne immobilière vers l'aval, donc des investisseurs jusqu'aux gestionnaires :

- Investisseurs :
 - Axa REIM
 - BNP Paribas
 - Natixis
- Promoteurs :
 - Bouygues immobilier
 - Eiffage immobilier
 - Icade
 - Nexity
- Constructeurs et fabricants de matériaux :
 - Bouygues construction
 - Eiffage construction
 - Lafarge
 - Vinci
- Gestionnaires :
 - Carrefour
 - Club Méditerranée
 - Pierre & Vacances

LES QUESTIONS POSEES

L'enquête a porté sur 3 types de questions sur les enjeux d'un immobilier durable. Chaque fois l'appréciation pouvant être faite selon une hiérarchie de 4 niveaux, comme le montrent les exemples suivants...

- Comment jugeriez-vous l'importance **actuelle** des enjeux suivants dans vos activités immobilières ?
 - Réponses possibles : pas important, peu important, important, très important ?
- Comment jugeriez-vous la performance de votre entreprise sur les enjeux suivants dans vos activités immobilières ?
 - Réponses possibles : médiocre, modeste, satisfaisante, bonne ?

Par ailleurs il était demandé d'identifier le rôle de chaque acteur :

- Quel(s) acteur(s) de la chaîne immobilière estimez-vous clef pour la bonne prise en compte de cet enjeu ?
 - Réponses possibles : Investisseur, Promoteur, Constructeur, Gestionnaire, Pouvoirs publics

LA LISTE DES ENJEUX PROPOSES

Les enjeux proposés à l'appréciation ont été répartis en 4 thèmes : sociaux (10), sociétaux (7), économiques (10), environnementaux (12), ainsi que 4 enjeux transversaux ; chacun d'eux répondant à un code couleur présenté ici en tête de chaque chapitre et que l'on retrouve dans l'ensemble des tableaux de cette partie II.

Enjeux **sociaux** de développement durable pour l'immobilier

Sécurité au travail

Pénibilité du travail

Formation / employabilité du personnel

Gestion de la mobilité des salariés

Discriminations à l'embauche et gestion de l'emploi (genre, handicap, minorités visibles, âge)

Travail clandestin

Précarité du travail, recrutement

Accessibilité des bâtiments construits ou gérés pour les handicapés

Adaptation des logements construits ou gérés aux personnes âgées

Confort des occupants des bâtiments construits (hygrothermique, olfactif, acoustique et visuel)

Enjeux **sociétaux** de développement durable pour l'immobilier

Mixité sociale des occupants

Intégration à un urbanisme durable (qualité des espaces de vie, présence d'espaces verts)

Proximité des services et des transports en commun

Préservation du patrimoine culturel (notamment architectural)

Prévention et lutte contre la corruption, les pots de vin

Disponibilité du foncier et contraintes des PLU

Sensibilisation des locataires, acquéreurs, occupants aux enjeux sociaux et environnementaux du bâtiment

Enjeux **économiques** de développement durable pour l'immobilier

Emploi / conditions salariales

Relations de l'entreprise avec ses sous-traitants, pression économique et exigences extra financières

Ancrage territorial (recours à de la main d'œuvre locale et à des matériaux locaux)

Labellisation / certification des bâtiments construits afin de valoriser leur performance "développement durable"

Prix du foncier

Coût des études de conception et de la construction du bâtiment

Frais d'exploitation et de maintenance des bâtiments

Analyse en coût global des projets immobiliers (conception, construction, exploitation, maintenance et démolition)

Durée de vie de la construction / qualité

Evaluation et présentation de la performance de l'entreprise élargie aux enjeux sociaux et environnementaux

Enjeux **environnementaux** du développement durable pour l'immobilier

Système de management environnemental mis en place sur les projets d'opérations immobilières

Efficacité énergétique des bâtiments construits ou gérés

Performance des bâtiments en termes d'émissions de gaz à effet de serre (CO2 principalement)

Recours aux énergies renouvelables sur les bâtiments construits ou gérés

Adaptation des bâtiments aux spécificités climatiques des territoires (disparités nord-sud, est-ouest etc.)

Anticipation des conditions climatiques futures dans la conception des bâtiments

Performance des bâtiments en termes de consommation d'eau (construction et gestion)

Préservation de la santé des occupants des bâtiments construits ou gérés (air, eau... recours à des matériaux sains)

Optimisation de la gestion des déchets pendant la vie du bâtiment

Ancrage territorial des opérations immobilières (Limiter le transport des matériaux pour limiter les émissions de CO2)

Chantier propre (minimisation des déchets sur les opérations de construction)

Préservation de la biodiversité dans les opérations immobilières

Enjeux **transversaux** de développement durable pour l'immobilier

Formation, sensibilisation du personnel aux enjeux du développement durable

Fonctionnement quotidien de l'entreprise, impacts directs (fonctions supports, siège)

Réalisation d'un reporting extra financier

Utilisation commerciale des performances développement durable de l'immobilier

DES REPONSES BIEN DISTINCTES PAR METIER

Les entreprises qui ont répondu au questionnaire de l'enquête ADEME/Novethic sur la prise en compte des enjeux de développement durable dans l'immobilier ont formulé leurs appréciations selon leurs propres activités. Ainsi, l'analyse des réponses relatives à l'importance ou à la performance estimée par les entreprises sur les enjeux du développement durable ne peut être effectuée qu'au sein d'un même niveau d'intervention dans la chaîne de l'immobilier, que nous avons sectorisée en quatre ensembles : investisseurs, promoteurs, constructeurs et fabricants de matériaux de construction et enfin gestionnaires.

Toutefois, un des objets de l'enquête consistait à identifier les niveaux de responsabilité des maillons de la chaîne immobilière pour chaque enjeu de développement durable. Dans ce cas, les entreprises n'ont pas répondu spécifiquement pour les activités qui sont les leurs, mais de manière plus large sur l'immobilier en général. Ces réponses peuvent donc être comparées d'un secteur d'activité à l'autre.

UN REGARD PLUS EXTERIEUR : CELUI DE PARTIES PRENANTES.

Le groupe des parties prenantes interrogées et ayant répondu dans les délais impartis comprend :

Collectivités locales

- La Ville d'Issy-les-Moulineaux

Organismes publics et parapublics

- L'EPA Seine Arche
- Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)

Associations / Organisation Non Gouvernementales

- L'association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
- L'association Fondaterra
- Le cofondateur de l'association HQE® - Olivier Piron

Organisations professionnelles :

- L'Union sociale pour l'Habitat (USH)

Ces acteurs de la société - plus « extérieurs » que les entreprises vis-à-vis de l'économie immobilière - ont considéré que les 7 **principaux enjeux pour un immobilier durable** étaient les suivants :

- **Proximité des services et des transports en commun**
- **Prix du foncier**
- **Formation, sensibilisation du personnel aux enjeux du développement durable**
- **Analyse en coût global des projets immobiliers (conception, construction, exploitation, maintenance et démolition)**
- **Intégration à un urbanisme durable (qualité des espaces de vie, présence d'espaces verts)**
- **Frais d'exploitation et de maintenance des bâtiments**
- **Efficacité énergétique des bâtiments construits ou gérés**

La position de ces « parties prenantes » est rappelée à de nombreuses reprises dans les analyses qui suivent pour éclairer les réponses des entreprises.

Pour chacun des métiers représentés dans notre étude, investisseurs, promoteurs, constructeurs et producteurs de matériaux et gestionnaires, la présente partie de l'étude propose une présentation et une analyse de leurs réponses à l'enquête Novethic / Ademe menée en février 2007.

Pour chacun des métiers, l'étude revient sur les enjeux jugés les plus importants par les entreprises ainsi que sur les enjeux pour lesquels les entreprises s'estiment les plus performantes ou les moins performantes.

Pour compléter ces informations, nous nous sommes intéressés plus particulièrement aux enjeux sur lesquels nous avons constaté de grands écart de perception entre les entreprises, ou bien de grands écart entre l'importance qu'elles accordent à l'enjeu et la performance qu'elles estiment atteindre. C'est sur ces derniers enjeux que résident probablement les plus grands risques pour les entreprises concernés.

Dans cet esprit, la perception des parties prenantes est régulièrement rappelée.

Les investisseurs financiers identifient les bons enjeux mais reconnaissent leur faible performance

- Les investisseurs rejoignent les parties prenantes sur l'identification des enjeux clés (tableau ci-dessous).
- Des enjeux environnementaux primordiaux (efficacité énergétique, santé des utilisateurs) apparaissent en complément d'enjeux plus traditionnels pour les investisseurs (problématiques foncières, lutte contre la corruption).
- Les investisseurs affichent **une sensibilité intéressante vis-à-vis de la certification / labellisation des bâtiments**. La recherche de valorisation de la performance sociale et environnementale des opérations financées pourrait être facilitée par une meilleure visibilité et une plus grande reconnaissance des certifications sur le marché.
- La lutte contre la corruption, à laquelle les acteurs financiers sont très sensibilisés du fait de leurs autres activités financière, est minorée par les parties prenantes.

	Enjeux	Importance de l'enjeu pour les investisseurs	Importance de l'enjeu pour les parties prenantes
	Prix du foncier	★★★	★★★
	Efficacité énergétique des bâtiments	★★★	★★★
	Disponibilité du foncier et contraintes des PLU	★★★	★★★
	Durée de vie de la construction / qualité	★★★	★★★
	Confort des occupants des bâtiments construits	★★★	★★★
	Préservation de la santé des occupants	★★★	★★★
	Coût des études de conception et de la construction du bâtiment	★★★	★★
	Labellisation / certification des bâtiments construits	★★★	★★
	Prévention et lutte contre la corruption, les pots de vin	★★★	★

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

- **Les enjeux économiques (en jaune ici) dominent dans l'opinion des investisseurs.** Leur entrée dans la problématique « immobilier durable » est bien principalement financière. Seules quelques questions environnementales (pouvant présenter des risques financiers importants à moyen terme), comme la santé des occupants et le changement climatique sont soulignées.
- Aucune des questions transversales reflétant une démarche globale d'immobilier durable (formation, reporting...) n'a été retenue comme très importante par les investisseurs.

Les performances que les investisseurs estiment atteindre

- Logiquement, **les investisseurs s'estiment performants sur la qualité des bâtiments, leur desserte, leur coût de maintenance.** La problématique de la santé des occupants des bâtiments émerge de manière intéressante chez cet acteur là plus que chez les autres : les investisseurs pensent avoir tiré les leçons des bâtiments malsains (amiante, etc....)
- Les investisseurs financiers **estiment eux-mêmes négliger l'environnement.** Ils ne se jugent « très performant » sur aucun thème environnemental. Sur la plupart des enjeux environnementaux, ils s'estiment même « très peu performants ». C'est le cas sur les enjeux « effet de serre », « énergies renouvelables », « eau », « adaptation au changement climatique », et « système de management environnemental ».
- Les investisseurs s'estiment de même très peu performants sur les problématiques handicap et vieillissement. Comme sur l'environnement, ils sont encore en fort décalage avec les attentes des parties prenantes.
- Bonne performance estimée sur des enjeux qui peuvent être jugés comme secondaires pour les investisseurs tels que la sécurité et la précarité du travail. (Enjeu faible pour les investisseurs en regard de ce qu'il est pour les constructeurs par exemple).
- La corruption est un thème sensible chez les acteurs financiers. Ils estiment avoir mis en place les mesures nécessaires. (Dispositifs de prévention des actes de corruption et de blanchiment d'argent dans les banques notamment).

LES INVESTISSEURS S'ESTIMENT LES – PERFORMANTS SUR :

	Enjeux	Performance que les investisseurs estiment atteindre	Importance selon les parties prenantes
	Performance des bâtiments en termes d'émissions de gaz à effet de serre (CO2 principalement)	—	***
	Recours aux énergies renouvelables sur les bâtiments construits ou gérés	—	***
	Accessibilité des bâtiments construits ou gérés pour les handicapés	—	***
	Système de management environnemental mis en place sur les projets d'opérations immobilières	—	***
	Performance des bâtiments en termes de consommation d'eau (construction et gestion)	—	***
	Sensibilisation des locataires, acquéreurs, occupants aux enjeux sociaux et environnementaux du bâtiment	—	***
	Ancrage territorial (recours à de la main d'œuvre et à des matériaux locaux)	—	***
	Adaptation des logements construits ou gérés aux personnes âgées	—	**
	Evaluation et présentation de la performance de l'entreprise élargie aux enjeux sociaux et environnementaux	—	**
	Anticipation des conditions climatiques futures dans la conception des bâtiments	—	**
	Ancrage territorial des opérations immobilières (Limiter le transport des matériaux pour limiter les émissions de CO2)	—	**
	Préservation de la biodiversité dans les opérations immobilières	—	**
	Utilisation commerciale des performances développement durable de l'immobilier	—	*

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

LES INVESTISSEURS S'ESTIMENT LES + PERFORMANTS SUR :

	Enjeux	Performance que les investisseurs estiment atteindre
	Durée de vie de la construction / qualité	+++
	Proximité des services et des transports en commun	+++
	Frais d'exploitation et de maintenance du bâtiment	+++

	Préservation de la santé des occupants des bâtiments construits ou gérés (air, eau... recours à des matériaux sains)	+++
	Discriminations à l'embauche et gestion de l'emploi (genre, handicap, minorités visibles, âge)	+++
	Précarité du travail, recrutement	+++
	Sécurité au travail	+++
	Travail clandestin	+++
	Prévention et lutte contre la corruption, les pots de vin	+++

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

Risque potentiel dans l'écart entre la reconnaissance de l'importance de l'environnement et le degré de prise en compte des investisseurs

Les investisseurs qui ont répondu à l'enquête ont considéré certains enjeux comme importants tout en estimant être insuffisamment performants. Il s'agit là des **zones de risques potentielles pour les investisseurs : ils ne sont pas engagé à la hauteur de ce qu'eux-mêmes (ou les parties prenantes, d'ailleurs) considèrent comme crucial**. Le tableau ci-dessous expose ces écarts

	Enjeux	Performance que les investisseurs estiment atteindre	Importance qu'ils accordent à cet enjeu	écart d'appréciation entre performance et importance	Importance selon les parties prenantes
	Système de Management Environnemental	—	★ ★ ★		***
	Consommation d'eau	+	★ ★ ★		***
	Recours aux énergies renouvelables	+	★ ★		***
	Utilisation commerciale des performances DD	+	★ ★ ★		*
	Labellisation/certification	++	★ ★ ★		**
	Coût des études	++	★ ★ ★		**
	Adaptation des bâtiments au climat	++	★ ★ ★		***
	Formation/sensibilisation du personnel	++	★ ★ ★		***

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

Les positions des investisseurs ne sont pas homogènes

Sur plusieurs points, les réponses des investisseurs différents, révélant peut-être :

- une immaturité sur les enjeux concernés (ou absence d'information).
- de véritables différences d'analyses

Sur la notion de coût global, nous pouvons penser que c'est plutôt l'immaturité et la complexité de la notion qui est à l'origine de ces réponses hétéroclites.

Concernant l'eau et l'adaptation des bâtiments aux spécificités climatiques des territoires, il n'est pas impossible qu'il y ait de véritables écarts entre les pratiques des différents investisseurs. Cependant, nous pouvons penser que ces réponses sont liées à une faible implication et un manque de maturité sur ces enjeux là aussi.

		Ecart d'importances	
	Enjeux	Appréciation la plus faible	Appréciation la plus importante
	Mixité sociale	—	★★
	Relation avec les sous-traitants	★	★★★

		Ecart de performances	
	Enjeux	Appréciation la plus faible	Appréciation la plus importante
	Coût global	—	+++
	Adaptation aux spécificités climatiques des territoires	—	+++
	Performance sur l'eau	—	+++

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

Les promoteurs immobiliers ont une perception juste des enjeux et considèrent leurs performances honorables

Les promoteurs, qui jouent un rôle très important sur certains enjeux environnementaux clefs de par leur rôle dans la conception du bâtiment (équipements choisis, prix de sortie...), apparaissent en phase avec les experts concernant l'importance des enjeux : changement climatique, santé des utilisateurs des bâtiments, prix du foncier, (contrainte très forte pour eux), lutte contre la corruption (exposition forte à risque), sensibilisation de leurs équipes...

- Les **promoteurs sont conscients de l'importance des enjeux du changement climatique et de la préservation de la santé** des utilisateurs des bâtiments.
- Certaines contraintes fortes, comme le **prix du foncier et la lutte contre la corruption sont au cœur de leurs problématiques** et de leurs priorités.

On note donc une vraie conscience des principaux enjeux environnementaux, mais dans un contexte très contraint : rareté et prix du foncier, concurrence vive, crise du logement ne favorisant pas les exigences des clients...

- Les enjeux liés à la performance énergétique, au changement climatique et à la santé des occupants seront au cœur des préoccupations de demain des promoteurs.

	Enjeux	Importance de l'enjeu pour les promoteurs	Importance de l'enjeu pour les parties prenantes
	Prix du foncier	★★★	***
	Formation, sensibilisation du personnel aux enjeux du développement durable	★★★	***
	Performance des bâtiments en termes d'émissions de gaz à effet de serre	★★★	***
	Préservation de la santé des occupants	★★★	***
	Prévention et lutte contre la corruption	★★★	*

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

Il est intéressant de noter qu'il n'y a pas de tropisme particulier vers un des piliers du développement durable de la part des promoteurs. Leur positionnement amont dans la chaîne immobilière, qui leur donne prise sur de nombreuses problématiques est bien identifié.

Les promoteurs estiment leurs performances honorables

- Aucune thématique environnementale ne figure parmi les enjeux sur lesquels les promoteurs estiment atteindre de bonnes performances. Cependant, ils estiment tout de même atteindre des performances satisfaisantes sur les enjeux environnementaux clefs.
- Aveu d'impuissance concernant la mixité sociale. Enjeu très important pour les parties prenantes (pouvoirs publics en particulier), cette thématique figure parmi celles sur lesquelles les promoteurs se jugent médiocrement performants.
- Même constat sur l'anticipation des conditions climatiques futures : les promoteurs se jugent pour le moment incompetents.
- La formation / sensibilisation du personnel aux enjeux du développement durable et l'utilisation commerciale des performances développement durable sont deux enjeux jugés très importants mais sur lesquels les promoteurs s'estiment aujourd'hui médiocrement performants.
- Sans surprise, les promoteurs s'estiment efficaces sur le prix du foncier. Par contre, les bonnes performances affichées à propos de la proximité des services et des transports sont plus surprenantes.
- Plus original : ils considèrent mener des actions réussies sur la sécurité au travail, le travail clandestin, la corruption.

LES 5 ENJEUX POUR LESQUELS LES PROMOTEURS S'ESTIMENT LES - PERFORMANTS

	Enjeux	Performance que les promoteurs estiment atteindre	Importance attribuée par les parties prenantes
	Mixité sociale des occupants	+	***
	Ancrage territorial des opérations (main d'œuvre et matériaux locaux)	+	***
	Relations de l'entreprise avec ses sous-traitants	+	**
	Utilisation commerciale des performances développement durable	+	*
	Anticipation des conditions climatiques futures	—	**

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

LES 5 ENJEUX POUR LESQUELS LES PROMOTEURS S'ESTIMENT LES + PERFORMANTS

	Enjeux	Performance que les promoteurs estiment atteindre	Importance attribuée par les parties prenantes
	Proximité des services et des transports	+++	***
	Prix du foncier	+++	***
	Sécurité au travail	+++	**
	Travail clandestin	+++	**
	Prévention et lutte contre la corruption	+++	*

- On constate un tropisme très clair dans les bonnes performances des promoteurs vers les enjeux sociaux et sociétaux. L'environnement est absent.
- L'évolution constatée dans la prise de conscience environnementale ne semble pas encore être passée au stade des pratiques et des performances à la lecture de ces résultats.

Grand écart sur la sensibilisation des personnes, le réchauffement climatique et le « marketing vert »

	Enjeux	Performance que les promoteurs estiment atteindre	Importance qu'ils attribuent à l'enjeu	Ecart d'appréciation entre performance et importance	Importance attribuée par les parties prenantes
	Formation, sensibilisation du personnel aux enjeux du développement durable	+	★★★		***
	Anticipation des conditions climatiques futures	—	★★		**
	Utilisation commerciale des performances durable de l'immobilier	+	★★		*

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

Les énergies renouvelables font consensus...mais ne sont pas utilisées.

	Enjeux	Ecart d'importance		Ecart de performance	
		appréciation la plus faible	appréciation la plus importante	appréciation la plus faible	appréciation la plus importante
	Recours aux énergies renouvelables	★★	★★★	—	+++

Sur l'importance des enjeux, les réponses des promoteurs présentent de grandes similitudes, attestant d'un secteur professionnel homogène. Sur les réponses apportées, les promoteurs considèrent qu'ils font assez bien face sur l'essentiel, hormis pour les énergies renouvelables : la performance qu'ils estiment atteindre est très contrastée d'un opérateur à l'autre. Il s'agit d'un enjeu émergent : certains semblent expérimenter le recours aux énergies renouvelables et jugent qu'ils les maîtrisent, d'autres semblent estimer n'être encore qu'au début de leurs réflexions sur le sujet.

Les constructeurs et fabricants de matériaux focalisés sur les enjeux sociaux

- Les enjeux sur les conditions de travail sont parmi les plus importants pour la majorité des constructeurs et des fabricants de matériaux (« sécurité au travail », « pénibilité du travail », « travail clandestin », « précarité du travail »)
- La thématique « conduite de chantiers propres » est perçue comme très importante par les constructeurs, de plus en plus sensibilisés à cette question à la fois par les riverains des chantiers et par les exigences des maîtres d'ouvrages recourant à la démarche HQE (la cible chantier propre est sur les quatorze cibles l'une des plus faciles à mettre en œuvre dans la démarche)
- Les relations avec les sous traitants, très nombreux dans le secteur de la construction, sont identifiées comme thème-clé pour les constructeurs.

	Enjeux	Importance de l'enjeu pour les constructeurs	Importance attribuée par les parties prenantes
	Précarité du travail / recrutement	★★★	***
	Chantier propre	★★★	***
	Relations de l'entreprise avec ses sous-traitants	★★★	**
	Travail clandestin	★★★	**
	Sécurité au travail	★★★	**
	Pénibilité du travail	★★★	**

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

Les constructeurs s'estiment bons sur le social mais encore faibles sur l'environnement

- Parmi les enjeux sur lesquels les constructeurs sont les moins performants ne figurent quasiment que des enjeux environnementaux.
- Les constructeurs s'estiment très faibles dans l'utilisation commerciale des performances développement durable de leur activité. Les outils de valorisation et la communication sont aujourd'hui lacunaires. Les constructeurs et fabricants de matériaux sembleraient avoir intérêt à faire émerger des labels ou des certifications avec une réelle reconnaissance pour pouvoir valoriser leurs avancées.

LES CONSTRUCTEURS ET FABRICANTS DE MATERIAUX S'ESTIMENT LES – PERFORMANTS SUR :

	Enjeux	Performance que les constructeurs estiment atteindre	Importance attribuée par les parties prenantes
	Recours aux énergies renouvelables	–	***
	Adaptation des bâtiments aux spécificités climatiques du territoire	+	***
	Performance des bâtiments en termes de consommation d'eau	+	***
	Anticipation des conditions climatiques futures	–	**
	Utilisation commerciale des performances développement durable de l'immobilier	+	*

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

- Les constructeurs et producteurs de matériaux, concernés au premier chef, s'estiment performants sur l'aspect santé pour les utilisateurs des bâtiments. L'intérêt des parties prenantes pour cet enjeu semble pourtant indiquer que certaines incertitudes sont au cœur de leurs préoccupations. Cette bonne performance que les constructeurs estiment atteindre pourrait être le signe d'une sous estimation de la problématique perçue par les parties prenantes.
- Le prisme social, déjà perçu dans l'importance accordée aux enjeux par les constructeurs, se retrouve dans leurs performances.

LES CONSTRUCTEURS ET FABRICANTS DE MATERIAUX S'ESTIMENT LES + PERFORMANTS SUR :

	Enjeux	Performance que les constructeurs estiment atteindre	Importance attribuée par les parties prenantes
	Formation / employabilité du personnel	+++	***
	Précarité du travail / recrutement	+++	***
	Préservation de la santé des occupants	+++	***
	Travail clandestin	+++	**
	Pénibilité du travail	+++	**
	Sécurité au travail	+++	**
	Préservation du patrimoine culturel	+++	**
	Prévention et lutte contre la corruption	+++	*

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

Les acteurs de la construction semblent considérer que les enjeux environnementaux concernent plus directement la maîtrise d'ouvrage que l'acte de construction. Pour autant, leur faible performance affichée sur l'environnement est préoccupante car certains matériaux et certaines techniques nécessitent des compétences nouvelles de leur part pour qu'elles soient utilisées dans de bonnes conditions (énergies renouvelables, isolation par l'extérieur etc.)

Un grand écart entre enjeux et réalisation sur l'environnement

- Les écarts les plus significatifs entre l'importance accordée aux enjeux et le niveau de performance que les constructeurs estiment atteindre concernent l'environnement. Les enjeux sociaux n'apparaissent pas aussi décalés : les constructeurs s'estiment par exemple performants sur les ressources humaines.
- Malgré une communication importante d'entreprises comme Lafarge, sur l'enjeu de «performance énergétique des bâtiments», sur cette question cruciale, les constructeurs et fabricants de matériaux s'estiment peu performants. Or, la qualité de construction et de fabrication de matériaux concourent à une meilleure efficacité énergétique des bâtiments et sont tout à fait complémentaires de la qualité de la conception du bâtiment sur laquelle, il est vrai, les constructeurs ont peu d'influence.

	Enjeux	Performance que les constructeurs estiment atteindre	Importance qu'ils attribuent à l'enjeu	écart d'appréciation entre performance et importance	Importance attribuée par les parties prenantes
	Performance des bâtiments en termes de consommation d'eau	+	★ ★ ★		***
	Recours aux énergies renouvelables	—	★ ★		***
	Anticipation des conditions climatiques futures	—	★ ★ ★		**
	Adaptation des bâtiments aux spécificités climatiques du territoire	+	★ ★ ★		***
	Efficacité énergétique des bâtiments	+	★ ★ ★		***
	Chantier propre	++	★ ★ ★		***
	Relations avec les sous traitants	++	★ ★ ★		**

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

Des nuances entre constructeurs et fabricants

Moins homogène que les autres catégories, les constructeurs ont de fortes disparités dans leurs réponses. Logiquement, les constructeurs et les fabricants de matériaux de construction n'ont pas le même regard et la même perception des enjeux.

Les gestionnaires de parcs immobiliers sont en phase avec les parties prenantes

- Les gestionnaires des grands parcs ont une vision concordante avec les parties prenantes, sur les enjeux jugés importants.
- La problématique des frais de fonctionnement est logiquement très présente : durée de vie de la construction, efficacité énergétique, frais d'exploitation et de maintenance...
- La performance en termes d'émissions de gaz à effet de serre est fortement considérée, alors que d'autres problématiques environnementales sont, elles, jugées émergentes comme la gestion de l'eau et la préservation de la biodiversité.
- Élément original par rapport aux autres acteurs, le reporting extra financier est considéré comme un enjeu très important des années à venir par les gestionnaires. De fait, le suivi des consommations constitue un élément stratégique.
- Les gestionnaires affichent une vraie préoccupation vis-à-vis des enjeux fonciers. Les gestionnaires du panel de l'étude, sont souvent également promoteurs ou investisseurs et donc directement confrontés au problème.

	Enjeux	Importance de l'enjeu pour les gestionnaires	Importance attribuée par les parties prenantes
	Prix du foncier	★★★	***
	Durée de vie de la construction / qualité	★★★	***
	Efficacité énergétique des bâtiments construits ou gérés	★★★	***
	Performance des bâtiments en termes d'émissions de gaz à effet de serre (CO2 principalement)	★★★	***
	Frais d'exploitation et de maintenance des bâtiments	★★★	***
	Confort des occupants des bâtiments construits (hygrothermique, olfactif, acoustique et visuel)	★★★	***
	Disponibilité du foncier et contraintes des PLU	★★★	***

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

- On note une répartition assez hétérogène des enjeux, quoique légèrement orientée vers les enjeux économique.

Les gestionnaires s'estiment efficaces, surtout en matière sociale et de ressources humaines

- Les moins bonnes performances se concentrent sur l'environnement, plutôt sur des enjeux mineurs.
- Les gestionnaires se jugent insuffisamment performants concernant la mise en place de systèmes de management environnemental, de recours aux d'énergies renouvelables et de labellisation / certification des bâtiments. Pourtant, ce sont des enjeux sur lesquels ils peuvent avoir une influence, que ce soit dans la gestion courante ou au moment de rénovation / amélioration des bâtiments. A l'inverse, ils n'ont guère de prise sauf comme opérateur intégré, sur la conception bioclimatique des bâtiments ou des transports.
- Les gestionnaires s'estiment performants sur certains enjeux sociaux ayant trait aux conditions de travail (précarité, sécurité et discriminations entre autres), qu'ils ne considèrent pas si importants par ailleurs.

LES GESTIONNAIRES S'ESTIMENT LES – PERFORMANTS SUR :

	Enjeux	Performance que les gestionnaires estiment atteindre
	Recours aux énergies renouvelables sur les bâtiments construits ou gérés	+
	Adaptation des bâtiments aux spécificités climatiques des territoires	+
	Système de management environnemental mis en place sur les projets d'opérations immobilières	+
	Labellisation / certification des bâtiments construits afin de valoriser leur performance "développement durable"	+
	Ancrage territorial des opérations immobilières (Limiter le transport des matériaux pour limiter les émissions de CO2)	+
	Anticipation des conditions climatiques futures dans la conception des bâtiments	–

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

LES GESTIONNAIRES S'ESTIMENT LES + PERFORMANTS SUR :

	Enjeux	Performance que les gestionnaires estiment atteindre
	Intégration à un urbanisme durable (qualité des espaces)	+++
	Discriminations à l'embauche et gestion de l'emploi	+++
	Précarité du travail, recrutement	+++
	Préservation du patrimoine culturel (notamment architectural)	+++
	Travail clandestin	+++
	Sécurité au travail	+++

Des écarts entre perception et pratiques, surtout vis-à-vis du changement climatique

	Enjeux	Performance que les gestionnaires estiment atteindre	Importance qu'ils attribuent à l'enjeu	Ecart d'appréciation entre performance et importance
	Frais d'exploitation et de maintenance des bâtiments	++	★★★	
	Prix du foncier	++	★★★	
	Performance des bâtiments en termes d'émissions de gaz à effet de serre (CO2 principalement)	++	★★★	
	Recours aux énergies renouvelables sur les bâtiments construits ou gérés	+	★★	
	Adaptation des bâtiments aux spécificités climatiques des territoires	+	★★	

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

- Sur cinq enjeux, les performances des gestionnaires sont nettement en deçà du niveau d'importance qu'ils leur attribuent, ainsi que les parties prenantes :
 - Sur certains, les gestionnaires n'ont que peu de prise (foncier et adaptation du bâtiment au climat local),
 - sur d'autres, ils identifient une situation de risque pour eux, avec des enjeux qu'ils savent très importants, sur lesquels ils peuvent agir mais ne le font pas réellement aujourd'hui (énergies renouvelables, optimisation des frais d'exploitation et de maintenance et performance des bâtiments en termes d'émissions de gaz à effet de serre).
- Les possibilités de progression sont les plus importantes en matière d'environnement et de changement climatique.

Entre eux, les gestionnaires interrogés divergent sur trois points :

Concernant l'importance à accorder

		Ecart d'importance	
	Enjeux	Appréciation la plus faible	Appréciation la plus importante
	Gestion de la mobilité des salariés	—	★ ★ ★
	Proximité des services et des transports	—	★ ★ ★
	Labellisation / certification	★	★ ★ ★

sociaux	sociétaux	économiques	environnementaux	transversaux
---------	-----------	-------------	------------------	--------------

Concernant la performance qu'ils pensent atteindre

		Ecart de performance	
	Enjeux	Appréciation la plus faible	Appréciation la plus importante
	Gestion de la mobilité des salariés	+	+++
	Proximité des services et des transports	—	+++
	Labellisation / certification	—	++

- Pour la « labellisation / certification » les performances estimées sont très différentes (de « médiocres » à « satisfaisantes »), tandis que la « gestion de la mobilité des salariés » a été jugée de « pas importante » à « très importante » par les gestionnaires.
- Plus divergentes encore sont les réponses apportées à l'enjeu de « proximité des services et des transports » pour lequel l'importance attribuée, comme la performance estimée par les gestionnaires, ne se recoupent pas d'un acteur à l'autre. Cet enjeu, sur lequel le gestionnaire n'a finalement que peu de prise, a probablement fait l'objet d'interprétations diverses par les entreprises du panel.

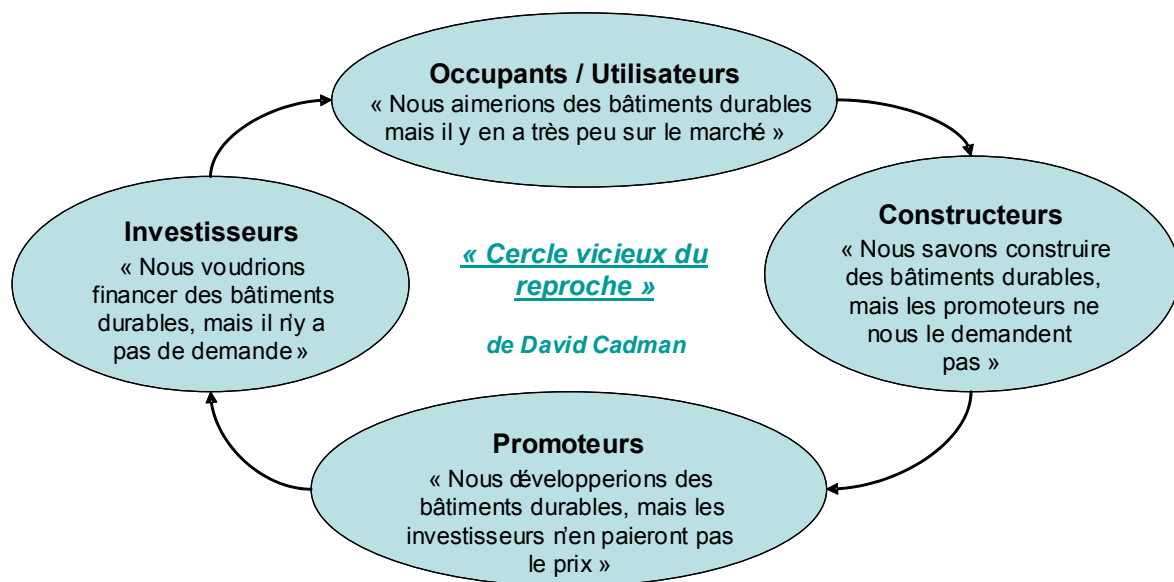
Quel partage des responsabilités pour aller vers un immobilier durable ?

Le questionnaire Novethic / Ademe qui a été renseigné par les entreprises et les parties prenantes comportait, pour chacun des trente thèmes, une question sur le partage de responsabilité entre les différents acteurs : investisseurs, promoteurs, constructeurs, gestionnaires et pouvoirs publics.

Ont été sélectionnés ici les enjeux pour lesquels les réponses paraissaient particulièrement intéressantes, ou incontournables. On remarque d'une manière générale, que :

- les différents acteurs ne fuient pas particulièrement leur responsabilité, mais attribuent aux autres intervenants une responsabilité plus ou moins grande.
- les parties prenantes (associations, collectivités...) du panel ont tendance à attribuer aux pouvoirs publics une responsabilité plus forte que ne le font les entreprises.

Derrière la problématique des responsabilités respectives se profile la question du « cercle vicieux du reproche » dont est victime le secteur immobilier dans sa démarche vers plus de soutenabilité, situation décrite ainsi par David Cadman :

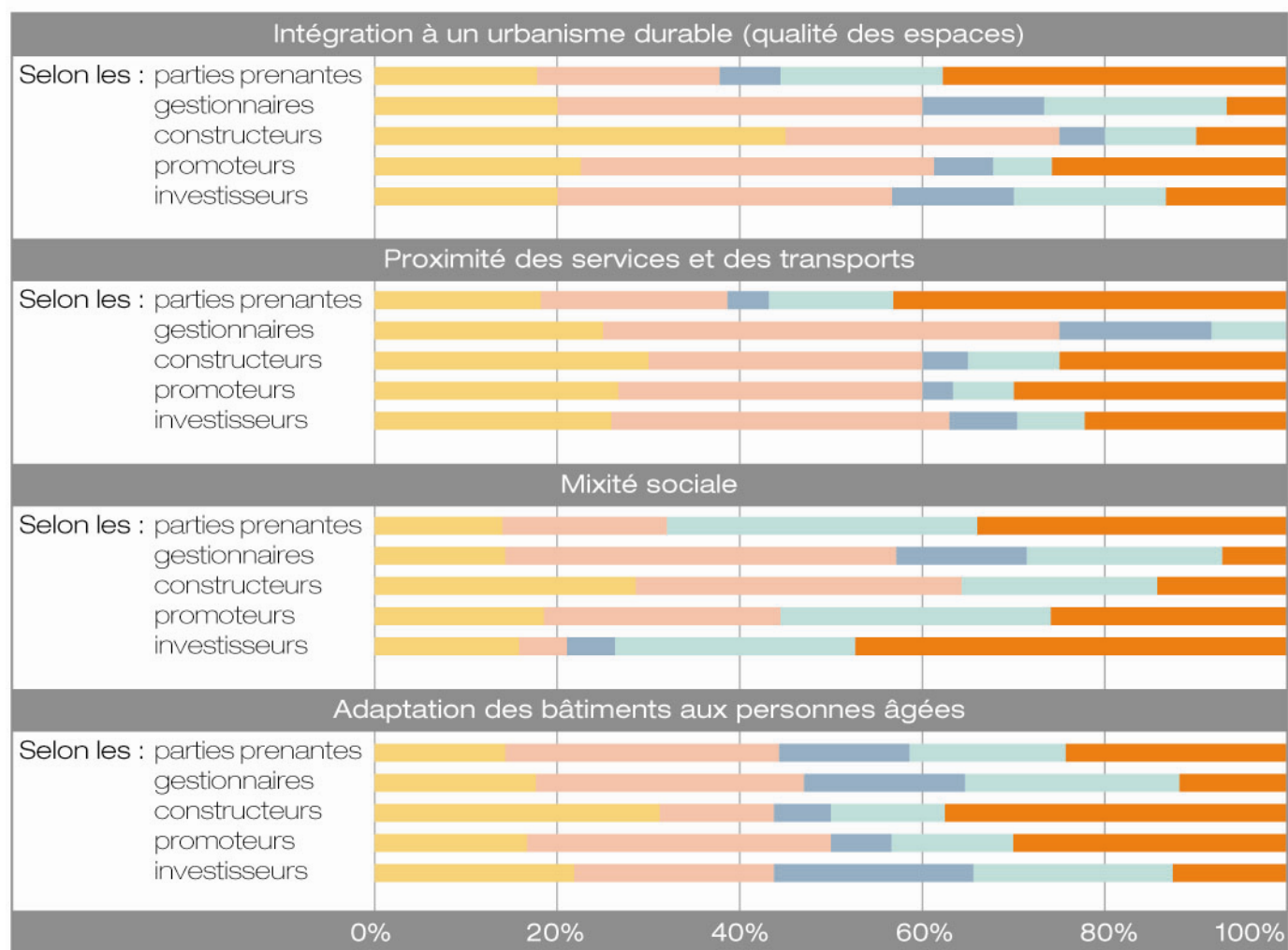


Enjeux sociaux et sociétaux

Sur quatre enjeux sociaux/sociétaux, les acteurs attribuent les responsabilités de la manière suivante (tableau). Par exemple, en matière d'urbanisme durable, les constructeurs attribuent une grande responsabilité aux investisseurs (en jaune orangé sur la troisième ligne du graphique) alors que les investisseurs eux-mêmes l'attribuent plutôt aux promoteurs (en rose pale sur la cinquième ligne).

Responsabilité relevant des :

Investisseurs Promoteurs Constructeurs Gestionnaires Pouvoirs publics



Proximité des services et des transports, et intégration à un urbanisme durable :

- Les parties prenantes, contrairement aux entreprises qui interviennent dans le secteur immobilier, attribuent nettement une responsabilité la plus importante aux pouvoirs publics. D'après ces représentants de la société civile, les problématiques d'urbanisme au sens large et d'intégration des opérations immobilières relèvent de compétences régaliennes.
- Les entreprises, assez unanimement, identifient investisseurs et promoteurs immobiliers comme les principaux responsables de l'intégration d'une opération à un urbanisme durable, et du lien avec les infrastructures de transport. Ceci sans exclure, toutefois, le rôle des pouvoirs publics.
- L'ensemble des acteurs semble s'accorder sur une coresponsabilité entre les entreprises et les pouvoirs publics.
- La concertation entre les entreprises et les collectivités territoriales de l'implantation apparaît comme une condition de succès.

Mixité sociale

La problématique de mixité sociale est complexe et les acteurs n'en ont pas la même perception.

- Les investisseurs (et promoteurs, dans une moindre mesure), attribuent la responsabilité aux pouvoirs publics et aux gestionnaires. Les parties prenantes ont d'ailleurs la même perception des responsabilités.
- Les gestionnaires, directement mis en avant comme responsables par les autres entreprises, ont cependant tendance quant à eux à rejeter cette responsabilité sur les promoteurs et investisseurs.

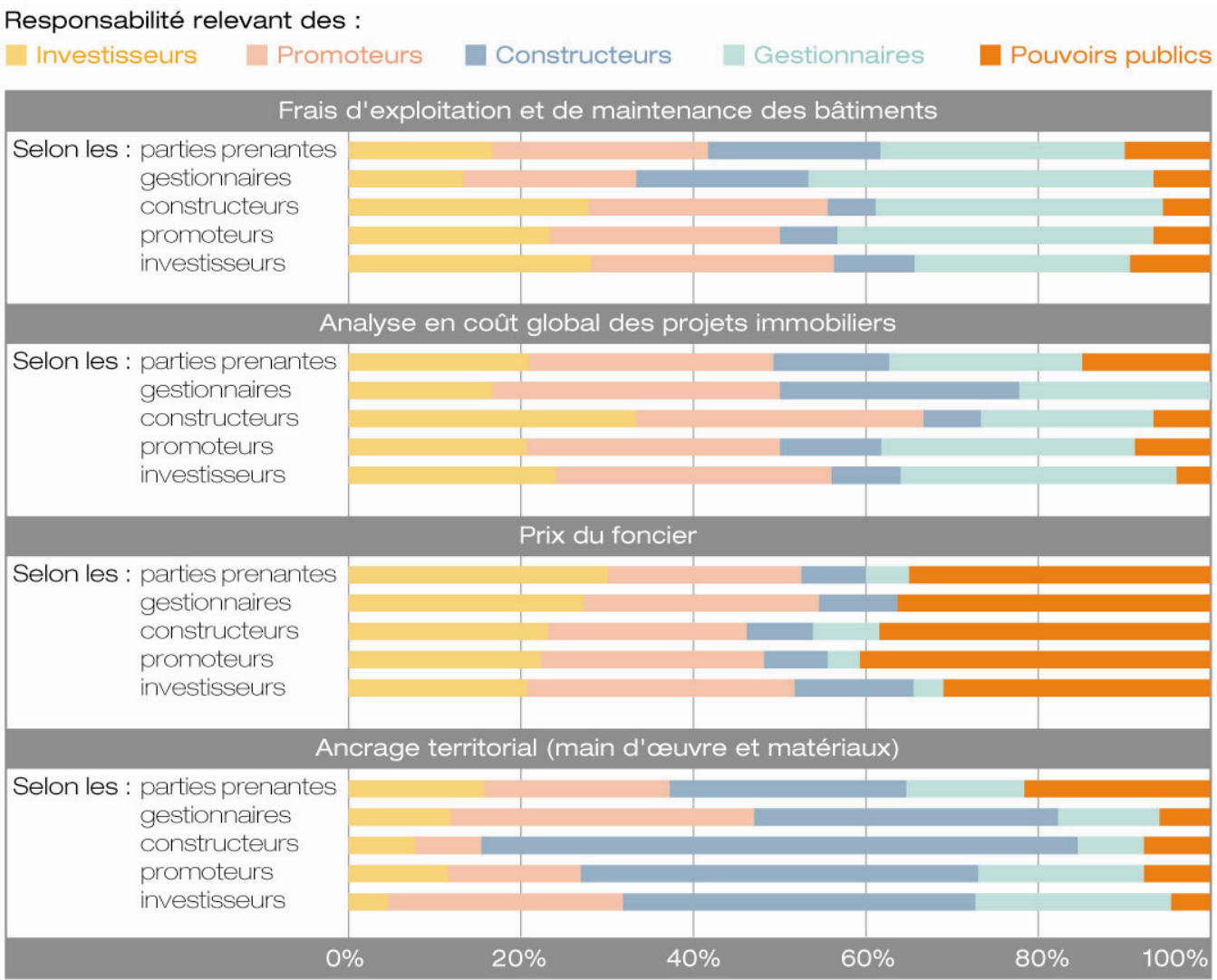
On peut donc imaginer que le défi de la mixité sociale ne sera pas correctement pris en charge par les entreprises à moyen terme : elles se renvoient entre elles ou vers les parties prenantes la responsabilité. Cependant, les gestionnaires du panel sont principalement des gestionnaires d'immobilier tertiaire, il y a donc un biais dont il faut tenir compte dans l'interprétation des résultats.

Adaptation des bâtiments aux personnes âgées

- Les acteurs semblent hésitants à désigner un maillon de la chaîne immobilière comme principal porteur de cet enjeu.
- Les parties prenantes, les gestionnaires et plus encore les investisseurs attribuent des parts de responsabilité égales à tous les acteurs, tandis que les constructeurs et les promoteurs (soumis aux réglementations constructives) insistent sur le rôle des pouvoirs publics.
- Une légère tendance se dégage tout de même, inscrivant la partie amont de la chaîne immobilière (investisseurs et promoteurs) comme des acteurs incontournables sur cet enjeu. Sans impulsion de leur part, ou des pouvoirs publics, la problématique de l'adaptation des bâtiments aux personnes âgées pourrait ne pas être intégrée.

Enjeux économiques

Sur quatre enjeux économiques majeurs, (exploitation, coût global, prix du foncier, ancrage local), les acteurs interrogés distribuent la responsabilité de la manière suivante :



Frais d'exploitation et de maintenance des bâtiments ou la problématique de coût global

Les responsabilités sont unanimement attribuées à trois des acteurs de la chaîne immobilière :

- Les investisseurs et les promoteurs, qui, lors de la conception d'un bâtiment sont responsable de ses caractéristiques d'usage et d'entretien.
- Les gestionnaires, qui par leur utilisation des immeubles ont un impact direct sur les consommations et sur l'usure des installations. Il est intéressant de noter que ces trois acteurs s'attribuent bien une part importante de responsabilité à eux-mêmes, ce qui laisse à penser qu'ils ont déjà bien intégré ces questions.

Les réponses des acteurs concernant l'analyse en **coût global** est intéressante :

- Les acteurs identifient assez bien le fait que la responsabilité est partagée mais,
- les parties prenantes interrogées et les gestionnaires de parc immobilier estiment que les constructeurs ont également une part non négligeable de responsabilité, militant en cela pour une implication complète de la chaîne de production.

Prix du foncier :

C'est un des enjeux jugés les plus importants par l'ensemble des acteurs :

- Tous les maillons de la chaîne immobilière ainsi que les parties prenantes s'accordent à attribuer une très grande part de responsabilité aux pouvoirs publics concernant le prix du foncier.
- Cependant, les investisseurs et promoteurs sont également jugés responsables par l'ensemble des entreprises et parties prenantes. Puisque les investisseurs et promoteurs s'auto attribuent une telle responsabilité, des marges de manœuvre sur le prix du foncier, ou du moins sur la manière dont il est porté, semblent donc pouvoir exister.

Ancrage territorial (origine de la main d'œuvre et des matériaux).

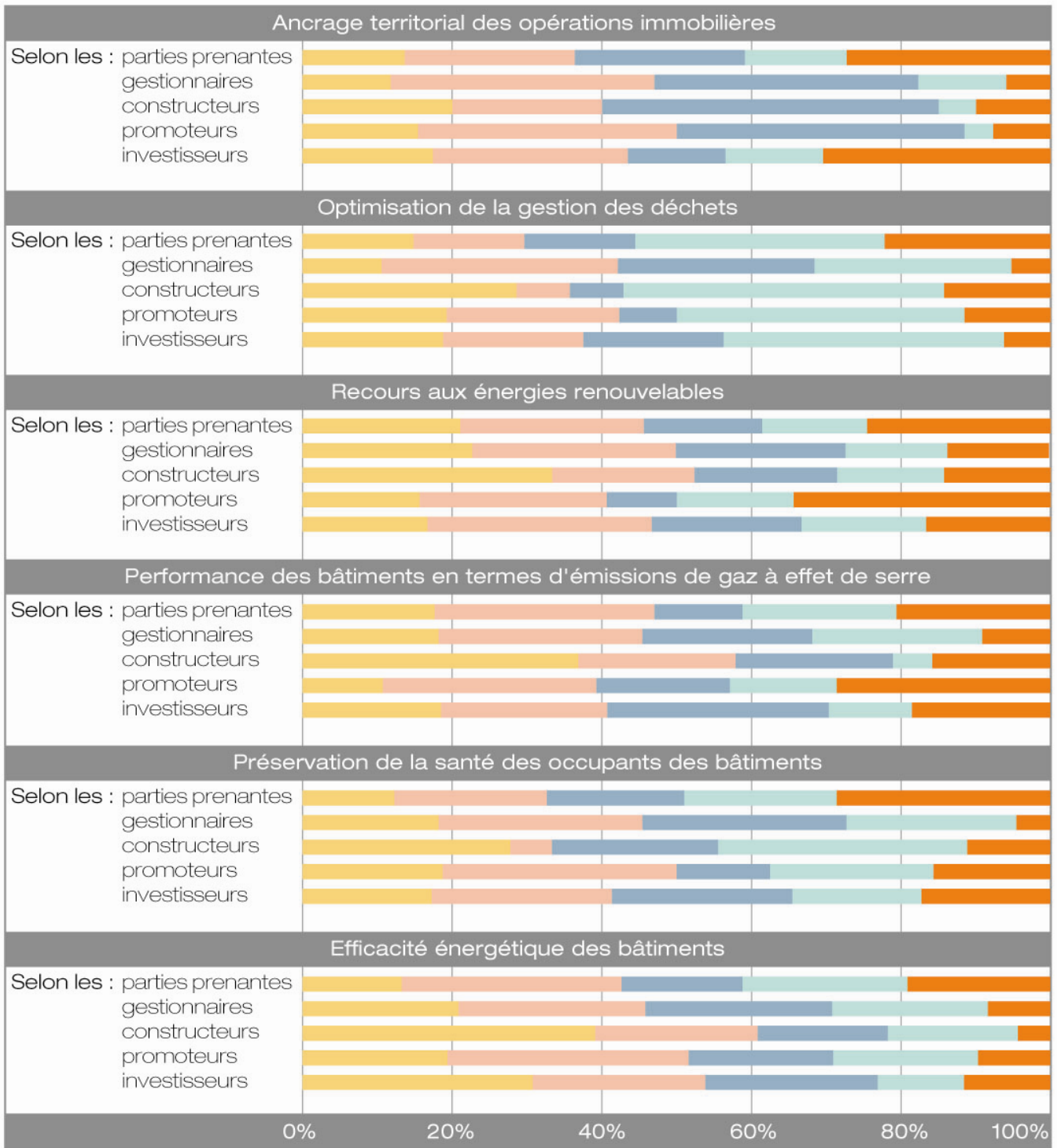
- Les constructeurs apparaissent comme porteurs de cet enjeu, et assument clairement cette responsabilité.
- Les promoteurs et les investisseurs, au contraire, minimisent leur responsabilité par rapport à celle perçue par les autres acteurs du secteur immobilier.

Enjeux environnementaux

Sur les six enjeux environnementaux clés, les acteurs interrogés distribuent les responsabilités de la manière suivante :

Responsabilité relevant des :

Investisseurs Promoteurs Constructeurs Gestionnaires Pouvoirs publics



Ancrage territorial, sous l'angle réduction des émissions de gaz à effet de serre dues au transport

Deux conceptions différentes sont proposées par les répondants :

- d'une part, parties prenantes et investisseurs attribuent une forte part de responsabilité aux pouvoirs publics alors que promoteurs, constructeurs et gestionnaires ont tendance à mettre en avant le rôle des constructeurs et, dans une mesure légèrement moindre, celle des promoteurs.
- Visiblement, les plus concernés par cette problématique ne reportent pas leur responsabilité vers les pouvoirs publics.

Optimisation de la gestion des déchets :

- Cet enjeu est clairement identifié comme à la charge, principalement, des gestionnaires.
- Les gestionnaires estiment quant à eux que la responsabilité se répartit de manière plus homogène, impliquant notamment fortement les investisseurs et promoteurs responsables de la conception du projet (espaces réservés pour le tri, etc.). L'implication des constructeurs est plus surprenante : peut-être est-ce lié à la notion de déchets de chantiers, qui n'était pourtant pas le cœur de la question.

Energies renouvelables : Les différences dans les réponses sont intéressantes :

- Les promoteurs, acteurs clef de la conception d'un programme immobilier, estiment que les pouvoirs publics ont une responsabilité majeure aujourd'hui, visiblement jugée plus grande que leur propre part de responsabilité.
- Les autres acteurs, en revanche, s'ils ne négligent pas le rôle des pouvoirs publics, estiment cependant qu'investisseurs et promoteurs sont au centre de la problématique. Le rôle des constructeurs, chargés de mettre en oeuvre les installations d'énergies renouvelables, n'est pas complètement négligé, rappelant que les coûts et la qualité de la pose des installations reste un enjeu significatif.

Santé des occupants :

- Assez fortes disparités des points de vue sur le sujet, semblant témoigner d'un enjeu mal connu encore, cependant, chacun des acteurs s'attribue une responsabilité assez significative, ne renvoyant pas particulièrement la responsabilité sur les autres.
- Le rôle des pouvoirs publics est peu mis en avant, à l'exception des parties prenantes qui leur attribuent la principale responsabilité en matière sanitaire.

La performance énergétique des constructions et leur performance « CO2 » :

- Le rôle des investisseurs et promoteurs, prépondérant, et dans une mesure légèrement moindre, celui des constructeurs et gestionnaires, est clairement identifié par l'ensemble des acteurs.
- La responsabilité attribuée aux pouvoirs publics en revanche varie beaucoup entre la question de l'efficacité énergétique et celle des émissions de gaz à effet de serre (GES) :
 - Les entreprises assument leurs responsabilités sur le plan de l'efficacité énergétique, mais s'en remettent encore significativement aux pouvoirs publics sur la question des émissions de GES, particulièrement les promoteurs.
 - Notons que les investisseurs attribuent la plus grande responsabilité aux constructeurs sur l'enjeu des émissions de GES, ce qui semble témoigner d'une inquiétante méconnaissance d'un sujet qui devrait les concerner au premier chef en tant que donneur d'ordre.

III Les « investisseurs responsables » peuvent-ils influencer l'immobilier ?



Les investisseurs jouent un rôle majeur dans la dynamique de la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE). Un nombre croissant d'entre eux pèse, via les mécanismes de l'Investissement Socialement Responsable (ISR), pour que les entreprises dont ils détiennent des actions se dotent de politiques en faveur d'un développement durable et obtiennent des résultats financiers en prenant davantage en compte leurs impacts sociaux ou environnementaux.

Pour ce faire, ils évaluent - ou font évaluer par des agences de notation sociétale à qui ils achètent leurs notes - le degré de responsabilité sociétale de l'entreprise, puis déterminent une stratégie d'investissement. Schématiquement, l'investisseur peut décider par exemple :

- d'exclure certaines entreprises de ses investissements,
- de n'investir que dans les meilleures de chaque secteur d'activité,
- d'ouvrir un dialogue avec le management pour progresser sur le plan sociétal, etc.

S'il n'investit pas directement dans les entreprises mais dans des produits financiers, il choisit ceux dont la politique d'investissement responsable correspond à ses choix et ses valeurs¹.

A fin 2006, le marché de l'ISR en France représente environ 12 Md€ d'encours. Cela reste inférieur à 1% du volume total de la gestion d'actifs, mais la croissance est à deux chiffres depuis plusieurs années. En Europe, l'ISR est estimé à plus de 1000 Md€ dans une définition extensive.

De manière générale, et à l'échelle mondiale, les investisseurs ISR ont contribué à ce que les entreprises cotées tiennent compte des grands enjeux du développement durable (changement climatique, biodiversité, droits de l'homme et du travailleur, diversité et cohésion sociale, bonne gouvernance, etc.). Les Principes pour l'Investissement Responsable (ou PRI), adoptés sous l'égide de l'ONU depuis 2006 par des investisseurs représentant, au printemps 2007, environ 8000 Md\$ d'actifs, montrent que cette dynamique a largement dépassé le périmètre des pionniers ou des militants.

L'investisseur peut-il jouer un rôle similaire en ce qui concerne les actifs immobiliers ? Une dynamique de l'investissement immobilier responsable (que les anglo-saxons nomment *Responsible Property Investment*), est-elle susceptible d'influencer suffisamment les acteurs pour que les produits immobiliers construits, rénovés ou gérés le soient de manière plus compatible avec les enjeux développement durable du secteur ? C'est un élément déterminant dans la lutte contre le réchauffement climatique (voir partie I).

La croissance des investissements immobiliers au plan mondial est importante, ils atteignent 668 Md€ en 2006 (+38%, un doublement par rapport à 2003), dont un tiers en Europe et 22 Md€ en France². L'essentiel (506 Md€) concerne l'immobilier commercial, les investissements résidentiels collectifs pesant pour 126 Md€.

La question se pose avec d'autant plus d'acuité qu'on ne constate pas, pour le moment, d'industrialisation ou de systématisation des constructions durables (*green buildings*) même si des expérimentations sont réalisées un peu partout. L'une des explications serait que les investisseurs ne jouent pas leur rôle de prescripteur sur l'intégration de cette exigence. Pourquoi ?

¹ Pour des informations sur les différents fonds ISR disponibles ou sur l'ISR en général voir www.novethic.fr

² Source : rapport Jones Lang LaSalle 2006

Il n'existe pas encore d'études l'expliquant précisément mais il semble que bon nombre d'investisseurs considèrent que cela ne relève pas de leur responsabilité directe¹. De plus ils ne disposent pas forcément d'éléments leur démontrant la rentabilité financière de cette démarche mais il s'agit surtout aujourd'hui d'anticiper sur les évolutions du marché au cours des prochaines années. Les particularités du secteur immobilier ne permettent pas de transposer tel quel pour des actifs immobiliers le dispositif de RSE-ISR qui existe actuellement dans la gestion Actions :

- **Chaque acteur de la chaîne immobilière doit être évalué à l'aune de responsabilités bien spécifiques** : un promoteur par exemple fait construire puis vend, il n'occupera pas les locaux, un constructeur applique les clauses du marché qu'il a obtenu, etc. Or, les méthodologies des agences de notation sociétale n'intègrent pas nécessairement encore toutes ces différences au sein d'un même secteur ;
- **Le comportement des entreprises vis-à-vis du bien immobilier peut varier du tout au tout** selon qu'elles sont propriétaires - occupantes, simples occupantes, propriétaires bailleurs ou investisseurs revendeurs...;
- **Evaluer seulement la performance sociale et environnementale des entreprises impliquées dans l'immobilier (promoteurs, constructeurs ou fabricants de matériaux...) dans le cadre de la notation extra-financière ne suffit pas à embrasser la question.** S'agissant des titres d'une foncière cotée, la notation RSE classique sera relativement pertinente puisque l'entreprise sera évaluée sur son cœur de métier : la gestion immobilière. Sa note portera à la fois sur l'entreprise et sur la gestion des produits (immeubles), les deux dimensions se regroupant dans le cas des foncières. En revanche, s'agissant des investissements dans des immeubles effectués par des grandes banques cotées, les notes sociétales de ces banques - qui font beaucoup d'autres choses que de l'immobilier - porteront peu sur l'impact de ces investissements immobiliers mais essentiellement sur d'autres dimensions ; L'évaluation des pratiques d'immobilier durable se trouvera donc, en quelque sorte, diluée. **Pour refléter la dimension immobilière et ses enjeux une évaluation spécifique du patrimoine détenu ou géré sous l'angle développement durable** paraît donc nécessaire pour compléter la note extra-financière de l'acteur en cause ;
- **La gestion de l'actif immobilier n'est pas de même nature que celle des actifs actions ou obligations** ; elle est d'ailleurs confiée à des équipes dédiées qui devront choisir leur propre méthode d'ISR ;
- **La complexité du sujet a généré plusieurs initiatives** pour pousser plus loin la réflexion ISR propre à ce secteur, notamment sous l'égide du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE).

¹ Pour Euler Hermes par exemple, ses « activités n'ont aucune incidence sur l'environnement s'agissant d'une activité de services » Rapport annuel 2005

Emergence de l'Investissement Socialement Responsable dans l'immobilier

Définition

L'investissement socialement responsable (ISR) dans l'immobilier peut être défini comme la recherche « *de portefeuilles, actifs ou activités de gestion immobilière qui vont au-delà de la conformité avec un minimum d'exigences légales pour mieux gérer les risques et opportunités associés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans l'investissement immobilier. Il inclut une variété d'efforts pour prendre en compte l'intégrité écologique, le développement de la société et la réalisation humaine dans la poursuite d'un investissement immobilier rentable. La motivation en est de réduire les risques et de rechercher les opportunités tout en aidant à prendre en compte les défis auxquels font et feront face les générations actuelles et futures*¹ ».

L'ISR Immobilier : une question qui monte

La question de l'Investissement Socialement Responsable (ISR) dans l'immobilier, ou des plus-values patrimoniales réalisables à partir des bâtiments dits « verts », fait l'objet **d'un nombre croissant d'études**, réalisées à l'étranger pour l'essentiel. Elles portent, selon l'approche retenue, sur :

- les caractéristiques du bâtiment, ses performances intrinsèques,
- le potentiel d'appréciation du quartier,
- les orientations des investisseurs ou gestionnaires d'actifs immobiliers...

Les caractéristiques environnementales du bâtiment

Ce type d'études s'appuie généralement sur une certification (LEED aux Etats-Unis², Minergie en Suisse notamment) et comparent les avantages, pour l'investisseur comme pour le locataire, d'un bâtiment bénéficiant de la certification par rapport à un bâtiment classique. Elles concordent sur deux points :

- la performance énergétique du bâtiment est le critère environnemental qui aura le plus d'impact sur la valorisation du bâtiment ;
- on ne dispose pas assez de recul aujourd'hui pour « démontrer » l'existence des plus-values liées aux labels. Minergie évoque un chiffre de 10% de plus-value à la revente, les données pour BedZed (éco-quartier au Sud de Londres) font état de 20% de plus-value, mais ces chiffres sont à prendre avec précaution.

On peut constater une relative absence d'études françaises sur ces thèmes, sans doute liée aux limites des certifications françaises de bâtiments. Ces certifications, en privilégiant le management environnemental de l'opération (démarche) par rapport aux performances intrinsèques de l'immeuble (valeur absolue), ne permettent pas de communication claire sur les caractéristiques du bien. La volonté d'exhaustivité quant aux « cibles » de l'opération peut diluer l'appréciation globale. Au total, les certifications françaises ne facilitent pas la prise en compte de ces caractéristiques par le marché, même si de plus en plus de bâtiments en disposent, notamment depuis 2005 et que la certification Bâtiments Tertiaires démarche HQE a été mise en place.

¹ Prof. Gary PIVO in Responsible Property Investing : a survey of American executives, synthèse téléchargeable : <http://www.u.arizona.edu/~gpivo/RPI%20Survey%20Brief.pdf>

² Par exemple *Green Value, green buildings, growing assets*, étude de la Royal Institution of Chartered Surveyors. LEED signifie *Leadership in Energy and Environmental Design*. Il s'agit de la certification environnementale d'immeubles la plus répandue aux Etats-Unis

Néanmoins, la transposition de la directive Performance énergétique des bâtiments en droit français, et donc l'obligation de présenter le Diagnostic de Performance Energétique (DPE, étiquette énergie) lors de toute vente depuis novembre 2006 (à partir du 1^{er} juillet 2007 pour la location) devrait donner une visibilité aux caractéristiques énergétiques des bâtiments, et donc permettre au marché de mieux les prendre en compte à moyen terme.

Le potentiel d'appréciation du quartier dans lequel le bâtiment est situé

L'autre approche de la valorisation d'actifs immobiliers consiste à analyser les investissements effectués dans des zones en requalification. Le « Urban Regeneration Index », mis au point par IPD¹ pour Morley FM est le principal exemple de ce type d'analyses. Cet indice est composé de 750 biens immobiliers d'une valeur totale de £4,4 milliards. Il permet de comparer la performance financière des quartiers en rénovation à celle des quartiers traditionnels. La dernière parution de l'indice (janvier 2006) montre que :

- Les Zones de Rénovation Urbaine (ZRU) tendent à « sur-performer » les zones adjacentes pour le secteur tertiaire ;
- Les ZRU ont tiré bénéfice d'une ré-estimation favorable de rendement au cours des dernières années. Sur le secteur tertiaire, cette tendance a été confirmée par une demande accrue de locations ;
- Il n'y a aucune preuve que le marché immobilier de réhabilitation urbaine soit, en soi, plus volatile ou cyclique que le marché immobilier dans son ensemble.

Les décideurs américains prédisent un avenir à l'ISR Immobilier

Que ce soit par l'approche bâtiment ou par la zone urbaine d'implantation, de plus en plus de gestionnaires et investisseurs s'intéressent à la prise en compte de critères extra-financiers dans les stratégies immobilières. Une enquête, réalisée aux Etats-Unis début 2007, auprès d'environ 200 décideurs de l'investissement immobilier (conseils, promoteurs, gestionnaires, investisseurs... issus d'un panel de 1500 personnes) montre que cette approche est connue et crédible² :

- plus de 80% des dirigeants interrogés considèrent que leur entreprise va déjà au-delà de la simple conformité réglementaire ;
- 90% pensent que l'approche « immobilier responsable » sera plus importante à l'avenir ;
- parmi les stratégies dites responsables déjà véritablement installées dans l'entreprise, la protection des ressources arrivent en tête (57% des entreprises) suivi par l'engagement envers des parties prenantes autour des projets (47%) ;
- les types d'investissements responsables déjà réalisés par les sociétés interrogées sont les suivants : revitalisation urbaine (63%), quartiers optimisant les services et déplacements courts en leur sein (53%), bâtiments de qualité environnementale (36%), actifs situés sur des sites – anciennement - pollués (33%) ;
- seuls 13% des dirigeants interrogés comparent leurs performances environnementales et sociales avec des « normes » et objectifs quantifiés ;
- les principaux obstacles pointés sont : une performance financière insuffisante, une demande insuffisante des utilisateurs, le peu de produits immobiliers disponibles, le manque d'information...
- les principales motivations des décideurs sont : le risque lié au fait de négliger les critères extra financiers, l'opportunité d'identifier de nouvelles sources de surperformance, la responsabilité morale de ces acteurs, la possibilité d'éviter des coûts... ;
- un besoin d'informations supplémentaires est fortement exprimé concernant le concept et les caractéristiques des produits.

¹ Investment Property Data-Bank (IPD) cabinet anglais –possédant une branche française – qui propose des analyses de portefeuilles d'actifs immobiliers et analyses de marché

² *Responsible Property Investing : a survey of American executives* :
<http://www.u.arizona.edu/~qpivo/RPI%20Survey%20Brief.pdf>

Par ailleurs, dans cette enquête américaine, **la population du panel constituée par les investisseurs et les fonds de pension apparaît comme la moins impliquée dans des stratégies d'investissement immobilier responsable**. Les promoteurs et opérateurs apparaissent en avance sur le secteur financier en terme de prise de conscience et d'initiatives.

Cette conclusion est assez nettement **corroborée par l'enquête, réalisée en France par Novethic et l'ADEME** (voir partie II) : sur 14 entreprises leaders de l'immobilier cotées au SBF 120, qui ont répondu au questionnaire, les investisseurs sont les plus en retrait et les plus attentistes.

L'analyse du *reporting* de l'ensemble du panel (rapports annuels et sites internet) confirme cette tendance. Les meilleures pratiques sélectionnées (voir partie IV ci-après) montrent que les investisseurs ne communiquent quasiment pas sur des politiques d'ISR immobilier, alors que promoteurs, constructeurs et surtout gestionnaires de parcs décrivent de nombreuses initiatives.

Autre illustration : **Le Baromètre test Novethic-Ademe¹**, établi sur le seul critère de la communication des entreprises sur la performance énergétique des bâtiments, **classe en tête les gestionnaires** et fabricants de matériaux, devant les promoteurs et les constructeurs. Les investisseurs sont derniers, en quatrième position.

Evaluer coûts et surcoûts : l'étude *Green building and the bottom line*

En novembre 2006, la revue américaine *Building Design+Construction* a publié un numéro spécial, sorte de Livre Blanc de la construction durable, remarquable à plus d'un titre². Il a été réalisé sous l'égide d'experts de l'immobilier durable et de sponsors entreprises du bâtiment, après consultations de nombreuses parties prenantes et synthèse de très nombreux travaux existants ; Les auteurs affirment, en introduction, que l'immobilier durable a connu un changement exceptionnel ces trois dernières années : il est passé du statut de « *croisade environnementale sympathique à celui de secteur établi de l'industrie du bâtiment* ». Cette mutation attire désormais l'attention des investisseurs qui souhaitent en savoir plus sur la rentabilité et le profil de risque de cette « nouvelle réalité du secteur ». C'est pour y répondre qu'a été publié ce Livre Blanc.

Les principales conclusions et recommandations sont notamment les suivantes :

- L'Etat, les collectivités, les fonds de pensions et les investisseurs ISR devraient être **encouragés à investir une part de leurs portefeuilles dans de l'immobilier durable (*Green Building*)** ;
- La **recherche doit être développée** pour mieux connaître les critères d'investissement dans l'immobilier durable ;
- Les agences de notation du risque (Fitch, Moody's et Standard and Poors), les banques d'investissement, le *private equity* doivent **intégrer la réduction du risque** liée à l'immobilier durable ;
- Les autorités publiques doivent **utiliser l'incitation plus que la contrainte** pour développer l'immobilier durable ;
- Les collectivités locales qui imposent la certification LEED dans des projets privés devraient plutôt faire des appels d'offre basés sur les critères de performance à atteindre (correspondant à ceux de LEED éventuellement) ;
- Les responsables du Code de la Construction, le Conseil International de la codification et les syndicats devraient travailler de concert pour lever les obstacles à la construction durable et pour optimiser l'utilisation des technologies vertes ;

¹ Baromètre Novethic/Ademe « reporting sur l'éco performance des bâtiments », mai 2007, consultable sur www.novethic.fr

² Téléchargeable gratuitement sur : <http://www.bdcnetwork.com/article/ca6390371.html>

Le terme *green building* est traduit ici par « immobilier durable » plutôt que par « immeuble vert »

- Les juristes devraient commencer à réfléchir à la responsabilité potentielle des promoteurs et propriétaires qui échouent à développer des bâtiments durables.
- La question de l'avènement du « **bâtiment vert** » **comme standard du secteur** mérite d'être posée.

Parallèlement aux publications d'études, et souvent de manière conjointe, se développent des initiatives sectorielles et des démarches collectives sur l'immobilier durable, notamment initiées par le Programme des Nations Unies pour l'Environnement. Elles témoignent de l'émergence de pratiques et d'une volonté de les généraliser afin qu'elles soient désormais prises en compte par le marché et les différents acteurs concernés. Un dossier consacré à ces initiatives est présenté à la fin de ce chapitre.

Les premières études disponibles ainsi que les initiatives sectorielles convergent pour mettre en évidence une question centrale de l'ISR Immobilier : celle des critères pertinents, matériels, opérationnels et crédibles à adopter.

Quels référentiels et quels indicateurs pour un immobilier durable ?

Dans l'absolu, si l'on croise l'approche des trois piliers du développement durable (économique, social, environnemental) avec la liste des très nombreux enjeux et impacts d'un projet immobilier (voir partie I), on obtient une gamme extrêmement étendue de critères possibles.

Décrire ce foisonnement de manière exhaustive n'entre pas dans l'objet de la présente étude, de nombreux travaux académiques d'un grand intérêt (sur l'urbanisme durable par exemple) y sont consacrés. Mais généralement, ces référentiels académiques ne peuvent être implantés tels quels dans les systèmes de décision des financiers. Les contraintes de l'investisseur l'obligent à disposer des critères, outils et méthodes qui soient opérationnels dans le cadre de son activité.

Trois conditions-clés s'imposent dans la recherche des critères d'ISR Immobilier répondant à cette obligation¹ :

- constituer un outil de *mesure* opérationnel pour aider les investisseurs à sélectionner les investissements socialement responsables ;
- tenir compte de manière équilibrée à la fois de leur *matérialité* (c'est-à-dire du retour financier avéré) pour les investisseurs et de la prise en compte de *l'intérêt général* ;
- rendre accessibles les informations nécessaires aux parties prenantes et agences de notation, via le *reporting* notamment² (voir aussi le recueil des bonnes pratiques de *reporting* au sein du SBF 120 ci-après).

Comme vu ci-dessus au travers des études sur le thème immobilier durable, trois moyens principaux s'offrent aux investisseurs désireux d'adopter une gestion socialement responsable :

- Les notes extra-financières attribuées aux entreprises actives dans l'immobilier (promoteurs, constructeurs etc.).

¹ Les éléments ci-après reprennent le contenu d'un article de G. Pivo, professeur à l'Université d'Arizona et conseil du groupe de travail « Investissement Immobilier Durable » de l'UNEP FI.

² En mars 2007, la GRI a décidé de mettre en chantier un supplément sectoriel pour l'immobilier.

- La certification du « produit immobilier » sur des critères « durable », garantissant un degré plus ou moins grands de respect de critères environnementaux, sociaux et sociétaux comme le proposent les certifications existantes type LEED, BREAM, HQE...etc.
- Les référentiels ad hoc permettant de développer des produits d'investissement adaptés soit aux choix de l'investisseur lui-même, soit à ceux des clients plus ou moins exigeants sur certains thèmes (performance énergétique, insertion dans le quartier, accessibilité aux handicapés, niveaux de loyers etc.).

Les notes extra-financières : une partie du détail de ces notes recouvre les exigences de l'immobilier durable. Pour les foncières, le recouvrement est assez large. On a vu toutefois que les notes des agences sont insuffisantes pour contribuer à une dynamique de l'ISR dans l'immobilier (voir enquête auprès de Vigéo, innovest, Oekom).

Les certifications d'immeubles sont beaucoup utilisées actuellement, pour des raisons pratiques et matérielles (elles permettent de gagner du temps), ainsi que de neutralité (un tiers externe qui n'est ni le maître d'ouvrage ni le prestataire). La question de leur comparabilité et de leur contrôle public est en revanche posée, dès lors qu'elles pourraient devenir opposables dans des contrats de souscription du produit financier par exemple.

Elles sont également contestées par une partie de la profession. Ainsi aux Etats-Unis, le Livre blanc sur la construction durable de la revue *Building Design+Construction* recommande que les autorités publiques qui imposent la certification LEED dans des projets privés sur leurs territoires fassent plutôt des appels d'offre basés sur les critères de performance à atteindre.

On peut déceler dans ce refus de se voir imposer une certification (résultat de certains choix méthodologiques) une volonté d'objectivation des critères de l'immobilier durable, objectivation qui sera difficile à réaliser. Le calcul de la performance énergétique à lui seul pose d'ores et déjà de nombreux problèmes de méthode dans l'Union Européenne où le diagnostic systématique est instauré par une directive. La performance énergétique *réelle* dépend toujours beaucoup de l'utilisateur quand bien même la conception du bâtiment est optimum sur ce critère.

Les **référentiels d'immobilier durable sont nombreux dans** les travaux académiques ou de consultants sur l'immobilier et l'urbanisme durables¹. En revanche, les référentiels disponibles de manière transparente et détaillée en tant qu'outil d'une politique d'investissement responsable dans l'immobilier sont beaucoup plus rares. Trois exemples britanniques sont présentés ci-après :

- le fonds *Igloo*, intervenant pour des montants élevés dans des zones de reconversion urbaine, développé par Morley (groupe AVIVA) et appuyé sur un référentiel détaillé (3 thèmes et 21 critères) et une méthode de rating ;
- la société d'investissement *LifeHouse Plc* dont la notice indique le cahier des charges appliqué aux constructions qu'il finance dans la région d'Oxford ;
- le *Fonds Amélioration* de Prudential.

¹ Voir par exemple les 21 critères du projet HQE2R sur l'urbanisme durable, soutenu par la Commission européenne

Les premiers fonds d'investissement immobilier ISR

*« Les dollars les mieux dépensés aujourd'hui le sont dans l'efficacité énergétique »,
J. Randall, promoteur du fonds ISR immobilier Revival.*

Selon certains experts, le marché potentiel pour l'ISR immobilier aux Etats-Unis serait de 15 à 30 Md\$. Ce potentiel a généré le lancement des premières initiatives de fonds dédiés à l'« immobilier responsable ».

La question centrale posée par ces nouveaux produits est évidemment la critérisation : comment qualifier les actifs éligibles au fonds ?

Pour y répondre, ces créateurs choisissent parmi les outils disponibles (voir supra) et tentent ensuite de convaincre les investisseurs de leur pertinence.

Schématiquement, on peut distinguer :

- Les fonds **adossés aux certifications des immeubles** détenus ou gérés (labels etc.)
- Les fonds **définissant un référentiel ad hoc pour sélectionner les projets retenus.**

Ils sont présentés sous forme de dossier en fin de chapitre.

Conclusion : quel avenir pour l'ISR immobilier ?

Les enjeux climatiques, les nouvelles réglementations et la montée des risques de l'immobilier non durable font évoluer l'environnement du secteur immobilier de manière rapide. Mais, en pleine croissance, très rentable, il semble au premier regard ne pas forcément être incité à incorporer les exigences du développement durable de manière systématique.

Pourtant, en analysant l'émergence de l'ISR immobilier et les initiatives de développement durable en général, on peut prédire que, dans un avenir proche, les actifs immobiliers seront nettement différenciés en fonction de leurs qualités de durabilité. Et que cette donnée sera intégrée dans les prix, ce qui n'est pas encore le cas.

Dans ce contexte, **la principale question porte sur le temps qu'il faudra au secteur pour opérer cette mutation indispensable** tant les impacts de l'immobilier sont importants sur la société tout entière, et sur l'équilibre écologique de la planète. Le scénario « facteur 4 » constitue une ligne directrice crédible pour les acteurs de l'immobilier à l'avenir.

L'investisseur pourrait être le moteur d'une évolution plus rapide apportant à tous les acteurs de la filière des avantages compétitifs non négligeables. Son anticipation des risques de moyen et long terme, sa vision de l'optimum économique global, l'expérience qu'il peut tirer de la gestion actions ISR le prédisposent à mettre en place un ISR Immobilier à grande échelle et à revendiquer publiquement la quotation / notation des immeubles qu'il détient ou gère à de nouveaux standards. Il est, sur ce point, encore difficile de prévoir si une norme, une certification ou un référentiel s'imposera comme standard au plan international.

Les agences de notation extra-financière ont probablement un rôle à jouer ou à préserver en articulant de manière beaucoup plus développée leurs méthodologies aux référentiels et certifications de l'immobilier durable. L'enquête conduite auprès de ces agences, présentée ci-après sous forme de dossier, dresse un état des lieux de leurs pratiques.

Dossier I – Les initiatives sectorielles sur l'investissement immobilier responsable

Le *Responsible Property Investment Project* (RPIP) aux Etats-Unis

Le RPIP a été initié conjointement par l'*Institut for Responsible Investment* du Boston Collège et l'Université d'Arizona. Il réunit notamment un groupe de travail constitué d'investisseurs majeurs de l'immobilier américain, de gestionnaires d'actifs et d'agences ISR.

En 2006, les premières conclusions du groupe soulignent :

- la nécessité de disposer de mesures (*metrics*) pour aider les investisseurs à sélectionner des investissements immobiliers socialement responsables ;
- la nécessité de hiérarchiser les critères en fonction tant de leur matérialité (*materiality*) pour les investisseurs que de la prise en compte de l'intérêt général (*public interest*).

Le groupe Construction Durable en France

A l'initiative et sous le pilotage du cabinet de conseil en stratégie développement durable Utopies, un groupe de travail d'entreprises a été lancé, en 2005, en France réunissant notamment Pierre & Vacances, Schneider Electric, Lafarge....

Le groupe a publié un premier rapport de synthèse orienté sur les enjeux en 2006, puis un second¹ centré sur les méthodes en 2007.

Par ailleurs, un site internet www.constructiondurable.com et un outil de veille internet ont été mis en place.

L'initiative Bâtiments et Constructions Durables du PNUE

Lancée en 2006, la *Sustainable Buildings and Construction Initiative* (SBCI) est un partenariat international visant à promouvoir la construction durable qui regroupe une trentaine d'entreprises (dont Lafarge, Arcelor, Skanska...). Deux groupes de travail (architectes et urbanistes et industriels) sont coordonnés par la Direction Technologie et Entreprises du PNUE à Paris. Les financiers sont organisés, quant à eux, dans un groupe spécifique de l'Initiative Finance du PNUE (voir ci-dessous).

La SBCI a pour objectifs notamment :

- la mise en place d'un *think tank* par consultation et collaboration avec experts et parties prenantes clés et la publication de travaux. Les enjeux privilégiés : la consommation d'énergie (exprimée en émissions de GES) et la génération de déchets ;
- l'analyse de cas démonstratifs de solutions durables ;
- le lancement de projets pilotes sur les thèmes clés avec les gouvernements et les entreprises localement, dans les pays en développement et pays développés.

En avril 2007, la SBCI a publié un premier rapport sur « bâtiment et changement climatique » soulignant en particulier que « *selon certaines estimations prudentes, une politique d'efficacité énergétique plus agressive pourrait éviter l'émission de plus de 2 milliards de tonnes de CO₂, soit près de trois fois le volume de réduction prévu par le Protocole de Kyoto* »².

Le rapport indique que :

- Il n'est pas nécessaire d'avoir recours à des technologies très avancées pour améliorer rapidement l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- En Europe, plus de 20% de l'énergie consommée et 45 Mt CO₂/an pourraient être évitées par la mise en place, d'ici 2010, de normes plus ambitieuses dans le neuf et la rénovation ;

¹ Téléchargeable gratuitement sur : <http://www.constructiondurable.com>

² Communiqué de presse et rapport sur :

<http://www.unep.org/Documents.Multilingual/Default.asp?DocumentID=502&ArticleID=5545&l=fr>

- L'Union Européenne et plusieurs pays dont l'Australie et Cuba cherchent à bannir la lampe à incandescence. Si elle était supprimée, au plan mondial 470 Mt de CO₂ seraient évitées d'ici 2010 (plus de la moitié des objectifs du protocole de Kyoto) ;
- Les politiques publiques jouent un grand rôle sur les codes de construction, les prix de l'énergie et les incitations financières ;
- Dans les pays développés le défi majeur réside dans la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre du parc existant ; dans les pays en développement comme la Chine (qui construit environ 2 milliards de m²/an) il conviendrait de passer directement à des techniques plus efficaces.

Le groupe de travail Investisseur Immobilier Responsable de l'UNEP-FI

Le *Property Working Group* a été lancé par Prudential et la Caisse des Dépôts dans le cadre de l'Initiative Finance du Programme des Nations Unies pour l'environnement (UNEP-FI) début 2006. Il a été officiellement constitué en octobre de la même année, à Genève.

Son objectif est de réunir des investisseurs institutionnels de première importance connus pour leur engagement dans l'Investissement Socialement Responsable (ISR), au sein d'un groupe de réflexion visant à :

- déterminer ce que pourrait être un ISR dans le secteur de l'immobilier
- explorer sa pertinence financière
- échanger des bonnes pratiques en la matière.

Ces 3 axes ont été déclinés en une série de chantiers :

- inclure dans le groupe des membres représentatifs issus de tous les continents,
- établir des partenariats (avec la SBCI entre autres),
- dialoguer avec les pouvoirs publics sur les enjeux et politiques,
- construire une base de données et d'information consultable par tous,
- rassembler et synthétiser toute publication ou travail sur le thème,
- soutenir la recherche sur le thème,
- identifier les meilleures pratiques rentables, ou neutres financièrement, de gestion responsable,
- développer un outil de notation de portefeuilles immobiliers et des lignes directrices de reporting.

Le Guide des meilleures pratiques rentables de gestion immobilière responsable sera publié lors de la Table Ronde de l'Initiative Finance du PNUE, à Melbourne en octobre 2007.

Dossier II – Les fonds d'investissement immobilier ISR

Le fonds *Promotion Verte* de Hines et CalPERS

Doté initialement de 120 M\$ mais visant à terme les 500 M\$, ce fonds a été lancé, en septembre 2006, par CalPERS (210 milliards de dollars gérés) dans le cadre de son initiative « Vague Verte »¹ en association avec la société immobilière Hines.

Le fonds se concentrera sur la construction d'immeubles de bureaux très performants bénéficiant du label LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design Core and Shell Program*²). Un premier investissement dans la tour Tower 333 (Bellevue, WA) a été réalisé pour un total de 410 000 pieds carrés, livrables fin 2007.

Revendiquant la paternité du « premier green fund » de ce type aux Etats-Unis, le président de l'entreprise éponyme Jeff Hines (qui gère environ 12,5 Md\$) notait : « *le fait que le plus grand fonds de pension américain ait intégré l'importance et la viabilité économique des bâtiments durables constitue un pas monumental pour l'industrie immobilière* ». Pour CalPERS il s'agit d'être « *totalelement impliqué dans le développement de projets de bureaux durables, hautement performants afin de réduire la dépendance envers des ressources naturelles en diminution* ».

Le fonds *Revival*

Ouvert aux investisseurs institutionnels (pas de souscription à moins d' 1 M\$), le *Revival Fund Management* a amorcé sa levée en janvier 2007 et vise 150M\$ d'investissements dans l'immobilier urbain vert. Considérant « *l'immeuble vert comme la seule voie viable pour l'immobilier à l'avenir* » il est désireux de « *faire bouger les investisseurs institutionnels afin qu'ils soutiennent ce mouvement* ». Le fonds vise des bénéfices sociaux (priorité aux sites de revitalisation urbaine et aux logements abordables) et environnementaux (énergies renouvelables et efficience énergétique), mais à travers une approche globale sans s'imposer systématiquement la présence de tel ou tel équipement dans le projet³.

Le fonds veut clairement associer les deux dimensions, sociales et environnementale, en aidant les promoteurs qui ont une vision sociale à construire « vert » ou les promoteurs déjà impliqués dans la qualité environnementale des bâtiments à intégrer enjeux sociaux et communautaires. De même, ils veillent à des localisations distantes à pied des transports en commun, ou mixant résidentiel et commercial, afin de réduire l'empreinte carbone de l'utilisation (les émissions du bâtiment lui-même ne représentent souvent que la moitié de l'enjeu, quand ils génèrent des déplacements tout aussi émetteurs). Cette dimension « transports » est d'ailleurs valorisée dans la certification américaine LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*).

Le fonds *Revival* vise la triple performance pour rencontrer la demande de la communauté ISR. Assimilable à un fonds de « private equity », il diffère aussi du véhicule immobilier standard américain (le *Real Estate Investment Trust* ou REIT. Alors qu'un REIT ne ferait pas de développement-promotion, *Revival* sera partenaire de promoteurs dans des projets. Autre spécificité : le ratio risque/ retour sur investissement prévu est entre 13 et 18% contre 8 à 10% pour un REIT classique selon les promoteurs de *Revival*. L'horizon de placement est de 9 ans contre les 7 ans habituels pour les fonds immobiliers ce qui en fait un « capital patient ».

Revival teste sa démarche auprès d'un public d'investisseurs institutionnels avant d'éventuellement l'ouvrir à un public de particuliers, ce qui témoignerait du succès de la démarche⁴.

¹ Voir : <http://www.hines.com/press/releases/9-27-06.aspx>

² Voir bref descriptif des certifications françaises et internationales page...

³ Source : socialfunds.com, 30 novembre 2006, The Growth of Green Building Funds, by Bill Baue

⁴ Autres articles sur ce sujet sur socialfunds.com : [Opening the Umbrella of Socially Responsible Investing to Include Energy Efficient Mortgages](#) , [Socially Responsible Property Investment Still on the Drafting Table](#)
[Wanted: Socially Responsible Real Estate Investments](#)

Exemple de société d'investissement immobilière dédiée : LifeHaus Plc (UK)

Faisant appel à l'épargne (objectif : lever 3,5 Millions de Livres), la petite société d'investissement britannique *LifeHaus Plc*¹ promet un retour sur investissement d'environ 13% par an sur des projets de logements « verts » dans la région d'Oxford.

Le travail avec le promoteur sera supervisé par un responsable permanent du fonds qualifié en matière de développement durable dont la notice précise les compétences.

Le cahier des charges environnemental est détaillé dans l'appel public à l'épargne. Il précise :

- l'enjeu environnemental
- la partie du bâtiment concernée
- la solution pour faire face à l'enjeu
- la solution technique déployée.

Le tableau ci-dessous montre le champ couvert par la démarche

¹ www.lifehaus.co.uk

Environmental issue	Area of building affected	Proposed solution	Technical
Solar/day lighting	Windows/roof lights	Window provision	Design specification to take into account outlook, daylight, ventilation, heat loss and gain
Thermal performance	Walls/roof/ windows	Use of materials to achieve an elemental U-value ⁱ 30% better than building regulations	Walls - Built from Plan Ziegel T11 system 425 with U-values of 0.24 Roof - Built with wood fibre boards and natural insulation between joists with U-value of 0.15 and overheating controlled by window design Windows - To be Rationel, Norden or similar with whole window being a minimal U-value of 1.3
Acoustic Performance	External walls/roof	Sound proofing	External Walls - To achieve at an R of dB 49ⁱⁱ Roof - To achieve at an R of dB 50
Moisture Control	Building envelope	Walls - The systems used will be fully vapour open and will actively control surface and interstitial condensation Floor - High hydroscopic capacity, ensuring moisture is actively drawn through the structure and released outside	Walls - Use of the NBT Ziegel system (including mineral renders and plasters) Floor - Use of flax/cellulose and woodfibre roofing system with a μⁱⁱⁱ of 5 Both - Neither system has any membranes except locally at some junction points for air tightness
Air Movement	Building	External roof and wall are solid and interlocking Passive vents to all upstairs bathrooms and some upstairs facilities	Buildings to achieve a minimum standard of 5m/h@50Pa to Chartered Institution of Building Service Engineers (CIBSE) TM23 standard

Le Portefeuille **PRUPIM Amélioration de Prudential**

La filiale Prudential Property Investment Management (PRUPIM), filiale de l'assureur britannique Prudential, qui gère un total de 19 Md£ d'actifs immobiliers, prône une approche « active » en matière d'ISR Immobilier pour essayer de :

- décrire un "modèle type d'investissement responsable"
- préciser les actions afférentes à mener sur le patrimoine
- contester (par un suivi dans le temps) l'idée selon laquelle l'ISR immobilier nuirait à la performance des portefeuilles.

Pour ce faire, PRUPIM a décidé de constituer un portefeuille dédié, *PRUPIM Amélioration*, de 500M£ d'actifs, échantillonnés sur tous les types d'actifs afin d'obtenir des retours d'expériences variés. Ce portefeuille fera l'objet de mesures d'amélioration choisies en priorité pour leur bon rapport coût / impact. Un double suivi sera mis en place : suivi (exigeant) de la performance par rapport au benchmark, suivi (chiffré) de la réduction des impacts sur l'environnement.

En termes de méthode, ce sont les responsables d'investissements habituels qui pilotent la démarche en évitant les reports de responsabilité vers les techniciens ; l'un d'eux est spécifiquement dédié au projet. La liquidité du portefeuille devant être maintenue, les produits éventuellement vendus sont remplacés par d'autres et l'échantillonnage adapté en conséquence.

La grille des indicateurs clés de performance (ICP) immobilier durable de Prupim est la suivante :

Nombre ICP	Description
	Efficacité énergétique
1	Efficacité énergétique du bâtiment
	Efficacité de la gestion de l'eau
3	Efficacité de la gestion de l'eau du bâtiment
	Déchets
5	Déchets
6	Déchets recyclés
7	Perte totale du remblai
8	Déchets de construction
	Matériaux et fournitures
11	Bois de construction FSC
12	Matériaux recyclés utilisés pour la construction/rénovation
	Pollution
16	Incidents de Pollution menant à des actions en justice
	Autres indicateurs pertinents
17	BREEAM – (système de rating immobilier)
18	Efficacité énergétique escomptée
19	Efficacité de la gestion de l'eau escomptée

Les lignes directrices d'Hermès Real Estate

Hermès Real Estate, qui gère plus de 8 Md€ d'actifs immobiliers, revendique un engagement fort dans la gestion immobilière responsable depuis la fin des années 1990, amorcé sur le thème de la sécurité et de la salubrité des locaux. Elle s'aide d'un benchmarking (*Upstream Property Benchmarking*) qui intègre dans ses critères 4 éléments clés : efficacité énergétique, gestion de l'eau, gestion des déchets, transports).

Hermès participe également à un projet réunissant 13 gestionnaires immobiliers, intitulé *The Third Dimension*, et qui vise à passer au crible les investissements en fonction de 55 critères, et à examiner à moyen long terme les conséquences d'une non prise en compte de facteurs socio-environnementaux sur le retour financier.

La démarche d'Hermès veut porter sur tous les actifs immobiliers. Elle est déclinée dans des lignes directrices à l'attention de tous les managers d'Hermès, intitulées « *RPI, the Challenges* » et articulées selon 4 axes :

- **Conformité**
 - Apporter la preuve que la conformité réglementaire est atteinte
 - Démontrer que l'on a les connaissances suffisantes sur la législation à venir
 - Mettre en place les procédures pour assurer la conformité
 - Travailler avec les parties prenantes concernées.
- **Introduction systématique des bonnes pratiques**
 - Environnement (bon usage du foncier, risques naturels, impacts climatiques à venir, consommation d'eau, matériaux sans risques et durables, protection de la nature, minimisation des déchets, dépendance à la voiture)
 - Communauté (évaluation des besoins de la communauté alentours, formations, équipements publics...)
 - Parties prenantes (identification, relations équitables et transparentes, traitement équitable des fournisseurs, respect des salariés...)
- **Stratégie spécifique sur les risques extra-financiers**
 - Prise en compte des risques socio-environnementaux de long terme dans l'évaluation des risques du portefeuille
 - Effectuer les évaluations de risques nécessaires à tous les stades du processus
 - Refléter les risques / opportunités socio-environnementaux et économiques dans le calcul de la valeur des biens, des marges, de la croissance et de la valeur futures
 - Participer aux initiatives volontaires qui cherchent à identifier et minimiser les coûts externes au détriment de la société en général
- **Systèmes de management ad hoc**
 - Démontrer que l'entité qui investit a un engagement clair dans la RPI
 - Fournir un exposé clair des objectifs de RPI et des moyens déployés
 - Etablir un programme de travail
 - Etablir des indicateurs de performance et déterminer des cibles quantifiées de progrès
 - Etablir les responsabilités dans les systèmes de management
 - Mettre en place les ressources réellement nécessaires pour l'implantation effective de la stratégie de gestion immobilière responsable (RPI)
 - Démontrer que les programmes nécessaires de sensibilisation et formation des salariés à la RPI existent
 - S'assurer que les systèmes ci-dessus sont revus régulièrement

Le fond « New Commons » centré sur la performance énergétique

Ce fonds, en cours de mise en place aux Etats-Unis, visera les 225-300 M\$ d'actifs. Sa stratégie sera d'investir soit dans des bâtiments **neufs à très haute performance énergétique**, soit dans des **bâtiments anciens** dont la performance énergétique est dégradée, afin d'améliorer celle-ci, tous ces bâtiments étant situés dans des **zones en rénovation**.

Les tableaux ci-après indiquent ses principales caractéristiques.

Value Proposition	<i>Deliver a portfolio of urban high performance real estate that delivers lasting value, high quality properties and superior returns for all stakeholders – investors, tenants, owners, and communities.</i>
Type	Closed End Real Estate Enhanced Value Fund
Fund Size	\$75 Million (open to \$ 100 Million) Target 5% or \$3.75 Million (Minimum 2%, or \$ 1.5 Million) GP contribution
Fund Value	\$ 225-300 Million in Gross Asset Value
Investment Style	Enhanced Value High Performance Development/Redevelopment Joint-Ventures with Experienced Developers
Product Mix	35-65%—New Construction, High Performance, Class A & B office, Mixed-Use Properties 35-65%—Re-Development of Inefficient Existing Class C & B Buildings Converted to High Performance Mixed-Use Properties
Investment Objectives	1. Market rate of return (or better) on real estate investments 2. Long-term capital appreciation 3. Minimize portfolio volatility through diversification 4. Stimulate smart-growth and place-making 5. Provide a real estate vehicle for SRI investors 6. Capitalize on growing demand for this product type by all players: consumers, tenants, corporations, and communities.
Commitment Period	2 Years from Final Closing
Fund Life	7 Years from Final Closing with 2 one-year Extensions
Preferred Return	10% (hurdle rate)
GP Promote	20% with 50% general partner catch-up percentage
Leverage Limit	60-70% of Portfolio Value
Net Return to Investors	15-18% (net fees)
Launch	1st closing 10/06, with projected subsequent closings of 1/07, 4/07, and 7/07
Diversification and Risk Management	Fund diversification by product type, geography, market opportunity and conditions. Risk is mitigated through pre-qualified Operating Partners, hands-on internal project oversight, and by reducing energy, resource, and O&M costs.
Financing	NewCommons is developing partnerships with leading national and regional lenders that support dense urban and TOD projects. We will work with community oriented 'mainstream' banks, CDFIs, other specialized lending vehicles, and when possible take advantage of public investments and incentives.

The information furnished herein is preliminary. This does not constitute and should not be construed as an offer or a commitment.

Value-Creation Strategy	NewCommons' unique approach will add significant value to investors, communities, and the environment. This approach includes the following factors: • Provides services to increase project cash flow and margin, property performance, short-term and long-range value; • Establishes relations with property owners and developers; • Buys undervalued, under-performing properties in transition areas through leveraged public-private partnerships; • Capitalizes on markets where public incentives and the civic/ government climate is ripe for urban high performance real estate; • Early project value-engineering, performance monitoring, and commissioning; and • Creates attributes that are increasingly valued by the market: lively streets, a mix of uses and incomes, neighborhoods served by transit that are fine grained and inviting to pedestrians.
High Performance Criteria	Properties (new and renovation) will be constructed by qualified operating partners, with front-loaded integrated design techniques that create high performance energy-efficient buildings with superior indoor air quality and natural lighting. As a result, the buildings will have strong tenant appeal and a make positive contribution to their community fabric. High performance buildings may boost investor returns through lower energy and maintenance costs, and shield investors from future volatility in energy prices. Emerging evidence also indicates that high performance properties may further increase investor returns through faster lease-up, superior tenant retention, top-tier rental rates and lower market and operating risk.
Competitive Advantage	• First mover for urban high performance, smart growth oriented funds • Committed developer network for ready deal flow and pipeline • In-house value-added services to oversee investment performance • Continued growth and acceptance of mixed-use smart-growth product types, and energy efficiency and health as financial drivers • Properties may further increase investor returns through faster lease-up, superior tenant retention, top-tier rental rates and lower market and operating risk.
Location - Markets	All are in Metropolitan Statistical Areas. Such cities may include: Northeast - Boston, Providence, NY Metro MidAtlantic - Philadelphia, Washington DC, Baltimore Southeast - Charlotte, Research Triangle, Charleston Central - Chicago, Kansas City, St. Louis, Minn.-St.Paul, Austin, Dallas West - Denver, Boulder, Bay Area, San Diego, Los Angeles, Phoenix Northwest - Seattle, Portland, Vancouver
Min. Commitment	\$1 million (ave. \$5 million) for Individual, \$5 million (ave. \$25 million) for Institutional Investor
Management Fee	1.75% of Commitment for all investors, during the investment period. Thereafter, 1.75% of the aggregate equity investment.
Reimbursements	Due-diligence, all out-of-pocket expenses directly related to the investment and Fund management. Organizational costs are reimbursed 1 X at 1 st Closing. Fundraising fees paid out 1 X at 1 st Closing.
General Partnership	NewCommons Fund I, LLC The General Partner will be controlled by the Founding Members and Investors.
Management Company	NewCommons Group Holdings I, LLC with strategic partners TBD.

Etude de cas : le fonds Igloo de Morley

Le « Igloo Fund » géré par Morley Fund Manager¹ (groupe Aviva) compte parmi les fonds pionnier d'ISR immobilier, I.

Caractéristiques

Zones d'investissement : périphéries et zones délabrées des grandes villes anglaises, majoritairement situées au sud.

Intégration de critères environnementaux et sociaux : 21 critères de sélection pour déterminer les actifs du fonds, classés en 3 catégories : rénovation, environnement, *urban design*.

Valeur brute des 20 actifs en portefeuille² : £ 47,2 M (~ 70 M€)

Retour sur investissement attendu : 12% par an

Investisseurs : uniquement professionnels (minimum £5 millions)

Type d'investissements : ~50% logement/ ~50% tertiaire

21 critères extra-financiers

Définition de 3 thèmes ISR : les initiateurs du fonds ont la conviction que le fonds sera d'autant plus performant que ses investissements :

- contribueront à la redynamisation des zones dans lesquelles ils se trouvent,
- seront écologiquement performants,
- auront un design architectural de qualité.

Les 21 critères ISR sont donc classés en 3 thèmes :

- redynamisation sociale : renouer et renforcer le lien social entre les communautés en identifiant les causes de rupture et d'exclusion sociale ;
- environnement : s'assurer que l'utilisation de ressources naturelles est compatible avec un développement sur le long terme ;
- conception urbaine : s'assurer que les projets bénéficieront à la fois d'un caractère urbain, vivant et mixte et d'une grande qualité dans la conception en elle-même.

Thème 1 : Redynamisation sociale
1.1 Location and Connectivity 1.2 Engagement and Social Capital 1.3 Economic Diversity and Competitiveness 1.4 Local Economic Impact 1.5 Balanced Communities 1.6 Neighbourhood Cohesion 1.7 Amenities and Services
Thème 2 : Environnement
2.1 Primary Energy Use 2.2 Car Dependency 2.3 Construction Process 2.4 Waste Minimisation 2.5 Food Supply 2.6 Habitats and Biodiversity 2.7 Water Use

¹ Pour mémoire, cette filiale d'AVIVA gère environ 231 milliard d'euros, dont environ 34 Md€ d'actifs immobiliers

² au 31.12.2005

Thème 3 : Conception urbaine

- | |
|--|
| 3.1 Permeable Street Network
3.2 Density
3.3 Mix of and Flexibility of Use
3.4 Well Proportioned Public Realm
3.5 Public Realm Design and Management
3.6 Building Scale and Massing
3.7 Design Quality |
|--|

Sélection des projets immobiliers qui seront intégrés dans le fonds Igloo

Il existe 3 étapes dans le processus de sélection des projets, dont les objectifs sont les suivants :

- avoir une première identification des projets dans lesquels Igloo va investir
- fournir des conseils clairs aux concepteurs sur ce qu'Igloo attend
- aider les concepteurs et leurs équipes à s'approprier les critères
- entreprendre une évaluation ISR pour informer des décisions d'investissement
- engager un audit de conformité une fois le projet terminé

Etape 1, le lancement : réalisation d'un screening/audit initial pour savoir si Igloo va entamer davantage de démarches avec le concepteur du projet. Pour chaque projet, vont être regardés : le concepteur et sa réputation, l'emplacement géographique et la conception-même du projet. Seront par exemple exclus les projets ayant une localisation trop « verte ». Cette première étape permet au concepteur de mettre en exergue les difficultés et questions potentielles auxquelles il se trouve confronté.

Etape 2, la conception : évaluation détaillée du projet afin de déterminer les caractéristiques ISR en fonction des 21 critères. C'est lors de cette étape que le consultant et son équipe vont devoir s'approprier les critères ISR exigés par le fonds. Cette étape va permettre à Igloo de prendre la décision d'investir ou non dans le projet.

Etape 3, l'aboutissement : audit de conformité du projet terminé, en le confrontant aux 21 critères afin de s'assurer que les engagements faits lors de la 2^{ème} étape sont bien honorés. Cette évaluation va permettre de mettre en valeur les aspects du projet qui correspondent aux critères et ceux qui ne correspondent pas, en précisant une justification pour chaque non-conformité.

Méthodologie de *scoring* de correspondance aux 21 critères

Les caractéristiques du projet vont donc être confrontées aux 21 critères ISR afin d'en dégager les forces et faiblesses selon un code de couleur et une note, soient :

- **pratiques inacceptables (-2)** : pratiques et risques inacceptables pour le fonds
- **moyenne faible (-1)** : réponses inadéquates à la politique ISR
- **pratiques minimales (0)** : pratiques ayant une conformité minimale à la politique ISR
- **bonnes pratiques (+1)** : pratiques conformes à plusieurs critères de la politique ISR
- **pratiques exemplaires (+2)** : pratiques correspondant et allant au-delà de tous les critères de la politique ISR

En agréant les scores déterminés pour chacun des critères, on obtient la matrice suivante :

Inacceptable	Moyenne faible	Pratique du marché	Bonne pratique	Pratique exemplaire
De -14 à -11	De -10 à -4	De -3 à +3	De +4 à +10	De +11 à +14

Exemple de notation :

Thème 1 : redynamisation sociale					
1.1 Location and Connectivity			0		
1.2 Engagement and Social Capital				+1	
1.3 Economic Diversity and Competitiveness				+1	
1.4 Local Economic Impact				+1	
1.5 Balanced Communities				+1	
1.6 Neighbourhood Integration				+1	
1.7 Amenities and Services				+1	

+6 = "Bonne pratique"

Pour être placé dans le fonds, les 3 thèmes ISR du projet doivent avoir des scores agrégés entrant au minimum dans la catégorie « bonne pratique » soit +4 à +10.

Les notations d'agences en matière d'immobilier durable

Novethic a analysé, à partir d'interviews et de questionnaires adressés à trois grandes agences de notation extra-financière (Vigéo, Innovest et Oekom), comment elles prennent en compte la problématique « Immobilier durable ».

Les questions/réponses ci-après résument le contenu de cette enquête qui leur a demandé, selon la nomenclature utilisée en partie II, comment elles évaluent les quatre groupes d'entreprises :

- investisseurs,
- promoteurs,
- constructeurs/ fabricants de matériaux,
- gestionnaires de parcs.

Quels regroupements faites-vous des différents métiers immobiliers ?

VIGEO : L'analyse Vigéo couvre les entreprises du DJ STOXX 600 Index et du Dow Jones STOXX Global 1800 par panels sectoriels d'entreprises, dont plusieurs sont spécifiquement définis pour les activités immobilières :

- **les foncières** : 16 entreprises qui promeuvent et gèrent des parcs immobiliers importants sont notées, dont trois entreprises impliquées dans l'étude Novethic/ADEME (car cotées au SBF 120) : Gécina Nominatif, Klépierre et Unibail Holding ;
- **les fabricants de matériaux** : parmi les 14 entreprises notées, Imerys, Lafarge et Saint-Gobain. Italcementi, holding de Ciment Français, figure également dans ce panel.
- **les constructeurs** : ce panel regroupe également travaux publics et autoroutes dont les enjeux sont plus éloignés de l'immobilier durable. Parmi les 14 entreprises notées dans l'univers Vigéo figurent Bouygues, Eiffage et Vinci.

INNOVEST : L'analyse Innovest distingue deux groupes d'entreprises immobilières : les *Real Estate Investment Trusts* (ou REITs¹) et les promoteurs/gestionnaires (*Management & Development*). Par rapport aux quatre catégories proposées, la majeure partie des sociétés notées par Innovest sont classées sous d'autres dénominations sectorielles dans son rating. Par exemple gestionnaires immobiliers ou financeurs sont classés dans le secteur financier (soit banque, soit sociétés d'investissement).

OEKOM : Dans son panel, Oekom différencie plusieurs activités. La principale est intitulée « Immobilier » dans laquelle sont couverts les REITs les plus importants et leurs filiales à l'étranger. Sont aussi notées des sociétés classées dans « Construction », « Matériaux de construction » et « Banques de prêt ». On retrouve aussi des enjeux immobiliers dans des groupes d'entreprises comme « Retail » (catégorie gestionnaires immobilier) ou « Assurance » (catégorie gestion d'actifs).

Combien d'entreprises liées à l'immobilier dans les univers de notation actuels ?

VIGEO : au total 48 entreprises réparties en 3 panels :

- **Matériaux de construction** : 14 entités européennes basées en Allemagne (1), en Autriche (1), en Grèce (1), en France (3 : Imerys, Lafarge, Saint-Gobain), en Irlande (1), en Italie (1), au Portugal (1), au Royaume-Uni (3) et en Suisse (2) ;

¹ Organisme de placement collectif dans l'immobilier. Produit liquide, commercialisé comme les actions sur les marchés, peut contenir des locaux tertiaires comme du logement.

- **Constructeurs** : 14 groupes européens, principalement espagnols (6), mais également de France (4 : Autoroutes du sud de la France, Bouygues, Eiffage, Vinci), d'Italie (1), du Royaume-Uni (1), du Portugal (1) et de Suède (1) ;
- **Foncières** : 16 entreprises européennes, principalement du Royaume-Uni (6) et des Pays-Bas (3), mais également de Suède (1), d'Espagne (2), de Suisse (1), et de France (2 : Klépierre et Unibail).

INNOVEST : Le panel couvre 106 sociétés dans le monde dont les activités sont liées à l'immobilier : 59 promoteurs et 47 gestionnaires. Cette proportion peut évoluer d'une année sur l'autre. Cet ensemble recouvre assez largement la liste des entreprises françaises du SBF 120 proposée par Novethic.

OEKOM : Le panel est régulièrement mis à jour en fonction des entreprises à évaluer. 40 à 50 promoteurs sont suivis, 10 constructeurs et 10 fabricants de matériaux ainsi qu'environ 30 banques de prêt.

Des grilles d'analyses différentes selon ces secteurs ou sous-secteurs ?

VIGEO : La grille d'analyse employée par Vigeo reste la même pour tous les secteurs étudiés, mais pour chaque panel d'entreprise elle est adaptée selon deux méthodes :

- l'inactivation de certains critères, lorsqu'ils ne sont pas pertinents pour le secteur considéré (l'entreprise n'est alors pas notée sur ce critère là),
- la pondération des autres critères en fixant des coefficients correspondant à leur importance selon l'activité des entreprises considérées.

En l'occurrence, les foncières, les fabricants de matériaux et les constructeurs sont soumis à la même grille d'analyse générale, mais, par exemple, le critère « minimisation de l'impact environnemental de l'utilisation d'énergie » bénéficie d'un coefficient 3 (maximal) pour les foncières et les fabricants de matériaux alors que ce critère n'est pas activé pour la notation des constructeurs.

INNOVEST : La plupart des indicateurs sont utilisés quel que soit le secteur, cependant, il y a une grosse différence de pondération pour obtenir les scores finaux. Les différences sensibles, notamment entre gestionnaires et constructeurs, sont prises en compte durant l'analyse.

OEKOM : Un certain nombre d'indicateurs universels sont appliqués à tout secteur ; cependant, Oekom attache une importance particulière aux critères propres à chaque activité de façon à évaluer la performance environnementale et sociale des impacts spécifique à chaque produits et services. De plus, les entreprises sont évaluées par rapport à leur secteur d'activité, ce qui peut n'inclure qu'une partie du cycle de vie de l'immobilier, ou qu'une partie de sa chaîne de valeur.

Quels autres travaux des agences sur le thème de l'immobilier ?

VIGEO : Des études sectorielles sont réalisées en amont du processus de notation afin d'adapter le référentiel de notation au secteur étudié. Ces **études sectorielles** sont commercialisées, principalement à l'intention des investisseurs ayant une démarche ISR, mais également des entreprises qui se montrent intéressées. Plus récemment, Vigeo a développé des **benchmarks sectoriels** qui s'adressent aux entreprises afin qu'elles puissent se situer par rapport à leurs concurrents. Le premier benchmark sectoriel a d'ailleurs été réalisé sur le secteur des constructeurs. Les benchmarks sont réalisés après chaque cycle de notation d'un secteur d'activité.

INNOVEST : Innovest réalise une analyse détaillée des performances globales de toutes les sociétés. Cette analyse porte à la fois sur les tendances, sur l'évolution géographique et les résultats statistiques, et sur des benchmarks. Récemment, Innovest a mené quelques études et

analyses portant sur les métiers de l'immobilier¹. De même, elle a réalisé des études incluant le secteur immobilier, pour des pouvoirs publics dans différents pays, pour des sociétés de conseil, et pour des organismes internationaux (comme le Carbon Disclosure Project).

OEKOM : Oekom produit des rapports et études pour les secteurs les plus importants de nos panels, qui ne comprenaient pas à ce jour celui de l'immobilier. Cependant, les recherches sont élargies et étendues actuellement dans ce secteur. Auparavant, l'intérêt pour le secteur immobilier était limité ; aujourd'hui il augmente fortement. En conséquence, Oekom aura prochainement des études et benchmarks disponibles dans ce domaine.

Quels sont les indicateurs clés pour l'immobilier dans les référentiels d'agences, et quelle pondération ?

VIGEO :

Pour les constructeurs, les trois enjeux majeurs des entreprises sont l'hygiène et la sécurité (intégration des sous-traitants aux indicateurs de taux de fréquence et de taux de gravité des accidents de travail), les indicateurs de consommation électriques et énergétiques et la gestion des déchets. Ces enjeux bénéficient de la pondération maximale dans la grille d'analyse appliquée à ce secteur, contrairement à la question énergétique.

Pour les fabricants de matériaux de construction, les innovations « produits » sont tout particulièrement prises en compte (les procédés de fabrication aussi bien que les qualités des produits). Le ciment représente à ce titre un enjeu particulier, très énergivore, le processus de fabrication de ce matériau est tout spécialement considéré. La question de la biodiversité concerne plus particulièrement les exploitants de carrières tels que Lafarge et Imerys. Mais la question des indicateurs de biodiversité est pertinente pour évaluer l'impact environnemental de toutes les entreprises de ce secteur. Ces points bénéficient de la pondération maximale dans la grille de notation adaptée à ce secteur d'activité.

Pour les foncières en premier lieu sont considérés : la gestion environnementale, tous les enjeux « énergie », la gestion des déchets et la question des transports (déplacement des utilisateurs, employés et consommateurs). L'intégration des critères sociaux et environnementaux par les fournisseurs (nettoyages, constructeurs, fournisseurs de biens et produits) est un enjeu majeur pour l'impact environnemental et social des activités des foncières. La prévention de la corruption y est également importante puisque ce secteur d'activité est exposé à un risque important. Enfin le développement économique et social local est symptomatique des impacts généraux de ces sociétés.

INNOVEST : Au sein du domaine « environnement », Innovest a identifié comme particulièrement importants : l'efficacité énergétique, l'efficacité dans l'usage de l'eau, l'utilisation de matières et de ressources, la planification durable du site, la qualité de l'air intérieur.

« Nous couvrons un univers de 60 indicateurs pour évaluer la performance relative. A chaque indicateur est affectée une pondération qui en fin de compte détermine la contribution au score final de la société. Ces pondérations diffèrent selon un profil de risque pour chaque secteur auquel on ajoute aussi un risque individuel propre à l'entreprise. A ce stade, la performance environnementale est significativement pertinente dans le secteur immobilier, et pondérée en conséquence. Les cinq groupes d'entreprises sous encore divisés en sous-groupes et affectés d'indicateurs ».

OEKOM : Des pondérations sont appliquées aux indicateurs spécifiques du secteur, par exemple :

- sélection des sites et promotion (évaluation d'impact environnemental, biodiversité, valorisation des sites) ;
- architecture « verte » (efficacité énergétique, cycle de vie des matériaux) ;
- construction (ancrage territorial, performance des bâtiments en termes de consommation de ressources, matériaux utilisés, standards sociaux appliqués) ;

¹ Voir : http://www.innovestgroup.com/pdfs/REIT_Study_10_02.pdf.

- aspects santé-sécurité de l'immeuble ;
- éthique des affaires (corruption).

Comment sont traités les enjeux liés à l'urbanisme, la mobilité et la mixité sociale ?

VIGEO : La question de la **mixité sociale** n'est pas abordée, exception faite des banques qui financent le logement social, plus modérément pour les accords de prêt immobilier et le financement des constructions en général.

Les questions d'**urbanisme** n'apparaissent pas en tant que telles dans la grille d'analyse utilisée, mais elles sont couvertes par d'autres critères tels que le management des pollutions locales (coefficient 2, sur un maximum de 3 pour les fabricants de matériaux et les constructeurs, critère inactivé pour les foncières) et la prise en compte des impacts sociaux des entreprises (coefficient 2 pour les constructeurs, critère inactivé pour les deux autres secteurs de l'immobilier).

La question des **transports** est abordée de manière large et constitue un critère de notation. Celui-ci bénéficie d'un coefficient 2 pour les trois panels d'entreprises du secteur de l'immobilier.

INNOVEST : Ces questions sont incluses dans la partie « performances environnementales » (sous « planification durable des sites ») et « enjeux des parties prenantes » du référentiel Innovest. « Nous utilisons plusieurs facteurs pour évaluer ces enjeux comme par exemple : la revalorisation des sites, les analyses de cycle de vie, le logement à loyer modéré, la proximité des services et transports en commun, etc. La pondération utilisée reflète l'importance des enjeux dans notre évaluation. Ces questions sont évaluées en fonction de la valeur ajoutée pour les investisseurs ».

OEKOM : Nous utilisons des indicateurs spécifiques sur l'accès aux transports en commun (approche multimodale) et pour des enjeux comme la revitalisation urbaine.

Quelle prise en compte des parties prenantes dans la notation des entreprises de l'immobilier ?

VIGEO : Lors de la notation des entreprises, l'outil de veille de Vigeo, « Autonomy », est systématiquement utilisé. Ainsi, la presse et les sites Internet les plus pertinents sont consultés. En plus de cette revue de presse et de la veille systématique, d'autres parties prenantes peuvent être directement consultées :

Pour les constructeurs : il n'y a pas eu de sollicitation particulière des parties prenantes. Nous avons toutefois consulté la presse spécifique (Le Moniteur).

Pour les fabricants de matériaux de constructions nous avons pris contact avec les syndicats.

Pour les foncières, nous nous sommes intéressés au partenariat entre le WWF et HBOS, institution financière au Royaume-Uni pour son programme One Million Sustainable Homes (OMSH).

INNOVEST : Notre analyse prend largement en compte les parties prenantes. Nous intégrons des parties prenantes comme : les investisseurs, les employés, les ONG, les groupes d'industriels, les chercheurs, les associations ad-hoc, etc. Nous intégrons des analyses financières, environnementales et sociales menées par les parties prenantes.

OEKOM : Nous intégrons les points de vue et informations des parties prenantes à différentes étapes de l'évaluation, particulièrement pour la recherche d'indicateurs, nous prenons leurs avis sur les entreprises que nous évaluons. Nous consultons par exemple les syndicats (droits du travail), les experts environnementaux, (matériaux de construction ou performance énergétique), les pouvoirs publics (éthique des affaires), les associations environnementales (utilisation de sites controversés). Nous réunissons nos informations par téléphone, entretiens et divers médias.

Pensez-vous que puisse se développer une démarche d'investissement socialement responsable sur les actifs immobiliers, à l'image des évolutions de la gestion des actions et, plus rarement, des produits obligataires ?

VIGEO : Ce marché n'existe pas actuellement, mais son émergence prochaine est certaine pour trois raisons au moins :

- le groupe de travail de l'UNEPFI sur l'Investissement Responsable Immobilier pousse les investisseurs et les acteurs du secteur à s'intéresser à cette question ;
- le grand public est efficacement sensibilisé sur le sujet et en mesure de susciter un mouvement de fond vers l'immobilier durable, grâce à sa valorisation médiatique, les réglementations fiscales et les incitations qui convergent vers un immobilier durable fort ;
- les entreprises, soumises aux obligations de reporting, et pour leur propre image, sont en demande de bâtiments performants d'un point de vue environnemental et social.

Ces facteurs concourent à faire pression sur les foncières. Ces dernières doivent adapter leurs offres à l'évolution de la demande.

INNOVEST : « Oui, puisqu'il s'agit de créer une valeur ajoutée et de réduire les risques financiers ».

OEKOM : « Compte tenu de l'impact significatif de l'immobilier sur les enjeux globaux comme le changement climatique (constructions à haute performance énergétique) nous croyons que la démarche d'investissement responsable dans l'immobilier va intégrer le marché de l'ISR ».

Dans l'absolu : comment classeriez-vous, par ordre d'importance, les enjeux suivants ?

VIGEO : tous ces enjeux importants, d'autant plus qu'ils sont interdépendants les uns des autres. Mais les principaux enjeux sélectionnés font consensus parmi nos interlocuteurs chez Vigéo.

**Classement des enjeux par ordre d'importance pour les agences
(de 1, le plus important, à 11)**

Enjeux	Vigéo		Oekom
	Constructeur & fabricants	Foncières	REITs
Formation / employabilité du personnel	5	-	11
Accessibilité des bâtiments construits ou gérés pour les handicapés ou les personnes âgées	6	-	8
Mixité sociale des occupants des bâtiments	11	-	6
Proximité des services et des transports en commun	10	5	3
Emploi / conditions salariales	7	5	9
Ancrage territorial (recours à de la main d'œuvre locale et à des matériaux locaux)	8	1	10
Analyse en coût global des projets immobiliers (conception, construction, exploitation, maintenance et démolition)	3	1	5
Efficacité énergétique des bâtiments construits ou gérés	1	1	1
Performance des bâtiments en termes de consommation d'eau (construction et gestion)	9	8	7
Préservation de la santé des occupants des bâtiments construits ou gérés (air, eau... recours à des matériaux sains)	2	1	2
Chantier propre (minimisation des déchets sur les opérations de construction)	4	5	4

En prospective: Pensez-vous que certains thèmes liés aux métiers de l'immobilier prendront une importance particulière dans les prochaines années ?

VIGEO : Pour les Foncières les thèmes de la biodiversité, la corruption, les relations avec les fournisseurs émergent progressivement et prendront une importance particulière dans les années à venir. Pour les constructeurs et les fabricants de matériaux la conception durable, le dialogue entre les acteurs, l'exigence de pouvoirs publics exemplaires, les partenariats public/privé, l'attractivité du secteur du BTP et la question de la parité sont les enjeux qui susciteront le plus d'intérêt. On peut même envisager que selon les pressions, les constructeurs pourront refuser de réaliser des projets aux performances insuffisantes en regard des enjeux du développement durable.

INOVEST : « oui, par exemple les enjeux de concentration urbaine vis-à-vis de l'environnement ».

OEKOM : L'efficacité énergétique, les évolutions sociales et démographiques, la proximité de l'accès à la mobilité.

CONCLUSION DE L'ENQUETE

Le modèle mis en place par ces agences de notation extra-financière, pour répondre aux attentes des investisseurs ISR pour leurs portefeuilles « actions » - c'est à dire des agences notant des entreprises sur critères extra-financiers puis vendant ces notes à des investisseurs pour qu'ils choisissent celles considérées comme les meilleures en termes de responsabilité - apparaît mal adapté à l'immobilier.

En effet, en-dehors des foncières cotées, les notes portant sur les *entreprises* n'en disent pas assez sur les *produits* (immeubles), ce qui pose problème dans l'immobilier. Si des enjeux RH sont bien reflétés dans la note classiques *d'entreprises* (il s'agit de leurs salariés), les enjeux environnementaux et les enjeux urbains sont pour l'essentiel attachés aux *produits*, donc aux bâtiments tout au long de leur durée de vie. Une notation centrée sur la seule entreprise paraît insuffisante pour refléter véritablement les impacts et les responsabilités qui en découlent, et permettre aux investisseurs d'appréhender véritablement la question de l'immobilier durable dans leurs choix.

Sur le plan de la méthode, l'investissement immobilier responsable apparaît donc comme un ISR spécifique. Il doit développer des outils complémentaires, notamment pour mieux qualifier les produits dont on parle grâce à des référentiels sur le bâtiment et l'urbanisme. C'est ce à quoi s'emploient les différentes initiatives de fonds dédiés à l'immobilier durable qui émergent.

Annexe méthodologique



L'exploitation de l'enquête menée par Novethic et l'Ademe auprès des entreprises et des parties prenantes propose des questions sur l'importance des enjeux, la performance atteinte et la répartition de responsabilité entre les acteurs.

La méthodologie d'attribution des notes retenue fut la suivante :

Importance attribuée à chaque enjeu :

Les entreprises avaient 4 réponses possibles par enjeu. Chaque réponse se voyait attribuer une note :

Réponse	Nombre de points
Pas important	0
Peu important	1
Important	2
Très important	3

Pour chaque enjeu, la moyenne des points obtenus par entreprise ayant répondu a été calculée.

Les enjeux ont ensuite été classés en fonction de leur moyenne et un nombre d'étoiles attribué selon le barème suivant

Note moyenne obtenue	Note d'importance de l'enjeu
0	-
1	*
2	**
3	***

Performance atteinte sur chaque enjeu :

Les entreprises avaient 4 réponses possibles par enjeu. Chaque réponse se voyait attribuer une note :

Réponse	Nombre de points
Médiocre	0
Modeste	1
Satisfaisante	2
Bonne	3

Pour chaque enjeu, la moyenne des points obtenus par entreprise ayant répondu a été calculée.

Les enjeux ont ensuite été classés en fonction de leur moyenne et un nombre de « + » attribué selon le barème suivant

Note moyenne obtenue	Note d'importance de l'enjeu
0	-
1	+
2	++
3	+++

Ecart d'importance et écart de performance

Certains tableaux proposent une analyse de l'écart entre l'importance attribuée à un enjeu et la performance atteinte sur cet enjeu.

Le barème appliqué pour caractériser l'écart est le suivant, basé sur la note moyenne obtenue comme expliqué ci-dessus :

Ecart = (note moyenne d'importance) - (note moyenne de performance)	Représentation de l'écart entre importance et performance
<1	-
<2	●
<3	● ●
<4	● ● ●

La partie 2 propose également une **représentation des répartitions de responsabilités** entre les acteurs.

Le questionnaire adressé aux entreprises et aux parties prenantes comportait une question sur cette répartition de responsabilité. Les réponses des entreprises des 4 catégories (investisseurs, promoteurs, constructeurs et producteurs de matériaux, gestionnaires) ainsi que celles des parties prenantes ont été consolidées séparément.

Chaque entreprise ou partie prenante attribuait une note allant de 0 (pas responsable) à 3 (fortement responsable) aux différents acteurs proposés. Les schémas de la partie 2 sont le fruit d'une simple addition des réponses des entreprises, catégorie par catégorie, représentée sous forme graphique.

La partie 1 propose également, à la fin de **chaque « fiche enjeu » une synthèse de ces répartition de responsabilité**. Le code couleur appliqué (gris, jaune, orange, du moins responsable au plus responsable) résulte directement des résultats expliqués ci-dessus pour les parties prenantes.

Pour les entreprises, les notes obtenues par addition des réponses de chaque catégorie d'entreprise ont été ramenées sur une base 100, puis une moyenne des réponses de chaque catégorie a été effectuée. Le code couleur a été appliqué à partir de ces moyennes.

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 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

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-Traoré (Novethic)*