



Jean-Pierre Sicard, responsable du développement durable à la Caisse des dépôts : «Convaincre les investisseurs»

Des particuliers rêvent de maisons écolos, mais quid des investisseurs et détenteurs de parcs immobiliers ? Ont-ils intégré la dimension environnementale au cœur de leurs portefeuilles d'actifs ? Pas vraiment. Alors que le secteur immobilier – construction, usages, démolition – émet 50% des gaz à effet de serre au niveau planétaire, l'initiative Finance du Programme des Nations unies pour l'environnement (Pnue) vient de créer un groupe de travail sur l'investissement immobilier responsable en partenariat avec la Caisse des dépôts, qui réunit investisseurs, assureurs et gestionnaires d'actifs comme Axa. Jean-Pierre Sicard en est le coprésident.

Pourquoi avoir monté ce groupe de travail ?

Pour convaincre les investisseurs. Si le donneur d'ordre ne demande pas à Bouygues de construire une tour «verte», Bouygues ne la construit pas. Il faut convaincre les payeurs. Dans ce groupe de travail, nous devons également élaborer un tableau de bord pour faire du *green building*, c'est-à-dire élaborer les outils qui permettront de montrer qu'il y a un intérêt, à la fois environnemental et financier, à prendre en compte les critères environnementaux et sociaux.

Enfin, c'est la perspective de bénéfices à moyen terme qui motive ?

L'argent est le levier principal, mais on ne peut pas fai-

re abstraction de trois facteurs clés. D'une part, il y a une conscience croissante des enjeux climatiques dans la société. Même si le marché de la construction ne reflète pas encore cette tendance. Aujourd'hui, le prix d'un bâtiment est toujours déterminé d'abord par l'accessibilité, l'emplacement, l'environnement arrivant en dernier. Le second facteur, c'est le renforcement des réglementations. Le troisième facteur, c'est le coût de l'énergie, qui va sans doute croître dans les années à venir et pour longtemps.

Comment convaincre les investisseurs que la démarche ne reviendra pas plus cher ?

En parlant de surinvestissement plutôt que de surcoût. Nous avons visité le bâtiment 270, un ensemble de bureaux localisé à Aubervilliers en banlieue parisienne et inauguré en septembre 2005. Dès le début du projet, le maître d'ouvrage a eu la volonté d'en faire un bâtiment exemplaire au plan environnemental. Et cela ne coûte pas plus cher. Parce que le projet a été pensé en amont. Construire de l'immobilier durable ne consiste pas à rajouter des panneaux solaires en fin de chantier. Se focaliser sur le bâti technique n'est qu'un des aspects du problème. Il faut aussi un architecte qui a intégré les critères environnementaux dans sa réflexion et un maître d'œuvre qui a réuni des entreprises concernées.

Après la construction, il y a la vie dans le bâtiment...

Le confort, la lumière, la gestion de l'énergie, tout est important désormais. Si quelqu'un loue des bureaux et que les gens ne s'y sentent pas bien, ils déménagent. Si le taux de vacance est trop important, cela a un impact financier, invisible certes, mais il existe.

Qu'espérez-vous du groupe de travail ?

Sachant que les bâtiments représentent 42% de la consommation d'énergie en France, économiser à terme la moitié de cette consommation paraît possible. Dans les bureaux, le logement – social ou non –, construire du neuf est toujours moins consommateur d'énergie que l'ancien. Mais le parc immobilier grandit de quelques pour cent par an seulement (1% pour les logements). Les immeubles construits dans les années 50 ou 60 consomment 300 kWh/m² par an. Il faudrait que ceux de demain ne dépassent pas les 50 kWh/m². Les outils réglementaires sont de très bons alliés. En France, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est désormais obligatoire pour vendre et bientôt pour louer un bien. Le critère de choix demain sera résolument la consommation énergétique, et, plus largement, l'environnement. ◆

Recueilli par LAURE NOUÛLHAT