



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



Louis-Vincent BOUTHIER¹ & Charles DUCHÈNE¹

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.

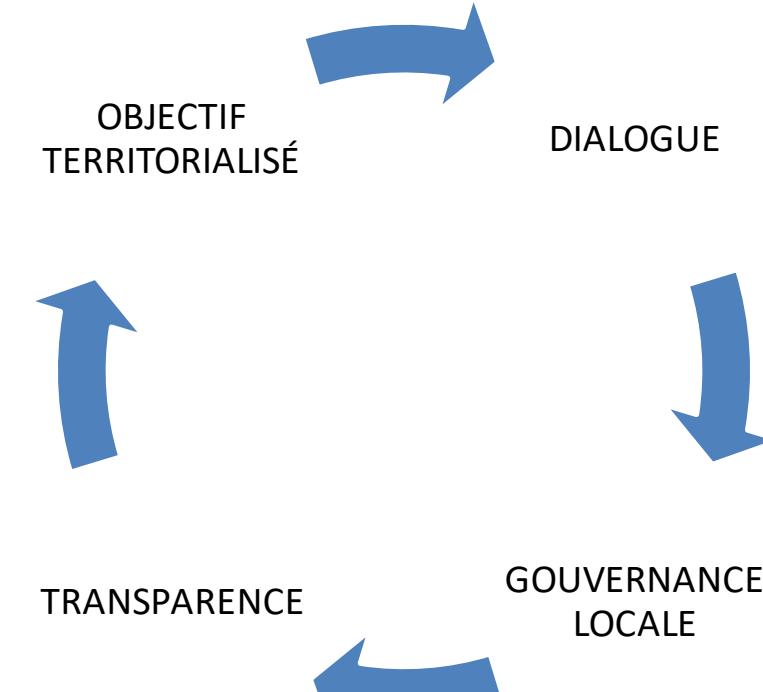
En utilisant Immoscore, les élus locaux et les pouvoirs publics peuvent s'assurer que les projets immobiliers respectent les enjeux environnementaux et sociaux locaux et répondent aux besoins des citoyens. Ces derniers peuvent également utiliser Immoscore pour évaluer les projets immobiliers proposés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



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

Contexte

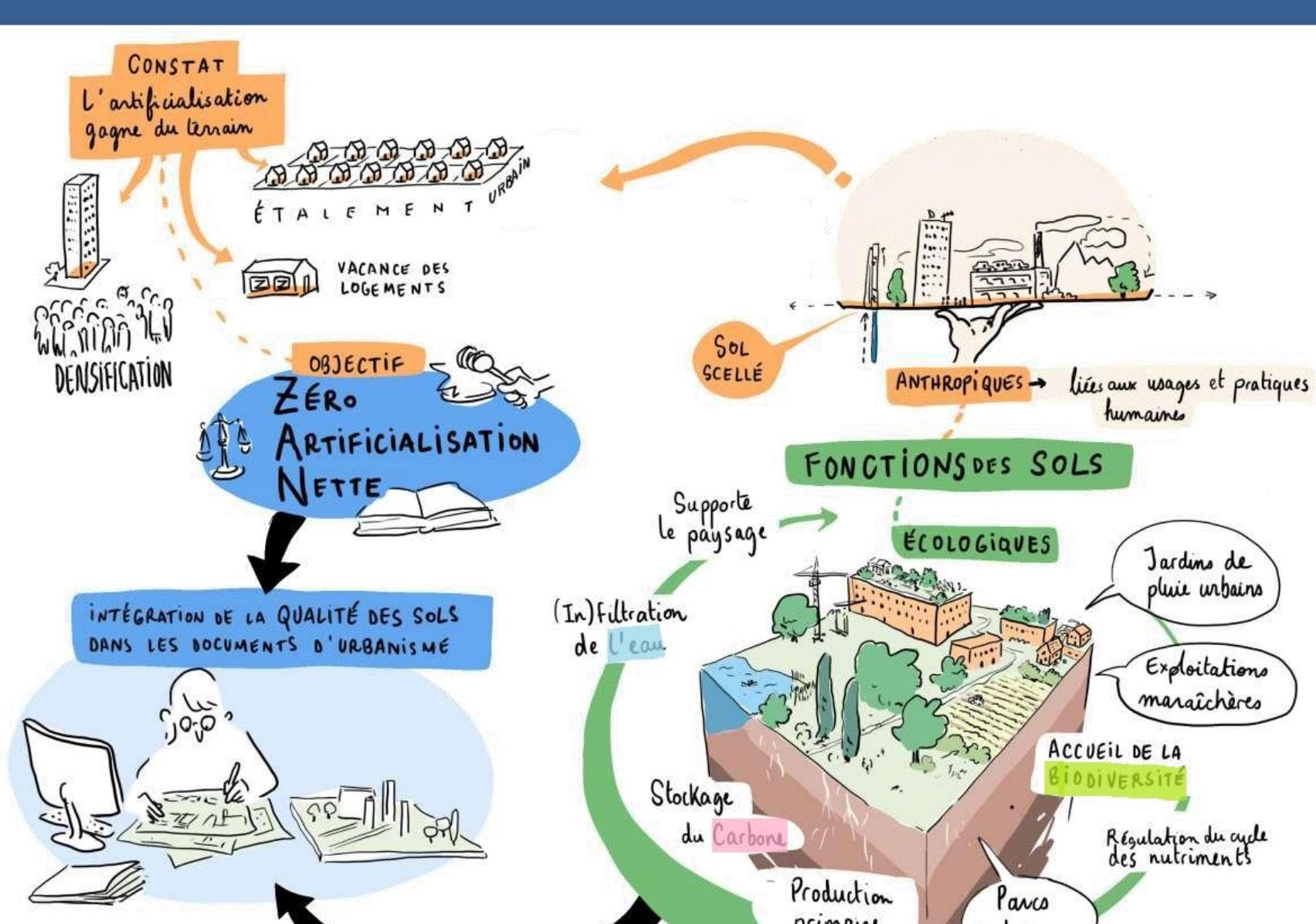


Figure 1 : objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050, d'après Flore VIGNERON [1]

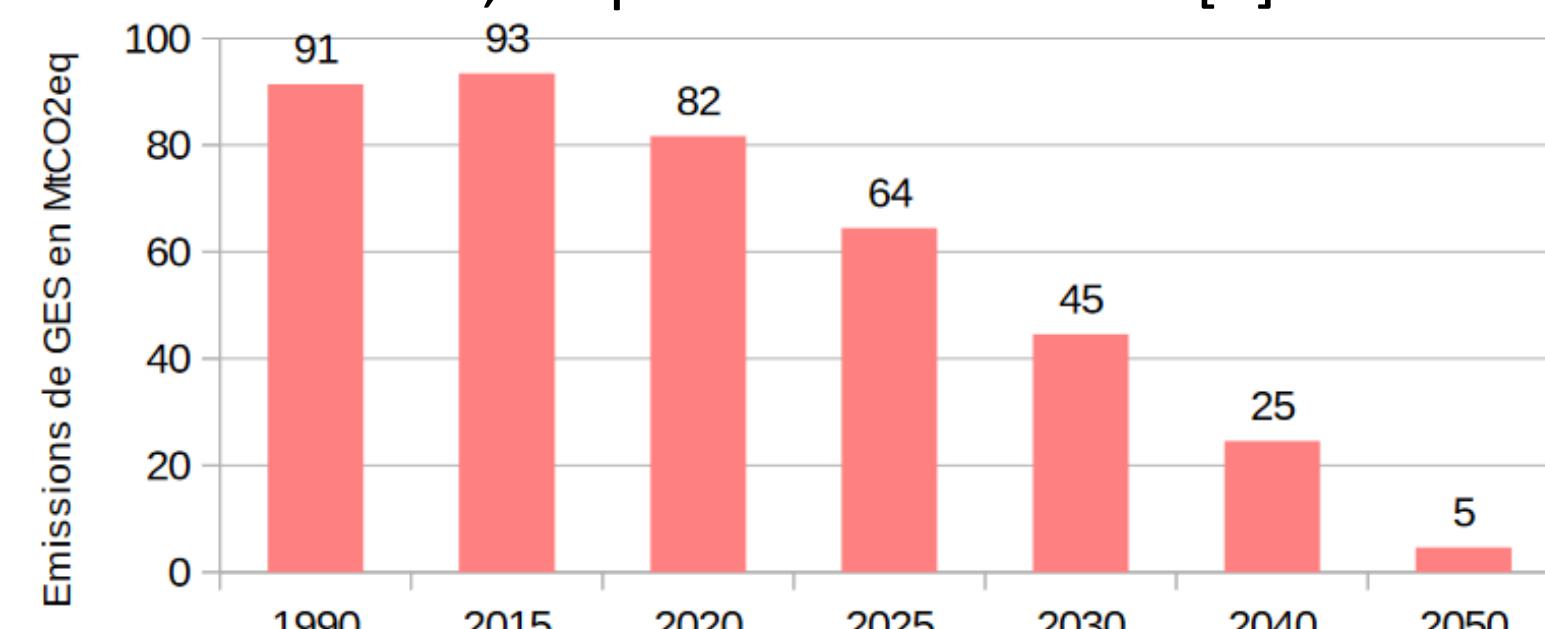


Figure 2 : émissions du secteur bâtiment dans la SNBC : objectif ambitieux de zéro émission nette d'ici 2050 [2]

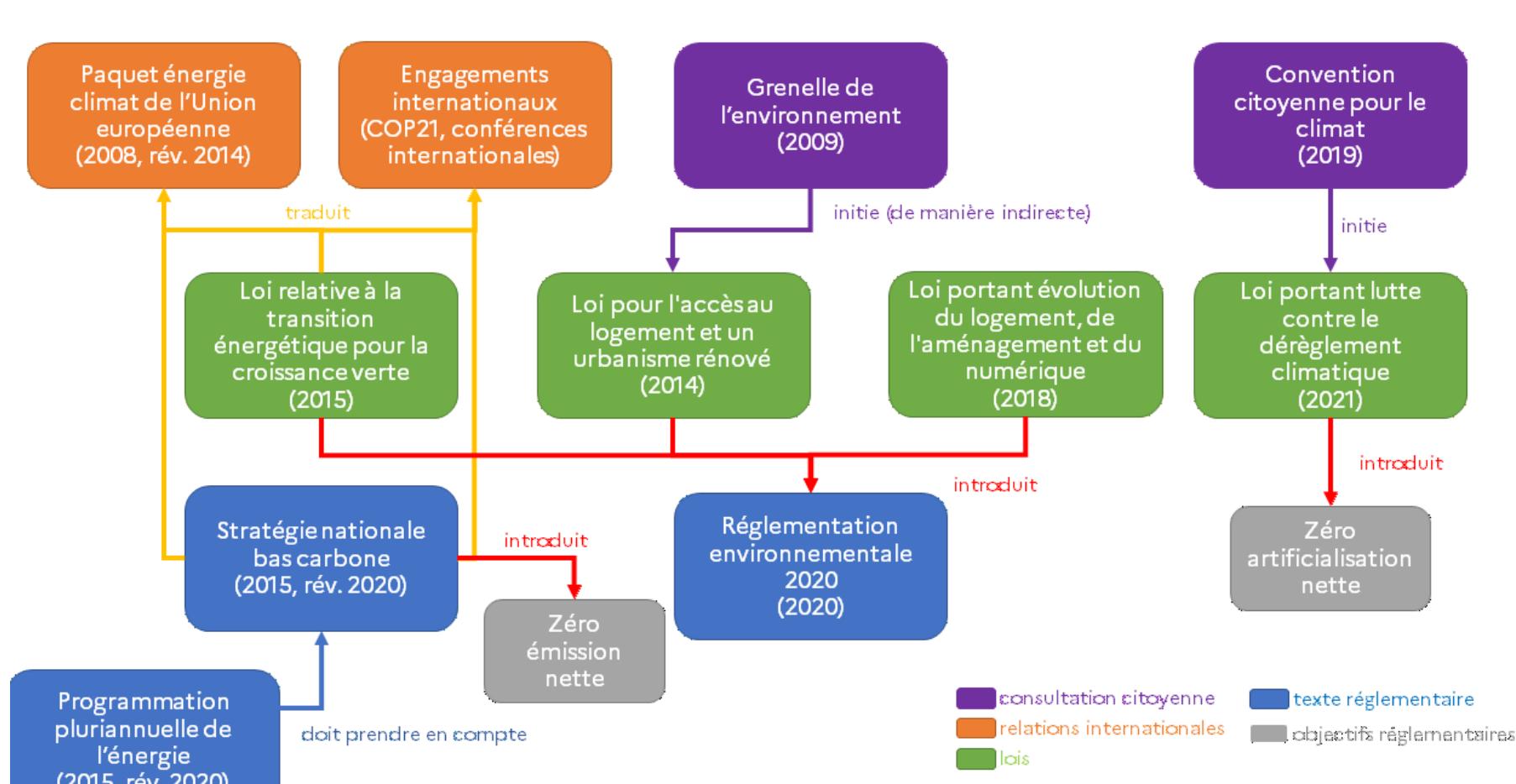


Figure 3 : un paysage législatif et réglementaire complexe

Critères

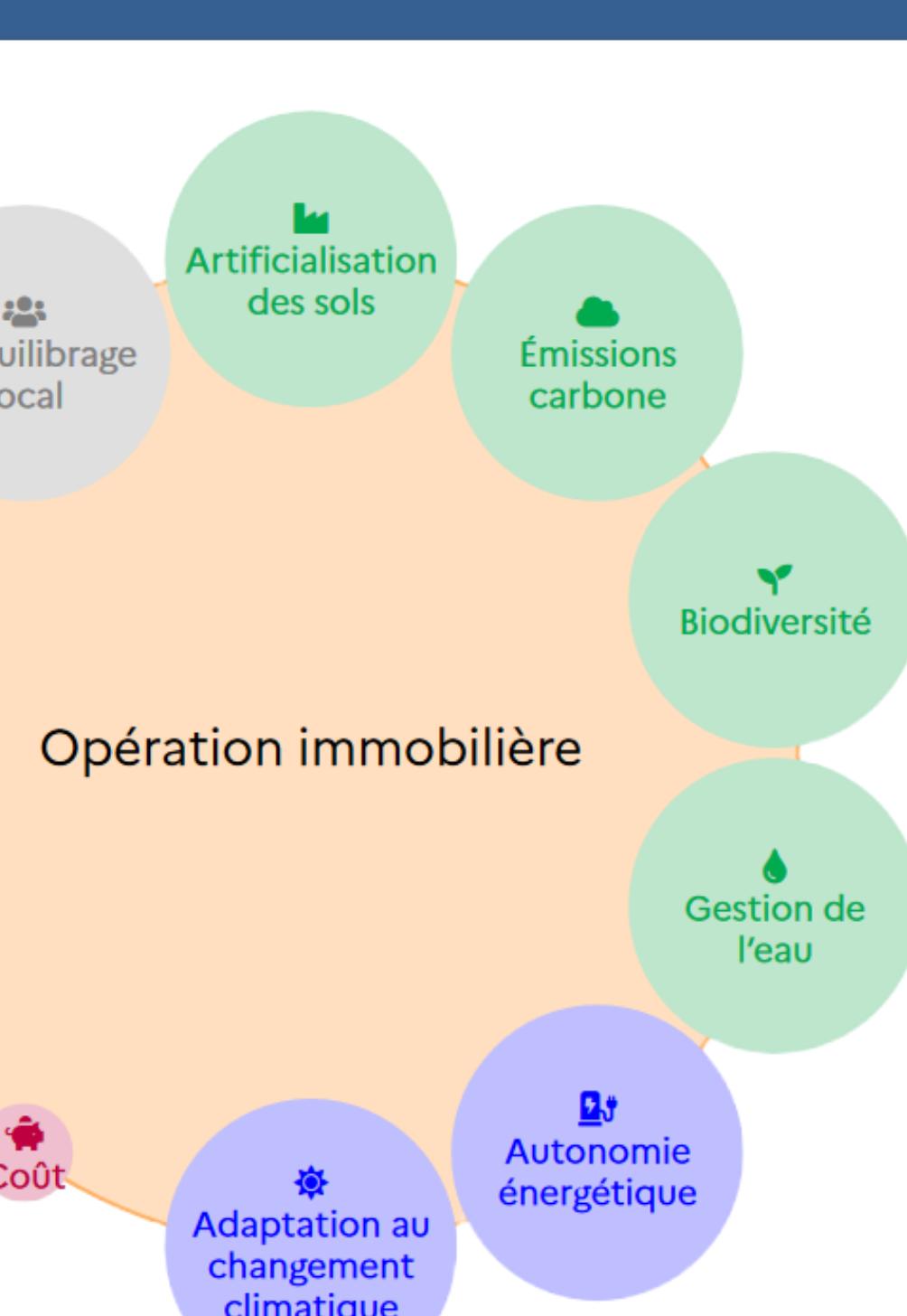


Figure 5 : critères pris en compte par Immoscore

Avantages et inconvénients

Avantages

- Simple
- Transparent
- Compréhensible
- Soutien à la décision

Inconvénients

- Non contraignant
- Simplificateur
- Prise en charge de l'outil
- Critères à affiner

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 factualisation 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.



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 webinar 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-national-bas-carbone-snbc> (visité le 25/10/2022)
3. Se Loger – Construire. <https://seloger.com>

Contact

Louis-Vincent BOUTHIER & Charles DUCHÈNE,
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