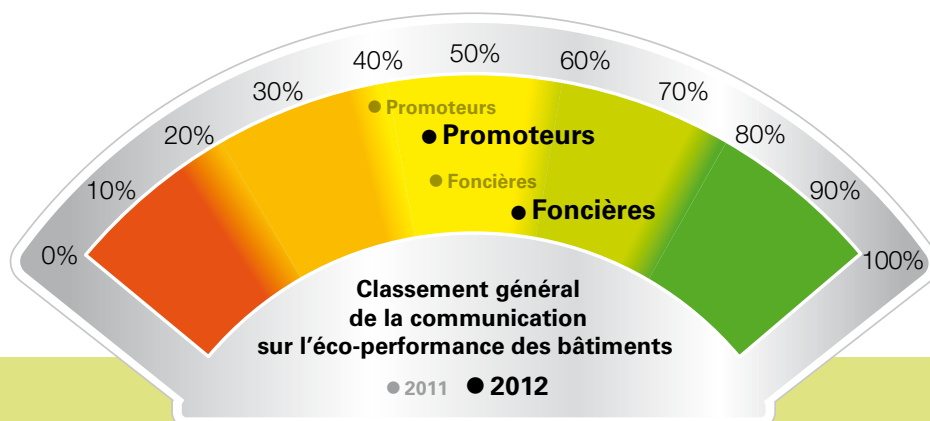


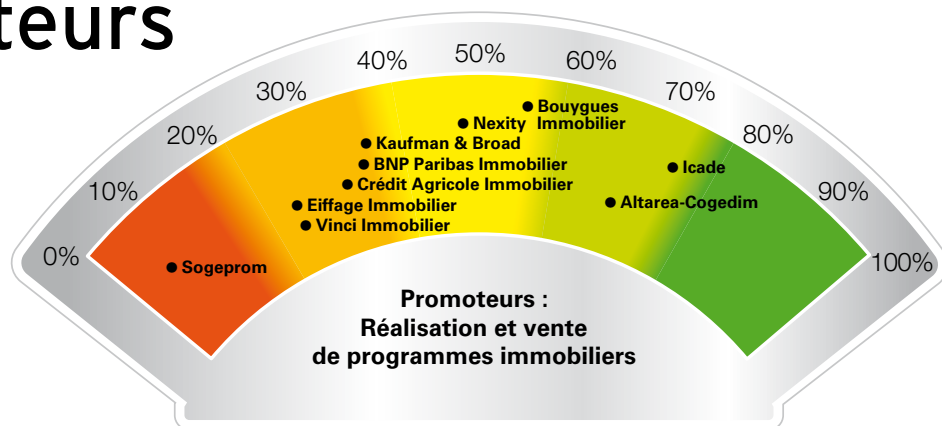
Baromètre 2012 du reporting sur L'ÉCO- PERFORMANCE DES BÂTIMENTS



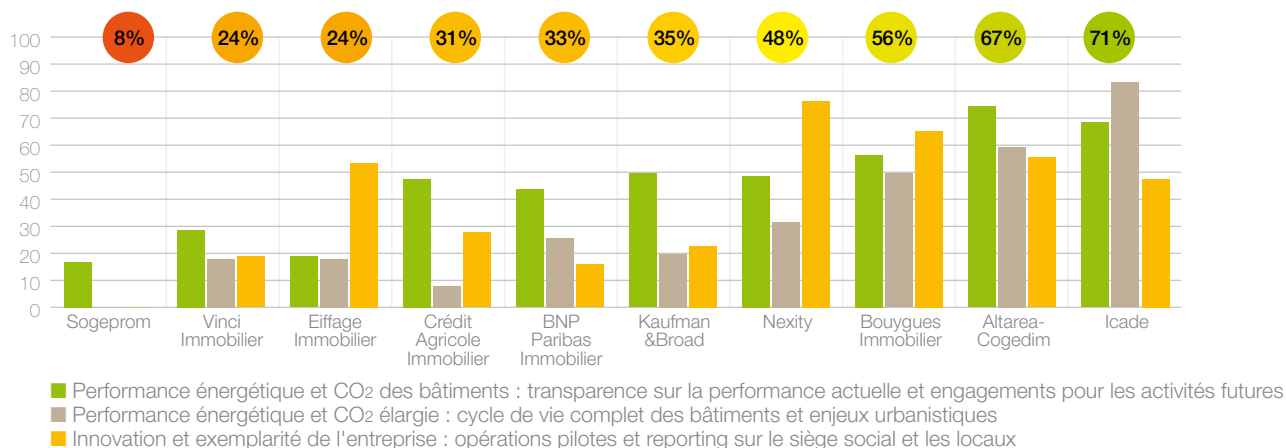
Le reporting s'améliore...

Pour la 5^e année consécutive, Novethic mesure la qualité de la communication des foncières et promoteurs cotés sur les performances énergétiques et CO₂ de leurs actifs immobiliers. Après la refonte survenue lors de l'édition 2011, la méthodologie a été conservée afin de suivre l'évolution des reportings des acteurs.

Les promoteurs



Notes détaillées par critères



Principales conclusions

De très fortes disparités dans la publication d'indicateurs chiffrés

Dans l'ensemble, les promoteurs progressent sur la communication des enjeux énergétiques liés à leur profession. Cependant, le panel se caractérise par la forte disparité des données chiffrées publiées. Si les propriétaires-développeurs (Icade, Altarea-Cogedim) s'attachent à fournir des indicateurs environnementaux propres à leurs activités de promotion, les grands groupes (Vinci, Eiffage, Crédit Agricole, BNP Paribas et Société Générale pour Sogeprom) peinent à adapter leur communication et à remonter des indicateurs spécifiques dans des documents dédiés. La consolidation des reportings des filiales de grands groupes cotés multi-activités permet difficilement de rendre compte des impacts métiers.

Une communication sur les labels et les certifications plutôt que sur la performance énergétique

Seul un promoteur communique sur un niveau de performance énergétique moyen de ses livraisons. A l'inverse, quatre acteurs communiquent sur une répartition complète de leurs livraisons et/ou mises en chantier en fonction du niveau réglementaire et de l'existence d'une labellisation (RT 2005, HPE, THPE, BBC, BEPOS). Les engagements pris portent principalement sur la proportion de produits livrés certifiés. La cible Bâtiment Basse Consommation (BBC) est systématiquement retenue a minima pour toutes les nouvelles opérations. Les différences sur les périmètres (produits livrés, produits en cours de chantier, permis de construire déposés) retenus pour le suivi ne favorisent pas la comparaison à l'échelle du panel. Seul Icade publie simultanément ces trois indicateurs clés pour l'ensemble de sa production.

Des dialogues avec les parties prenantes qui se systématisent

Dans ce domaine, l'analyse de la communication des promoteurs montre le développement d'engagements vis-à-vis des fournisseurs à travers des chartes intégrant des critères environnementaux. Pour la construction, les « chantiers verts » se systématisent. On note aussi que la communication sur la performance énergétique auprès des futurs utilisateurs progresse.

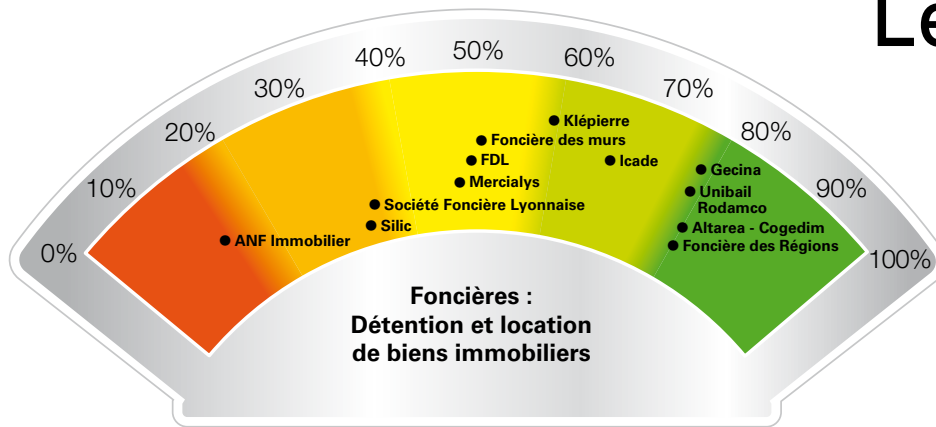
Energie grise, des outils en phase exploratoire et peu d'indicateurs chiffrés

Cinq promoteurs communiquent sur leurs pratiques en matière d'énergie grise. Cette communication concerne principalement des opérations phares ou l'établissement de typologies permettant d'orienter la conception. Bouygues Immobilier et Icade proposent également un reporting des émissions de gaz à effet de serre de leurs opérations en construction. Cependant, s'ils utilisent la même méthodologie, les périmètres couverts sont différents.

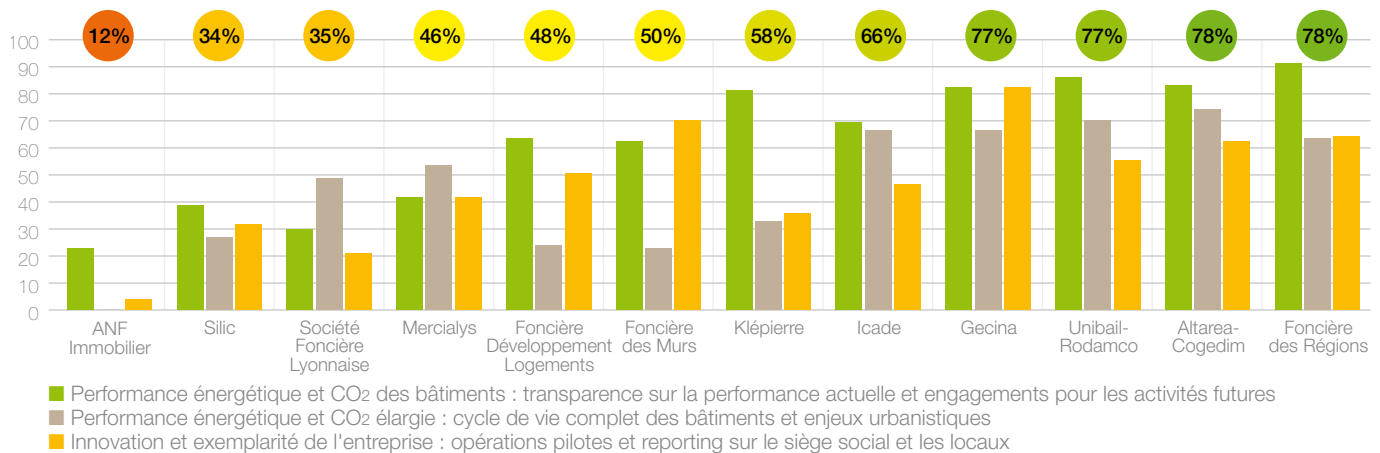
D'une réflexion à l'échelle de l'immeuble à une réflexion sur le quartier

En ce qui concerne les enjeux plus globaux, la relation entre choix d'emplacements et transports en commun n'a pas évolué entre 2010 et 2011. Elle reste très faible. Les innovations reposent pour l'essentiel sur les réflexions liées aux quartiers et à l'urbanisme comme le référentiel HQVie® pour Eiffage ou UrbanEra® pour Bouygues Immobilier.

Les foncières



Notes détaillées par critères



Principales conclusions

• Un reporting énergétique structuré...

Neuf des onze foncières du panel présentent un reporting organisé, inspiré des référentiels métiers que sont les recommandations de l'association européenne des sociétés immobilières cotées (EPRA) et du complément sectoriel relatif à l'immobilier de la Global Reporting Initiative (GRI). L'affichage des périmètres et de la méthodologie utilisée ainsi que le taux de couverture sont en progression constante. De plus, ces données sont en général accompagnées du rappel des résultats des années précédentes permettant un suivi dans le temps des performances et des engagements.

• ... avec de grandes disparités méthodologiques

Les méthodologies utilisées pour définir des indicateurs sont loin d'être harmonisées. Les foncières commerciales communiquent à l'aide de factures sur les parties communes et privatives gérées. Pour les bureaux, le reporting est à la fois établi à l'aide d'audits énergétiques et de factures « tous usages » fournies par les locataires. Pour les logements, les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) et leurs équivalents européens sont utilisés de manière préférentielle. Il existe malgré tout une tendance à la systématisation de collectes de données réelles obtenues à partir de factures.

• Une information plus précise sur les certifications et labellisations

Si l'on trouve facilement une performance énergétique moyenne du parc, seules quatre foncières proposent également une répartition du portefeuille par niveaux énergétiques. La communication autour des certifications / labellisations porte principalement sur les projets en développement mais six foncières communiquent également sur la représentativité de telles opérations par rapport à leur portefeuille existant. Si les engagements en termes de certifications à la construction tendent à se généraliser, les certifications à l'exploitation (HQE exploitation, BREEAM in use...) restent réservées à des opérations phares en 2011, bien que deux foncières se soient engagées à les systématiser à partir de 2012.

• L'énergie grise est un enjeu identifié mais encore sous-évalué

L'énergie grise ne fait pas encore l'objet d'un véritable reporting. La communication chiffrée sur l'énergie grise porte principalement sur des opérations pilotes en construction. Seul Icade mentionne explicitement l'impact sur le changement climatique des travaux d'entretien et de rénovation du portefeuille existant.

• Transports : des indicateurs de connectivité qui s'installent

L'enjeu urbanistique est principalement traité à partir d'indicateurs de connectivité portant sur la distance des actifs aux transports en commun. En outre, certaines foncières communiquent les résultats d'enquêtes sur les modes de transport effectivement utilisés par les locataires-utilisateurs.

• Mesures hétérogènes des impacts des locaux occupés par l'entreprise

Icade, Gecina, et le groupe Foncière des Régions ont fait le bilan des émissions de CO₂ générées par leur siège social. En revanche, Altarea-Cogedim ne communique que les consommations énergétiques, tandis qu'Unibail-Rodamco ne donne des informations que sur les émissions liées aux déplacements professionnels.

Méthodologie

Refondue en 2011 pour s'adapter aux évolutions du marché et de la réglementation, la méthodologie d'évaluation a été conservée pour l'édition 2012. Le périmètre et le système de notation sont constants.

Promoteurs Foncières

50%

15%

35%

20%

10%

30%

20%

15%

15%

20%

20%

■ Performance énergétique et CO₂ des bâtiments : transparence sur la performance actuelle et engagements pour le futur

- **Connaissance de la performance énergétique et CO₂**
La notation prend en compte une communication sur la moyenne des consommations énergétiques des actifs livrés et sous gestion. Une communication couplée sur les émissions de CO₂ améliore la note. Une attention particulière est portée sur l'affichage de la méthodologie et le périmètre couvert. La notation valorise également l'affichage des résultats des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE).
- **Certification et labellisation de la performance énergétique et CO₂**
La communication sur la représentativité des actifs sous gestion bénéficiant d'une certification environnementale ou d'un label de performance énergétique au sein du patrimoine global est valorisée. Il est préférable que le périmètre concerné soit précis tout comme l'ambition énergétique des certifications obtenues.
- **Engagements d'amélioration de la performance énergétique et CO₂**
Une stratégie d'engagements de réduction des consommations énergétiques ou CO₂ des actifs gérés ou livrés (périmètre d'activité complet ou partiel) étayée par des objectifs chiffrés, datés et compatibles avec l'atteinte du facteur 4 permet l'obtention des points. L'engagement à recourir à une certification environnementale (incluant un volet énergétique) sur un pourcentage donné des actifs immobiliers permet l'obtention de points supplémentaires. Pour les foncières, les engagements sur les nouveaux développements sont traités distinctement de ceux qui concernent l'exploitation des actifs sous gestion.
- **Suivi des engagements d'amélioration de la performance énergétique et CO₂**
La notation prend en compte le déploiement et le suivi d'engagements publics de réduction des consommations énergétiques et émissions de CO₂ pris précédemment à périmètre d'activité constant (complet ou partiel) ou de déploiement de certifications et labellisations sur un pourcentage des actifs pris au cours des exercices précédents.
- **Information et relations avec les parties prenantes**
Cela concerne la mise en place d'outils de sensibilisation autour de la performance énergétique et CO₂ des actifs livrés ou sous gestion et les systèmes de contractualisation mis en œuvre. Pour les foncières, il s'agit des contrats avec les locataires, type baux verts, ou ceux qui les lient avec les exploitants et les fournisseurs comme les contrats de performance énergétique ou les chartes fournisseurs.

35%

60%

30%

40%

70%

■ Performance énergétique et CO₂ élargie : cycle de vie complet des bâtiments et enjeux urbanistiques

- **Énergie grise et cycle de vie complet des bâtiments**
La notation valorise l'affichage d'une stratégie de réduction des consommations énergétiques et/ou des émissions de CO₂ liées à l'énergie grise des bâtiments. Le travail sur un indicateur chiffré de mesure (utilisation sur des opérations pilotes) est pris en compte. L'affichage d'un indicateur de mesure sur un périmètre donné et un objectif public de réduction améliorent nettement la note.
- **Enjeux urbanistiques et transports**
La notation valorise l'affichage d'une stratégie de réduction des consommations énergétiques et/ou émissions de CO₂ liées à l'intégration urbanistique et à la proximité avec les transports communs. Le travail sur un indicateur chiffré de mesure (utilisation sur des opérations pilotes) est pris en compte. L'affichage d'un indicateur de mesure sur un périmètre donné et un engagement public sur un objectif de réduction améliorent nettement la note.

15%

35%

35%

65%

65%

■ Innovation et exemplarité de l'entreprise

- **Locaux occupés par l'entreprise**
Les éléments recherchés concernent la performance énergétique et carbone de l'entreprise dans son fonctionnement (périmètre « Bilan Carbone[®] »), plus particulièrement dans l'utilisation de ses locaux et les engagements pris pour améliorer cette performance.
- **Innovation, R&D et financement**
Cette partie valorise les travaux de recherche sur les innovations technologiques ou managériales (intégration du management environnemental dans les processus) nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale. Les recherches sur des thématiques environnementales autres que la performance énergétique et CO₂ sont également considérées. La mention d'opérations exemplaires améliore la note.

Pratiques de reporting des foncières

Les différentes lignes directrices sur le reporting extra-financier des acteurs immobiliers publiés courant 2011 ont servi de référentiels à la plupart des foncières du panel. Ce baromètre permet d'analyser leur degré d'appropriation.

■ Les principaux cadres de reporting internationaux

- **Complément sectoriel relatif à l'immobilier et à la construction de la Global Reporting Initiative (GRI CRESS)** : Ce document publié en septembre 2011 introduit huit dimensions spécifiques, en particulier des indicateurs de ratios sur l'énergie, l'eau et les gaz à effet de serre et un indicateur sur les certifications et labellisations obtenues pour les actifs immobiliers. Trois niveaux de performance (A, B ou C) peuvent être atteints selon le nombre d'indicateurs retenus. Une vérification par un tiers permet d'atteindre le niveau supérieur.
- « **Les lignes directrices sur le reporting développement durable** » de l'association européenne des sociétés immobilières cotées (EPRA BPR) : Publié en septembre 2011, ce guide propose un cadre spécifiquement conçu pour le reporting environnemental des foncières cotées. Pour les quatre thématiques retenues (l'énergie, les gaz à effet de serre, l'eau et les déchets), deux types d'indicateurs sont proposés : des mesures de performance absolue et des ratios de mesures d'efficacité. Ce guide fournit également des recommandations sur les choix de méthodologies et d'affichage pour ces indicateurs.

■ Vers la définition d'un cadre de reporting

Neuf foncières sur les douze listées dans le panel proposent un cadre de reporting compatible avec les recommandations de l'EPRA BPR et du GRI CRESS. Sept d'entre elles communiquent explicitement sur ces référentiels. Cinq foncières ont fait vérifier certains des indicateurs par un tiers. Les seules qui publient leur classement au sein de la GRI CRESS sont Foncière des Régions et Unibail-Rodamco. Elles atteignent le niveau B+.

Foncière	Foncière des Régions	Altarea-Cogedim	Unibail-Rodamco	Gecina	Klépierre	Foncière des Murs	Foncière Développement Logements
Existence d'une table de concordance des indicateurs avec le GRI CRESS	■	■	■		■	■	■
Vérification des données par un tiers	■	■	■	■	■	■	

■ Autres thématiques environnementales traitées

Neuf foncières utilisent également des indicateurs du GRI CRESS pour d'autres thématiques environnementales listées dans le tableau ci-dessous.

Foncière	Altarea-Cogedim	Unibail-Rodamco	Mercialys	Gecina	Icade	Klépierre	Foncière des Murs	Foncière Développement Logements	Foncière des Régions
Énergie	■	■	■	■	■	■	■	■	■
CO2	■	■		■	■	■	■	■	■
Transports	■	■		■	■				■
Eau	■	■	■	■		■	■		■
Déchets	■	■	■	■		■	■		■

Les trois foncières qui ne publient aucun indicateur de cette nature sont Silic, ANF Immobilier et Société Foncière Lyonnaise (SFL). Unibail-Rodamco a une communication particulièrement avancée sur l'eau et les déchets avec des indicateurs sur : l'achat d'eau pour les parties communes et privatives, la répartition d'eau par source, les ratios d'intensité hydrique, le tonnage de déchets collectés, la répartition de ce tonnage par mode de traitement et la répartition du recyclage par type de déchets.

Pratiques de reporting des foncières

L'analyse du reporting des foncières du panel montre que si l'énergie est la thématique la plus approfondie, la comparaison des différentes entreprises reste difficile dans la mesure où les indicateurs publiés sont de nature et de périmètre différents.

■ Vers un affichage plus complet

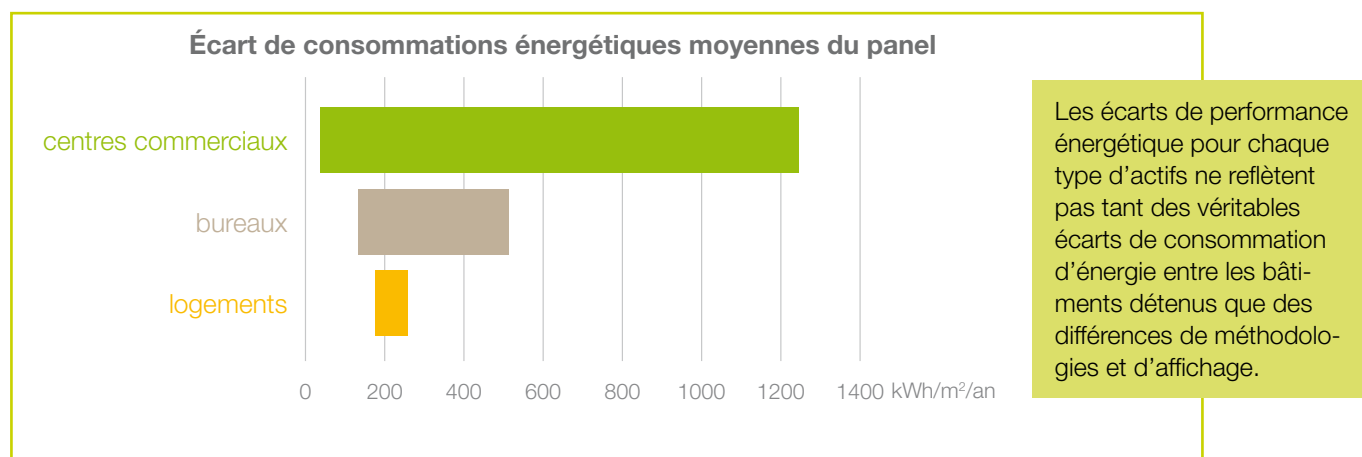
La qualité de l'affichage sur la performance énergétique progresse, hypothèses et méthodologies retenues étant de plus en plus détaillées. Pour les ratios d'intensité énergétique par mètre carré, huit foncières du panel précisent au moins 4 des 5 points suivants, indispensables à la transparence et à la vérifiabilité des données publiées :

- Le type de données et leurs modes d'obtention : données réelles obtenues sur factures ou compteurs, données théoriques issues d'audits...
- Le périmètre concerné : parties communes et /ou privatives.
- Le type de surfaces : brutes, utiles locatives, utiles des parties desservies par les fluides communs...
- Le taux de couverture du reporting en surface ou valeur du patrimoine.
- Le type d'énergie : énergie primaire, énergie finale.

Si trois foncières du panel proposent un suivi annuel tenant compte des variations dans les portefeuilles gérés, une communication sur d'autres facteurs paraît pertinente. On peut noter l'existence d'une correction climatique, proposée par Gecina, Foncière des Murs et Foncière des Régions. Cependant, celle-ci nécessiterait davantage de retours d'expérience sur le confort d'été et les consommations liées à la climatisation des bâtiments afin d'être fiable. Des explications sur l'impact des activités et du comportement des usagers seraient également intéressantes. Mais de telles considérations restent encore à l'état d'ébauche et nécessiteraient la mise en place d'une métrologie plus avancée.

■ Des données difficilement comparables

L'absence d'harmonisation de l'affichage ne permet pas une véritable comparaison des acteurs. Chaque foncière a retenu son propre cadre méthodologique correspondant à ses modes de gestion et de collecte des données. Les données chiffrées publiées varient ainsi significativement sur le panel, y compris au sein d'une même classe d'actifs immobiliers :



■ **Pour les centres commerciaux :** La consommation énergétique porte principalement sur les parties communes et privatives gérées par le bailleur. Elle est obtenue à l'aide des factures payées par le gestionnaire sur chacun des sites. Malgré la relative homogénéité des indicateurs, des écarts subsistent, liés aux types de surfaces retenues et la prise en compte ou non des parties privatives alimentées par les fluides communs. Les consommations moyennes affichées par Altarea-Cogedim sont par exemple de 86,9 kWh/m²/an alors que celles de Klépierre s'élèvent à 124 kWh/m²/an . Cependant, le type de surface utilisé pour le ratio et la proportion de parties privatives alimentées par les fluides communs diffèrent et les indicateurs ne sont donc pas comparables.

■ **Pour les bureaux :** La consommation énergétique est calculée, soit à partir des factures transmises par les locataires (Foncière des Régions, Gecina), soit à partir des données directement récupérées sur les parties communes (Unibail-Rodamco, Altarea-Cogedim). Plus les indicateurs sont larges, plus la consommation est élevée. Foncière des Régions communique par exemple sur l'ensemble des consommations du bâtiment, y compris la bureautique des utilisateurs et les consommations énergétiques publiées dépassent 500 kWh/m²/an alors qu'elles sont inférieures à 200 kWh/m²/an pour Altarea-Cogedim.

Contexte réglementaire

L'analyse du reporting environnemental permet d'appréhender comment les promoteurs et les foncières mettent en œuvre ou anticipent les lois Grenelle 2.

■ Anticipation de l'obligation de rénovation énergétique

Alors que les recommandations du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique du parc tertiaire sont parues en novembre 2011, la communication sur les mesures effectivement prises pour l'amélioration de l'efficacité énergétique des portefeuilles est inégale. Si l'ensemble des foncières du panel communique sur une amélioration de la performance énergétique de leur portefeuille, cette communication reste imprécise sur les processus de gestion et de management ainsi que les outils d'évaluation déployés.

Les principaux éléments mentionnés dans la communication publique du panel concernent :

- **la réalisation progressive d'une cartographie complète des portefeuilles** : réalisation d'audits (Foncière de Régions, Foncière des Murs, Klépierre), collecte de factures auprès des utilisateurs et analyse du comportement globale des bâtiments (Gecina), comptabilité énergétique par types d'usages (Klépierre sur son site de Louvain-la-Neuve)...
- **l'acquisition d'immeubles performants** : cinq des foncières du panel ont pris des engagements de certifications systématiques sur les nouveaux développements ou les restructurations d'immeubles.
- **l'amélioration de l'existant** au travers de la mise en place d'éclairage basse consommation (Klépierre), de travaux d'isolation, de remplacement des systèmes de chauffage/climatisation (Unibail-Rodamco, Gecina...), etc.
- **l'optimisation de l'exploitation** notamment au travers des contractualisations avec les utilisateurs (annexes environnementales) et de la mise en place de certifications à l'exploitation.

Pour structurer cette démarche, les foncières s'appuient sur la formalisation interne de systèmes de management environnemental. Deux foncières du panel communiquent en particulier sur des systèmes de cette nature : Altea-Cogedim avec « AltaGreen » et Unibail-Rodamco avec ses « Sustainable Design Attitude » et « Sustainable Management Attitude ».

De manière générale, les acteurs communiquent plus sur des opérations exemplaires que sur une stratégie globale d'amélioration de leur portefeuille. Une communication plus détaillée sur l'intégration de critères d'éco-performance dans les processus de gestion permettrait de mieux évaluer la capacité des foncières à répondre aux futures obligations réglementaires.

■ Anticipation des réglementations thermiques par les promoteurs

Les promoteurs ont largement anticipé la mise en place de la réglementation thermique RT 2012 en déposant leurs nouveaux permis de construire au niveau BBC a minima y compris pour leurs opérations de logement pour lesquelles la réglementation thermique n'entrera en vigueur qu'au 1^{er} janvier 2013.

Différents promoteurs se préparent à la réglementation thermique RT 2020 qui devrait imposer la généralisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS). BNP Paribas Immobilier s'engage à développer ses nouveaux projets de bureaux à un niveau inférieur de 30% à la réglementation 2012. Kaufman & Broad a développé un programme résidentiel passif (« Passivhaus »). Icade, Crédit Agricole Immobilier, Bouygues Immobilier et Eiffage Immobilier ont d'ores et déjà lancé des opérations à énergie positive.

■ Anticipation des contractualisations environnementales

Les foncières ont anticipé la publication du décret sur les annexes environnementales qui n'a été effective que fin décembre 2011. Sur les onze foncières du panel gérant des actifs tertiaires, seules deux ne font pas référence à la mise en place de baux verts. Toutes les autres mentionnent au moins la signature d'une annexe environnementale au cours de l'année 2011. Sur leur périmètre France, Altea-Cogedim, Unibail-Rodamco et Klépierre ont ainsi intégré une annexe environnementale à tous leurs nouveaux baux.

En outre, six foncières communiquent sur la proportion de baux verts signés à l'échelle de leur patrimoine au travers d'indicateurs sur leur représentativité en termes de loyers, de surfaces locatives ou de nombre de baux. Ces indicateurs permettent de mesurer le déploiement de baux verts. Le décret prévoit qu'ils soient systématiquement mis en place pour l'ensemble des baux commerciaux existants sur plus de 2000m² d'ici à 2013.

Baromètre 2012 du reporting sur L'ÉCO- PERFORMANCE DES BÂTIMENTS

L'expertise de Novethic sur l'immobilier durable

Au sein de son centre de recherche sur l'ISR et la RSE, Novethic a développé une expertise spécifique sur l'immobilier durable, autour du baromètre annuel évaluant la qualité de la communication sur l'éco-performance des bâtiments des foncières et des promoteurs cotés, lancé il y a cinq ans.

Devenu un rendez-vous attendu par la profession, le baromètre est accompagné, depuis deux ans, d'une enquête auprès des gestionnaires de fonds immobiliers, réalisée en partenariat avec l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

Au-delà de l'observation des stratégies de développement durable déployées par les professionnels, Novethic s'est engagé en 2012 dans un projet de recherche académique sur l'évaluation de la valeur verte que pilote Yona Kamelgarn, en partenariat avec l'Université Paris Dauphine.

Réalisation : Yona Kamelgarn (Novethic)

Contributions : Anne-Catherine Husson-Traore (Novethic)

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 (RSE) et l'Investissement Socialement Responsable (ISR), qui a développé une expertise spécifique sur l'immobilier durable. Son site novethic.fr est le média expert du développement durable.