

Et si... l'immobilier passait au vert ?



© Auguste Lange - Fotolia.com

En ce mois d'août habituellement consacré aux vacances et à l'insouciance, on ne sait plus où donner de la tête, les symptômes de la planète bleue se multiplient, ici elle brûle, là elle subit des inondations, surchauffe ailleurs. Les 4 points cardinaux s'affolent... Le climat s'écrit en lettre rouge feu.

Un été d'enfer !

À ce bilan catastrophique, s'ajoute le rapport des médecins spécialistes du climat, les 234 climatologues du GIEC de 66 pays différents, qui dans leur 6ème méta-étude, ont analysé 14 000 documents scientifiques. Leur rapport d'août 2021 ressemble à s'y méprendre à un commentaire de l'actualité, à moins que ce ne soit l'actualité qui ne soit une illustration de cette étude. Leur 6ème publication depuis 1990 apporte peu d'éléments véritablement nouveaux sous le soleil scientifique, mais ils peuvent enfin dire ce que les responsables politiques mondiaux ne peuvent plus nier, le climat se dégrade plus rapidement et plus gravement que prévu et la cause humaine n'est désormais plus contestable. Et cela toujours dans le style neutre et froid habituel pour ce genre littéraire politico-scientifique, contrastant avec les drames annoncés.

Le dérèglement climatique est bien ici et maintenant entraînant à sa suite un cortège de bouleversements environnementaux, économiques et sociaux sans précédent.

La responsabilité de l'immobilier

Bien sûr le dérèglement climatique dépasse le cadre d'un seul pays ou d'une activité économique particulière, quels qu'ils soient. Cependant, l'immobilier au niveau mondial a un impact environnemental considérable. Ainsi, au niveau européen, il représente 36% des émissions de gaz à effet de serre, 40% des consommations énergétiques. Il est l'un des plus gros contributeurs en termes de particules fines qui, nous dit le GIEC, vient aggraver le réchauffement. Enfin, les équipements de climatisation des bâtiments représentent déjà à eux seuls 17% de la demande d'électricité mondiale et cela devrait fortement augmenter.

Cela signifie que la responsabilité de l'immobilier est majeure et qu'il n'y aura pas de réduction importante des émissions de GES mondiales sans actions de l'immobilier.

Par ailleurs, les solutions à mettre en œuvre dans le bâtiment sont connues et maîtrisées de longue date pour la plu-

Le dérèglement climatique n'est plus de la prospective, il est bien ici et maintenant. Les chiffres s'enchaînent avec une précision accrue, les graphes aux messages sans équivoques éclosent. Quelles actions pour l'immobilier ? À quel niveau ? Au lieu de la dystopie annoncée, pourquoi ne pas imaginer collectivement une utopie, une utopie immobilière.

part, ; à savoir : rénovation énergétique du parc existant, performance énergétique élevée pour le neuf, production de chaleur sans énergies fossiles, efficacité énergétique de l'exploitation ; pour les matériaux sobriété, biosourcé et économie circulaire privilégier la rénovation de l'existant à la construction de nouveaux bâtiments ; développement de la biodiversité et limitation de l'artificialisation des sols. Ces solutions sont également globalement rentables sur le long terme et préférables socialement, même si elles nécessitent des investissements immédiats et des efforts de mise en œuvre. Les questions qui se posent concernent plus la répartition du financement et de l'action, les responsabilités des différents acteurs : propriétaire, locataire, État, gestionnaire d'actif, property et facility manager et la fenêtre d'intervention la plus judicieuse.

Labourer et semer

La raison d'être du travail du GIEC est de faire connaître la situation réelle présente et future pour permettre aux chefs d'Etat d'identifier les priorités, être en mesure de prendre les bonnes décisions et avoir des raisons d'agir. Un proverbe arabe affirme « qui s'instruit sans agir, laboure sans semer ».

Malheureusement, il nous faut admettre que les semences se font attendre et que paradoxalement nous n'échapperons pas à la récolte des tempêtes. Alors que, face à la gravité et l'urgence de la situation, l'action devrait être efficace, radicale, rapide et massive, nous observons, hélas, une palette de réactions inadaptées :

- Passé la sidération face au choc de la dégradation environnementale, se résigner, désespérer

- Se croire impuissant et donc non concerné

- Se contenter de respecter la réglementation qui est au mieux en retard, au pire une source d'aggravation de la situation environnementale, en espérant que les médicaments d'hier soient efficaces pour les maladies d'aujourd'hui

- Se réfugier dans la pensée magique, croire à une innovation providentielle qui résoudra tous nos problèmes

- Sombrier dans le marketing d'une vertu écologique inexistante, c'est-à-dire le green washing

- S'appuyer sur la parole magique, en substituant le reporting à l'action, les engagements aux actes, aussi appelé green talking

- Mettre en œuvre des solutions inadaptées en ayant recours à de l'auto expertise ou des experts incompetents, ce sont les pompiers pyromanes et autres opportunistes, hélas de plus en plus nombreux.

Face au climat seule compte l'action ; les reportings, déclarations, discours, incantations sont sans effets.

En tant qu'individu nous avons 3 sphères sur lesquelles nous pouvons avoir une influence :

1. La sphère individuelle avec nos choix en matière d'alimentation, de résidence, de mode de transports, de vêtements, l'influence sur nos proches...

2. La sphère citoyenne avec nos choix en matière d'engagement associatif, nos choix politiques lors des élections

3. Et la sphère professionnelle, en fonction de notre secteur d'activité et de notre fonction

Il est important d'agir aux 3 niveaux pour être efficace et cohérent mais nous nous limiterons ici à la sphère professionnelle.

Et si l'immobilier passait au vert

Quelles actions pour l'immobilier ? À quel niveau ?

Au lieu de la dystopie annoncée, pourquoi ne pas imaginer collectivement une utopie, une utopie immobilière. Une Immotopie c'est-à-dire que l'immobilier

devienne un contributeur de la transition écologique, qu'il soit une solution plutôt qu'un problème environnemental, un immobilier actif et imaginatif sur les biens, les services, les procédés, les organisations, s'opposant au dérèglement climatique et qui serait :

- **Efficace** : dont l'impact réel serait évalué, mesuré à l'aide d'outils d'analyse de cycles de vie, et déjà nombre de pseudo solutions ne franchissent pas ce premier test

- **Radicale** : l'effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre est considérable, puisque en 2020, avec une planète confinée pour cause de pandémie, les émissions ont diminué de 7% ce qu'il faudrait faire volontairement chaque année, pour atteindre la décarbonation de l'économie, permettant d'espérer respecter l'accord de Paris

- **Rapide à mettre en œuvre** : face à l'urgence climatique, il nous resterait moins de 10 ans de budget carbone, avant de dépasser le seuil d'élévation de température de 2°C

- **Massif** : avec des solutions qui seraient généralisables en termes de coûts, qui tiennent compte des contextes sociaux et compatibles avec les ressources planétaires disponibles

Quelques exemples illustrant ce possible :

- La création du Label ISR immobilier, dont l'arrêté ministériel est paru en juillet 2020. Initié en 2016 par quelques sociétés immobilières dont AEW, au sein de l'ASPIM (organisation professionnelle des gestionnaires d'actifs immobiliers), dans l'objectif de :

- rationaliser les pratiques de gestion durable, en définissant des indicateurs ESG de place,

- éviter le green washing,

- créer la redevabilité des gestionnaires

- provoquer un changement d'échelle, en passant de la performance ESG des immeubles à l'aide des certifications environnementales, à la performance ESG des portefeuilles immobiliers.

Cet exemple illustre à la fois le changement d'échelle : du bâtiment aux portefeuilles immobiliers ; et la fertilité de la collaboration privé/public entre les gestionnaires d'actifs immobiliers, l'AMF et le ministère des finances.

- AEW a décidé en 2020 d'introduire des objectifs ESG dans les objectifs individuels de ses collaborateurs, afin de fédérer et d'affirmer une cohérence entre les

objectifs ESG des portefeuilles et ceux des salariés de l'entreprise.

Cela illustre l'importance de l'implication de tous, à tous les niveaux, pour faire face à l'importance des enjeux et des attentes des investisseurs.

- AEW a également contribué à la création de l'association CIRCOLAB en février 2018 avec d'autres sociétés immobilières. Elle regroupe aujourd'hui plus de 70 acteurs privés et publics, persuadés que l'économie linéaire n'est pas soutenable et que l'économie circulaire présente non seulement de nombreux intérêts environnementaux, mais aussi sociaux et économiques.

La vision de CIRCOLAB est de :

- promouvoir l'économie circulaire dans l'immobilier au sens large.

- constituer un écosystème d'acteurs représentant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière.

- lever de manière systématique les freins et obstacles au réemploi de matériaux après déconstruction et produire des outils opérationnels pour les acteurs.

Circolab a notamment travaillé sur l'assurabilité des matériaux de réemploi, la fiscalité du réemploi, un guide méthodologique du réemploi. Circolab a développé avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment des indicateurs environnementaux et socioéconomiques pour évaluer les bénéfices du réemploi, ainsi qu'un cahier des charges pour la réalisation d'un diagnostic « ressources » d'un bâtiment. L'association travaille actuellement sur l'intégration de l'économie circulaire dans les métiers de l'exploitation, la traçabilité des produits réemployables, la survaleur des bâtiments circulaires, ou l'utilisation du BIM pour optimiser la valorisation des matériaux composant les immeubles.

Cet exemple témoigne de l'importance du travail collaboratif, de l'innovation collective qui seuls permettront de faire évoluer les systèmes.

En Conclusion, nous pouvons considérer que le pire est inévitable, ou alors nous battre pour préserver ce qui peut encore l'être, en utilisant nos ressources et l'immobilier n'en manque pas.

C'est une responsabilité, mais également une opportunité historique pour l'immobilier ; et finalement la raison d'être des bâtisseuses et bâtisseurs, que de s'adapter à leur environnement pour créer des espaces hospitaliers.

THIERRY LAQUITAINE,
Directeur ISR chez AEW et Président
de l'association Circolab