

Aspects environnementaux dans la gestion immobilière

Table des matières

Clés de compréhension.....	2
En savoir plus.....	3
Bibliographie indicative.....	3
Liens utiles.....	3

Clés de compréhension

La dimension environnementale de la gestion de l'immobilier est majeure si l'on prend en compte les éléments suivants :

- L'immobilier joue avec les transports le rôle principal dans les émissions de gaz à effet de serre (25% du CO2 français proviennent des bâtiments) ;
- La consommation d'énergie dans les logements et les bureaux a augmenté de 30% au cours des 30 dernières années en France ;
- À la suite des lois Grenelle 1 et 2, les obligations de qualité environnementales ont été renforcées (plafonds de consommation, bilans carbone...).

Si l'on ajoute à ces trois facteurs la pression à venir sur les prix de l'énergie en raison de l'augmentation de la consommation mondiale (+76% au cours des 20 prochaines années d'après Eutelsat) et de l'épuisement des gisements d'énergie fossile, **la prise en compte des aspects environnementaux dans la gestion des bâtiments apparaît indispensable.**

Les effets principaux pour une fondation ou un fonds de dotation en seront :

- Une contribution sur le plan du développement durable ;
- Des économies liées à la baisse des consommations ;
- Un meilleur confort pour les occupants de ces bâtiments ;
- Si c'est un immeuble utilisé pour son activité par un fonds ou une fondation, la motivation des salariés d'être associés à une action relevant du développement durable ;
- Si c'est un immeuble de placement, des qualités environnementales renforcées du bâtiment qui participeront de plus en plus fortement à sa valorisation (soit pour le rendement locatif soit pour la valeur de revente).

L'analyse environnementale des bâtiments que détient ou pourrait détenir un fonds ou une fondation (via une construction ou une acquisition suivie d'une rénovation) sera précédée par la réponse à deux questions :

- Quel est l'usage de ces bâtiments (pour le fonctionnement de la fondation ou du fonds de dotation ou en tant qu'immeuble de placement) ?
- Dans quelle phase se trouvent ces bâtiments (construction / rénovation ou exploitation) ?

Si l'on prend pour exemple les mesures permettant de réduire la consommation d'énergie, certaines relèvent de la première phase, d'autres de la seconde, d'autres enfin des deux :

- Conception du bâtiment (orientation, toitures, façades, choix de matériaux...) ;

- Production de chaleur et de ventilation (choix des sources d'énergie avec des systèmes de mesure et de régulation par zone et période horaire et des systèmes de contrôle avec des capteurs, des détecteurs de présence...);
- Éclairages à basse consommation ;
- Information et formation pour les utilisateurs de ces bâtiments ;
- ...

Les effets sur la consommation de l'ensemble des mesures prises peuvent être considérables (c'est ainsi que selon le CEREN la consommation énergétique des bâtiments de l'Etat est supérieure à 200 KWH / M2) alors que les bâtiments BBC (bâtiments basse consommation) ont des consommations inférieures à **50 KWH / M2**). Sur le plan de la consommation énergétique, ces deux catégories de bâtiment sont dans **un rapport de 1 à 4 !**

En savoir plus

Pour analyser la situation des immeubles de la fondation ou du fonds de dotation sur ce plan et identifier les nombreuses opportunités en découlant nous recommandons de se référer aux documents suivants :

Bibliographie indicative

- Développement durable – Aspects stratégiques et opérationnels – PWC – Editions Francis Lefebvre (voir notamment la partie « directeur de l'immobilier »)
- Guide des administrations et des établissements publics éco-responsables (avec une participation de l'ADEME)
- Guide d'évaluation AFAQ 26000 (site de l'AFNOR)
- Guide « [Le développement durable au cœur des organismes sans but lucratif](#) » (site du CFF)

Liens utiles

- Le site de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) : ademe.fr