

ECONOMIE

Passer la seconde

# Comment différencier le greenwashing de la transition verte dans l'immobilier?

Par Jade Grandin de l'Epreuvier

18 juillet 2022 à 15h43



Les professionnels de la construction mettent tous en avant des bâtiments emblématiques bas carbone, mais il reste du chemin avant que l'immobilier ne fasse plus « partie du problème »

ABONNES Votre abonnement vous permet de lire cet article



Vue aérienne de l'immeuble de bureaux 22 rue Bayard à Paris, le premier en ossature bois du quartier central des affaires. Axel Schoonert architectes

**Les faits** - Le secteur de la construction et de l'immobilier (y compris consommation énergétique des bâtiments) est le premier secteur émetteur de CO<sub>2</sub>, avec 37% des émissions mondiales liées à l'énergie, devant l'industrie et le transport.

A deux pas de l'avenue Montaigne, l'immeuble 22, rue Bayard est un des quelques bureaux parisiens qui se louent 1000 euros le mètre carré par an (hors taxes et hors charges). Un niveau qui rappelle les années précédant la crise financière de 2008. Mais cette fois, point de subprimes à l'horizon. Le « 22 Bayard » est le premier immeuble du quartier central des affaires en ossature bois. Il a 5 certifications et labels environnementaux.

Les bâtiments emblématiques poussent comme des petits champignons. A Nanterre sera livré en fin d'année « le plus grand campus d'Europe largement construit en bois massif », avec 125000m<sup>2</sup> de bureaux et services. Il cherche encore des locataires – TotalEnergies lui a préféré la tour géante TheLink. La métamorphose environnementale de la construction « a été très conflictuelle au début, mais j'ai l'impression que le virage est en train d'être pris, beaucoup de promoteurs se mettent au bois, les bétonneurs réfléchissent au bas carbone, témoigne Christophe Caresche, président du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE), chargé de donner un avis consultatif sur les nouvelles normes. Après une phase de refus au départ, ça a infusé. »

## Lire aussi

Les sujets climat, social, gouvernance, réservoir de nouvelles normes

Normes, règles, bureaucratie: après la Covid, de l'air!

Présidente de l'ordre des architectes, Christine Leconte est moins confiante. « On sait mettre en tête de gondole des démonstrateurs pour vendre, constate-t-elle. Beaucoup de promoteurs et de villes font un bâtiment manifeste, et pour le reste, c'est comme avant. On reste sur l'ancien modèle, on travaille par petits bouts. Il faut passer à une pratique ordinaire. Le monde immobilier se dit "j'étais très bien dans le modèle d'avant, où quand le bâtiment va, tout va". Lorsque des élus ou architectes essayent de faire un immeuble correct ou de prôner une éthique, cela leur demande des efforts surhumains. Aujourd'hui on va droit dans le mur : on a doublé la production de ciment en dix ans, trois quarts des bâtiments sont en béton, et l'on continue à beaucoup démolir alors que 60% des déchets proviennent du bâtiment ».

« Il y a beaucoup de vantardise, mais nous devons nous regarder dans le miroir : nous faisons encore partie du problème », expliquait en mars Guy Grainger, directeur de l'ESG pour la société de services immobiliers JLL, au salon professionnel Mipim.

**Certifications.** La transition énergétique dans l'immobilier, qu'est-ce que c'est? Pour se raccrocher à du concret, on trouvera foule de labels et de certifications. Certifications haute qualité environnementale (HQE), Qualitel, Breeam, labels bâtiment basse consommation (BBC), Effinergie+, bâtiment à énergie positive (Bepos), Biodiversity, Bâtiment bas carbone (BBCA), Acermi, Biosourcé... Ils structurent les démarches pour les entreprises qui veulent se lancer.

« Depuis quatre ans, beaucoup de choses se sont enclenchées, accélérées par le durcissement de la réglementation avec par exemple le décret tertiaire (consommations énergétiques des bâtiments), ou la RE2020 (normes de construction des logements qui traite à la fois de performance énergétique, de carbone et de confort d'été) », observe Astrid Pelletier, directrice générale d'Elan, cabinet de conseil sur la transition écologique de l'immobilier.

Pour autant, il est parfois difficile d'y voir clair dans les engagements des entreprises. « Nexity ambitionne désormais une trajectoire carbone certifiée alignée 1,5°C, après avoir fait certifier en 2021 par la SBTi (Science-Based Targets initiative) une trajectoire ambitieuse alignée sur les accords de Paris « well below 2°C », avec un doublement des objectifs par rapport à la trajectoire précédente », dit le premier promoteur résidentiel de France dans un communiqué. Comment s'y retrouver?

## Lire aussi

Logement, construction : à quand l'électrochoc ?

« Il y a beaucoup de greenwashing, glisse Philippe Rosio, PDG de la foncière Inea. Des grands groupes multiplient les comités, les parties prenantes, les experts, se donnent des obligations de moyens plutôt que de résultats, sans dire combien d'émissions carbone représente leur patrimoine. Les groupes annoncent de nouveaux développements verts, mais quid du portefeuille existant, du parc actuel? » Pour lui, « l'application du décret tertiaire sera une épreuve de vérité, car désormais les obligations sont dans la loi, et il faudra présenter aux commissaires aux comptes un plan d'investissement bien expertisé de décarbonation. »

« Toutes les entreprises vont devoir montrer des progrès, insiste Guy Grainger. On parle beaucoup et on fixe beaucoup d'objectifs. Attendez-vous à ce que ces objectifs soient atteints. Cela requiert beaucoup d'investissement ». Déjà, « beaucoup d'actifs immobiliers restent sur les bras de leur vendeur à cause de leur terrible empreinte carbone. En 2022, les groupes ne peuvent plus simplement parler de trajectoire, ils doivent montrer dans quels actifs l'argent est investi et ce qu'ils font exactement. La seule question, c'est combien de temps reste-t-il avant que ce rabais sur les actifs bruns se matérialise dans les prix et les transactions. Il y a beaucoup d'immeubles "bruns" surévalués. »

**Performance énergétique.** La première étape de la transition verte est l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Ce « n'est pas la transition la plus compliquée, la plupart des groupes ont engagé des démarches depuis la réglementation thermique 2012, note Camille Gautier, directeur de l'innovation du cabinet Elan. Or là où la consommation d'énergie est un indicateur assez simple, la notion de carbone est beaucoup plus large à interpréter ». Le cabinet Elan voit passer « beaucoup de communication sur la compensation des impacts négatifs ». L'année dernière, Monoprix a largement communiqué sur le lancement d'un entrepôt décrit comme « la première plateforme logistique carbone neutre au monde ». En réalité, il restait 20% d'émissions de gaz à effet de serre par rapport à un entrepôt classique, compensées par de la plantation d'arbres.

Pour chaque bâtiment, « il faudrait viser un zéro impact net, ce qui est déjà énorme, voire un impact positif, avec des modèles vertueux sur l'eau, l'énergie, les services écosystémiques en prenant en compte les phénomènes climatiques futurs : îlots de chaleur par exemple », détaille Camille Gautier. Pour cela, il faut prendre en compte tout le cycle de vie du bâtiment et donc rapprocher les intérêts des investisseurs, constructeurs et utilisateurs. « Ce n'est pas une transformation que les entreprises, quelle que soit leur taille, peuvent faire seules », dit Astrid Pelletier, qui estime néanmoins que « les grands groupes ont un rôle majeur à jouer pour aider les filières à se structurer ».

Le rôle de l'utilisateur est souvent sous-estimé. « Vous pouvez construire un super immeuble, mais si vous l'utilisez mal, ce n'est plus un espace zéro carbone, insiste Guy Grainger. Les investisseurs vont devoir devenir bien plus opérationnels ». On voit se développer de nouveaux contrats de location de bureaux qui font varier le loyer en fonction de l'utilisation efficace ou non du bâtiment. « Cela peut prendre jusqu'à cinquante ans pour compenser l'impact négatif en carbone de la construction », rappelait au Mipim Abigail Dean, directrice de la stratégie chez Nuveen Real Estate, un gestionnaire d'actifs américain.

La deuxième étape consiste à créer des bâtiments réversibles, en anticipant le manque de ressources qui nous attend dans quelques années. Mais cela pose des problèmes de normes et de coût. « La réglementation juridique et incendie, la fiscalité différente entre les bureaux et les logements, ne facilitent pas la réversibilité des usages que tout le monde appelle de ses vœux », regrette l'architecte et urbaniste Anne Démentis, membre de l'Académie des Beaux-Arts. Cette dernière propose de faire des « bâtiments à vocation indéterminée, en imposant un double usage au moment du permis de construire. C'est insuffisant de dire que les bâtiments seront bien isolés thermiquement ».

## Lire aussi

L'immobilier autrement (1/4). La transformation de bureaux en logements trouve enfin sa bonne étoile

Construire des bâtiments polyvalents coûte plus cher. Ces surcoûts « ne sont pas refacturables, on ne peut pas les mettre dans les loyers, souligne Philippe Rosio. Une entreprise qui loue se fiche que cela soit transformable en logements ». La réversibilité des bâtiments permettrait aussi de faire moins de démolitions et plus de réhabilitations. « On doit laisser derrière nous l'addiction au neuf », estime Christine Leconte. L'année dernière, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal ont remporté le Pritzker Prize sur l'idée de travailler à partir de l'existant, sans démolir. Mais rénover plutôt que déconstruire empêche parfois d'atteindre les meilleures normes.

A Montpellier, la foncière Inea a réhabilité un ancien immeuble de bureaux place de la Comédie. La façade était en vitrage, il n'était pas rentable de la changer entièrement. La foncière a donc visé une certification Bream Rénov « very good » et non « excellent ». « Il faudrait inventer une graduation un ou deux points inférieure au neuf, sinon c'est trop absolutiste », propose son PDG Philippe Rosio. Comme le résume Abigail Dean, « tout le monde dans l'industrie de l'immobilier doit devenir un professionnel de l'ESG ».

## Lire aussi

