

Quelle place pour l'impact social dans les stratégies immobilières ?

par Alice Erikson, Charlotte Girerd, Paul Citron

Sans reconnaissance comptable et financière de leur utilité sociale, les projets immobiliers dédiés aux acteurs de la transition peinent à changer d'échelle. Comment renforcer leur place dans les stratégies d'investissement ?

Il s'agit de faire émerger des cadres permettant d'intégrer des critères sociaux dans les modèles économiques et les bilans des acteurs de l'immobilier, afin d'orienter davantage les capitaux vers des projets d'immobilier social et solidaire.

Participant.e.s du GT

Charlotte Girerd, SNCF Immobilier, Paul Citron, Surface+Utile, Audrey Avias de la Société des Grands Projets, GP, Thomas Rochefort d'Ethiket, Raphaël Léonetti de Cheuvreux Notaires, Grégory Grey-Johnson et Thérèse Laroche de Kanopéum et la Foncière Limace, Julien Peyrache et Simon Guibert de Caracol, Anne Keusch de Plateau Urbain, Charlotte Marion de Atelier Murmure, Aurélie Deudon, Surface + Utile, Geremy, Desgranges de Sem Habitat Durable, Pauline Fouilland de Paris Sud Aménagement, et Stéphane Bailly de Grand Paris Aménagement.

Contexte

Le secteur immobilier est aujourd'hui structuré par des mécanismes de création de valeur fortement financiarisée qui privilégient le rendement à court terme et la valorisation financière, souvent au détriment des usages et des besoins sociaux. Les experts en immobilier durable interrogés constatent que les impacts sociaux et socio-économiques des projets immobiliers restent largement absents des stratégies d'investissement et des outils de pilotage.

Il existe à l'heure actuelle des cadres à l'échelle européenne et française. A l'échelle continentale, la taxonomie verte et la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) imposent des contraintes environnementales. Malgré le recul de cette loi adoptée en octobre 2025, les entreprises françaises pourront se saisir de ce cadre non obligatoire pour améliorer l'impact environnemental de leur activité.

A l'échelle nationale avec l'ESG et les lois PACTE, et ELAN ont permis des avancées notables en matière de transparence et de prise en compte des enjeux environnementaux. Néanmoins, le "S" de ESG intègre certaines dimensions sociales mais celles-ci demeurent souvent réduites à des indicateurs techniques de bien-être au sein du bâtiment (qualité de l'air) ou son accessibilité, sans prise en compte réelle de l'impact humain et territorial des activités hébergées dans le bâtiment.

Les récentes évolutions sur la mesure des impacts environnementaux dans l'immobilier invitent pourtant à prolonger la réflexion sur le volet social. Il ne s'agit pas de créer un outil de mesure supplémentaire, mais d'explorer les conditions de construction d'un cadre commun permettant de qualifier les bonnes pratiques en immobilier à impact social, tout en s'appuyant sur des formats et des raisonnements audibles pour les acteurs financiers. **L'enjeu est de transformer les retombées positives et les externalités sociales des projets d'immobilier social et solidaire en valeur lisible, intégrable dans les bilans et les modèles économiques.**

Dans le prolongement de la taxonomie européenne, qui structure aujourd'hui la mesure des impacts environnementaux des grandes entreprises, se pose la question de l'existence d'un référentiel commun pour les impacts sociaux dans l'immobilier.

« De nombreux projets immobiliers expérimentent déjà des pratiques socialement innovantes, comme les loyers modérés pour associations, la cohabitation entreprises-ESS, l'intégration de l'art et de la culture ou le recours à des prestataires de l'économie sociale et solidaire. »

-Extrait de l'Audition de Damien Racle

L'ensemble des personnes auditionnées s'accordent sur l'absence d'un cadre commun pour rendre les impacts sociaux des projets immobiliers comparables entre eux. Pourtant, certains acteurs financiers, comme Meridiam, créent leur propre référentiel d'indicateurs sociaux. Ces stratégies individuelles conduisent cependant à une certaine hétérogénéité des pratiques et à une moindre visibilité des dimensions sociales dans l'évaluation financière des projets immobiliers.

Pour répondre aux enjeux sociaux, les acteurs immobiliers ont aujourd'hui principalement le recours à des labels coûteux qui tendent à valoriser des performances techniques sans nécessairement reconnaître la sobriété, l'usage ou l'utilité sociale des projets.

L'Union européenne reconnaît que ces méthodes dominantes de calcul d'impact ne conviennent pas toujours aux acteurs de l'ESS.

Recommandations du groupe de travail

Vers une stratégie d'investissement immobilier davantage tournés vers les effets qu'engendre le projet sur son territoire.

Pour aller vers une plus grande prise en compte des effets sociaux des projets immobiliers, nous avons identifié trois angles qui pourront être détaillés.

1- La valorisation extra-financière des actifs, en intégrant la lutte contre la vacance et la stabilisation de la valeur dans le temps

La première concerne la valeur. **Un bâtiment vide perd de la valeur alors qu'un bâtiment utilisé pour des activités utiles conserve et stabilise la valeur.** Mettre des espaces à disposition d'acteurs de l'ESS permet ainsi de limiter cette perte, de résorber la vacance, tout en répondant à des besoins des habitants et des usagers. À l'échelle nationale, cela pourrait représenter des économies significatives, tout en sécurisant les actifs dans la durée pour les investisseurs.

2- Le service rendu au territoire, à travers les dynamiques d'emploi local, l'accès à des services essentiels et la contribution à la vie de quartier

La deuxième piste s'intéresse à **ce que le bâtiment apporte à son territoire**. Emplois locaux, services de proximité, vie de quartier : l'impact d'un projet dépasse largement ses murs. Certains modèles, fondés sur le temps long, des loyers modérés ou des partenariats étroits avec les collectivités, montrent qu'il est possible de concilier stabilité économique et forte utilité sociale. L'expérience de Meridiam illustre cette approche. Son modèle repose sur la durée de l'opération, la valeur d'usage, et la concordance avec les politiques publiques locales, plutôt que sur la valorisation à court terme. La collaboration avec les collectivités, qui assurent le portage foncier et la pérennité des services sur le territoire, permet ainsi de développer des projets à faible rendement financier mais à forte valeur sociale.

3- La prise en compte du carbone embarqué et le réemploi du bâti existant, qui permettent d'articuler enjeux environnementaux et sociaux

La troisième piste porte sur **le réemploi du bâti existant**. Ne pas construire constitue déjà, en soi, un acte écologique. Pourtant, certains acteurs de l'ESS ou d'intérêt général installés dans des bâtiments existants peuvent être pénalisés par les mauvais indicateurs environnementaux des bâtiments obsolètes qu'ils occupent, alors même qu'ils évitent la construction neuve et la consommation de nouvelles ressources. À l'inverse, des immeubles neufs, hautement labellisés, peuvent rester vacants sans que cela n'affecte leur valorisation. Cette contradiction invite à dépasser une lecture strictement technique ou financière de l'impact et à considérer que ne pas construire constitue déjà, en soi, un acte écologique.

L'impact d'un bâtiment ne peut être évalué indépendamment de sa valeur d'usage, soit les activités humaines qu'il abrite.

Un des axes que nous avons identifiés est de sortir de **l'échelle bâimentaire** pour privilégier une approche en termes d'usages, d'emplois et de services rendus aux territoires. Or ces dimensions, par nature qualitatives et contextuelles, restent difficiles à intégrer dans les cadres actuels d'évaluation. Nous pourrions imaginer une mesure d'impact de l'immobilier davantage tournés vers les effets qu'il engendre sur son territoire que sur ces performances.

Ces trois pistes de travail constituent un **socle commun pour penser une évolution des outils d'évaluation, capable de sécuriser, modéliser et valoriser économiquement des projets immobiliers à forte utilité sociale**, sans renoncer aux exigences de lisibilité et de comparabilité attendues par les acteurs financiers. Elles ouvrent la voie à une taxonomie sociale appliquée à l'immobilier, non comme un outil supplémentaire, mais comme un levier de transformation des pratiques d'investissement.

Signatures

Liste des auditions et entretiens réalisés pour ce GT

- **Chayma Oueslati**, Head of sustainability and ESG chez Cushman & Wakefield
- **Damien Racle**, expert en finance responsable, auditeur des labels ISR et GREENFIN, président de Sevaia et administrateur de l'OID
- **Justine Journaux**, représentante de l'Impact Tank

- **Magrit Perko**, Policy Officer aux affaires d'emploi, d'économie et de questions sociales à la Commission européenne
- **Marine Duros**, chercheuse à l'EHESS, autrice de *L'immobilier hors sol*
- **Olivier Noblecourt**, directeur de l'investissement local durable, Meridiam
- **Quitterie Delion**, responsable RSE & Innovation, Linkcity

Bibliographie

Articles :

- "Vers de nouveaux modèles économiques de l'aménagement, les périmètres et les valeurs en jeu", Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes (LIFTI), 2025
https://lifti.org/wp-content/uploads/2025/12/LIFTI_Nouveaux-Modeles-Amenagement_.pdf
- "Carnet de terrain #4", Linkcity
<https://www.calameo.com/read/006275974cb84c088effa?trackersource=library>
- "Le poids carbone réel d'un bâtiment de bureaux tout au long de son cycle de vie." Article de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (l'OID) paru en décembre 2019
https://resources.taloen.fr/resources/documents/7765_191210_poids_carbone_ACV_vdef.pdf
- "Simplification of ESRS standards: initial proposals", article de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) écrit par Yohan Martin et paru le 8 octobre 2025
<https://o-immobilierdurable.fr/simplification-of-esrs-initial-proposals/>
- "Measuring social impact : A new era social economy" UE
https://social-economy-gateway.ec.europa.eu/topics-focus/measuring-social-impact-new-era-social-economy_en

Ouvrages :

- Duros, M. , L'immobilier hors-sol, Editions Raisons d'agir, 2025.
- Guironnet, A. & Halbert, L., L'Empire urbain de la finance : Pouvoir et inégalités à l'ère du capitalisme de gestion d'actifs, Éditions Amsterdam, 2023.
- Malterre-Barthes, C., A Moratorium for New Construction, Ed. anglaise Avril 2025