



Immoscore : mesurer l'empreinte environnementale d'une opération immobilière



Louis-Vincent BOUTHIER¹ & Charles DUCHÊNE¹
¹ingénieurs des mines

Résumé

Immoscore est un outil innovant conçu pour aider les professionnels de l'immobilier, les élus locaux, les citoyens et les pouvoirs publics à prendre des décisions éclairées pour des opérations immobilières durables et respectueuses de l'environnement. *Immoscore* prend en compte les enjeux de zéro artificialisation nette des sols, de zéro émission de carbone nette, de sauvegarde de la biodiversité, de préservation du patrimoine culturel et les spécificités locales spatiales et temporelles.

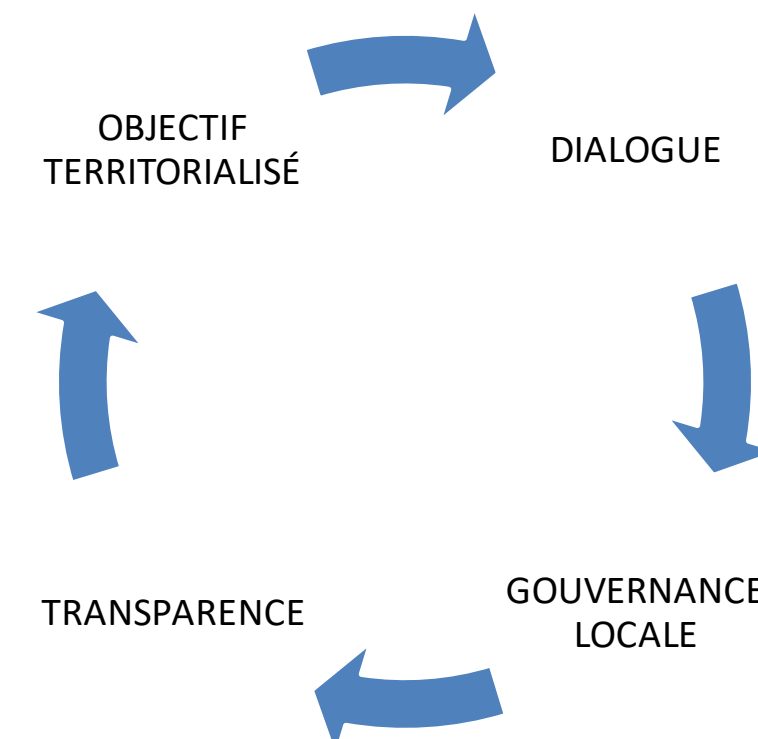
En utilisant *Immoscore*, les élus locaux et les pouvoirs publics peuvent s'assurer que les projets immobiliers respectent les enjeux environnementaux et sociaux locaux et répondent aux besoins des citoyens. Ces derniers peuvent également utiliser *Immoscore* pour évaluer les projets immobiliers proposés dans leur communauté et faire entendre leur voix.

Immoscore

Une notation simple, visuelle et compréhensible pour ouvrir le dialogue et offrir une information consolidée et transparente !



Figure 4 : notation *Immoscore*



Étude de cas

Présentons l'application d'*Immoscore* à une étude de cas : comment comparer l'impact de la construction d'un immeuble d'habitations avec panneaux solaires sur un terrain nu situé à une heure de Paris avec celui de la construction d'une maison individuelle sur un terrain déjà artificialisé également situé à une heure de Paris ?

190 000 €
370 m²
non viabilisé (10 à 15 k€)
construction directe
en forêt
à 1h de l'école des Mines

Figure 6 : terrain nu sur lequel construire un immeuble d'habitations [3]

232 000 €
276 m²
viabilisé (1 k€ raccordement)
à réhabiliter (estimé 10 k€)
zone urbaine
à 50 min de l'école des Mines

Figure 7 : terrain déjà artificialisé sur lequel construire une maison individuelle [3]

Les caractéristiques des deux terrains et projets permettent d'affecter des notes, reportées dans le tableau 1.

artificialisation des sols	-2	0
émissions de CO ₂	-2	-1
biodiversité	-2	0
gestion de l'eau	0	0
autonomie énergétique	1	0
adaptation au changement climatique	-2	-1
coût économique	-1	1
aspects patrimoniaux et culturels	0	0
alignement avec la politique territoriale	1	-1
rééquilibrage politique locale	2	-1

Immoscore



Tableau 1 : notes de synthèse sur le cas d'étude

Contexte

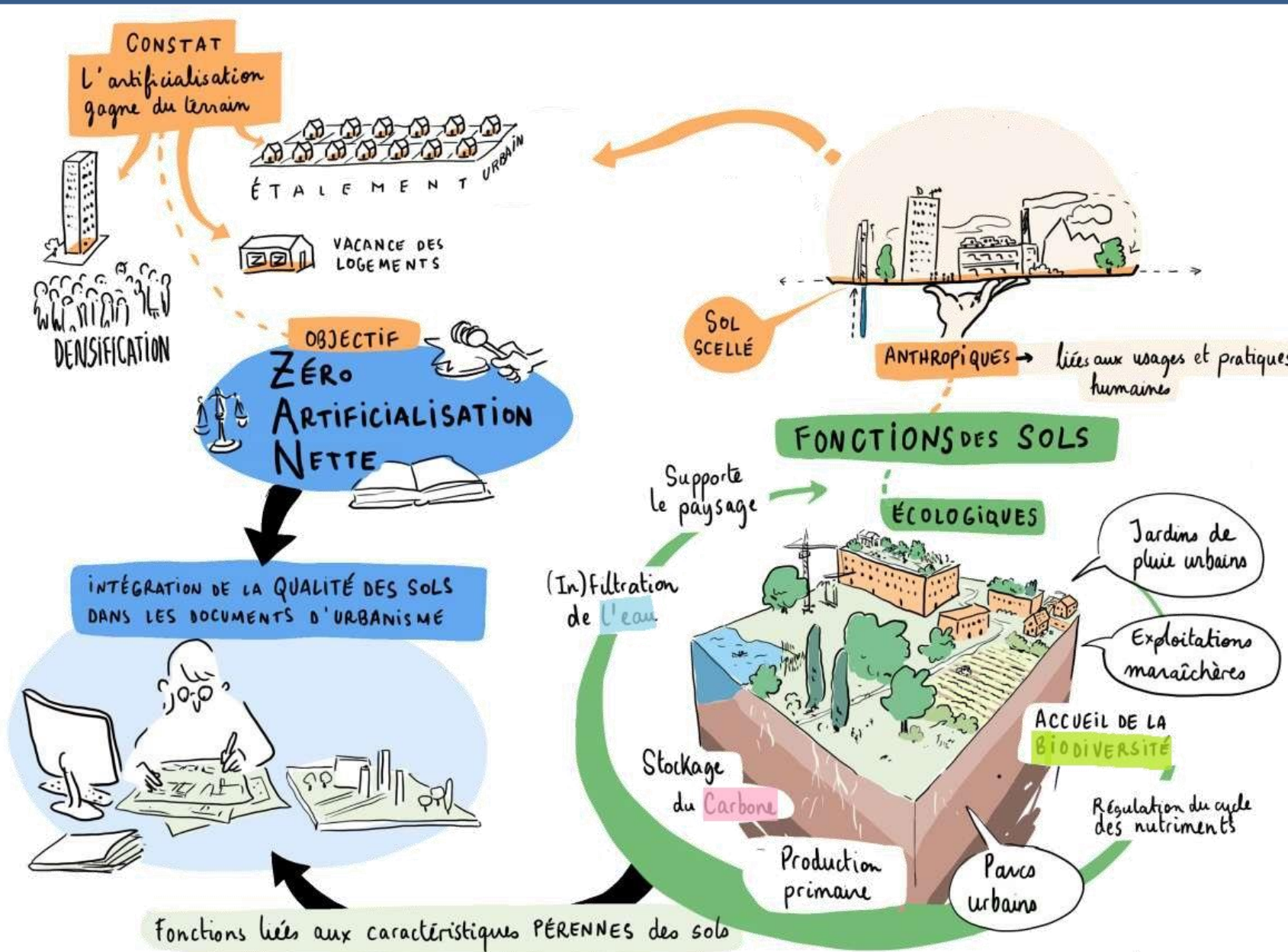


Figure 1 : objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050, d'après Flore VIGNERON [1]

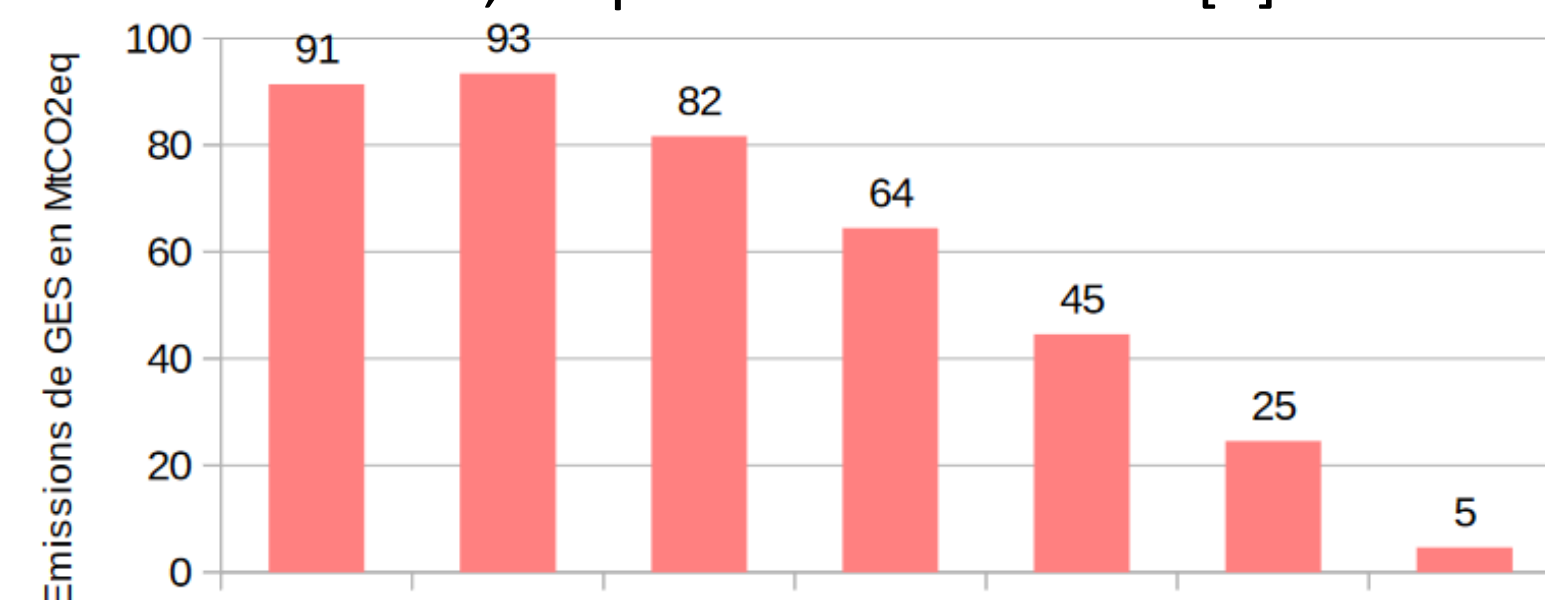


Figure 2 : émissions du secteur bâtiment dans la SNBC : objectif ambitieux de zéro émission nette d'ici 2050 [2]

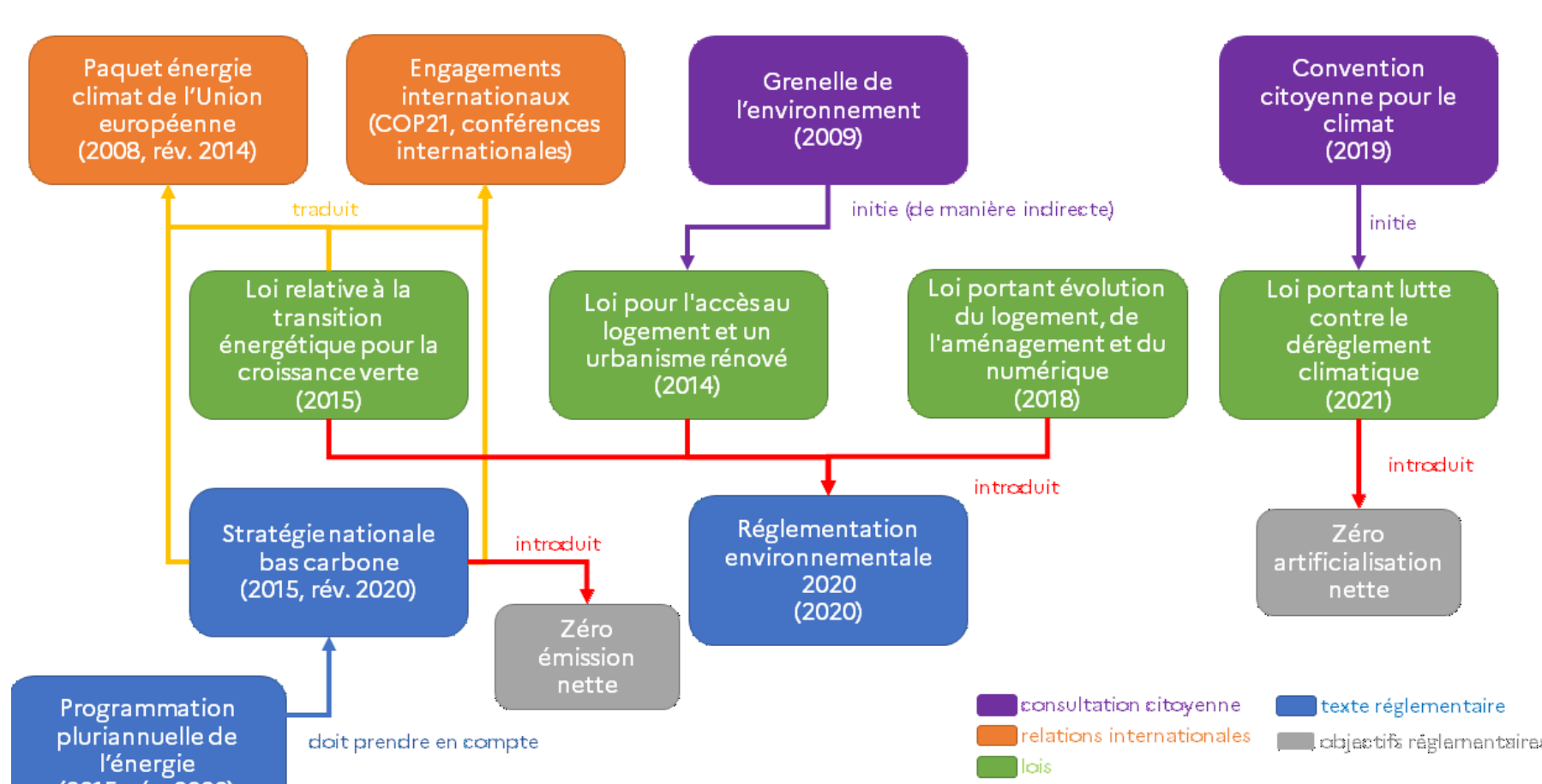


Figure 3 : un paysage législatif et réglementaire complexe

Critères

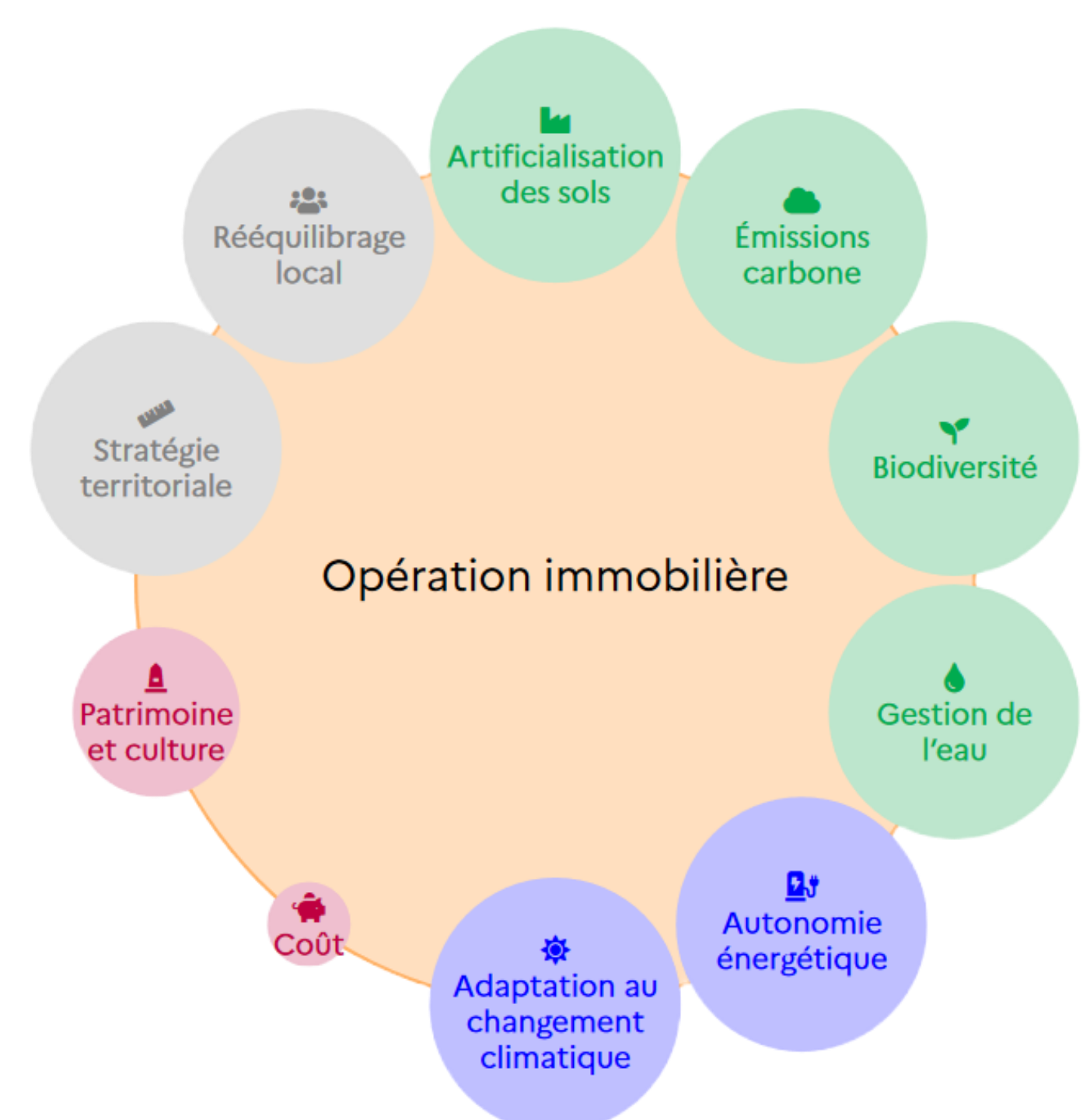


Figure 5 : critères pris en compte par *Immoscore*

Avantages et inconvénients

Avantages

Simple	Non contraignant
Transparent	Simplificateur
Compréhensible	Prise en charge de l'outil
Soutien à la décision	Critères à affiner

Inconvénients

Conclusion

Importance des enjeux environnementaux notamment de ZAN et de ZEN avec une difficile adéquation avec d'autres politiques publiques.

Nécessaire collaboration entre les acteurs concourant aux différentes politiques liées à l'immobilier.

Immoscore, un outil simple, synthétique, compréhensible et visuel.

Redonner le pouvoir à la gouvernance locale grâce à la transparence et la facturation des données.

Un outil qui ne prend pas la décision à la place des élus mais qui met en exergue les contradictions afin de souligner la grandeur de la décision politique.

Contact

Louis-Vincent BOUTHIER & Charles DUCHÊNE,
Corps des mines
Email: louis.bouthier@mines.org & charles.duchene@mines.org
Téléphone : +33 6 49 98 68 15 & +33 6 79 77 21 03



Mémoire écrit

Références

1. L'objectif ZAN, un levier pour l'intégration de la qualité des sols dans les documents d'urbanisme : retour sur le webinaire du 29 janvier. Cerema. url : <http://www.cerema.fr/fr/actualites/objectif-zan-levier-integration-qualite-sols-documents> (visité le 06/04/2023)
2. Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC). Mars 2020. url : <https://www.ecologie.gouv.fr/strategie-nationale-bas-carbone-snbc> (visité le 25/10/2022)
3. Se Loger – Construire. <https://seloger.com>