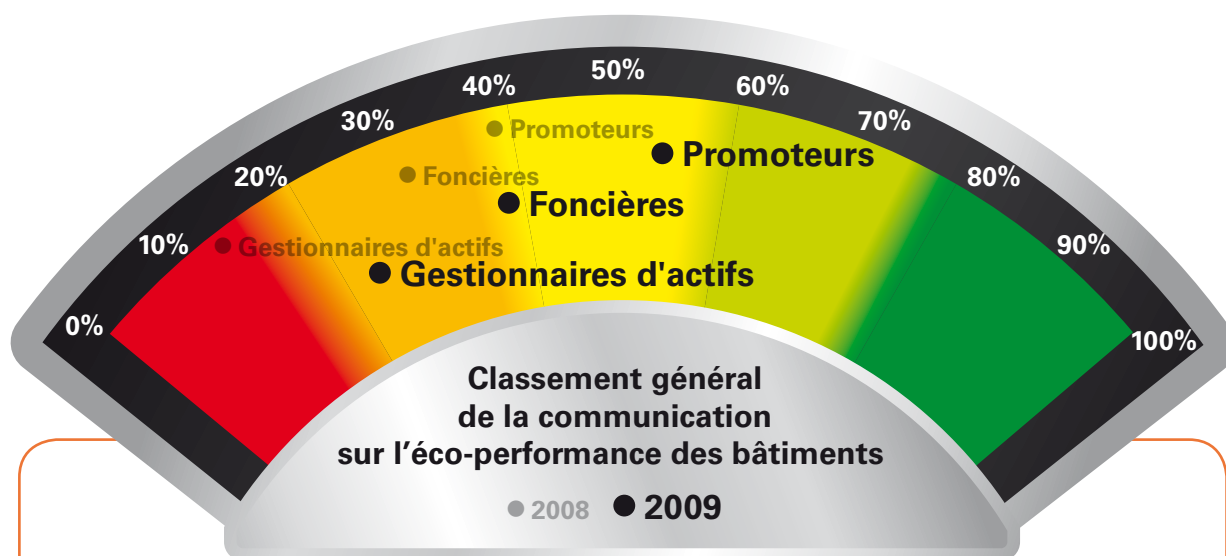


Baromètre 2009 du reporting sur l'éco-performance des bâtiments

avec le soutien de l'



Novethic évalue, pour la troisième fois, la qualité de la communication sur l'éco-performance des bâtiments en mesurant les informations fournies par les acteurs cotés de ce secteur sur les performances énergétiques et les émissions de CO₂ des actifs immobiliers qu'ils détiennent.



- L'enjeu énergétique et CO₂ des métiers de l'immobilier est désormais bien identifié par les entreprises du panel. Seules cinq entreprises (soit 18% des entreprises évaluées) semblent encore en retrait dans cette édition 2009.
- La transparence des performances énergétiques des bâtiments reste globalement limitée. Quelques acteurs se démarquent très nettement et montrent la voie en proposant des informations très détaillées sur leur production ou leur patrimoine.
- Le lien entre performance économique et énergétique (ou environnementale) est un sujet émergent. Mais cette notion de valeur verte semble encore à l'état de concept intellectuel, aucune entreprise n'indiquant utiliser explicitement ce critère dans ses choix d'investissement.

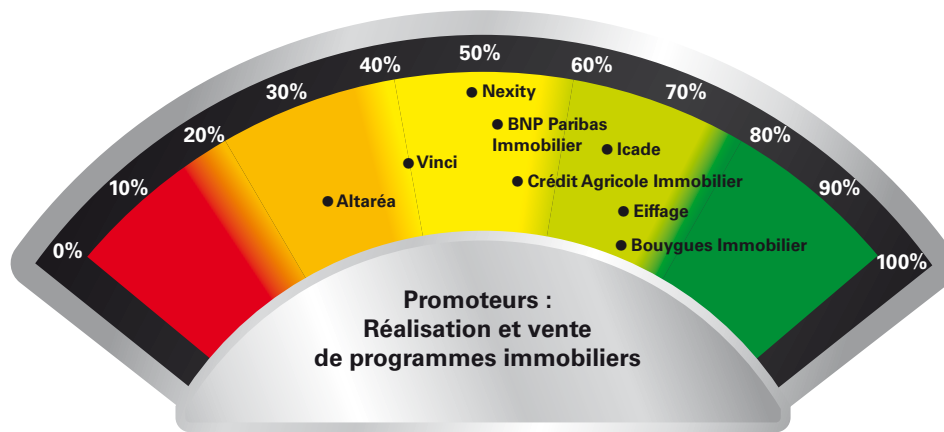
■ Panel de l'étude et périmètre d'analyse

Le baromètre Novethic étudie les entreprises cotées du secteur de l'immobilier dont la capitalisation boursière est supérieure à 800 millions d'euro. Il a été établi en analysant les documents disponibles en novembre 2009 (rapports d'activité, rapports développement durable et/ou sites Internet). **Le baromètre porte uniquement sur la qualité de la communication des entreprises étudiées ; il n'évalue pas la qualité environnementale des actions ou investissements des entreprises concernées.**

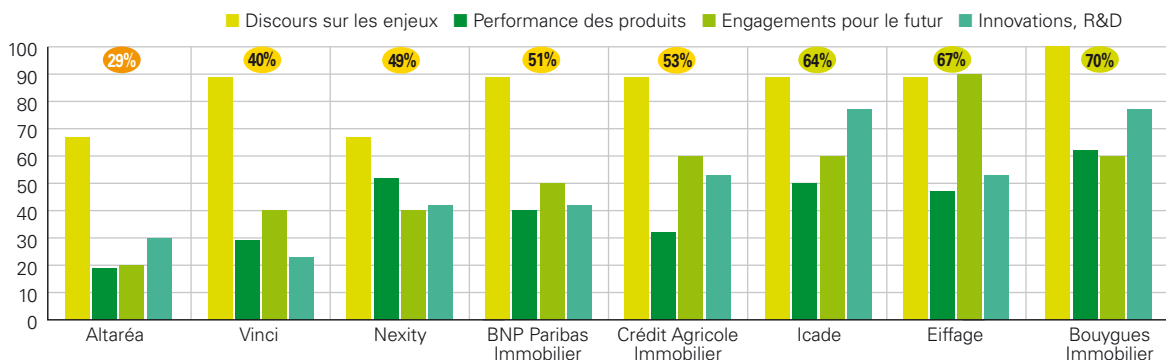


UNE FILIALE CAISSE DES DÉPÔTS ■

Les promoteurs - évaluation détaillée



Notes détaillées par critères



Principales conclusions

• Une prise de conscience généralisée...

Les promoteurs ont désormais tous pris conscience des enjeux énergétiques et carbone de leur métier, et cette prise de conscience se matérialise de plus en plus par des objectifs. Certains acteurs ont élaboré des chartes incluant des données énergétiques applicables à leurs métiers (Bouygues Immobilier, Eiffage et BNP Paribas Immobilier). Par ailleurs, plusieurs ont engagé des démarches d'exemplarité interne, avec la réalisation d'un Bilan Carbone® par exemple.

... mais un manque d'information sur la performance des bâtiments produits

Malgré une prise de conscience désormais acquise, les promoteurs ne donnent toujours aucune information chiffrée concernant la performance énergétique et CO2 moyenne de leurs produits. Il est impossible, à la lecture des documents de reporting, de comparer les consommations énergétiques moyennes des bâtiments livrés par les différentes entreprises du panel. Aucun progrès n'est constaté sur ce point entre 2008 et 2009 alors même que le Grenelle de l'Environnement impose des objectifs chiffrés pour 2012 (50 kWh/m²/an).

• Un recours très large aux certifications énergétiques et environnementales...

Les promoteurs développent très largement le recours aux certifications de leurs bâtiments, aussi bien dans leur production 2008 que dans leurs engagements futurs, ce qui n'est pas toujours synonyme de précisions sur leurs performances énergétiques. Ce faisant, ils cherchent à différencier et valoriser leurs produits, ainsi que leur image de marque.

... mais un manque de maturité dans la traduction de cet engagement envers leurs clients

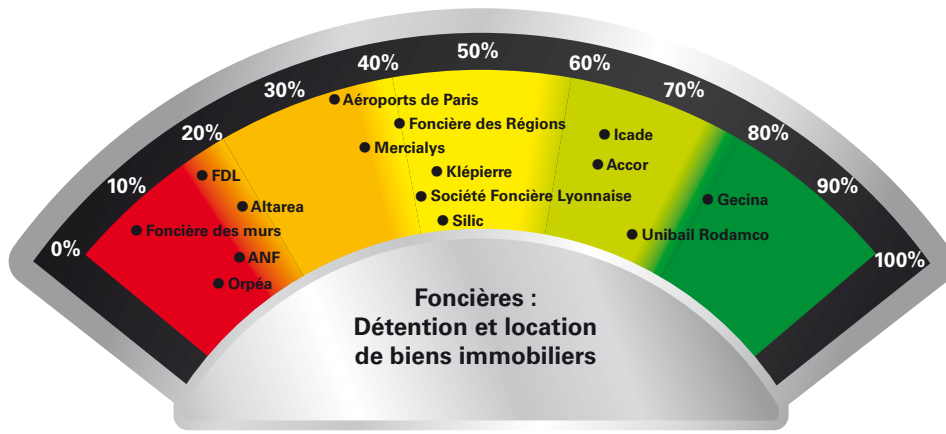
La communication auprès des clients sur la performance énergétique des produits n'est mise en avant que par trois des entreprises du panel alors que toutes développent des produits certifiés, parfois sur 100% de leur production. Pour autant, certaines initiatives sont prometteuses, comme le développement d'une étiquette environnementale des bâtiments chez Icade.

La notion de valeur verte n'émerge que peu dans les documents de communication, ce qui semble cohérent avec la faiblesse de la communication auprès des clients. Les promoteurs ne semblent pas encore savoir ou vouloir valoriser leurs démarches environnementales.

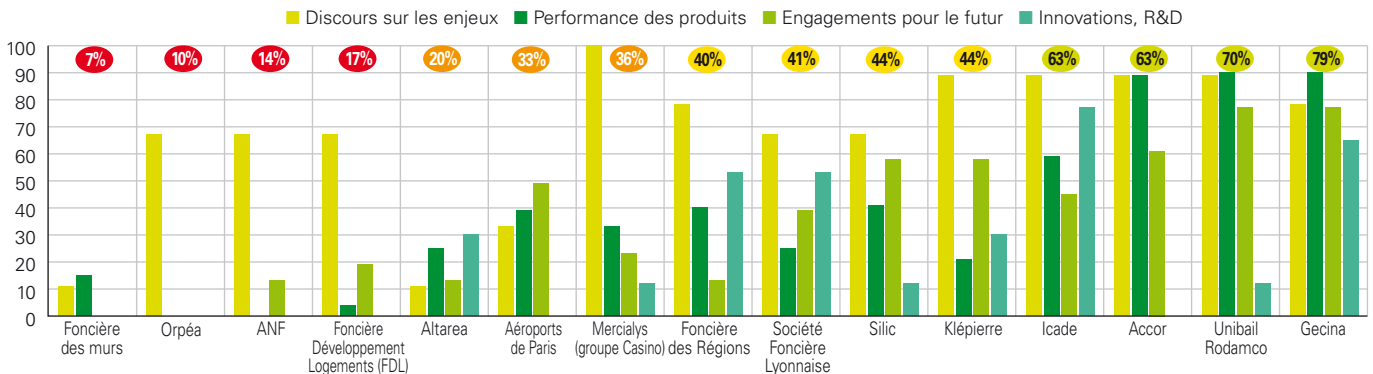
• Les enjeux urbanistiques apparaissent dans le discours des promoteurs

L'enjeu urbanistique et les conséquences de la situation géographique des nouveaux bâtiments sur les besoins de mobilité des futurs utilisateurs sont abordés par la moitié des entreprises du panel. En 2007 déjà, les promoteurs affichaient de bonnes performances concernant la prise en compte de la proximité des services et des transports.

Les foncières - évaluation détaillée



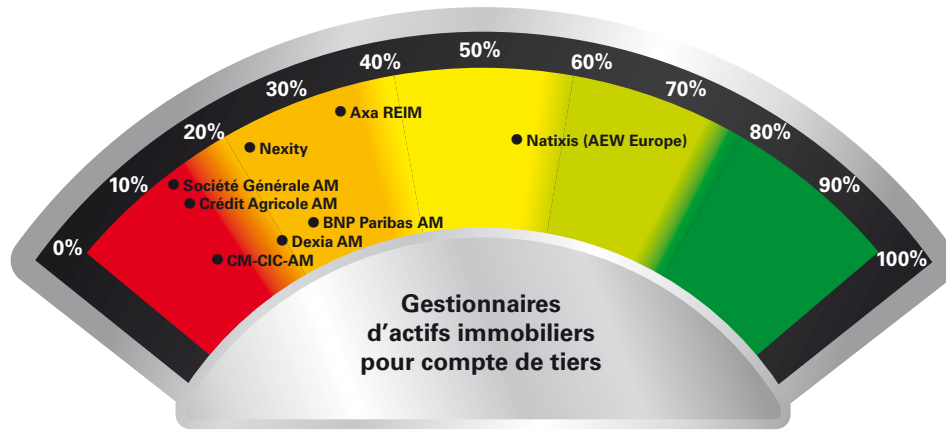
Notes détaillées par critères



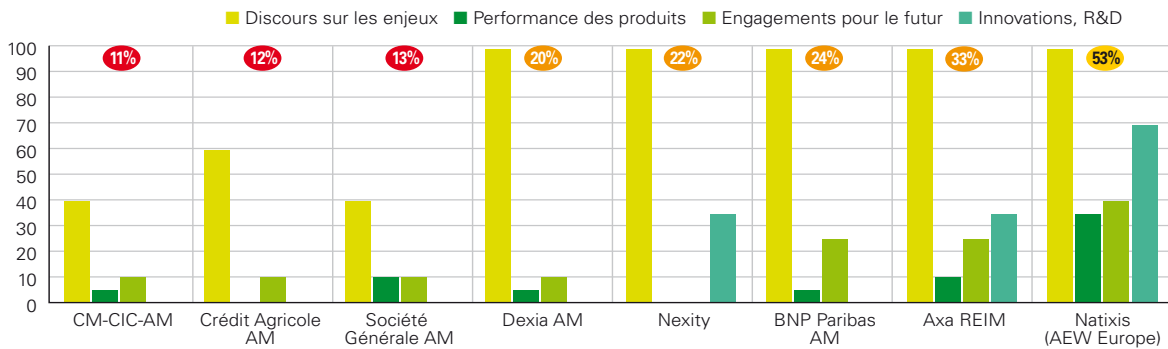
Principales conclusions

- **Les foncières prennent conscience de leurs responsabilités et s’engagent... timidement**
La prise de conscience des enjeux s’est généralisée, aucune foncière n’obtenant cette fois une note nulle, ce qui marque un progrès substantiel par rapport à l’édition précédente. Mais l’hétérogénéité des discours reste de mise et certains acteurs demeurent très timides dans leur manière d’aborder le sujet. Les engagements sur l’amélioration de la performance énergétique et CO2 du patrimoine des foncières sont fréquents, mais restent imprécis. Gecina obtient en la matière la meilleure note, en s’engageant à aller au-delà des réglementations en vigueur – tant pour la rénovation que pour la construction de nouveaux bâtiments – et détaille les mesures mises en œuvre pour y parvenir. Unibail se distingue également en s’engageant à réduire l’intensité carbone de ses centres commerciaux de 25% d’ici 2016.
- **Une amélioration très nette de la transparence sur la performance énergétique et CO2 du patrimoine des foncières**
Six foncières fournissent des informations sur la performance énergétique et/ou carbone de leur parc, là où elles n’étaient que deux à le faire l’an passé. Mais la qualité du reporting reste très variable. Gecina distingue à la fois la nature de ses actifs (bureaux ou logements) et leurs performances énergétiques et CO2. Unibail et Accor font également état d’un reporting précis en la matière. Ce sont les meilleures pratiques, très en avance sur celles des autres membres du panel.
- **Un cercle vertueux s’engage, qualité énergétique et valeur des actifs semblent entrer en synergie**
Le recours aux certifications est de plus en plus répandu, puisque 60% des foncières disent en avoir obtenu ou être en cours de certification. Il s’agit en général de démarches HQE, du label énergétique BBC-Effinergie ou encore de BREEAM pour certains actifs tertiaires. Plusieurs foncières conduisent des opérations pilotes très ambitieuses, parfois sur des bâtiments communément considérés comme difficiles à réhabiliter tels que des immeubles haussmanniens, montrant par là même que tout type de patrimoine peut faire l’objet d’un traitement adapté. Au-delà des démarches de certifications engagées, le concept de valeur verte émerge, même s’il ne retient l’attention que de trois foncières, parmi lesquelles la Foncière des Régions, particulièrement attentive à cet enjeu et soucieuse de maintenir la valeur de ses biens et d’en éviter l’obsolescence. Icade fait de la valeur verte un axe de travail dans le cadre de la recherche de financements immobiliers innovants. Enfin, la Société Foncière Lyonnaise voit dans la certification HQE un élément de sa stratégie de création de valeur, reprenant ainsi à son compte les vertus de la valeur verte.

Les gestionnaires d'actifs immobiliers - évaluation détaillée



Notes détaillées par critères



Principales conclusions

• Une prise de conscience croissante mais encore en retrait

Les gestionnaires d'actifs immobiliers continuent d'accuser un net retard dans la prise en compte des enjeux énergétiques et carbone des actifs immobiliers sous gestion.

• Un manque de communication sur la performance des actifs

Les principaux acteurs du secteur n'ont pas avancé sur le critère de transparence des performances des bâtiments gérés. Seul AEW Europe (filiale de Natixis) parvient à se hisser au-dessus de ses homologues pour avoir communiqué sur des opérations ou des produits intégrant des critères énergétiques et/ou carbone et dont certains ont reçu des certifications (HQE et label Effinergie).

• Une absence complète d'engagement dans la communication des gestionnaires d'actifs

Les engagements de réduction de l'empreinte énergétique ou carbone sont, cette année encore, quasi inexistantes chez les gestionnaires d'actifs, alors que des progrès sont sensibles pour les foncières. Les entreprises du panel n'échappent à une note nulle que grâce à leur appartenance à de grands groupes qui se sont engagés à réduire les consommations liées à leur propre fonctionnement. Deux acteurs se distinguent cependant : BNP Paribas AM et Natixis vont plus loin que leurs homologues, le premier en s'engageant à diminuer les émissions de CO2 des bâtiments pendant leur durée de vie, le second en engageant une réflexion sur l'ISR immobilier.

• Mais une réflexion qui s'engage sur la valeur verte

Les gestionnaires d'actifs réservent cependant une bonne surprise dans cette édition, avec trois entreprises : Nexity, Natixis et Axa REIM, qui s'intéressent au lien existant entre les performances environnementales et financières.

Principes méthodologiques

L'évaluation des entreprises pour ce baromètre repose sur une méthodologie élaborée par Novethic et l'ADEME, s'inspirant des référentiels de reporting (loi NRE et *Global Reporting Initiative*) mais aussi de logiques propres aux enjeux des métiers immobiliers étudiés.

Critères d'évaluation sur la performance énergétique et CO2 dans l'immobilier	Pondération
Evocation de l'enjeu de performance	15%
Transparence sur la performance	35%
Engagements sur la performance future	30%
Informations sur l'innovation financière, technologique et managériale	20%