

**Immobilier Durable :**  
Novethic publie, avec le soutien de l'ADEME,  
son Baromètre annuel du reporting sur l'éco-performance des bâtiments,  
et la 2<sup>e</sup> édition de l'enquête  
« Fonds immobiliers face aux enjeux énergétiques »

**Le baromètre du reporting sur l'éco-performance des bâtiments** mesure la qualité de la communication de douze foncières et dix promoteurs cotés, sur les performances énergétiques et CO<sup>2</sup> de leurs actifs immobiliers. La 6<sup>e</sup> édition fait état de pratiques de reporting en nette amélioration, mais les écarts se creusent entre les divers acteurs.

**Les entreprises progressent mais avec des méthodologies hétérogènes**

Forte progression des foncières qui élèvent leur note moyenne de 14 points et passent ainsi la barre des 50% en 2012. La quasi-totalité présentent de manière transparente et précise leurs consommations énergétiques mais les méthodologies, variables d'une foncière à l'autre, ne permettent pas de faire des comparaisons. Les promoteurs publient eux aussi davantage de données chiffrées et améliorent leur note moyenne de 5 points par rapport à 2011. Néanmoins, les reportings sont de qualité extrêmement variable ce qui amplifie les écarts de notation, du côté des foncières (66 points séparent la mieux notée de la plus mal notée) comme des promoteurs (62 points de différence entre la meilleure communication et la plus faible).

**Encore peu d'indicateurs sur l'énergie grise et les enjeux urbanistiques**

Promoteurs et foncières ont globalement progressé sur l'impact énergétique des matériaux de construction et des déplacements liés à l'utilisation des bâtiments : ils gagnent respectivement 10 et 17 points sur ce critère.

Les promoteurs s'approprient progressivement la notion d'énergie grise puisque sept sur dix la mentionnent dans leur rapport et cinq communiquent expressément sur le recours à des outils d'évaluation d'opérations pilotes.

En ce qui concerne les enjeux urbanistiques, les promoteurs portent leurs réflexions sur des innovations liées aux quartiers et les foncières s'intéressent à la connectivité de leurs actifs avec les transports en commun.

**Anticipation de la réglementation**

Signe de la dynamique du secteur, les promoteurs se sont conformés dès 2011 à la réglementation thermique RT 2012, même si elle n'est obligatoire que depuis le début d'année. Ils ont ainsi généralisé la labellisation BBC sur les permis de construire pour atteindre le seuil de consommation énergétique des bâtiments imposé de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Les foncières ont, elles, anticipé l'obligation d'intégrer une annexe environnementale aux baux commerciaux pour des surfaces supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> en développant la signature de baux verts.

[Consulter le baromètre sur novethic.fr](http://novethic.fr)

## Les fonds immobiliers face aux enjeux énergétiques

La deuxième édition de cette enquête, réalisée en partenariat avec l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier), évalue les pratiques de prise en compte des performances énergétiques de 28 sociétés de gestion immobilière représentant 47,8 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Si l'enjeu environnemental est mieux appréhendé, le manque de valorisation financière freine la mise en place de stratégies plus ambitieuses.

### Performance énergétique : une meilleure connaissance et plus d'immeubles certifiés

La prise en compte de l'enjeu environnemental progresse considérablement parmi les sociétés de gestion interrogées puisque 47% d'entre elles déclarent connaître les performances énergétiques moyennes de leurs portefeuilles, contre 32% en 2011. L'outil de mesure privilégié reste, du fait de son caractère obligatoire, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Cependant, le suivi des consommations réelles sur factures se développe rapidement : 45% indiquent l'utiliser contre 36% en 2011. Les gestionnaires ont aussi largement recours aux certifications et labellisations : plus de la moitié d'entre eux affirment posséder au moins un actif certifié en 2012, c'est 68% de plus qu'en 2011. Cela représente 7,2% de la totalité des surfaces gérées par l'ensemble des acteurs.

### Un marché en forte demande d'éco-performance

Le potentiel est grand pour les fonds immobiliers intégrant des caractéristiques d'éco-performance sur le marché de la gestion d'actifs immobiliers qui bénéficie d'une forte collecte. D'autant plus que, selon les sociétés consultées, la demande augmente entre 2011 et 2012, aussi bien de la part des investisseurs institutionnels (+12 points) que de celle des particuliers (+8 points). Les gestionnaires commencent ainsi à développer des outils de sensibilisation à destination des locataires des actifs sous gestion et un marketing ad hoc. En revanche, les reportings financiers intègrent peu de données environnementales puisque plus de deux tiers des sondés déclarent ne pas communiquer sur la performance énergétique des fonds.

### Freins et motivations : les tendances se confirment en 2012

La prévention des risques (obsolescence, dévalorisation, non-conformité réglementaire) reste, comme en 2011, le principal moteur de mise en place de démarches environnementales d'après les personnes interviewées. Cependant, le nombre de fonds verts reste très modeste dans la mesure où la valorisation financière des performances environnementales est jugée insuffisante par plus de la moitié des répondants.

[Consulter l'enquête sur novethic.fr](http://www.novethic.fr)



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

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) 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.



Contact presse : Célia Juère – 01 58 50 98 23 – [celia.juere@novethic.fr](mailto:celia.juere@novethic.fr)