

## **Communiqué de presse**

### **Le reporting sur l'éco-performance des bâtiments progresse mais le marché immobilier tarde à intégrer la valeur verte**

**Paris, le 9 novembre 2010 - Novethic publie aujourd'hui, avec le soutien de l'ADEME, le baromètre 2010 du reporting sur l'éco-performance des bâtiments. Cette étude évalue, pour la quatrième fois, la qualité de la communication sur la performance environnementale des actifs immobiliers détenus par trois types d'acteurs cotés : les promoteurs, les foncières et les gestionnaires d'actifs immobiliers. Les pratiques de reporting continuent leur progression, encouragées par les évolutions réglementaires et le développement des bâtiments verts. Le lien entre la performance environnementale des biens immobiliers et leur valorisation financière est prévu par les acteurs du marché, mais pas encore confirmé par les statistiques, faute de recul suffisant.**

#### **Les pratiques de reporting progressent**

L'édition 2010 du Baromètre fait état d'une nouvelle amélioration globale des pratiques de reporting pour chacun des trois types d'acteurs étudiés. Tous les promoteurs obtiennent désormais une note supérieure à 50%, résultat d'une progression d'ensemble très intéressante, vraisemblablement tirée par l'échéance proche de la nouvelle réglementation thermique 2012. Les notes moyennes des promoteurs immobiliers augmentent ainsi de 23% pour s'établir à 65% et 75% d'entre eux s'engagent à atteindre le niveau BBC-Effinergie pour la totalité de leur production. Chez les foncières, la note moyenne progresse, passant de 26% à 49%, mais les écarts entre acteurs se creusent (72 points d'écart entre le premier et le dernier). La meilleure note toutes catégories est obtenue par Gecina, tandis que certains semblent encore négliger les enjeux du Grenelle de l'Environnement. Les gestionnaires d'actifs restent à la traine, avec une note moyenne de 31,5%, à l'image de quelques foncières, malgré une timide progression d'ensemble. Les trois quarts d'entre eux restent silencieux sur la performance environnementale de leurs actifs immobiliers et la meilleure note de cette catégorie (56%) ne correspond qu'à la 6<sup>ème</sup> meilleure note chez les foncières.

#### **Périmètres élargis, objectifs chiffrés**

Hormis certains rapports qui se contentent de mettre l'accent sur des projets exemplaires mais isolés, l'analyse approfondie de l'information disponible des entreprises du panel montre qu'elles ont globalement une connaissance de plus en plus large des performances énergétiques de leur patrimoine. On trouve par exemple des bilans carbone exhaustifs et des audits énergétiques (8 des 15 foncières en ont réalisé). Les engagements chiffrés se font plus nombreux mais ils restent souvent imprécis. Seule six foncières ont publié des objectifs de réduction de leurs émissions dont Gecina, qui va plus loin que les autres en affichant un objectif 40% de réduction des consommations énergétiques de son patrimoine d'ici 2016.

#### **Pas de valorisation financière de la performance énergétique**

La qualité environnementale des bâtiments comme élément sensible de leur valeur future est clairement intégrée dans les positionnements stratégiques des entreprises analysées. En revanche, les statistiques du marché immobilier, sur lesquels sont fondées les valeurs d'expertise actuelles, ne peuvent encore en rendre compte faute de transactions en nombre suffisant de « bâtiments verts » en France. Un décalage important apparaît donc entre l'état du marché et la vision qu'ont les experts immobiliers de ce qu'il devrait être demain. Or l'émergence de cette « valeur verte » est indispensable pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'Environnement dans le secteur de l'immobilier. L'absence de statistiques, tout comme celle

de consensus sur une définition internationale du bâtiment durable, sont des facteurs bloquants. La capacité de mesurer la performance énergétique réelle des bâtiments, très dépendante de leur usage, constitue également un frein.

On peut malgré tout d'ores et déjà constater que la performance environnementale se mesure a contrario puisque certains actifs obsolètes sur le plan énergétique ou mal interconnectés aux transports en commun subissent déjà une décote.

#### **La méthodologie Novethic/ADEME**

Elle s'inspire des référentiels de reporting (loi NRE et Global Reporting Initiative) mais aussi de logiques propres aux enjeux des métiers immobiliers étudiés. Le baromètre, fondé sur l'analyse de l'information publique (rapports d'activité, rapports développement durable et/ou site internet) disponible en septembre 2010, porte sur la qualité de la communication des sociétés cotées du secteur immobilier ; il n'évalue pas la qualité environnementale de leurs actions ou de leurs investissements.

L'analyse est basée sur quatre critères, pondérés de la manière suivante :

- Évocation de la performance : 15%
- Connaissance de la performance énergétique et CO<sup>2</sup> : 35%
- Engagements sur la performance énergétique et CO<sup>2</sup> future : 30%
- Informations sur l'innovation financière, technologique et managériale : 20%

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](http://novethic.fr) est le media expert du développement durable.

**L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)** participe à la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'environnement, d'énergie et de développement durable et 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 dans les domaines de 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](http://www.ademe.fr)

**Contact presse Novethic** : Célia Juère - [celia.juere@novethic.fr](mailto:celia.juere@novethic.fr) - 01 58 50 98 23  
**Contact presse ADEME** : Mélanie Hôpital - [melanie.hopital@tbwa-corporate.com](mailto:melanie.hopital@tbwa-corporate.com) - 01 49 09 27 47