

Cyril BOISNIER

Laboratoire Techniques, Territoires et Société (LATTs) de l'Ecole des Ponts Paris Tech,
Université Paris-Est, UMR 8134
cyril.boisnier@univ-bpclermont.fr

Titre de la communication : Comment la finance modèle l'immeuble durable ?

Résumé de la communication :

Dans un contexte de pression croissante des autorités publiques en matière d'immobilier durable, la montée de la certification environnementale est devenue un enjeu stratégique et financier pour des acteurs urbains privés soumis également aux pressions des actionnaires. En effet, la certification lors de la conception et la rénovation d'ensembles immobiliers se révèle être un instrument pour lutter contre leur obsolescence et le risque de diminution de leur rentabilité. La certification ouvre aussi sur une meilleure image de l'entreprise, de nouveaux marchés, et de nouvelles sources de financement. Cette communication analyse ainsi la façon dont les médiateurs financiers (agences de notation, sociétés de conseil en investissement, banques, assurances, sociétés de gestion, etc.) influencent le comportement des investisseurs dans l'immobilier tertiaire mais également dans des opérations d'aménagement urbain.

Sous l'angle d'un marché de normes et non pas de produits, il s'agit de contribuer à une lecture des techniques d'origine anglo-saxonne et du rôle des médiateurs financiers dans la construction sociale des certifications. Cette lecture s'annonce complexe compte tenu des interactions et parfois des dualités entre médiateurs (financiers et environnementaux) et investisseurs. Nous faisons l'hypothèse que la médiation financière internationale modèle dans une logique d'optimisation du risque et du rendement les pratiques en matière de certification environnementale. Par ailleurs, leur influence par le biais de prescriptions, ou d'injonctions notamment sous forme de *rating*, aurait un impact inégal selon les catégories d'investisseurs, de produits immobiliers, ou de territoires. Ce faisant, nous questionnons la manière dont le système d'acteurs confronte dans des rapports de pouvoir les différentes certifications du marché (HQE, BREEAM, LEED) en nous appuyant sur la théorie des référentiels d'action proposée par les sciences politiques. Nous assisterions alors sous la pression des réseaux financiers en quête d'un standard universel permettant une meilleure visibilité de la performance, à des recompositions, à des transformations des certifications. L'émergence du marché de la mesure environnementale (*green rating*) serait le reflet de ces mouvements à l'échelle internationale.

Nous nous appuyons dans notre travail sur une démarche qualitative constituée d'entretiens semi-directifs, de l'analyse de contenu de rapports annuels d'entreprises, et de sources professionnelles (fédérations ou groupements professionnels, groupes de travail du Grenelle de l'environnement, etc.).

Mots clés : Certification environnementale, médiation financière, *rating*