



RECHERCHE **novethic**

Communiqué de presse



L'Eco-performance des bâtiments devient progressivement un enjeu pour les promoteurs, les foncières et les gestionnaires d'actifs immobiliers

Paris, le 5 juillet 2011 - Novethic publie aujourd'hui, avec le soutien de l'ADEME, les résultats d'une enquête inédite sur les pratiques des principaux gestionnaires de fonds immobiliers en matière d'enjeux énergétiques, ainsi que ceux de la 5^{ème} édition du Baromètre du reporting des promoteurs et foncières sur l'éco-performance des bâtiments. On retrouve les mêmes tendances pour ces trois catégories de professionnels : quelques acteurs ont fait de l'éco-performance des immeubles un axe stratégique, d'autres s'organisent progressivement pour anticiper le durcissement des réglementations environnementales, enfin, il reste ceux qui ne se sont pas encore emparés du sujet.

Enquête inédite « Fonds immobiliers : quelles pratiques face aux enjeux énergétiques ? »

Pour la première fois, 22 sociétés de gestion immobilière représentant 80,3% du marché des fonds immobiliers réglementés ont répondu à une enquête exclusive réalisée en partenariat avec l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier), sur leur prise en compte des enjeux de performance énergétique. Conscientes de devoir s'y intéresser, elles peinent encore à évaluer la performance réelle de leur patrimoine et tardent à intégrer les critères d'éco-performance dans leurs pratiques de gestion.

Performance énergétique : la grande inconnue

68% des sociétés de gestion interrogées ne connaissent pas encore la performance énergétique réelle de leur patrimoine immobilier sous gestion. En effet, la mesure de la performance se résume pour l'essentiel au Diagnostic de Performance Energétique (DPE) rendu obligatoire, qui fait encore l'objet de discussions entre les professionnels. Il manque des outils efficaces de mesure de la performance pour ces acteurs qui n'ont pas d'accès directs aux consommations réelles des immeubles.

Principaux freins : l'absence d'une surcote verte et l'imprécision de la réglementation

Le manque de valorisation financière de la performance énergétique des bâtiments dans les loyers et les valeurs d'expertise est, selon 77% des répondants, le principal obstacle à l'intégration de critères d'éco-performance dans leur stratégie d'investissements immobiliers. De plus, les professionnels attendent des précisions réglementaires sur l'année de référence et le périmètre concerné pour déployer les mesures nécessaires à l'atteinte de l'objectif de réduction de 38% des consommations énergétiques du patrimoine existant d'ici 2020 fixé par le Grenelle.

Une meilleure intégration de critères d'éco-performance plébiscitée par les investisseurs

Pour la quasi-totalité du panel, la prévention des risques est le premier facteur de prise en compte de la performance énergétique, qu'ils concernent la non-conformité à la réglementation thermique ou la dévalorisation d'actifs devenus obsolètes.

Il est intéressant de souligner que 67% des sociétés interrogées ont observé une demande d'investisseurs institutionnels désireux d'intégrer des critères d'éco-performance dans leur politique d'investissement immobilier. Cette demande n'a pourtant pas encore généré une offre équivalente de fonds sur la thématique de l'immobilier responsable. On en recense seulement 4 sur un marché qui compte plus de 200 fonds.

[Consulter l'enquête](#)

Baromètre 2011 du reporting sur l'éco-performance des bâtiments

Il compare cette année la qualité de la communication de huit promoteurs et quinze foncières cotés sur les performances énergétiques et CO₂ des actifs immobiliers qu'ils produisent ou détiennent avec une méthodologie renforcée. Si l'amélioration des pratiques de reporting est manifeste, les notes moyennes des deux catégories d'acteurs n'atteignent pas les 50%. Les pratiques les plus avancées de quelques acteurs ne contrebalancent pas les contreperformances de ceux dont la communication sur l'éco-performance reste lacunaire.

Une méthodologie plus exigeante pour des entreprises en progression

Fondée sur l'analyse de l'information publique (rapports annuels et de développement durable, sites internet), la méthodologie du Baromètre 2011 a été renforcée. Les enjeux carbone et énergie étant progressivement pris en compte, il est important de distinguer les entreprises qui se donnent des objectifs chiffrés, évalués sur des indicateurs pertinents, à périmètre large et précis et qui englobent l'ensemble des enjeux (construction, transports...), de celles dont la communication ne permet pas de mesurer les progrès.

Une communication plus transparente mais qui reste hétérogène

Si 32 points séparent le premier promoteur du panel du dernier, l'écart est beaucoup plus grand pour les foncières puisqu'il est de 65 points.

L'engagement de la quasi-totalité du panel des promoteurs à labelliser leurs programmes BBC-Effinergie témoigne de leur volonté de construire des bâtiments moins énergivores. Cela s'accompagne logiquement de davantage de transparence et de précisions sur leurs engagements. Cependant, aucun d'eux ne communique un niveau moyen de performance énergétique (en kWh/m²/an) alors que plus de la moitié des foncières le précisent systématiquement en indiquant en plus le périmètre mesuré.

Energie grise et enjeux urbanistiques : évoqués mais pas évalués

Les notes moyennes respectives des promoteurs et foncières sur ces deux sujets, évalués pour la première fois, témoignent des progrès à faire. Les consommations énergétiques et émissions de CO₂ engendrées par les phases de construction et déconstruction des bâtiments, et celles générées par les déplacements des utilisateurs, ne sont pas encore traitées dans le reporting des promoteurs et foncières, alors qu'elles représentent une part significative du Bilan Carbone[®] des bâtiments. Pour l'énergie grise, les meilleures pratiques des promoteurs consistent à créer des outils de mesure des émissions liées à la production. En ce qui concerne les foncières, les mieux notées précisent le niveau de desserte des immeubles par les réseaux de transports en commun.

[Consulter le baromètre](#)



Novethic, filiale de la Caisse des dépôts, est un centre de recherche sur la Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) et l'Investissement Socialement Responsable (ISR), qui a développé une expertise spécifique sur l'immobilier durable. Son site novethic.fr est le media expert du développement durable.

L'ADEME EN BREF

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) est un établissement public sous la triple tutelle du ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche et du ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie. Elle participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable.

Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit. www.ademe.fr.