Groupe de travail

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

Par Alice Erikson, Charlotte Girerd, Paul Citron

surface + utile

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 ?

Cette note vise à 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.

Les participant·es



Charlotte Girerd
SNCF Immobilier



Paul CITRON
Surface+Utile



Audrey Avias
Société des Grands Projets



Thomas Rochefort
Ethiket



Raphaël Léonetti
Cheuvreux Notaires



Grégory Grey-Johnson
Kanopéum et la Foncière Limace



Thérèse Laroche
Kanopéum et la Foncière Limace



Julien Peyrache
Caracol



Simon Guibert
Caracol



Anne Keusch
Plateau Urbain



Charlotte Marion
Atelier Murmure



Aurélie Deudon
Surface+Utile



Geremy Desgranges
Sem Habitat Durable



Pauline Fouilland
Paris Sud Aménagement



Stéphane Bailly
Grand Paris Aménagement

Contexte

Un secteur immobilier dominé par la financiarisation

Le secteur immobilier est aujourd'hui structuré par des mécanismes de création de valeur fortement financiarisés qui **privilégient le rendement à court terme et la valorisation financière**, souvent au détriment des usages et des besoins sociaux.

Les expert·es en immobilier·ères durables interrogé·es constatent que **les impacts sociaux et socio-économiques** des projets immobiliers restent **largement absents des stratégies** d'investissement et des outils de pilotage.

Les cadres réglementaires existants et leurs limites

Il existe quelques fragiles cadres à l'échelle européenne et française. À 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. **À l'échelle nationale, 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.

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.

Vers un cadre commun de mesure de l'impact social ?

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.**

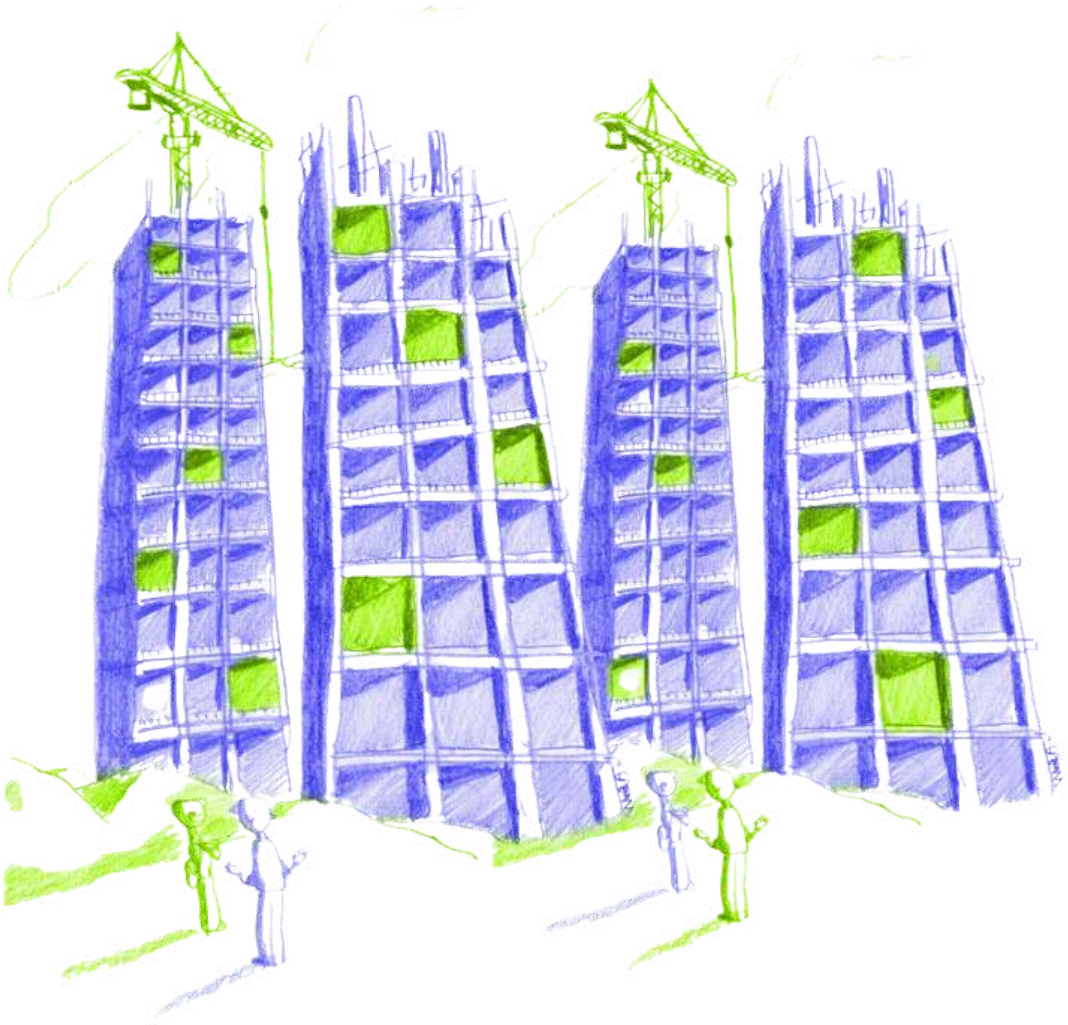
Les pratiques existantes et les limites des outils d'évaluation

> ***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 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

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

La valorisation extra-financière des actifs

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 aux 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.

Le service rendu au territoire

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.

La prise en compte du carbone embarqué et le réemploi du bâti existant

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 bâtimentaire 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.



Annexes

Auditions et entretiens réalisés



Chayma Oueslati
Head of Sustainability and ESG chez Cushman & Wakefield



Marine Duros
Chercheuse à l'EHESS



Justine Journaix
Représentante de l'Impact Tank



Quitterie Delion
Responsable RSE & Innovation, Linkcity



Magrit Perko
Policy Officer aux affaires d'emploi, d'économie et de questions sociales à la Commission européenne



Damien Racle
Expert en finance responsable, auditeur des labels ISR et GREENFIN, président de Sevaia et administrateur de l'OID



Olivier Noblecourt
Directeur de l'investissement local durable, Meridiam

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.
- « Carnet de terrain #4 », Linkcity.
- « Le poids carbone réel d'un bâtiment de bureaux tout au long de son cycle de vie », Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), décembre 2019.
- « Simplification of ESRS standards: initial proposals », Yohan Martin, Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), 8 octobre 2025.
- « Measuring social impact: A new era social economy », Union européenne.

Ouvrages :

- Duros, M., L'immobilier hors-sol, Éditions Raisons d'agir, 2025.
- Guironnet, A. et 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, édition anglaise, avril 2025.

Contact

L'équipe de Surface+Utile est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

Ecrivez-nous à l'adresse suivante :

contact@surfaceplusutile.fr