

Projet de Recherche et d'Innovation (PRI) 2024-2025

Les labels dans la construction de résidentiel neuf



**DES LABELS, TÉMOINS D'UN ENGAGEMENT EXEMPLAIRE
POUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ DE VIE**

Figure 1 : Extrait de la plaquette de communication du Carré Rabelais à Tours réalisé en co-promotion par Cogédim et Quatro promotion. Source : (Présentation de Cogédim : développeur de programme de logement immobilier neuf, s. d.)

Sous la direction d'Éric Thomas et Sarah Vanier

Candice Pyrda

**Les labels dans la construction de
résidentiel neuf : Intégrer la
préoccupation environnementale dans
la construction de logements neufs, un
enjeu majeur pour les collectivités.**

Directeur de recherche : Éric Thomas

Candice Pyrda

2024-2025

Avertissement

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non-plagiat.

Formation par la recherche, Projet de Fin d'Etudes en génie de l'Aménagement et de l'Environnement

La formation au génie de l'aménagement et de l'environnement, assurée par le département aménagement et environnement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement des espaces fortement à faiblement anthropisés, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir-faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement et de l'environnement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Dynamiques et Actions Territoriales et Environnementales de l'UMR 7324 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier chaleureusement **Sarah Vanier**, cheffe de projet et référente territoriale à La Set, ma tutrice depuis mai 2024. Son accompagnement a été précieux tout au long de ce projet. Elle m'a permis de suivre de près les projets qu'elle pilote, m'a aidée à en comprendre le rôle des différents acteurs du territoire et les enjeux politique, techniques et financiers d'une opération. Elle a su me guider dans ma réflexion sur le sujet des labels. Son soutien dans la définition même de mon sujet a été déterminant, et j'espère que le travail que je réalise pourra, d'une manière ou d'une autre, lui être utile.

Je remercie également **Éric Thomas**, mon tuteur académique, qui m'accompagne depuis trois ans. Ses enseignements et ses conseils éclairés m'ont permis de structurer et d'orienter ce projet de recherche et d'innovation avec rigueur et pertinence.

Je souhaite aussi exprimer ma gratitude à **Grégory Heslo**, directeur de la filière de promotion immobilière de la SET, pour le temps qu'il m'a consacré et pour ses explications précises sur la manière dont les promoteurs immobiliers appréhendent les labels. Ses retours ont enrichi ma compréhension de leur rôle et de leurs enjeux dans la promotion immobilière.

Je remercie également **Cathy Savourey**, élue à l'urbanisme de la ville de Tours, pour m'avoir accueillie et partagé son point de vue sur la question des labels dans la construction. Son expertise et ses réflexions m'ont beaucoup aidée à élargir ma perspective. Ainsi que **Frédéric Louchart**, élu écologiste à la ville de Lille qui a fait jouer ses relations pour me donner les informations les plus pertinentes qu'il pouvait recueillir sur les labels de la construction neuve.

Enfin, je tiens à remercier tous les **professeurs de Polytech Tours** qui m'ont transmis les connaissances nécessaires pour mener à bien ce projet, ainsi que l'ensemble des **salariés de La Set**. Leur disponibilité et leur enthousiasme à partager leurs métiers et aspirations ont été une véritable source d'inspiration

Table des matières

I.	ETAT DE L'ART : LES LABELS DE LA CONSTRUCTION DE RESIDENTIEL NEUF	10
1.	Le label, à mi-chemin entre certification et engagement professionnels	10
2.	Etat des lieux des labels de la construction de résidentiel neuf	12
2.1.	Les labels pionniers : objectif de performance thermique et énergétique	12
2.1.1.	Etat des lieux	13
2.1.2.	Limites	14
2.2.	Emergence de labels diversifiés : une réponse aux préoccupations actuelles	16
2.2.1.	Les labels « confort et bien-être »	16
2.2.2.	Les labels « économie circulaire »	17
2.2.3.	Les labels « biodiversité »	17
3.	Le label, entre pertinence environnementale et stratégie marketing	18
3.1.	Le label, outil de dialogue entre élus et les promoteurs immobiliers	19
3.2.	Les labels comme vecteur de compétitivité dans le secteur de l'immobilier	20
3.3.	La pertinence des labels dans la performance environnementale des bâtiments	21
4.	Conclusion : la durabilité comme notion clé des labels	23
II.	DECRYPTAGE DES LABELS, EVALUATION DE LEUR PERTINENCE ET IMPACT SUR LA DURABILITE	24
1.	Etude de cas : Le Carré Rabelais	24
1.1.	Présentation des porteurs et de l'opération	24
1.2.	Etude des documents de présentation de l'opération	27
1.2.1.	Une volonté de s'inscrire dans une « démarche écologique exemplaire »	27
1.2.2.	Un encouragement de l'utilisation des mobilités douces	28
1.2.3.	Une attention spéciale portée à la qualité de vie des occupants	28
1.2.4.	Une convergence apparente entre label et marketing	28
2.	Rencontre d'acteurs du secteur de l'immobilier et l'aménagement	30
3.	Création d'une grille d'analyse de la pertinence des labels	34
3.1.	Elaboration de la grille d'analyse	34
3.1.1.	Méthode de création	34
3.1.2.	Trois critères à décliner et étudier	35
3.1.3.	Résultats et limites	39
3.2.	Application de la grille à un exemple concret	41
4.	Conclusion : les labels, des outils structurants mais perfectibles	52
III.	CONCLUSION GENERALE	53
	Bibliographie	55
	Annexes	59

Table des figures

Figure 1 : Extrait de la plaquette de communication du Carré Rabelais à Tours réalisé en co-promotion par Cogédim et Quatro promotion. Source : (Présentation de Cogedim : développeur de programme de logement immobilier neuf, s. d.).....	1
Figure 2 : Niveaux de labellisation du label Bâtiment Biosourcé. Source : Légifrance, 2024.....	13
Figure 3 : Synthèse de l'état de l'art : la durabilité comme objectif et résultat des labels. Réalisation : C.Pyrda, 2024.....	23
Figure 4 : Localisation géographique de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau au sein de la ville de Tours et de l'îlot 14 au sein de la ZAC. Source : La Set, 2019.	25
Figure 5 : Représentations du Carré Rabelais sous forme de plan et de vues. Source : Cogedim, 2024.....	26
Figure 6 : Extrait de la plaquette de présentation de l'opération répertoriant les labels acquis par l'opération. Source : Cogedim, 2024.	29
Figure 7 : Optimisation multi-objectifs conduisant à un front de Pareto de toutes les solutions comme objectif principal. Source : Zhang et al., 2024.....	35
Figure 8 : Description des 4 axes sur lesquels reposent les critères d'évaluation du label BiodiverCity. Source : CIBI, s.d.	45
Figure 9 : Formule de la Valeur Ecologique. Source : (CIBI, 2014)	45
Figure 10 : Cout d'une labellisation BiodiverCity Construction. Source : Soyer et Goussebayle, 2022	47
Figure 11 : Détail des objectifs relatifs à l'axe 1 du label BiodiverCity. (CIBI, 2014)	67
Figure 12 : Détail des objectifs relatifs à l'axe 1 du label BiodiverCity. (CIBI, 2014)	67
Figure 13 : Détail des objectifs relatifs à l'axe 1 du label BiodiverCity. (CIBI, 2014)	68
Figure 14 : Détail des objectifs relatifs à l'axe 1 du label BiodiverCity. (CIBI, 2014)	68

Table des tableaux

Tableau 1 : Première partie de la grille d'analyse créée : Organisme porteur du label. Réalisation : C.Pyrda, 2025.....	37
Tableau 2 : Deuxième partie de la grille d'analyse créée : Intérêt et caractéristiques du label. Réalisation : C.Pyrda, 2025.....	38
Tableau 3 : Troisième partie de la grille d'analyse créée : Dynamique concurrentielle du label. Réalisation : C.Pyrda, 2025.....	39
Tableau 4 : Grille d'analyse finale de la pertinence des labels. Réalisation : C.Pyrda, 2025	40
Tableau 5 : Première partie de la grille d'analyse complétée pour le label BiodiverCity. Réalisation : C.Pyrda,2025	44
Tableau 6 : Deuxième partie de la grille d'analyse complétée pour le label BiodiverCity. Réalisation : C.Pyrda,2025	48
Tableau 7 : Troisième partie de la grille d'analyse complétée pour le label BiodiverCity. Réalisation : C.Pyrda,2025	50
Tableau 8 : Grille d'analyse complétée pour le label BiodiverCity. Réalisation : C.Pyrda, 2025	51
Tableau 9 : Comparatif des labels énergie de la construction résidentielle neuve. Réalisation : C.Pyrda, 2025. Source : OID, 2024.	59

Tableau 10 : Comparatif des labels économie circulaire de la construction résidentielle neuve. Réalisation : C.Pyrda. Source : OID, 2024.....	62
Tableau 11 : Comparatif des labels Confort & bien-être de la construction résidentielle neuve. Réalisation : C.Pyrda. Source : OID, 2024.....	64
Tableau 12 : Comparatif des labels Biodiversité de la construction résidentielle neuve. Réalisation : C.Pyrda. Source : OID, 2024.....	66

Introduction

La loi Grenelle 1 avait comme priorité la lutte contre le changement climatique, un sujet qui a été abordé sous trois volets dans le cadre de la Loi Grenelle 2 selon trois axes, la réduction de la consommation d'énergie, la prévention des émissions de gaz à effet de serre (GES) et la promotion des énergies renouvelables (Vie Publique, 2019). Ces orientations se doivent d'être intégrées au secteur du bâtiment en France, qui compte parmi les plus émetteurs de GES avec 25% des émissions du pays et qui est le premier secteur en matière de consommation d'énergie avec une absorption de 44% de la consommation française (ADEME, s. d. ; Caire, 2023).

Cette prise de conscience de l'impact non négligeable du secteur du bâtiment sur les questions environnementales se traduit de différentes manières. D'une part par une réglementation de plus en plus poussée concernant la construction avec l'ajout des notions de performance énergétique ou encore de caractéristiques thermiques au Code de la construction et de l'habitat, qui entraînent une multiplication des contraintes pour les promoteurs et constructeurs. Et d'autre part, par la montée en popularité des certifications, labels ou engagements qui poussent les constructeurs à aller plus loin que la réglementation en vigueur. Bien que facultatifs et non réglementaires, ces derniers ont une valeur importante aux yeux des élus et collectivités qui incitent fortement les acteurs du bâtiment à s'y conformer (Poumarède, 2008).

Nous allons, dans cette étude, nous focaliser sur les labels relatifs à la construction de logements neufs en France. Il faut savoir que pour de tels ouvrages, c'est durant la phase de construction que se produit l'essentiel des émissions de CO₂ et de consommation des ressources. En effet, 65 à 80% des émissions de GES qu'un bâtiment produit sur l'ensemble de son cycle de vie le sont lors de la phase de construction. On peut également noter que c'est la première cause d'artificialisation des sols. (ADEME, s. d.) Ces chiffres soulèvent de fortes préoccupations environnementales qui ont poussé le développement de ces labels, aujourd'hui nombreux et largement mis en avant par les promoteurs immobiliers afin de montrer leur implication dans la construction vertueuse. On peut alors se demander si lesdits labels sont des outils véritablement pertinents d'un point de vue environnemental, ou s'ils relèvent principalement de stratégies marketing visant à promouvoir les projets immobiliers.

Nous allons ainsi dans un premier temps réaliser un état de l'art sur les labels de la construction neuve en définissant précisément leurs caractéristiques puis en recensant l'ensemble des labels applicables auxdites construction. Ces éléments seront complétés par une revue de littérature scientifique permettant d'appréhender la pertinence environnementale et la fonction potentiellement marketing des labels. Dans un second temps, des entretiens avec des élus, aménageurs et promoteurs immobiliers,

nous permettront de recueillir leur avis sur la montée en popularité des labels et les bénéficiaires visés. Ce travail aboutira à la création d'une grille d'analyse multicritères permettant de passer au crible chaque label de la construction neuve et d'en évaluer sa pertinence. Cela constituera un outil important d'aide à la décision pour les élus, collectivités et aménageurs qui se doivent d'approuver des projets immobiliers environnementalement innovants et performants pour assurer la pérennité de la ville future.

I. ETAT DE L'ART : LES LABELS DE LA CONSTRUCTION DE RESIDENTIEL NEUF

Cet état de l'art permettra tout d'abord de définir ce qu'est un label et d'identifier ceux qui s'appliquent aux constructions de logements neufs en France ainsi que leurs limites. Il sera également important de situer grâce à la lecture de documents scientifiques, la limite entre le caractère marketing et la pertinence environnementale des différents labels. Tout cela nous permettra de mieux appréhender cet outil pour en faire une analyse plus fine dans la seconde partie de cette étude, qui s'achèvera sur la création d'un outil d'aide à la décision à destination des élus et aménageurs.

1. Le label, à mi-chemin entre certification et engagement professionnels

Les certifications, les labels et les engagements professionnels jouent un rôle important dans le secteur de la construction, en valorisant la performance et en mettant en avant la qualité environnementale, énergétique ou encore confortable d'un logement. Ces trois outils, bien que complémentaires sont fondés sur des démarches et des exigences différentes. Nous allons ainsi examiner les caractéristiques propres à chacun desdits outils et les implications de leur utilisation dans la performance environnementale des constructions neuves.

Les certifications, visées par le Code de la consommation, sont fondées sur des référentiels techniques issus de travaux d'instances associatives ou privées. Elles sont délivrées par un organisme tiers indépendant, impartial et compétent, accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) et ayant signé une convention avec les pouvoirs publics. L'accréditation du COFRAC traduit l'objectivité et l'aptitude de l'organisme à délivrer des signes de qualité. Par exemple, les certifications délivrées par des organismes tels que Cerqual, Céquami et Promotelec encadrent la qualité des logements individuels et collectifs, neuf ou rénovés. Grâce à cet encadrement, l'obtention de certaines certifications conditionne l'octroi d'aides publiques (ADEME, 2014 ; Poumarède, 2008).

Les labels quant à eux, garantissent une qualité ou certaines caractéristiques de la construction. Ils représentent en général un engagement unilatéral et volontaire du promoteur ou constructeur envers le consommateur afin de promouvoir certaines qualités du bâti. Ces outils sont divisés en deux groupes selon leur origine et leur cadre de contrôle : les labels privés et les labels publics dits « labels d'Etat ». Les labels privés sont fondés sur un engagement et des critères définis dans un référentiel. Un contrôle du respect dudit référentiel par un organisme indépendant, parfois accrédité par le COFRAC, peut être réalisé pour l'obtention de certains labels et donner lieu à une certification. On peut citer par exemple les labels Effinergie ou BBC (Bâtiment Basse Consommation) que l'on explicitera dans une seconde partie. Les labels d'Etat quant à eux, sont encadrés par les pouvoirs publics et fondés sur un référentiel d'origine réglementaire et délivrés dans le cadre d'une certification par un organisme indépendant. Dans ces cas-là, le ministère concerné définit les niveaux de performances exigés dans un arrêté et autorise des organismes à délivrer le label (ADEME, 2014 ; Poumarède, 2008).

Outre les certifications et labels, d'autres dispositifs d'engagements volontaires existent tels que des Chartes d'éthique, des objectifs de plantation d'arbres par exemple ou des démarches comme la démarche « Bâtiments Durables », qui s'inscrivent dans un cadre plus informel. Ces dispositifs, en marge de la législation, visent à valoriser la qualité environnementale des projets, mais leur rigueur et leur application restent questionnables (Poumarède, 2008).

Les démarches pré-expliquées ne sont pas toutes réglementairement encadrées, certaines sont même promues en marge de la législation ce qui peut poser question sur leur fiabilité (Poumarède, 2008). C'est la certification, fondée sur une norme et encadrée par loi qui garantit au mieux la qualité et les engagements annoncés.

Les labels, pouvant être créés par n'importe quel organisme apparaissent comme des outils de valorisation de la construction environnementalement vertueuse. La présence d'un tiers attestant la conformité aux référentiels renforce la crédibilité de ces derniers, ce qui explique leur multiplication ces dernières années (Poumarède, 2008).

Ainsi, les labels se situent à mi-chemin entre certification et engagement, permettant à différents acteurs de valoriser des projets selon leurs propres référentiels. Cependant, leur fiabilité repose sur le statut de l'organisme de contrôle, le sérieux des référentiels, et les garanties éventuelles apportées comme les certifications.

2. Etat des lieux des labels de la construction de résidentiel neuf

Depuis les années 2000, le secteur de la construction de logements neufs a vu émerger une multitude de labels, cherchant à valoriser différents aspects de la construction durable. Cette prolifération est témoin de leur adoption et de l'importance accordée aux critères de performance par les acteurs du bâtiment et les consommateurs. Cependant, elle a causé une complexification de leur lisibilité et leur compréhension (OIB, 2018).

Historiquement centrés sur l'énergie, l'eau et les matériaux, de nouvelles thématiques ont émergé dans les labels depuis 2010 comme la biodiversité, le bien-être, l'impact carbone, la connectivité et plus récemment l'économie circulaire (OIB, 2018).

Nous allons ainsi passer en revue les différents labels applicables en France aux constructions de résidentiel neuf.

2.1. Les labels pionniers : objectif de performance thermique et énergétique

Les labels basés sur la performance thermique et énergétique des bâtiments sont les pionniers dans le secteur de la construction et sont aujourd'hui les plus nombreux et prisés. Leur objectif principal est l'économie d'énergie, un enjeu environnemental actuel fondamental. En effet, la consommation d'énergie en provenance des ressources fossiles entraîne des émissions de carbone dans l'atmosphère et contribue au dérèglement climatique. Cela est d'autant plus préoccupant que les besoins énergétiques des populations sont en constante augmentation, et ce, pour plusieurs raisons :

- L'accroissement de la population et donc de la demande en chauffage ;
- L'augmentation des surfaces habitables par habitants ;
- L'épuisement progressif des ressources fossiles, rendant l'énergie de plus en plus chère (Lefrançois, 2022).

Ainsi, les labels énergétiques ont l'ambition de jouer un rôle dans la lutte contre le changement climatique en incitant à la réduction de l'impact carbone des constructions et à l'amélioration des performances énergétiques et thermiques des bâtiments (OID, 2024).

On retrouvera en annexe 1, une analyse comparative des différents labels dits énergétiques.

2.1.1. Etat des lieux

Le leader dans la création de labels énergétiques est l'association Effinergie, qui en 2023 avait déjà valorisé 1 million de constructions. Elle a été créée en 2006 par plusieurs conseils régionaux impliqués dans la lutte contre le changement climatique, dans l'objectif de développer un label français qui correspond à une consommation énergétique moitié moindre que le plafond fixé par la réglementation thermique (Debizet, 2012). Son essor a débuté en 2016, lorsque le Ministère Chargé de l'Environnement a lancé le label **E+C-** (performance énergétique et réduction de carbone), dans l'objectif de préfigurer la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020), en valorisant les bâtiments à haute performance énergétique et dont les émissions de GES sont faibles sur l'ensemble de leur cycle de vie (OID, 2024). En effet, le référentiel d'Etat de ce label a été utilisé et complété par Effinergie, avec des notions comme la sobriété de l'efficacité énergétique. Cela a conduit à la création de trois labels différents : Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie 2017, Bâtiment à Energie POSitive (BEPOS) Effinergie 2017 et BEPOS + Effinergie 2017 (Lefrançois, 2022). Ces derniers ont ensuite évolué pour donner naissance en 2022 au label **Effinergie RE2020** qui valorise la construction neuve en allant au-delà de la réglementation RE2020 pour des bâtiments plus sobres énergétiquement, moins impactant pour le climat et mieux adaptés aux périodes de chaleur (BEPOS.FR, 2023 ; OID, 2024).

De nombreux autres labels ont été développés par des organismes divers pour participer à la diminution de l'empreinte carbone des bâtiments. On peut évoquer le **label Bas-Carbone**, lancé en 2019 par le gouvernement qui s'inscrit dans la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) pour accompagner et certifier les projets de réduction d'émissions de GES. Il existe également le **label Bâtiment Bas Carbone (BBCA)**, lancé en 2015 par l'association pour le Développement Bas Carbone, dont les objectifs principaux sont d'attester de l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

Ces deux labels rejoignent l'ambition du **label d'Etat Bâtiment Biosourcé**, dont les critères d'attribution sont définis par l'arrêté du 2 juillet 2024. Il a été créé pour favoriser l'utilisation de matériaux « biosourcés », pour limiter l'empreinte écologique de la filière du bâtiment et donc accompagner et certifier l'utilisation de biomatériaux dans la construction neuve. Il repose sur trois niveaux qui requièrent que le bâtiment incorpore des produits de construction biosourcés contenant une quantité minimale de carbone biogénique stocké par unité de surface, exprimée en kg de carbone par m².

TYPE D'USAGE PRINCIPAL	Quantité de carbone biogénique stocké par unité de surface pour atteindre les niveaux du label « bâtiment biosourcé » (kg de carbone/m ² de surface de référence)		
	1 ^{er} niveau 2024	2 ^e niveau 2024	3 ^e niveau 2024
Bâtiment d'habitation	15	25	45

Figure 2 : Niveaux de labellisation du label Bâtiment Biosourcé. Source : Légifrance, 2024.

Puis, il existe des labels comme **ActiveScore** lancé en 2017 au Royaume-Uni par la société Active Partners Ltd qui vont au-delà de l'efficacité énergétique du bâtiment en prenant en compte des critères innovants comme l'impact des mobilités dans l'empreinte carbone du bâtiment. En effet, sur l'ensemble du cycle de vie d'une construction, les déplacements des utilisateurs représentent une part non négligeable et souvent oubliée des émissions de GES. L'objectif du label est donc d'évaluer la disponibilité et la qualité des équipements et des services de la construction favorisant les mobilités actives (OID, 2024).

Les labels énergétiques jouent ainsi un rôle crucial dans la promotion de bâtiment plus respectueux de l'environnement et énergiquement performants. Ils mettent à disposition des promoteurs immobiliers des critères et mesures claires pour atteindre des performances supérieures à celles exigées par la réglementation et valorisent les innovations comme la prise en compte des mobilités actives ou l'utilisation de matériaux biosourcés. Cependant, leur multiplication et leurs critères spécifiques induisent une complexité et une difficulté dans leur appréhension et nécessite donc une analyse plus poussée et une réflexion sur leurs limites.

2.1.2. Limites

Ces nombreux labels apportent des solutions notables face aux enjeux énergétiques et climatiques en incitant les constructeurs et promoteurs à penser des projets énergétiquement performants, mais présentent certaines limites.

L'une de leurs principales faiblesses réside dans leur focalisation quasi-exclusive sur la performance thermique et énergétique des bâtiments comme l'isolation thermique, au détriment d'autres enjeux environnementaux. Par exemple, un bâtiment parfaitement conçu pour le confort hivernal peut nécessiter des systèmes de climatisation l'été en raison d'un manque de protections solaires adaptées. Cela peut être expliqué par les coûts de construction élevés de tels ouvrages pour répondre aux critères des labels ce qui implique la recherche d'économies sur des éléments qui ne remettent pas en cause l'obtention dudit label mais peuvent impacter la performance globale du bâtiment (Lefrançois, 2022). Un autre exemple intéressant à évoquer est celui du label BBKA, qui valorise la réduction des émissions de GES mais ne prends pas en compte des problématiques comme l'artificialisation des sols. Ainsi, une construction sur une friche urbaine, même si elle évite l'étalement urbain et la perméabilisation des sols, ne sera pas valorisable par ce label si cela nécessite une reconstruction totale des fondations impliquant une utilisation de matériaux à fort impact carbone (OIB, 2018).

Ensuite, les méthodes d'évaluation de la performance d'un bâtiment ou le calcul de son impact carbone sont complexes et présentent également des faiblesses. L'évaluation de la performance est basée sur un référentiel calculatoire qui ne mentionne pas les types de matériaux à privilégier pour atteindre les objectifs. Un matériau peut donc être très performant mais être dangereux pour la santé humaine, comme les isolants pétrochimiques qui sont souvent privilégiés dans les projets visant une haute performance mais rejettent des molécules toxiques en cas d'exposition à des chaleurs élevées. De plus, ils ne favorisent pas la migration de la vapeur d'eau ce qui peut, dans des cas extrêmes engendrer des moisissures et dégrader la qualité de l'air au sein du logement (Lefrançois, 2022).

Le calcul de l'impact carbone quant à lui, repose sur des données qui manquent de fiabilité et qui n'existent pas systématiquement. En effet, pour analyser l'impact carbone d'un matériau ou produit, les acteurs du bâtiment ont besoin des FDES (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) qui sont complexes et coûteuses à produire et les fournisseurs privilégient l'élaboration de EPD (Environmental Product Declaration) au niveau européen. Certains FDES n'existent donc pas. Pour surmonter cette difficulté, le label BBCA laisse la possibilité d'utiliser des données équivalentes si les FDES ne sont pas disponibles (OIB, 2018).

Pour finir, la préconisation des labels vers des équipements sophistiqués et complexes, souvent nécessaires pour atteindre les niveaux de performance requis, engendre des coûts de maintenance importants, des risques de pannes fréquentes et des durées de vie plus courtes pour certains systèmes. On peut par exemple évoquer les VMC double flux dont les gaines d'insufflation et les filtres nécessitent un entretien régulier et la complexité de la machine centrale augmente le risque de pannes. Ce phénomène soulève des questions sur la durabilité à long terme des bâtiments certifiés, en particulier en ce qui concerne les coûts d'exploitation et l'impact des réparations nécessaires pour maintenir leur performance. De plus, le fait qu'une majorité de labels n'impose pas de contrôles à échéances régulières pour valider ou infirmer sa validité dans le temps, ne certifie pas la durabilité de la performance énergétique et thermique du bâtiment (Lefrançois, 2022).

Les labels présentent ainsi certaines limites comme la focalisation sur la performance énergétique au dépit d'autres enjeux sur la santé et le bien-être des occupants, la complexité des critères évaluations ou encore le coût important et la sophistication des équipements nécessaires à la validation de certains critères qui pose des questions de durabilité. Ces faiblesses ont engendré une évolution vers des labels diversifiés et centrés sur l'environnement et l'occupant.

2.2. Emergence de labels diversifiés : une réponse aux préoccupations actuelles

Avec l'évolution des préoccupations sociétales et environnementales, de nouvelles catégories de labels sont apparues pour répondre à des enjeux variés qui vont au-delà de la simple performance énergétique. Ces derniers traitent du confort et bien-être des occupants, de l'intégration de l'économie circulaire dans les processus de construction et de la préservation de la biodiversité. Cette diversité de labels met en lumière la complexité croissante des attentes sociales et écologiques, auxquelles les promoteurs immobiliers doivent répondre. Cette section présente les principaux labels répondant à ces préoccupations.

On retrouvera en annexes 2,3,4 et 5 une analyse comparative des différents labels de chaque catégorie.

2.2.1. Les labels « confort et bien-être »

Le confort et le bien-être sont des thématiques émergentes dans le monde des labels de la construction neuve. En effet, de nombreuses caractéristiques d'un logement peuvent avoir un impact sur la qualité de vie quotidienne des usagers comme la qualité de l'air, l'acoustique, la lumière naturelle, la connectivité et bien d'autres.

La qualité de l'air est valorisée par le label **Intairieur**, lancé par IMMOLAB en 2017 qui incite le promoteur immobilier à prendre en compte l'environnement immédiat du bâtiment (trafic routier intense, proximité de champs agricoles, ...), à innover pour minimiser les sources de pollution intérieures et ne pas négliger le renouvellement de l'air au sein du bâtiment (OID, 2024).

Afin d'améliorer le confort des habitations, certains labels se sont penchés sur la question de la connectivité comme le label **SmartScore** lancé en 2021, qui vise à promouvoir les immeubles adaptables et qui participent à l'amélioration du confort du logement grâce aux technologies. Il valorise des mesures telles que la mise en place de recharges pour les véhicules électriques, l'optimisation des ascenseurs, l'accès à un débit internet de qualité ou encore la mise en place d'une alerte incendie et de systèmes de sécurité performants (*Label Smartscore*, s. d.). La connectivité est devenue d'autant plus populaire avec l'essor du télétravail. En effet, l'habitat devient plus qu'un lieu de vie, il est également le lieu de travail d'un grand nombre de personnes. C'est pourquoi **WiredScore**, un label lancé en 2013 à New-York valorisant la connectivité au sein d'immeubles tertiaires, s'est spécialisé en 2021 sous le nom de WiredScoreHome pour inciter les promoteurs immobiliers à penser des habitats compatibles avec le télétravail (OID, 2024).

Il existe également des labels focalisés sur un type de population comme le label **HS2** lancé en 2016 par Apave Certification qui a l'ambition de répondre aux enjeux du vieillissement de la population et ainsi de valoriser les constructions qui favorisent le maintien à domicile des personnes fragiles, seniors ou handicapées (OID, 2024). Et d'autres plus généraux comme le label international **Fitwel** créé en 2017 aux Etats-Unis par le Centre de prévention et de contrôle des maladies (CDC) et par l'administration des services généraux (GSA), qui a pour objectif d'évaluer la santé et le bien-être des occupants au sein du bâtiment. Pour cela, ils étudient la qualité de l'air, l'accès à la lumière naturelle, ou encore la création d'espaces propices à l'activité physique et aux interactions sociales (OID, 2024).

2.2.2. Les labels « économie circulaire »

Dans un secteur comme la construction confrontée à des enjeux environnementaux importants et à l'épuisement ou la raréfaction des ressources, les labels liés à l'économie circulaire se développent fortement. Leur objectif est de faciliter et d'inciter à la bonne intégration des principes de l'économie circulaire dans la construction et la rénovation de bâtiments, au-delà des exigences désormais imposées par la filière REP Bâtiment, entrée en vigueur en 2023 et basé sur le principe « pollueur-payeur » (FFB Nationale, s. d.).

En France, 3 labels de l'économie circulaire se démarquent. On peut tout d'abord parler du **label Engagement Economie Circulaire (2EC)**, lancé en 2020, porté par le Ministère de la transition écologique et piloté par le CEREMA. Applicable aux constructions faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme ou d'une procédure, il vise à reconnaître et à accompagner les efforts en matière de gestion des déchets de chantier ou d'utilisation de matériaux alternatifs dans le cadre de travaux de construction. Il y a ensuite le **label Circolab**, créé en 2017 par l'association du même nom, qui valorise les démarches de réemploi et le **label Ecocycle**, plus complet, lancé en 2021 par l'entreprise Socotec qui labellise les projets qui intègrent les 4 piliers de l'économie circulaire à savoir l'éco-conception, l'économie responsable, le réemploi des matériaux et recyclage des déchets (OID, 2024).

2.2.3. Les labels « biodiversité »

Face aux enjeux actuels de préservation de la biodiversité et en réponse à l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » fixé par les politiques d'aménagement, le secteur de l'immobilier se doit de limiter les impacts des constructions sur les écosystèmes et d'œuvrer pour une cohabitation entre le bâti et la nature. Pour guider et encourager les promoteurs immobiliers et les constructeurs à intégrer ces pratiques, plusieurs labels ont été mis en place.

Tout d'abord, on peut évoquer le label **BiodiverCity Construction**, qui a été lancé en 2014 par le Conseil International Biodiversité et Immobilier, une association multi-acteurs dont l'objectif est de promouvoir les meilleures pratiques en matière de biodiversité urbaine (CIBI, s. d. ; OID, 2024). Applicable à tous les projets immobiliers de construction, il délivre une étiquette en fonction du niveau de performance de la construction vis-à-vis de la prise en compte de la biodiversité et de développement d'aménités pour les usagers des opérations immobilières (OID, 2024).

Un autre label à citer est le label **Effinature**. Il fait l'objet d'une certification et est applicable à tous les projets de construction. Développé en 2009 par l'Institut de Recherche et d'Innovation pour le Climat et l'Ecologie, il a pour objectif de mesurer et d'améliorer l'intégration et la préservation de la biodiversité à toutes les étapes du cycle de vie d'un bâtiment. Le référentiel de ce label a prouvé sa pertinence car les exigences des niveaux supérieurs de la certification Nf habitat HQE de l'association QUALITEL, qui intègre les exigences de la RE2020 reposent sur le calcul de l'indice écologique développé dans ledit référentiel (OID, 2024).

Pour conclure, les labels ont su s'adapter et évoluer pour répondre aux enjeux contemporains et aller au-delà de la performance énergétique. En effet, en intégrant les notions de biodiversité, d'économie circulaire ou encore la notion de bien-être des occupants, les labels reflètent désormais les préoccupations environnementales et sociales actuelles et sont un levier d'amélioration des pratiques actuelles. En particulier, l'intégration de la biodiversité au bâti, représente un enjeu clé répondant à la fois aux attentes des citoyens et faisant écho à l'engagement des élus (CIBI, s. d.). Cependant, la prolifération des labels rend leur compréhension difficile pour le grand public, ce qui pose des questions de transparence et lisibilité. Si les labels jouent bel et bien un rôle bénéfique pour accompagner le secteur de la construction vers des démarches plus respectueuses de l'environnement et soucieuses du bien-être des occupants, il apparaît comme nécessaire de clarifier leurs objectifs pour maximiser leur impact (Martineau, 2024).

3. Le label, entre pertinence environnementale et stratégie marketing

Les labels de la construction de résidentiel neuf apparaissent ainsi comme des outils de valorisation des démarches environnementalement vertueuses et soucieuses du bien-être des occupants. Témoins d'une certaine qualité et d'un engagement, ils sont identifiables par tous et peuvent être perçus comme outil de communication et de marketing. Il est alors intéressant de questionner la pertinence environnementale des labels au profit d'une stratégie marketing.

3.1. Le label, outil de dialogue entre élus et les promoteurs immobiliers

Les labels, en plus de valoriser certaines performances ou aspects des constructions, apparaissent pour les élus comme un outil de dialogue avec les professionnels de l'immobilier. En effet, face aux défis actuels en matière d'urbanisme, les élus locaux ont pour ambition de produire sur leur territoire des bâtiments performants verts et agréables à vivre, mais peuvent manquer d'expérience technique pour imposer leurs exigences aux professionnels de la construction. Ainsi, le label est un outil qui permet de traduire leur volonté en critères compréhensibles par les promoteurs immobiliers et adaptés à la réalité du monde de la construction.

Le potentiel des labels est renforcé par la relation particulière qui existe entre les élus et les promoteurs immobiliers ou les constructeurs. En effet, ces derniers sont dépendants des élus pour l'obtention d'autorisations ou garanties pour le bon déroulement de leur opération comme le permis de construire et doivent donc se conformer à leurs attentes. Ce pouvoir des élus est bien intégré par les professionnels comme le montre un entretien avec un promoteur immobilier réalisé par Pollard en 2007 : « La réussite, dans ce métier qui est très proche des collectivités locales, c'est de comprendre leurs souhaits, leurs problématiques et d'essayer de s'y inscrire parce que c'est la politique... Il faut qu'on ait complètement intégré ce qu'ils veulent » (entretien du 20 mars 2007) (Pollard, 2018).

Les élus apparaissent alors comme des « clients » des promoteurs immobiliers, comme le dit un de ces derniers interrogé par Pollard en 2007 : « Pour moi, le vrai sujet, c'est de coller à la vision de la ville qu'a l' élu... Le promoteur, c'est avant tout un opérateur économique. Son but, c'est de gagner de l'argent. Mais il faut qu'on le fasse de manière intelligente, parce qu'on a une double clientèle : les acquéreurs et l' élu. Nous, notre objectif, c'est que l' élu nous apprécie pour qu'on retravaille sur sa commune et qu'on ait d'autres projets... une opération qui se passe mal et on se trouve blacklistés définitivement... » (entretien du 20 mars 2007). Ils doivent alors mettre de côté leur couleur politique et essayer de comprendre les volontés et ambitions des élus, comme le formule un promoteur immobilier interrogé par Paul Citron, doctorant au sein de l'école de Géographie de Paris : « je préférerais travailler avec les communistes ou avec le RPR, parce qu'ils savaient ce qu'ils voulaient et avaient une ligne politique claire. Pour le PS et l'UDF, c'était plus difficile car leur position était moins stable. » (Citron, 2016).

Il en émerge alors une interdépendance entre les promoteurs immobiliers, qui ont besoin de la validation des élus locaux pour construire, et qui eux-mêmes ont besoin des professionnels de la construction pour mener une politique du logement active sur leur territoire (Pollard, 2018). Une coopération fine entre les deux acteurs apparaît donc comme indispensable.

3.2. Les labels comme vecteur de compétitivité dans le secteur de l'immobilier

« Demain les succès et les échecs des entreprises dépendront, en partie de leur aptitude à avoir su soumettre leurs produits à des contrôles de certification. » Cette phrase, prononcée en 1996 par Jean-Marie Pontier professeur agrégé des facultés de Droit, affiche les certifications, et par extension les labels, comme référentiel pour faciliter le développement stratégique et commercial des entreprises (Poumarède, 2008). La labellisation apparaît effectivement aujourd'hui comme un moyen de stimuler, de comparer et de mettre en avant les meilleurs projets (CIBI, 2015). La stratégie actuelle des promoteurs immobiliers est donc d'impressionner le consommateur, qui est sensible à ce genre de récompense, en dotant ses constructions de labels afin de prouver leur engagement en faveur du climat et de la qualité de vie. Dans une période où la densification des villes est un enjeu important, mais n'apparaît pas toujours comme désirable, les labels peuvent être un outil d'argumentation intéressant en mettant en avant les vertus environnementales et qualitatives de bâtiments de moyenne ou grande hauteur (CIBI, 2015). Ainsi, un bâtiment labellisé aura plus de chance de se vendre (Martineau, 2024).

Les labels agissent également comme un levier de confiance entre les promoteurs immobiliers et les acteurs clés du secteur de la construction immobilière, tel que les élus et les banques. Ces derniers, conscients de l'importance croissante des labels, en font un critère déterminant dans leurs prises de décisions. En effet, la partie précédente nous a fait comprendre que les promoteurs cherchent à établir des relations privilégiées avec les élus locaux pour se démarquer dans un environnement concurrentiel. (Pollard, 2018). Pour cela, ils vont utiliser les labels comme un outil marketing afin de prouver leur engagement environnemental et de renvoyer une image vertueuse aux élus. Ainsi, des entreprises comme Nexity, leader de la promotion bas carbone en France depuis 2018 selon un classement de l'association BBKA, n'hésitent pas à mettre en avant leur succès en matière de labellisation comme l'a montré Véronique Bédague, présidente-directrice générale dans un communiqué de presse : « Cette nouvelle reconnaissance BBKA pour la 5ème année consécutive, est une immense fierté pour Nexity et confirme sa position de leader de l'immobilier bas-carbone. Dans le contexte que nous connaissons, je reste convaincue que l'investissement dans l'innovation et les matériaux bas-carbone sont des clés essentielles pour continuer à accélérer dans la décarbonation de l'immobilier. » (Martineau, 2024).

En outre, les banques, ayant remarqué la popularité des labels auprès des consommateurs, prêtent de plus en plus attention au sujet. Cela se traduit par la mise en place de stratégies internes liées au financement des constructions en fonction de la labellisation. Ainsi, une construction ayant réussi à obtenir plusieurs labels aura une plus grande chance d'être suivie par les banques qu'une construction qui n'en a obtenu aucun (Sonnette, 2024).

Ainsi, le label apparaît comme un outil stratégique important pour les promoteurs immobiliers. Ils ne se limitent pas qu'à garantir une certaine qualité du bâti, mais sont également vecteurs de compétitivité entre les promoteurs immobiliers. En séduisant et rassurant les consommateurs, les banques et les élus sur les engagements et la volonté des promoteurs immobiliers de s'inscrire dans la construction durable, les labels participent à la valorisation de projets immobiliers et à la différenciation dans un marché concurrentiel.

3.3. La pertinence des labels dans la performance environnementale des bâtiments

En cherchant à se démarquer et à attirer les consommateurs en obtenant différents labels, les promoteurs immobiliers sont en train de participer à une « course à la durabilité » (Martineau, 2024). Ils innovent et développent de nouvelles techniques dans l'objectif de produire des bâtiments plus soucieux de l'environnement et des attentes sociétales.

En effet, afin de faire labelliser leurs constructions, les promoteurs immobiliers doivent répondre à différents critères imposés par les référentiels des labels tout en tenant compte de leur budget. Ils sont ainsi amenés à repenser la construction tout en gardant comme objectif de se démarquer par rapport à leurs concurrents ce qui pousse inexorablement à l'innovation en faveur de l'environnement. Cela se traduit par l'essor de la construction hors-site et du préfabriqué, l'utilisation de plus en plus massive de matériaux biosourcés ou en encore un taux de végétation de plus en plus conséquent au sein des projets. Cela se retranscrit dans les statistiques et objectifs des promoteurs immobiliers, comme Nexity dont la trajectoire carbone en 2023 était 20% meilleure que la réglementation en vigueur, ou encore Vinci qui s'engage à réduire ses émissions de CO₂ de 40% d'ici 2030, pour atteindre la neutralité carbone en 2050 (Martineau, 2024).

Cependant, on peut se demander si ce phénomène est uniquement dû au système de label ou si les certifications et engagements professionnels y participent également. Bien sûr, les certifications et engagement professionnels participent à cette tendance mais à moindre mesure car ils sont plus sommaires que les labels qui eux sont très précis et donc permettent une réelle différenciation entre les projets. (CIBI, 2015).

Néanmoins, plusieurs limites et failles des labels peuvent remettre en question leur pertinence. En effet, comme on l'a vu précédemment, tout organisme peut porter un label, quelques soient son statut et sa « légitimité ». Ainsi, un label porté par un Ministère et basé sur un référentiel d'origine réglementaire comme le label Bâtiment Biosourcé aura le même poids qu'un label porté par une entreprise privée, comme le label Intérieur

développé par Immo-lab, dont les référentiels ont été en majorité élaboré par des promoteurs immobiliers et pour des promoteurs immobiliers, car c'est eux qui s'y soumettent dans le cadre de leurs projets de construction (CIBI, 2015).

De plus, les conditions de délivrance d'un label ne sont pas identiques. Certains labels, comme le label Effinergie Re2020 ne peuvent s'obtenir qu'en complément d'une certification spéciale, portant par exemple sur la qualité globale du bâtiment comme HQE Bâtiment ou NF Habitat HQE. D'autres imposent l'évaluation du projet par des organismes ou évaluateurs indépendant comme le label Fitwell qui demande que ces derniers soient au nombre de deux. Certains labels font l'objet d'une certification tel que les labels Active-Score et Bâtiment Bas Carbone, d'autres quant à eux n'imposent aucune de ces mesures, leur fiabilité et impartialité peut alors être questionnée (CIBI, 2015).

Pour finir, le système de contrôle et les conditions d'octroi des différents labels ne sont pas identiques. Certains labels comme le label Effinergie RE 2020 sont délivrés à vie sans contrôle de validité ou conformité prévus, d'autres comme le label BBCA sont délivrés pour une durée limitée, ici 3 ans reconductibles et certains comme le label HS2 ont des conditions d'octroi spéciales : la durée de validité est de 4 ans, sous conditions de réalisation d'audits de surveillance tous les 2 ans et de résultats satisfaisants. Le renouvellement du label est possible avec un audit de renouvellement pour confirmer la conformité de la construction au label (CIBI, 2015).

Pour conclure, la « course à la durabilité » à laquelle participent les promoteurs immobiliers reflète une tendance à l'innovation en faveur de l'environnement et des attentes sociétales. La pertinence environnementale des labels est donc réelle et ne cesse d'augmenter. Cependant plusieurs limites du système de labellisation questionnent leur fiabilité et leur impartialité, ce qui appelle à une réflexion sur une meilleure harmonisation et régulation des labels ou sur une amélioration de leur lisibilité. Cela permettrait de garantir et de pérenniser le rôle et leur place en tant qu'outil pour répondre aux défis environnementaux et sociétaux actuels et donc de promouvoir la construction durable.

4. Conclusion : la durabilité comme notion clé des labels

La durabilité apparaît à la fois comme objectif de la création et prolifération des labels et comme résultat de leur mise en œuvre. Elle est aujourd’hui indissociable des stratégies des promoteurs immobiliers qui mobilisent les labels non seulement pour se différencier dans un marché compétitif mais également pour répondre aux exigences croissantes des élus en matière de durabilité.

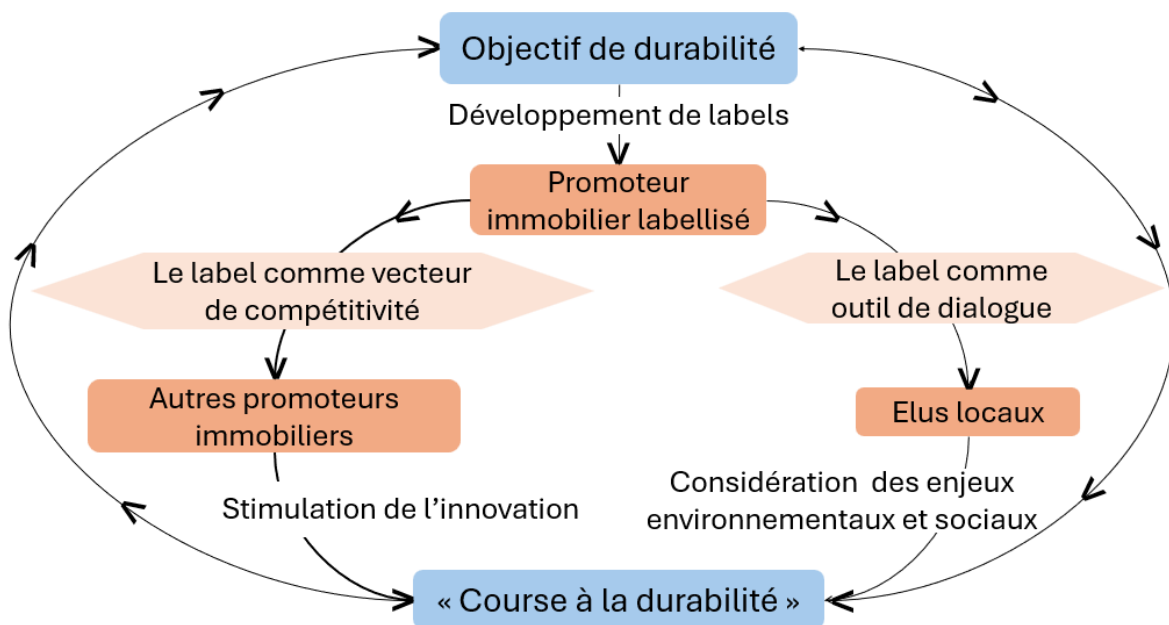


Figure 3 : Synthèse de l'état de l'art : la durabilité comme objectif et résultat des labels. Réalisation : C.Pyrda, 2024

Cependant leur manque de lisibilité et leur nombre important nuit à leur utilisation efficace. Il semble alors intéressant et nécessaire de créer un outil d'aide à la décision pour clarifier les labels et leur pertinence. La rencontre d'acteurs du secteur et l'étude de projets labellisés permettraient la réalisation d'un outil fidèle aux attentes et ambitions des élus, aménageurs et professionnels de la construction.

II. DECRYPTAGE DES LABELS, EVALUATION DE LEUR PERTINENCE ET IMPACT SUR LA DURABILITE

L'état de l'art réalisé ci-avant, nous a dépeint les labels comme acteur de la course à la durabilité dans le secteur de la construction de logements neufs. Cependant certaines caractéristiques comme le type du référentiel choisi, les conditions de délivrance ou le système de contrôle des engagements peuvent nuire ou au contraire renforcer la pertinence d'un label. Afin de confirmer ou d'infirmer les résultats des recherches effectuées, nous allons réaliser une étude de cas d'un programme immobilier conforme à plusieurs labels et interroger des acteurs opérationnels et politiques du secteur de la construction. Sur cette base solide nous pourrons alors créer un outil d'aide à la décision, sous forme de grille d'analyse multicritère pour réussir à évaluer la pertinence des différents labels de la construction de résidentiel neuf.

1. Etude de cas : Le Carré Rabelais

Dans l'optique de mieux appréhender la présence et l'objectif des labels du point de vue des promoteurs immobiliers, nous allons étudier le cas du Carré Rabelais, une opération de plus de 300 logements au sein de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau à Tours, développée en co-promotion par Cogédim et Quatro Promotion.

1.1. Présentation des porteurs et de l'opération

Quatro Promotion est un promoteur immobilier indépendant et local, spécialisé dans le neuf et installé en région Centre. Sur son site internet, le promoteur garantit un immobilier résidentiel de qualité qui allie confort et bien-être avec économies d'énergie, haute qualité architecturale et matériaux de qualité. Leur objectif affiché est la durabilité de l'environnement et du cadre de vie (*QUATRO PROMOTION | Promoteur Immobilier, s. d.*).

Cogédim, marque du groupe Altarea (premier développeur immobilier de France), est quant à lui un promoteur immobilier de portée nationale, avec la réalisation de plus de 130 000 logements en France depuis 60 ans. Son ambition est de construire des logements qui intègrent le contexte économique, environnemental et social actuel afin de répondre durablement aux besoins des futurs habitants. Il s'engage ainsi à concevoir des logements pour tous et adaptés à chaque mode vie, il est reconnu pour sa démarche d'accompagnement des clients et a été récompensée pour cela de 2018 à 2023 par l'ESCCA (l'Election du Service Client De l'Année) (*Présentation de Cogedim : développeur de programme de logement immobilier neuf, s. d.*).

Ensemble, ils réalisent un projet immobilier d'envergure au sein de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau à Tours, située sur l'emprise des anciennes casernes militaires

Beaumont et Chauveau, et prochainement traversée par la nouvelle ligne de tramway de l'agglomération tourangelle. Le pilotage et la gestion de la ZAC, créée par la ville de Tours en 2011, ont été confiés à la Société d'Équipement de la Touraine (La Set) en 2012 dans le cadre d'une concession d'aménagement. La Set est alors devenue propriétaire du foncier destiné à recevoir des programmes immobiliers et se doit de réaliser les travaux de VRD et d'espaces publics. A l'issue d'un concours lancé en 2019 par la maîtrise d'ouvrage, les promoteurs Cogédim et Quatro Promotion ont été retenus en co-promotion pour réaliser une opération sur l'îlot 14, situé au sud de la ZAC. D'une capacité d'accueil de 23 000 m² de surface de plancher, l'îlot a vocation à comprendre des activités tertiaires, artisanales et équipements divers et du logement dont 20% maximum de logements sociaux. Le cahier des charges précise également que l'opération devra viser le label énergétique E+C-, atteindre à minima un niveau de performance énergétique E2C1 et obtenir le label BiodiverCity avec un volet sur la restitution des habitats des colonies d'oiseaux repérés sur place. Pour finir, il est indiqué que les systèmes de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire devront, pour au moins 80% du programme, être raccordés au réseau de chaleur urbain biomasse et les autres 20% sur un autre système de chauffage, si et seulement si ce dernier est plus performant écologiquement et/ou innovant que le réseau de chaleur urbain (La Set, 2019).



Figure 4 : Localisation géographique de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau au sein de la ville de Tours et de l'îlot 14 au sein de la ZAC. Source : La Set, 2019.

Leur programme est constitué de 300 logements répartis en 4 résidences dont une étudiante, 2 870 m² d'espaces verts plantés, 1 000 m² de commerces de proximité en pied d'immeuble, 2 100 m² de bureaux et la création de « La Maison du Bois et des Matériaux Biosourcés », un projet associatif ayant pour ambition de développer les filières du bois dans la région Centre-val de -Loire (Cogedim et Quatro Promotion, 2024).



Figure 5 : Représentations du Carré Rabelais sous forme de plan et de vues. Source : Cogedim, 2024.

1.2. Etude des documents de présentation de l'opération

Afin d'en apprendre plus sur les ambitions de l'opération et les points mis en valeur par les promoteurs, j'ai étudié les plaquettes de communication réalisées par ces derniers. Elles exposent une stratégie de communication qui reflète les ambitions portées par les différents labels de la construction et mettent en avant deux thématiques : l'approche environnementale et le souci de la qualité de vie des occupants.

1.2.1. Une volonté de s'inscrire dans une « démarche écologique exemplaire »

En effet, les plaquettes explicitent l'approche environnementale importante de la réflexion et la réalisation de l'opération. Cette dernière est présentée comme répondant aux nouveaux enjeux écologique et « conçue dans une démarche écologique exemplaire ». Pour appuyer et donner du poids et de la légitimité à leurs propos, les promoteurs immobiliers ont fait le choix d'intégrer une citation de l'architecte de renommée internationale Jean-Paul VIGUIER : « La reconquête du centre-ville, une attitude de conservation patrimoniale qui affirme l'identité du lieu, conforté par l'usage de codes architecturaux et une façon de vivre, propre à la Ville de Tours ainsi qu'**une forte approche environnementale sont les fondamentaux de la conception de ce projet.** » (Cogedim et Quatro Promotion, 2024).

Cette démarche s'illustre notamment par le choix de matériaux de construction dotés de « certifications environnementales ». Bien que les détails techniques soient peu développés, l'intégration au projet de la Maison du Bois et des matériaux biosourcés témoigne d'un engagement envers la valorisation des ressources locales et durables, faisant ainsi écho aux critères du label Bâtiment Biosourcé.

L'attention portée à la biodiversité renforce également cette volonté écologique. Les promoteurs immobiliers décrivent un cœur d'îlot de 3 130 m², conçu comme un espace végétalisé luxueux et inspiré des paysages de la Loire. Cet aménagement favorise la biodiversité grâce à la plantation d'arbres et d'arbustes variés. Ces éléments rappellent les critères des labels BiodiverCity et Effinature, qui valorisent la préservation de la faune et de la flore locales dans les projets immobiliers.

Enfin, la certification NF Habitat – Haute Qualité Environnementale et le respect des normes RT 2012 démontrent l'engagement du projet en faveur des performances énergétiques. Le recours à un réseau de chaleur urbain pour le chauffage et l'eau chaude permet de réduire l'empreinte environnementale tout en garantissant des bénéfices aux résidents, tels qu'un confort quotidien accru et des charges maîtrisées (Cogedim, 2024 ; Cogedim et Quatro Promotion, 2024).

1.2.2. Un encouragement de l'utilisation des mobilités douces

Les promoteurs immobiliers mettent également en avant une stratégie de favorisation des mobilités douces et de facilitation de leur utilisation. En effet, la localisation de l'opération permet d'accéder, sans avoir recours à la voiture, à des commerces, des écoles et des loisirs. Ils incitent alors les futurs occupants à limiter leur dépendance à la voiture individuelle. Pour appuyer cela, des infrastructures sont mises en place comme de locaux vélo avec rails de rangement et station de gonflage ou une station d'autopartage Citiz disposant de 3 voitures au sein du parking de la résidence. Ces équipements s'inscrivent dans les ambitions des labels comme ActiveScore, qui intègre l'impact des mobilités dans l'empreinte carbone du bâtiment et donc valorise les infrastructures favorisant les mobilités actives, ou encore Effinergie RE2020, qui incite à l'écomobilité pour limiter l'impact carbone des déplacements (Cogedim, 2024 ; Cogedim et Quatro Promotion, 2024).

1.2.3. Une attention spéciale portée à la qualité de vie des occupants

La communication autour du bien-être des futurs résidents est également un pilier central des plaquettes. Des éléments tels qu'un « cœur d'îlot planté propice à des moments de partage et de jeux », des terrasses partagées, une salle de coworking dédiée au télétravail et une laverie participent à l'idée d'un cadre de vie convivial et adapté aux nouvelles attentes sociétales. Ces caractéristiques s'inscrivent dans les ambitions de labels comme Fitwel, ou WiredScore Home, qui valorisent le confort des occupants, l'adaptabilité des espaces pour le télétravail et des services favorisant l'activité physique et les interactions sociales (Cogedim et Quatro Promotion, 2024 ; OID, 2024).

Les promoteurs immobiliers insistent également sur les agencements intérieurs des logements, pensés pour offrir un « confort de vie unique » avec des espaces lumineux et fonctionnels, à l'image des critères de labels comme Intairieur ou encore SmartScore, qui promeuvent la qualité de l'air, la lumière naturelle et l'amélioration du confort du logement grâce aux nouvelles technologies (Cogedim, 2024 ; *Label Smartscore*, s. d. ; OID, 2024).

1.2.4. Une convergence apparente entre label et marketing

L'ensemble de ces thématiques est résumé à la fin de la présentation par la phrase suivante : « Des labels, témoins d'un engagement exemplaire pour l'environnement et la qualité de vie ». Cette formule traduit la volonté des promoteurs immobiliers d'associer les bénéfices des labels à une stratégie de communication. En effet, les termes employés, tels que « certifications environnementales », « bien-être incomparable », ou encore « démarche écologique exemplaire », font écho aux ambitions des labels tout en renforçant l'image d'un engagement vertueux des promoteurs immobiliers. L'extrait d'une de leurs plaquettes de communication illustre cette stratégie, mettant en avant

les labels et certifications obtenus : NF Habitat HQE, BiodiverCity, E+C-, INTAIREUR, ainsi qu'un partenariat avec l'association DURAMEN pour la plantation de 5 000 arbres.

DES LABELS, TÉMOINS D'UN ENGAGEMENT EXEMPLAIRE POUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITÉ DE VIE



Figure 6 : Extrait de la plaquette de présentation de l'opération répertoriant les labels acquis par l'opération. Source : Cogedim, 2024.

Cette opération apparaît comme un exemple pertinent pour aborder la question des labels, en raison de la diversité des distinctions obtenues. Il combine trois labels, une certification et un engagement professionnel que les co-promoteurs mettent fièrement en avant dans leur communication. Plusieurs concepts associés aux labels ressortent, tels que les matériaux biosourcés, le bien-être et le confort des occupants, la promotion des mobilités douces, ou encore des notions telles que les matériaux pérennes et écologiquement responsables. L'insertion d'espaces dédiés au télétravail, ainsi que des aménagements favorisant la qualité de vie et le respect des enjeux environnementaux, souligne une vision vertueuse de la construction.

Enfin, cette approche, qui allie construction durable et bien-être des occupants, peut contribuer à faire accepter une densité urbaine souvent perçue comme contraignante. En offrant un cadre de vie alliant confort et respect de l'environnement, ces projets introduisent le rôle possible du label de médiateur entre la densité et l'acceptation sociale.

2. Rencontre d'acteurs du secteur de l'immobilier et l'aménagement

Afin de compléter l'étude réalisée sur les documents de communication établis par les co-promoteurs Cogédim et Quatro promotion, nous allons recueillir l'avis de différents acteurs opérationnels et politiques du secteur de la construction.

2.1. Acteurs opérationnels

Les aménageurs et promoteurs immobiliers jouent un rôle central dans la mise en œuvre des labels de construction neuve. En tant qu'acteurs opérationnels, ils sont directement impliqués dans le choix, l'application et le respect des critères des labels environnementaux. Les interroger permettra d'identifier les freins et leviers pratiques liés à l'intégration des labels, tels que les surcoûts, les contraintes réglementaires ou la lisibilité des labels. Cela sera également un moyen de recueillir des retours d'expérience pour évaluer si les labels répondent efficacement aux objectifs environnementaux qu'ils affichent.

Je me suis tout d'abord entretenu avec Sarah Vanier, cheffe de projet au sein de la Société d'Équipement de la Touraine et en charge du pilotage de l'opération de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau. Rédactrice du cahier des charges à destination du concours que Cogédim et Quatro promotion ont remporté, elle m'a confié avoir imposé la conformité à deux labels, non pas par demande des élus, mais dans le souci de voir émerger un bâtiment vertueux au sein de la ZAC. Ces deux labels (Biodiversity et E+C-) ont été choisis au vu de leur popularité et des retours positifs qu'elle a pu entendre. Les labels étant trop nombreux, leurs caractéristiques trop peu lisibles et son temps restreint, elle n'est pas en mesure de réaliser une étude poussée pour identifier le label qui correspondrait le plus aux valeurs qu'elle veut faire transparaître au sein de l'opération.

J'ai ensuite eu la chance d'échanger avec Grégory Heslo, directeur de La Set Promotion, le promoteur immobilier du groupe SET. Après lui avoir exposé mon sujet et les premières conclusions que j'ai pu tirer de l'état de l'art et de l'étude des plaquettes de communications explicitées précédemment, il m'a donné un avertissement : lorsqu'on choisit de se conformer à un label, il faut veiller à ce que l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO) qui permet l'application de mesures nécessaires à l'obtention du label, n'appartienne pas à la société qui délivre le label. En effet, il a été témoin d'une société porteuse d'un label, dont on taira le nom pour des raisons de confidentialité, qui a proposé à la collectivité de son territoire de subventionner les projets qui se conformeraient à ce label, décrit comme novateur et poussant le milieu de la construction vers des pratiques plus vertueuses. La collectivité a accepté cette proposition et a donc annoncé accorder une subvention à tout projet du territoire obtenant le label. De nombreux porteurs de projets, attirés par la subvention ont fait le

choix de s'y conformer. Cependant, la complexité et la quantité importante de critères à respecter sont telles qu'elles obligent ces derniers à engager un AMO formé par l'organisme délivrant le label. Le coût de rémunération de l'AMO correspondant au montant de la subvention accordée par la collectivité. La subvention publique demandée par l'organisme porteur du label lui revenait donc, tout était question de rentabilité et non de préoccupation environnementale.

Pour lui, les labels servent à ses opérations de deux manières. Tout d'abord pour « séduire » les investisseurs. En effet pour chaque opération, les promoteurs immobiliers ont besoin d'investisseurs pour avancer les frais (comme des banques). Ces derniers font confiance à certains labels qui participent à la valorisation de leur démarche RSE et choisissent donc plutôt les projets portant ces engagements. Ensuite, pour lui, le label est là pour attester la performance de la construction. En effet, il pense que le label ne tire pas le monde de la construction vers le haut, mais est une preuve de la qualité du bâti. Un promoteur immobilier avec une démarche réellement vertueuse pensera donc son projet avant de se documenter sur les labels auxquels il peut prétendre, tandis qu'un promoteur immobilier qui pense aux labels avant la conception du bâtiment, utilise le label comme outil marketing.

Selon lui, les aménageurs ne devraient donc pas imposer la conformité à un label, mais plutôt valoriser les démarches internes comme l'initiative du traitement de l'eau à la parcelle qui est une pratique non réglementaire et non valorisée par un label, mais environnementalement et durablement pertinente.

Il soutient l'idée que les labels ne tirent pas le milieu de la construction vers la durabilité, elle est déjà pour eux une préoccupation majeure. En effet, les bâtiments se doivent de durer dans le temps car les acquéreurs s'endettent sur 25 ans pour se procurer un bien.

2.2. Acteurs politiques

Les acteurs politiques ont quant à eux une vision plus globale des territoires et de leurs enjeux. Leur implication dans la définition des priorités environnementales au niveau local peut fortement influencer le rôle des labels dans les politiques urbaines. Une rencontre avec de tels acteurs permettra de compléter l'approche opérationnelle de Sarah Vanier et Grégory Heslo et ainsi de mieux appréhender les interactions entre les pratiques de terrain et les politiques publiques.

Pour cela, j'ai tout d'abord rencontré Cathy Savourey élue adjointe à l'urbanisme de la ville de Tours, référente sur l'opération de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau. L'élément essentiel d'un label est, pour elle, le suivi à toutes les phases de réalisation d'une construction. En effet, sans suivi on ne peut pas s'assurer de l'isolant finalement utilisé ou bien de la qualité de la terre importée sur le site. Un label sans modalités de suivi n'a pour elle aucune valeur.

Elle a poursuivi en affirmant que les labels ont poussé l'interrogation de la biodiversité mais ne sont pas une preuve indiscutable de la qualité environnementale du bâti. Des

mesures autres que les labels pourraient dans un premier temps permettre d'assurer la pertinence des constructions comme :

- L'association d'un paysagiste à un promoteur immobilier pour toute opération
- L'obligation d'utilisation de matériaux biosourcés
- L'obligation de prévoir 100% de logements traversants par opération et de prévoir une pièce refuge pour chaque logement situé sous les combles et aéré uniquement par des fenêtres de toit, ...
- Obligation de réalisation d'études bioclimatique

Elle m'a ensuite confié travailler actuellement en collaboration avec le certificateur Qualitel pour créer un label « Ville de Tours » basé sur le référentiel NF HQE Habitat enrichi avec comme obligation de respecter l'ensemble des critères pour obtenir la labellisation.

Pour élargir les opinions et pousser ma réflexion au maximum, je me suis entretenue avec Frédéric Louchart, élu écologiste à la ville de Lille. Afin de me fournir des informations pertinentes pour la poursuite de mon projet de recherche, il s'est entretenu avec des collègues, connaissances, amis et autres acteurs de formations diverses (architecte, élu, technicien, ...) et m'en a fait une restitution comprenant les avis et points de vue de chacun. Plusieurs idées et appréhensions des labels sont ressorties dans ces échanges :

- Le label est un outil facile à contourner

La politique de label, selon les personnes interrogées, a pour but de permettre de continuer à exploiter des ressources en rassurant les clients, mais ils sont souvent « suivis à la lettre et amplement contournés ».

Un exemple frappant pour Frédéric Louchart est le projet Agora dans le quartier Centre de Lille, où le coefficient de biodiversité a été mobilisé pour ériger deux tours de 52 mètres de haut avec un parking sous-terrain « de la surface de 4 piscines olympiques » localisé sur une nappe phréatique. L'idée était de percher de la végétation au sommet, ce qui augmentait la superficie de verdure par rapport au bâti précédent et sa cour en briques. Cependant le bâtiment créé est en béton et selon l'interrogé « personne ne peut garantir la survie de plantes à cette hauteur ». Tous les arbres centenaires voisins ont été abattus « par accident » lors des travaux. Au final, la biodiversité s'est effondrée et c'est devenu un îlot de chaleur montant parfois jusqu'à 45 degrés en août, mais sur le papier, la superficie de verdure a été augmentée. Le label a donc été suivi à la lettre mais le résultat final dénote des objectifs affichés.

L'accès direct à certains élus influençables et les conflits d'intérêt permettent également de contourner les labels comme Lille en a été témoin avec une adjointe à l'urbanisme employée d'un office HLM.

- Le label peut être difficile à mettre en œuvre

Bien que basés sur des initiatives intéressantes, les labels sont parfois difficiles à mettre en œuvre. Soit par manque de fournisseurs pour les labels tournés vers les matériaux

biosourcés (le biosourcé à 100% est impossible dans la région lilloise pour cette raison), soit par manque de traçabilité pour le réemploi des matériaux par exemple dont on ne peut pas connaître les caractéristiques avec exactitude.

- Le label est parfois limité par certaines directives ou doctrines

En effet, certaines directives ou doctrines comme la sécurité peuvent perturber l'usage des labels. Par exemple, les équipements pour les J.O. étaient prévus en bois et avec la volonté de répondre à des labels promouvant la durabilité, cependant le SDIS menaçait d'émettre un avis négatif sur les constructions neuves pour des raisons de sécurité incendie. Afin d'éviter un ralentissement des projets dans des contestations administratives, il a été de ce fait plus simple de construire en béton qu'en bois.

- Le label est un outil reflétant un compromis

Un architecte interrogé par Frédéric Louchart perçoit les labels comme un compromis entre ce qui est techniquement réalisable (car les technologies et techniques développées nous permettraient de faire « mieux ») et la tarification (essentielle pour la faisabilité d'un projet et facteur d'amenuisement des exigences).

Pour conclure, selon lui, le label n'a de valeur que s'il est accompagné d'un véritable esprit volontariste, cependant c'est un outil souvent pris « au pied de la lettre » dans une politique d'affichage.

2.3. Conclusion

Les labels apparaissent comme nombreux et peu lisibles ce qui rend difficile l'évaluation de leur pertinence et la sélection d'un label adapté aux besoins et aux ambitions des porteurs de projet. De plus, plusieurs éléments peuvent nuire à leur utilisation et pertinence comme l'absence de contrôle de suivi, le manque de ressources (matériaux biosourcés) ou d'informations (réemploi) ainsi que la présence de réglementations strictes (sécurité incendie). Il serait alors intéressant pour les collectivités de mettre en place des obligations complémentaires aux labels permettant de contrôler les constructions neuves telles que l'obligation de réalisation d'une étude bioclimatique ou encore l'obligation de création de logements traversants uniquement.

3. Création d'une grille d'analyse de la pertinence des labels

Les rencontres explicitées ci-avant démontrent clairement la pertinence de la création d'un outil d'aide à la décision permettant de passer au crible chaque label et d'en étudier la pertinence environnementale et son degré d'intégration et d'incitation à la durabilité.

3.1. Elaboration de la grille d'analyse

L'outil le plus pertinent paraît être une grille d'analyse. En effet, d'un point de vue économique, on identifie trois types de biens de consommation selon les informations dont dispose le consommateur lors de l'achat (dans notre cas, l'aménageur lors du choix du promoteur immobilier et de sa construction) :

- Les biens de recherche, pour lesquels le consommateur peut évaluer la qualité avant l'achat.
- Les biens d'expérience, pour lesquels le consommateur découvre la qualité après l'avoir consommé.
- Les biens de confiance, pour lesquels le consommateur n'est pas capable d'évaluer la qualité.

Selon les conjonctures faites précédemment, les immeubles résidentiels apparaissent comme des biens de confiance. En effet, les aménageurs et élus n'ont pas les compétences techniques et ne peuvent pas étudier assez précisément les projets pour en évaluer parfaitement la qualité. Tant qu'il n'est pas construit et en service, il apparaît très difficile de juger parfaitement la qualité d'un ouvrage. Les labels sont donc des outils permettant d'attester la qualité d'une construction selon des critères établis et permettent de faire passer les constructions de biens de confiance en bien de recherche (Hobeika et al., 2013).

L'objectif de ce projet de recherche et d'innovation est la création d'une grille d'analyse de la pertinence des labels permettant d'évaluer le degré de confiance que les aménageurs peuvent accorder aux différents labels.

3.1.1. Méthode de création

Afin d'analyser les données issues de l'état de l'art des labels de la construction neuve, l'objectif est de mettre en place une méthode d'analyse la plus objective possible.

L'idéal serait l'optimisation multi-objective, une méthode non taxinomique qui ne préjuge pas des indicateurs qui doivent être pris en compte ni leur hiérarchisation car elle consiste à déterminer dans un nuage de n-critères (Initial solutions) les solutions angulaires desquelles on peut tirer des compromis non-dominés (non-dominated solution), comme présenté en Figure 1 (Zhang et al., 2024).

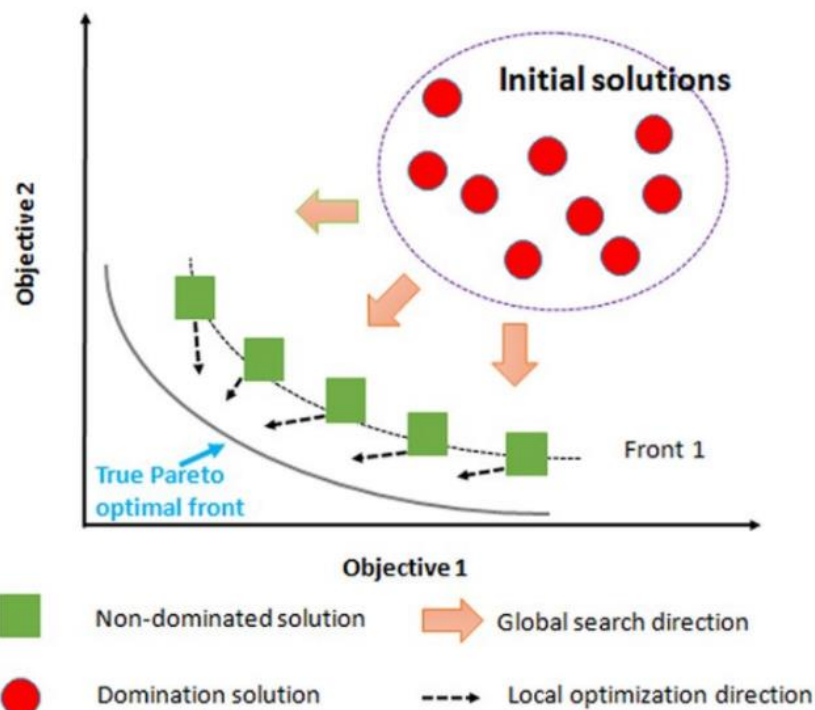


Figure 7 : Optimisation multi-objectifs conduisant à un front de Pareto de toutes les solutions comme objectif principal. Source : Zhang et al., 2024.

Cependant, c'est une méthode lourde à mettre en place et la quantité et la qualité des données récoltées ne permettent pas de réaliser une analyse aussi précise que l'optimisation multi-objective.

L'analyse multicritère apparaît alors comme une alternative intéressante. C'est une méthode classificatoire plus subjective du fait du choix des variables et de leur pondération. Afin de limiter ce caractère subjectif, les indicateurs choisis sont basés sur une recherche bibliographique couplée à la rencontre d'acteurs du secteur (promoteurs immobiliers, élus et aménageurs).

3.1.2. Trois critères à décliner et étudier

Trois axes principaux sont ressortis de mes discussions et recherches afin d'attester la pertinence d'un label :

- Son organisme porteur et sa nature qui peut dévoiler l'objectif du label : profit, expérimentation, protection de l'aménageur, ...
- Son intérêt et ses caractéristiques qui ne sont pas dévoilées de manière claire et lisible.
- La dynamique concurrentielle qui l'entoure.

(Hobeika et al., 2013)

Organisme porteur du label

Ce premier axe permettra d'étudier l'organisme porteur du label. En effet toute entité peut créer un label mais ce n'est pas pour autant que les motivations et la fiabilité de chacun soient irréprochables. Cela permettra d'identifier à qui bénéficie vraiment le label. On identifie quatre grands organismes susceptibles de porter un label : les ONG et institutions, les entreprises privées, l'Etat et les organismes certificateurs privés.

Les ONG, institutions et associations à but non lucratif créent des labels en lien avec la cause qu'ils défendent, ils visent donc à favoriser les pratiques en lien avec leurs objectifs. Ces derniers sont efficaces dans la mesure où, selon les études de GlobeScan "Trust in Institutions", qui couvrent 14 pays, les ONG sont les institutions ayant le plus haut score de confiance pour l'ONU, les grandes entreprises locales, les gouvernements nationaux, et les entreprises multinationales. Un label créé ou délivré par une ONG apparaît alors comme crédible (Hobeika et al., 2013).

Les entreprises privées quant à elles sont guidées par le profit et ont trois motivations pour créer un label. Tout d'abord pour des enjeux stratégiques afin de se procurer un avantage concurrentiel comme l'amélioration de sa réputation ou l'initiative d'être le premier à créer un tel outil dans une thématique. Ou alors pour éviter tout risque systémique en préservant leur réputation et montrant leurs efforts pour s'engager pour une cause ou lutter contre une menace. Pour finir, la création d'un label peut leur permettre d'exercer une pression sur les pouvoirs publics afin d'éviter ou de contrôler l'apparition d'une réglementation publique contraignante et coûteuse en s'engageant devant l'autorité de régulation (Hobeika et al., 2013).

Pour ce qui est de l'Etat, il se sert des labels comme outil de protection du consommateur/de l'aménageur selon deux types d'approches :

- Les standards de qualité minimum : établissement de critères de base qui ne sont pas trop coûteux pour être accessibles à tous et ne se répercutent pas sur le prix final de l'ouvrage mais participant à la recherche de la qualité
- Les normes publiques volontaires : c'est le résultat d'une coopération public-privé qui nécessite le contrôle et la certification par une tierce partie indépendante accréditée par l'Etat. Cela dans le but de promouvoir des pratiques vertueuses et d'apporter une information fiable aux consommateurs.

(Hobeika et al., 2013)

Le label est également un outil expérimental pour l'Etat lui permettant d'évaluer l'efficacité et l'acceptabilité de certains critères auprès des acteurs du marché. Cela a pour objectif de favoriser une transition progressive vers des standards plus exigeants,

tout en limitant les risques liés à une réglementation immédiate (entretien avec Grégory Heslo).

Pour finir, les organismes certificateurs privés créent des labels à des fins lucratives liées à leur activité de certification. En effet, ces organismes identifient souvent un besoin sur le marché avant de développer un label correspondant, ou sont sollicités par des acteurs du secteur pour accompagner la création de labels spécifiques. Par ailleurs, certains organismes sont accrédités par les pouvoirs publics pour certifier la conformité des produits ou services à une norme publique préalablement établie. Leur expertise se situe principalement dans les domaines de l’audit et du conseil, ce qui leur confère une certaine légitimité. La certification effectuée par une tierce partie indépendante apporte ainsi une garantie plus solide qu’un simple engagement volontaire émis par l’entreprise elle-même (Hobeika et al., 2013).

Cependant, ces organismes font face à plusieurs défis et conflits d’intérêt qui peuvent influencer leur fonctionnement. Un problème récurrent survient lorsque l’organisme en charge de l’élaboration des critères est également responsable de leur vérification. Cette dualité de rôles peut générer une tension entre deux objectifs contradictoires : d’un côté, l’établissement de standards stricts garantit la crédibilité du label et sa reconnaissance, mais limite le nombre de produits ou services labellisés, ce qui peut affecter leurs revenus. Pire encore, des standards trop exigeants peuvent inciter les producteurs à se tourner vers des labels concurrents. De l’autre côté, des critères plus souples permettant de certifier un plus grand nombre de produits, augmentant ainsi les revenus générés par les certifications. Cependant, cette approche risque de compromettre la crédibilité et l’impact du label, et donc sa pérennité sur le long terme (Hobeika et al., 2013).

Tableau 1 : Première partie de la grille d’analyse créée : Organisme porteur du label. Réalisation : C.Pyrda, 2025.

Organisme porteur du label	Nature de l’organisme ONG, organisme à but non lucratif pouvant relever de l’Etat, institution, entreprise, Etat, organisme certificateur privé
	Objectif de l’organisme Amélioration environnementale et sociale, avantage concurrentiel, protection du consommateur, profit, ...
	Bénéficiaire visé Collectivité, usager, constructeur, biodiversité, ...

Intérêt et caractéristiques du label

Cette deuxième composante essentielle permettra d’évaluer le niveau de confiance et de crédibilité du label vis-à-vis de ses critères, de sa mise en place et du contrôle du respect des dispositions demandées. Il sera tout d’abord nécessaire d’étudier la qualité et la fiabilité du référentiel utilisé pour constituer la base du label. En effet, un label basé sur un référentiel public tel qu’une réglementation ou un texte de loi sera plus fiable

qu'un référentiel privé développé par des entreprises et orienté vers une stratégie commerciale ou un marché spécifique. Il faudra ensuite se pencher sur les critères d'évaluation qui conditionnent l'obtention du label. Ils doivent être suffisamment larges pour être accessibles à un certain nombre de projets, mais pas trop vagues ni confus pour ne pas conduire à un label difficile à interpréter, ce qui rendrait son obtention difficile par les promoteurs immobiliers (Hobeika et al., 2013). Ensuite, pour vérifier la durabilité et la fiabilité du label dans le temps, on regardera l'existence ou non d'un protocole de contrôle mis en place comme un suivi régulier, une durée de validité finie avec reconduction possible après une étude des performances de l'ouvrage par exemple.

Les modalités de délivrance du label sont également à étudier avec attention ainsi que les différents impacts que peut avoir la mise en conformité de la construction à un label sur le coût final de l'ouvrage.

On obtient ainsi une deuxième partie de la grille d'analyse multicritères :

Tableau 2 : Deuxième partie de la grille d'analyse créée : Intérêt et caractéristiques du label. Réalisation : C.Pyrda, 2025

Intérêt et caractéristiques du label	Qualité et fiabilité du référentiel Origine, organisme créateur
	Critères d'évaluation Modalités d'évaluation, personne attestant la (non)conformité
	Protocole de contrôle Mises à jour nécessaires, suivi régulier, durée de validité finie, possibilité de renouvellement, ...
	Modalités de délivrance Validité des critères par vérification ou déclaration, qualification et impartialité de l'entité qui délivre le label, nécessité de se faire accompagner par un AMO, ...
	Répercussions sur le coût du bien final Coût du label, mesures lourdes à mettre en place, économies d'énergies, ...

Dynamique concurrentielle du label

Cette troisième partie permet d'analyser les interactions entre les labels et leur adaptation dans un marché en évolution constante. Elle s'appuie sur des critères tels que la différenciation verticale, qui reflète les niveaux de performance des labels, et la

différenciation horizontale, mettant en lumière leur capacité à répondre à des thématiques variées comme la biodiversité, l'énergie ou le confort. Ces différenciations permettent aux labels de se positionner de manière concurrentielle et de cibler des publics ou des besoins spécifiques (Hobeika et al., 2013).

L'analyse intègre également des éléments comme les économies d'échelle, qui se manifestent par le développement de bases de données et de guides de bonnes pratiques, mutualisés pour réduire les coûts et diffuser largement les critères du label. La confiance et la réputation, construites grâce à la reconnaissance par des organismes publics ou des certifications internationales, qui jouent un rôle déterminant dans la pérennité du label face à ses concurrents. De plus, comme l'a mentionné Grégory Heslo lors de notre rencontre, la réputation du label peut permettre d'améliorer son acceptabilité par les acteurs du marché comme les investisseurs, qui sont alors ciblés par les promoteurs immobiliers.

Enfin, l'évolution et l'innovation des labels sont essentielles pour maintenir leur pertinence dans un contexte en perpétuelle transformation. Les labels les plus efficaces doivent non seulement suivre les avancées du secteur, mais aussi anticiper les évolutions des attentes sociétales et réglementaires. Cette capacité d'adaptation est un indicateur fort de leur compétitivité et de leur impact sur le marché.

Tableau 3 : Troisième partie de la grille d'analyse créée : Dynamique concurrentielle du label. Réalisation : C.Pyrda, 2025

Dynamique concurrentielle du label	Différenciation verticale Niveaux de performance
	Différenciation horizontale Autres labels valorisant des pratiques similaires, standardisation, alliance ou fusion entre labels, ...
	Economies d'échelle Développement de bases de données, de guides de bonnes pratiques, mise à disposition de retour d'expériences, ...
	Confiance et réputation Portée, reconnaissance par des organismes publics, ...
	Evolution, innovation et pérennité Mise à jour régulière, évolution pour suivre les avancées du secteur, ...

3.1.3. Résultats et limites

Pour maximiser sa pertinence, des pondérations ont été appliquées à chaque critère allant de 1 à 3. En effet, certains critères apparaissent plus déterminants que d'autres. Par exemple, les modalités de délivrance, qu'elles soient basées sur une déclaration ou une vérification externe, influencent directement la confiance des acteurs. Ou encore, un label conçu par un organisme reconnu, doté d'une expertise solide, aura plus de

légitimité qu'un label émanant d'une structure peu connue ou manquant de transparence. Ce critère pèse donc lourd dans l'évaluation globale, car il garantit la crédibilité du label.

En revanche, des critères comme la différenciation horizontale, qui examine les relations avec d'autres labels valorisants des pratiques similaires, auront un poids moindre. Bien qu'ils enrichissent l'analyse, ces éléments sont moins déterminants dans la prise de décision, car ils relèvent davantage de l'interprétation stratégique que de la pertinence du label.

Ainsi, la pondération permet de refléter la hiérarchie des enjeux dans l'évaluation. Elle valorise les critères fondamentaux, comme la fiabilité ou l'impact économique, tout en tenant compte des dimensions complémentaires, telles que l'innovation ou la dynamique concurrentielle. Ce système garantit une analyse équilibrée et représentative des enjeux réels associés aux labels de construction.

Après analyse chaque critère recevra une note de 1 à 3 pour arriver à la fin à une note sur 90.

Nous obtenons ainsi la grille d'analyse multicritères qui suit :

Tableau 4 : Grille d'analyse finale de la pertinence des labels. Réalisation : C.Pyrda, 2025

Axes	Critères	Pondération
Organisme porteur du label	Nature de l'organisme ONG, organisme à but non lucratif pouvant relever de l'Etat, institution, entreprise, Etat, organisme certificateur privé	3
	Objectif de l'organisme Amélioration environnementale et sociale, avantage concurrentiel, protection du consommateur, profit, ...	3
	Bénéficiaire visé Promoteur/constructeur, collectivité, usagers, nature, ...	2
Intérêt et caractéristiques du label	Qualité et fiabilité du référentiel Origine, organisme créateur	3
	Critères d'évaluation Modalités d'évaluation, personne attestant la (non)conformité, complexité	3
	Protocole de contrôle Mises à jour nécessaires, suivi régulier, durée de validité finie, possibilité de renouvellement, ...	2
	Modalités de délivrance Validité des critères par vérification/déclaration, impartialité de l'évaluateur	3
	Répercussions sur l'opération	2

	Coûts supplémentaires, lourdes démarches administratives, temps nécessaire, ...	
Dynamique concurrentielle du label	Différenciation verticale Niveaux de performance	2
	Différenciation horizontale Autres labels valorisant des pratiques similaires, ...	1
	Economies d'échelle Développement de bases de données, de guides de bonnes pratiques, mise à disposition de retour d'expériences, ...	1
	Confiance et réputation Portée, reconnaissance par des organismes publics, ...	3
	Evolution, innovation et pérennité Mise à jour régulière, évolution pour suivre les avancées du secteur, ...	2

La grille élaborée présente néanmoins certaines limites. Elle ne se base pas sur des données quantifiables, ce qui rend la comparaison entre plusieurs labels plus complexe. En l'absence de données chiffrées, il est difficile de mesurer objectivement la pertinence ou la performance de chaque label, notamment lorsqu'il s'agit de les évaluer sur des critères similaires. Par ailleurs, la grille ne permet pas de calculer l'impact environnemental réel des labels. Si certains aspects écologiques sont pris en compte, aucun outil intégré ne permet d'en mesurer concrètement les bénéfices, ce qui limite la portée de l'analyse dans un contexte où la performance environnementale est un enjeu majeur. Enfin, la liste des critères repose sur des recherches bibliographiques, les connaissances que j'ai pu acquérir au cours de ma scolarité ainsi que les entretiens que j'ai menés avec des professionnels du secteur. Elle n'est donc pas exhaustive. Elle pourrait être enrichie et précisée au fil du temps, à mesure que de nouvelles données, expériences ou réflexions viendraient compléter ce travail. Ainsi, bien que la grille soit un outil d'analyse structurant, elle demeure perfectible et évolutive.

3.2. Application de la grille à un exemple concret

Afin de vérifier le caractère opérationnel de la grille d'analyse construite, nous allons tenter de l'appliquer à un label concret et d'en déduire sa pertinence. Le label test sera le label BiodiverCity Construction, obtenu par les co-promoteurs Cogedim et Quatro Promotion pour leur opération « Le carré Rabelais ». Nous allons pour cela nous appuyer sur les différentes ressources bibliographiques et documents de présentation du label et de son organisme porteur, disponibles et accessibles en ligne. Les résultats du passage du label à travers le prisme de la grille seront ainsi dépendants des ressources mobilisées.

Description brève du label

En 2013, le Conseil international de la Biodiversité et de l'Immobilier (CiBi), une association loi 1901, a lancé plusieurs labels BiodiverCity applicables à tous les projets d'urbanisation en sites urbains, périurbains ou naturels et permettant de noter les performances des projets immobiliers par rapport à leur prise en compte de la biodiversité (Berthoud, 2024 ; Duffaut et al., 2022). Nous allons ici nous intéresser au label BiodiverCity construction.

Organisme porteur du label

Nature de l'organisme

Le CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier) est une association multi-acteurs à but non lucratif fondée par Bolloré Logistics (acteur de la Supply Chain), les Jardins de Gally (agriculteurs et jardiniers), le groupe Caisse des Dépôts, Gecina (société foncière), la Ligue pour la Protection des Oiseaux, Bouygues Construction et Elan (conseil en immobilier durable) (CIBI, s. d.).

Le CIBI est constitué de 89 membres, répartis en 6 collèges :

- Aménageurs, promoteurs immobiliers et constructeurs,
- Associations en lien avec la biodiversité
- Collectivités et institutions publiques
- Investisseurs et foncières, bailleurs
- Utilisateurs et gestionnaires de bâtiments
- Architectes, ingénieries et entreprises liées à la biodiversité

(CIBI, s. d.)

Le fait que le CIBI soit une association à but non lucratif renforce sa crédibilité et la pertinence de ses motivations. De plus, le fait que la spécialité et la fonction de ses membres dans le secteur de la construction soient diversifiées constitue une véritable force. En effet, cela permet de croiser les expertises et de définir des critères de labellisation riches et pertinents, tenant compte des multiples dimensions des projets immobiliers et de leur impact sur la biodiversité. Cependant, la présence de promoteurs immobiliers et d'entreprises liées à la biodiversité parmi les membres du CIBI peut soulever une problématique importante : celle du conflit d'intérêt. En effet, ces mêmes entités, impliqués dans l'élaboration des critères du label, vont être impliquées dans la conformisation des projets au label. Cette double position pourrait influencer la définition des critères, en les rendant plus accessibles ou moins contraignants pour des raisons économiques.

Objectif de l'organisme

Le CIBI s'engage à promouvoir des constructions écologiques en intégrant les sciences du vivant dans toutes les phases d'un projet : de la programmation à la gestion des opérations, jusqu'à l'entretien des bâtiments. Cette démarche vise à améliorer le cadre de vie des usagers tout en valorisant les initiatives les plus exemplaires grâce au label et à l'étiquette de performance BiodiverCity (CIBI, s. d.).

Un des objectifs principaux du CIBI est d'optimiser la valeur écologique des projets en respectant le principe « Éviter-Réduire-Compenser », en conformité avec la Loi relative à la protection de la nature de 1976 et l'ordonnance sur l'évaluation environnementale. Cette démarche ambitionne de réintroduire une nature variée en ville grâce à des bâtiments respectueux de la biodiversité préexistante, tout en favorisant la restauration de micro-habitats compatibles avec leur environnement. Les projets sont ainsi pensés pour apporter des éléments de nature complémentaires au paysage urbain, renforçant leur rôle écologique (Berthoud, 2024).

Le CIBI ne se limite pas aux aspects écologiques ; il valorise également les dimensions sociale, culturelle et esthétique des projets. Inspiré par l'art des jardins et le design végétal, le label BiodiverCity intègre des éléments tels que la faune, les fonctionnalités écologiques, les usages et les pratiques durables. Ces considérations permettent de faire de la biodiversité un véritable « parti biodiversité » dans les opérations immobilières, liant esthétique et usage des espaces (CIBI, s. d.).

Enfin, le CIBI a l'ambition de répondre aux défis contemporains tels que la sobriété foncière, en proposant des outils et des solutions concrètes pour décliner les objectifs de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et intégrer la nature en ville dans les projets d'aménagement et de construction. Ces actions traduisent une volonté de rendre compatible développement urbain et préservation de la biodiversité (Berthoud, 2024).

Les objectifs de l'association sont complets allant de la dimension environnementale à la dimension culturelle en passant par la dimension sociale et l'esthétique du projet. Cela garantit une vision large pour la promotion de projets performants sur plusieurs composantes majeures d'un lieu de vie.

Bénéficiaire visé

En parcourant les différents documents de présentation du label, on se rend compte qu'il vise deux bénéficiaires en particulier : les acteurs engagés dans la construction durable et les utilisateurs.

En effet, le label affiche sa volonté d'aider les acteurs de la construction à se démarquer en affichant leur prise en compte de la biodiversité dans leurs projets. Ils décrivent ainsi

le label comme un outil d'innovation et de compétitivité qui valorise les efforts réalisés et permet d'établir une relation de confiance entre le porteur de projet, ses clients et partenaires. Cela a ainsi pour objectif d'apporter de la valeur ajoutée au bien (CIBI, 2015).

Puis le label vise à promouvoir des opérations qui prennent en compte la biodiversité pour le bien-être des utilisateurs. Ils se basent sur une enquête qui affirme que « pour 93% des Français, le contact avec les plantes, les végétaux et les jardins est un aspect important de leur équilibre quotidien (Enquête Unep-Ipsos, 2009) » (CIBI, s. d.).

On comprend ainsi que le bénéficiaire n'est pas l'environnement ou la nature qui serait bonifiée par une opération vertueuse, mais l'utilisateur et son bien-être ainsi que le constructeur et sa réputation. Cela contredit un peu les objectifs affichés par le CIBI et décrits plus tôt.

Grille d'analyse complétée

L'analyse de l'organisme porteur du label réalisée ci-avant nous permet de compléter la première partie de la grille d'analyse comme suit :

Tableau 5 : Première partie de la grille d'analyse complétée pour le label BiodiverCity. Réalisation : C.Pyrda, 2025

Critères	Notation * Pondération
Nature de l'organisme Organisme à but non lucratif	2*3
Objectif de l'organisme Amélioration environnementale et sociale, avantage concurrentiel, protection du consommateur.	3*3
Bénéficiaire visé Constructeur et usagers	1*2

Pour ce qui est de la nature de l'organisme, il paraît fiable, mais le risque de conflit d'intérêt est existant. Il faudrait pouvoir accéder à des informations plus précises sur le fonctionnement de l'organisme pour pouvoir trancher sur sa fiabilité. Son objectif paraît quant à lui très pertinent, cependant les bénéficiaires visés dans leurs documents ne sont en aucun cas des composantes naturelles.

Intérêt et caractéristiques du label

Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation/objectifs des projets de construction, au nombre de 93, sont regroupés en 27 préoccupations elles-mêmes classées selon 4 axes :

- L'engagement du maître d'ouvrage
- Le projet et la maîtrise d'œuvre

- Le potentiel écologique
- L'usage et les utilisateurs.

Les deux premiers s'intéressent respectivement à l'engagement et aux moyens mis en œuvre, et les deux suivants à l'évaluation des bénéfices écologiques et des bénéfices pour les usagers (CIBI, s. d.).

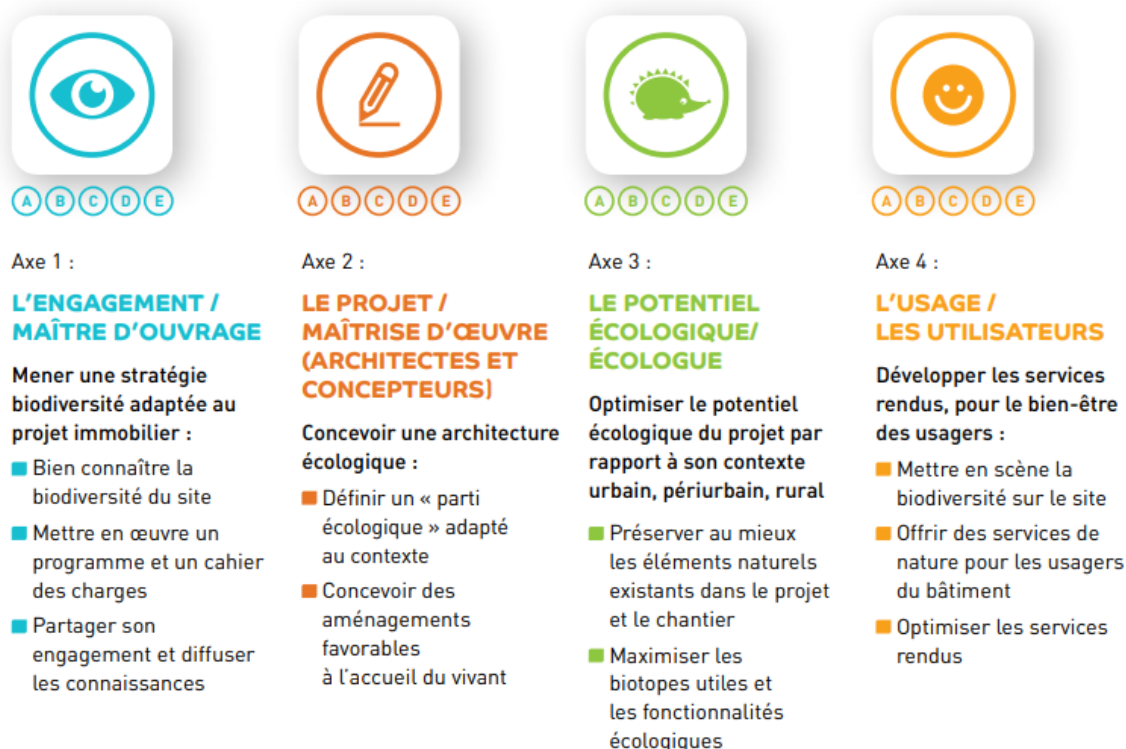


Figure 8 : Description des 4 axes sur lesquels reposent les critères d'évaluation du label BiodiverCity. Source : CIBI, s.d.

Le premier axe est basé sur des critères stratégiques visant à améliorer les pratiques du maître d'ouvrage afin de l'aider à mobiliser les moyens appropriés pour la réalisation d'un projet respectant les ambitions du label. Le deuxième axe a pour objectif d'aider le maître d'œuvre à définir un parti écologique approprié au contexte. Le troisième est basé sur la notion de valeur écologique du projet (VE) qui se calcule selon la formule suivante :

$$VE = Q \times C \times F$$

⇒ **Notion de « BIOTOPES UTILES » : superficies à qualifier et évaluer**

3 facteurs écologiques clés :

Q = Cotation du facteur « **Qualité** » (objectifs, indicateurs)

C = Cotation du facteur « **Capacité** » (objectifs, indicateurs)

F = Cotation du facteur « **Fonction** » (objectifs, indicateurs)

Figure 9 : Formule de la Valeur Ecologique. Source : (CIBI, 2014)

Et la quatrième permet d'assurer l'amélioration de l'accès à la nature et de veiller à la santé et au bien-être des usagers.

Vous retrouverez les critères détaillés du label en Annexe 5.

Chaque axe est évalué de manière indépendante en fonction des objectifs et des actions définis. Les scores attribués vont de «A» à «E», le «A» indiquant une excellence dans la gestion des problématiques liées à l'axe. Les points sont attribués selon une grille de notation, et un logiciel calcule la note globale pour chaque axe. Le label est attribué sous réserve qu'aucun axe n'obtienne de note «D» ou «E», et qu'au moins un axe soit noté «A» (Soyer et Goussebayle, 2022).

Parmi les labels utilisés dans les projets urbains français, le label BiodiverCity se distingue comme étant celui qui soutient le plus la biodiversité et les services écosystémiques en milieu urbain. Toutefois, selon plusieurs experts consultés par Chloé Duffaut, chercheuse post-doctorante en écologie urbaine, ce label présente certaines limites en termes d'exigences écologiques. Ils suggèrent ainsi l'idée d'améliorer ce label ou de développer de nouveaux labels qui prendraient mieux en compte les services rendus par la nature, afin d'augmenter la pertinence environnementale des projets de construction. (Duffaut et al., 2022).

Qualité et fiabilité du référentiel

Les critères d'évaluation/objectifs décrits ci-avant sont basés sur un le référentiel BiodiverCity qui a été conçu pour se caler et être complémentaire avec des référentiels de construction durable existants tels que :

- La convention sur la diversité biologique : traité international initié en 1992 à Rio qui promeut la conservation de la biodiversité et l'utilisation durable de ses éléments ainsi que le partage des avantages qui en découlent.
- L'indice de Singapour créé pour évaluer et comparer la biodiversité des villes, indicateur de référence pour l'ONU. Il intègre les services rendus par la biodiversité en ville et le management de la biodiversité.

(CIBI, s. d.)

Cependant, ce référentiel ne fait pas l'unanimité auprès des acteurs de la construction. On peut évoquer l'expérience de Bouygues immobilier dans la réalisation de son engagement consistant à atteindre 25% des surfaces de ses projets en « biodiversité positive » d'ici 2025. Pour atteindre son objectif, le promoteur immobilier a misé sur le label BiodiverCity. Cependant, l'entreprise a rencontré des difficultés pour produire un récit faisant sens avec le label. En effet, ce dernier permet de mesurer le potentiel biologique via un calcul dont l'incertitude et la complexité rend la réappropriation

difficile par les différents acteurs. En 2020 Bouygues a alors changé sa stratégie en adoptant un outil numérique « plus simple », basé sur un coefficient de biotope mesurant la part des surfaces favorables à la biodiversité. Cet outil, plus compréhensible selon le promoteur immobiliers et partageable, a ainsi remplacé le label BiodiverCity (Souami, 2023).

Protocole de contrôle

Le label Biodivercity atteste principalement de la qualité de la conception et la construction du bâtiment. Il ne prévoit pas de suivi à long terme ni de durée de validité finie si ce n'est que le porteur de projet, une fois le label obtenu s'engage à procéder à des modalités de contrôle. Cependant, aucun organisme ne vérifie la bonne réalisation des contrôles effectués par le porteur de projet, on ne peut donc pas être assuré de leur fiabilité ni même de leur réalisation (CIBI, s. d.).

Modalités de délivrance

L'évaluation d'un projet et l'attribution de l'étiquette BiodiverCity sont réalisées par un évaluateur accrédité par le CIBI. Cet évaluateur est chargé de compiler les preuves de conformité du projet avec les exigences du label, après avoir réussi un examen sanctionnant une formation spécifique. Une fois l'évaluation effectuée, un vérificateur, organisme indépendant, procède à un contrôle de la conformité du rapport et de l'évaluation. Si tout est en ordre, le rapport conforme est transmis au CIBI, qui, en tant que propriétaire de la marque, délivre officiellement le label au projet, sous forme d'une attestation (CIBI, s. d.).

Le label BiodiverCity est délivré avant la commercialisation. Il est vérifié et consolidé au moment de la réception des travaux.

Répercussions financières sur l'opération

Le coût de la labellisation d'un projet dépend de la surface de plancher de ce dernier et se définit comme suit :

Coût d'une labellisation BiodiverCity® Construction :

Montant en € HT suivant la surface de plancher et par étape de facturation	<10 000 m ²	>=10 000 m ² et <20 000 m ²	>=20 000 m ²
A l'engagement	1 000 €	2 000 €	3 000 €
Au dépôt du dossier en phase conception	2 600 €	4 000 €	3 000 € + 0,1 €/m ² montant global plafonné à 7 000 €
Au dépôt du dossier en phase livraison de la 1 ^{ère} tranche	inclus	inclus	inclus
Total	3 600 €	6 000 €	8 000 € à 10 000 € suivant surface

Figure 10 : Coût d'une labellisation BiodiverCity Construction. [Source](#) : Soyer et Goussebayle, 2022

En plus du coût de labellisation, l'obtention du label nécessite l'intervention d'un écologue ou d'un expert « biodiversité ». Ce dernier aura plusieurs rôles : celui d'AMO spécialisé, de conseil et d'évaluateur. Il devra réaliser le diagnostic biodiversité du site, améliorer en continu le profil biodiversité du projet et évaluer le projet selon une grille définie. Pour le bien de sa mission d'évaluateur, il doit être agréé par le CIBI (CIBI, s. d.). Sa rémunération tout au long du projet aura donc un coût évalué entre 20 000 € et 50 000 € pour le porteur de projet (France Ville Durable, 2023).

Grille d'analyse complétée

L'analyse des critères d'évaluation du label réalisée ci-avant nous permet de compléter la deuxième partie de la grille d'analyse comme suit :

Tableau 6 : Deuxième partie de la grille d'analyse complétée pour le label BiodiverCity. Réalisation : C.Pyrda, 2025

Critères	Notation*Pondération
Qualité et fiabilité du référentiel Référentiel fiable mais pas toujours pertinent	2*3
Critères d'évaluation Critères accessibles, pluridisciplinaires et pertinents	3*3
Protocole de contrôle Pas de suivi contrôlé, seulement un engagement du porteur de projet	1*2
Modalités de délivrance Vérificateur indépendant de l'évaluation	2*3
Répercussions sur l'opération Coûts supplémentaires de rémunération d'un AMO et d'achat du label	2*2

Les critères d'évaluation sont pertinents et accessibles, ils pourraient cependant être développés sur la notion de services basés sur la nature. Le référentiel apparaît comme fiable, mais ne constitue pas un outil de communication clair. Le protocole de contrôle quant à lui est très faible, les modalités de délivrance du label sont fiables et les répercussions sur le coût de l'opération sont moyennes.

Dynamique concurrentielle du label

Différenciation verticale

Le label Biodivercity peut être délivré selon trois niveaux de pertinence et performance environnementale du projet :

- Niveau Base (1 A obtenu parmi les 4 axes)
- Niveau Performant (2 A obtenus parmi les 4 axes)
- Niveau Excellent (3 A obtenus parmi les 4 axes)

- Niveau « Exceptionnel » (4 A obtenus parmi les 4 axes), ce dernier n’a jamais été atteint à ce jour.

(Soyer et Goussebayle, 2022)

Différenciation horizontale

Le label se distingue des certifications comme BREEAM ou HQE en exigeant des preuves sur les résultats des aménagements mis en place par le projet, sous forme d’une augmentation du capital naturel paysager. (Berthoud, 2024)

Pour permettre aux porteurs de projets qui le souhaitent d’aller plus loin sur le sujet du vivant et de la biodiversité, le label BiodiverCity a été pensé pour être compatible avec d’autres labels comme EcoJarin, le premier label dédié aux espaces de nature coordonné par Plante & Cité & l’ARB IDF (France Ville Durable, 2023).

Economies d’échelle

L’ampleur du label a permis la création des ressources suivantes :

- Un guide descriptif du label,
- Un manuel technique qui reprend la définition de chaque critère et développe les méthodes de notation
- Un logiciel d’évaluation et de calcul de l’étiquette biodiversité
- Un référentiel de compétences pour les évaluateurs
- Une bibliothèque en ligne des projets labellisés

(France Ville Durable, 2023)

Confiance et réputation

Utilisé en France et dans le monde, le label et son initiative sont soutenus notamment par PatriNat (OFB-MNHNCNRS-IRD), par l’Agence régionale de la Biodiversité en Île-de-France (NatureParif), ainsi que par les associations « Alliance HQE-GBC-France» et « OREE » dont le but est d’inscrire la construction des bâtiments dans un projet de développement durable en visant une gestion intégrée de l’environnement à l’échelle des territoires (Berthoud, 2024).

Evolution, innovation et pérennité

Selon le CIBI, BiodiverCity® est le seul label qui permet de noter et d’afficher la performance des opérations immobilières vis-à-vis de leur niveau de prise en compte et de valorisation sociétale de la biodiversité (CIBI, 2015). Il apparait ainsi comme innovant et vecteur d’une volonté de durabilité.

Pour maintenir son statut, le CIBI réalise depuis 2021 une analyse des projets labellisés et une formation de ses écologues assesseurs, afin d’orienter les évolutions du référentiel et de son fonctionnement (Soyer et Goussebayle, 2022).

Le nombre de critères est ainsi passé de 61 dans la version initiale à 93 dans la version actuelle afin de suivre les avancées du secteur et les préoccupations et réglementations émergentes.

Grille d'analyse complétée

L'analyse de la dynamique concurrentielle du label réalisée ci-avant nous permet de compléter la troisième partie de la grille d'analyse comme suit :

Tableau 7 : Troisième partie de la grille d'analyse complétée pour le label BiodiverCity. Réalisation : C.Pyrda, 2025

Critères	Notation*Pondération
Différenciation verticale 4 niveaux de performance	2*2
Différenciation horizontale Plus pertinent que les certifications existantes et compatible avec d'autres labels spécialisés dans la nature et biodiversité	3*1
Economies d'échelle Guide descriptif, manuel technique, logiciel d'évaluation et de calcul de l'étiquette biodiversité, référentiel de compétences pour les évaluateurs, bibliothèque en ligne des projets labellisés	2*1
Confiance et réputation Reconnaissance par des organismes publics, portée mondiale	3*3
Evolution, innovation et pérennité Evolution continue pour suivre les avancées du secteur, actif depuis plus de 10 ans.	3*2

Cette troisième et dernière partie de la grille d'analyse décrit un label pertinent et fiable. En effet, ses 4 niveaux de performance permettent l'attribution d'une étiquette fidèle aux qualités du bâti, renforcée par les critères en évolution constante pour suivre les évolutions du secteur tant techniques que stratégiques. De plus, le fait qu'il soit compatible avec d'autres labels et certifications donne la possibilité et incite à la réalisation de constructions les plus vertueuses possible sur différentes thématiques. La réputation du label et sa large diffusion permettent la création et la mise à disposition des porteurs de projets de nombreux documents permettant de mieux appréhender le label, ses objectifs et les moyens à mobiliser et mettre en œuvre pour s'y conformer.

Grille d'analyse finale complétée

Nous obtenons ainsi la grille d'analyse suivante :

Tableau 8 : Grille d'analyse complétée pour le label BiodiverCity. Réalisation : C.Pyrda, 2025

Axes	Critères	Note
Organisme porteur du label	Nature de l'organisme Organisme à but non lucratif	2*3
	Objectif de l'organisme Amélioration environnementale et sociale, avantage concurrentiel, protection du consommateur.	3*3
	Bénéficiaire visé Constructeur et usagers	1*2
Intérêt et caractéristiques du label	Qualité et fiabilité du référentiel Référentiel fiable mais pas toujours pertinent	2*3
	Critères d'évaluation Critères accessibles, pluridisciplinaires et pertinents	3*3
	Protocole de contrôle Pas de suivi contrôlé, seulement un engagement du porteur de projet	1*2
	Modalités de délivrance Vérificateur indépendant de l'évaluation	2*3
	Répercussions sur l'opération Coûts supplémentaires de rémunération d'un AMO et d'achat du label	2*2
Dynamique concurrentielle du label	Différenciation verticale 4 niveaux de performance	2*2
	Différenciation horizontale Plus pertinent que les certifications existantes et compatible avec d'autres labels spécialisés dans la nature et biodiversité	3*1
	Economies d'échelle Guide descriptif, manuel technique, logiciel d'évaluation et de calcul de l'étiquette biodiversité, référentiel de compétences pour les évaluateurs, bibliothèque en ligne des projets labellisés	2*1
	Confiance et réputation Reconnaissance par des organismes publics, portée mondiale	3*3
	Evolution, innovation et pérennité Evolution continue pour suivre les avancées du secteur, actif depuis plus de 10 ans.	3*2
Note finale		62/90

Le label analysé présente une pertinence notable et une fiabilité globale, bien que certains aspects méritent d'être approfondis ou améliorés. L'organisme porteur affiche des objectifs cohérents et adaptés aux enjeux actuels, mais des réserves subsistent concernant sa transparence et l'absence de prise en compte explicite des composantes naturelles parmi les bénéficiaires ciblés.

Les critères d'évaluation sont clairs et pertinents, bien qu'un renforcement autour des services basés sur la nature serait bénéfique pour élargir sa portée environnementale. Si le référentiel est techniquement fiable, des efforts peuvent être faits pour le rendre plus accessible en tant qu'outil de communication, et le protocole de contrôle gagnerait à être davantage structuré.

Malgré ces limites, le label se distingue par son approche progressive avec plusieurs niveaux de performance, sa compatibilité avec d'autres certifications, et sa capacité à encourager des constructions plus durables et innovantes. Sa réputation bien établie et la documentation qu'il propose renforcent son rôle en tant qu'outil de référence pour les porteurs de projets. En somme, ce label représente une contribution solide à la promotion d'une construction neuve plus vertueuse, tout en laissant une marge d'amélioration pour répondre aux défis environnementaux avec encore plus d'efficacité.

La note de 62/90 obtenue n'est pas très évocatrice étant donné le fait que la grille n'a été appliquée qu'à un seul label en raison de la durée limitée de l'étude. Cependant, la grille permet de s'interroger sur de nombreux aspects et composantes du label qui offrent ainsi une vue globale et claire du label, de ses intérêts, sa pertinence et sa durabilité.

4. Conclusion : les labels, des outils structurants mais perfectibles

L'étude menée dans cette partie met en lumière la complexité et les opportunités associées aux labels dans la construction neuve. À travers l'étude de cas du Carré Rabelais, les rencontres avec des acteurs opérationnels et politiques, et la création d'une grille d'analyse, il apparaît que ces outils ne sont pas simplement des gages de qualité environnementale, mais qu'ils participent également à structurer les pratiques du secteur tout en servant des objectifs marketing.

L'analyse de l'opération du Carré Rabelais a permis de révéler une convergence entre exigences environnementales et stratégies de communication, soulignant l'importance des labels pour valoriser les projets. En complément, les entretiens avec des acteurs clés ont mis en évidence des points de tension, tels que le manque de lisibilité des labels, l'absence fréquente de protocoles de suivi rigoureux, et les limites techniques

ou contextuelles à leur mise en œuvre. Enfin, la création d'une grille d'analyse multicritères constitue un outil d'aide à la décision pour évaluer de manière objective la pertinence et l'impact des labels sur la durabilité des constructions.

Ces travaux soulignent que, bien que perfectibles, les labels restent des outils structurants pour répondre aux défis environnementaux et sociaux du secteur de la construction. Ils gagnent à être intégrés dans une approche critique et concertée, où leur pertinence serait renforcée par des initiatives locales et des démarches complémentaires.

III. CONCLUSION GENERALE

Ce projet de recherche met en évidence les enjeux et les opportunités liés aux labels de la construction neuve. Ces derniers apparaissent comme des outils pour structurer et valoriser des projets en phase avec les défis environnementaux et sociaux actuels. Cependant, leur pertinence et leur impact réels nécessitent une réflexion critique.

En effet, les labels se positionnent à l'intersection de nombreuses dynamiques, entre performances environnementales, stratégies marketing et outils de dialogue entre acteurs. Leur capacité à orienter les pratiques du secteur vers des démarches plus vertueuses dépend de plusieurs facteurs : leur lisibilité, la fiabilité de leurs référentiels et protocoles de contrôle, ainsi que l'appropriation locale par les différents acteurs. Si les labels participent à encourager l'innovation et la durabilité dans la construction, ils ne peuvent se substituer à une politique plus large et cohérente portée par les élus et les aménageurs.

Ce travail propose une grille d'analyse multicritères pour évaluer objectivement la pertinence des labels. Cet outil d'aide à la décision offre une base pour analyser les labels et guider les décisions des collectivités et des aménageurs dans leurs choix. Ce travail constitue donc une première étape vers une évaluation plus globale des labels de la construction neuve. Il appelle à poursuivre cet effort en appliquant la grille d'analyse établie à l'ensemble des labels existants, afin de mieux cerner leur pertinence et leur capacité à répondre aux enjeux de durabilité. Cette démarche pourrait devenir un levier important pour des constructions plus responsables et adaptées aux défis environnementaux de demain.

Au-delà des labels, il est crucial de valoriser les engagements professionnels qui témoignent des démarches internes vertueuses de certains promoteurs immobiliers et constructeurs. Toutefois, la véracité et la pertinence de ces engagements restent difficiles à mesurer, soulignant la nécessité d'un suivi rigoureux. Il serait ainsi pertinent

d'engager des experts indépendants chargés du suivi des opérations, depuis leur conception jusqu'à leur réalisation.

Les élus et aménageurs ont également un rôle clé à jouer en imposant des obligations telles que des études bioclimatiques et la prise en compte de facteurs impactant directement le bâti, comme l'utilisation de matériaux biosourcés ou la conception de logements traversants. Les municipalités pourraient également envisager de créer leurs propres labels adaptés aux spécificités et aux besoins de leur territoire, renforçant ainsi leur capacité à guider les projets vers des objectifs partagés.

Bibliographie

ADEME. (2014). *Les certifications et labels pour les logements*.

https://cofor83.fr/images/_docs/Agence/Guides_Ademe/certifications-labels-logements.pdf

ADEME. (s. d.). Bâtiments [ADEME]. *Agence de la transition écologique*.

<https://www.ademe.fr/les-defis-de-la-transition/batiments/>

BEPOS.FR. (2023). Le label Effinergie en 3 points clés. *BEPOS.fr*.

<https://www.bepos.fr/labels/label-effinergie/>

Berthoud, G. (2024). Monitoring de la biodiversité urbaine par l'établissement d'un bilan évolutif du capital naturel existant dans les projets. *Naturae*, 2024(16).

<https://doi.org/10.5852/naturae2024a16>

Caire, J. (2023). *La rénovation globale et performante d'une grande partie du parc de bâtiments est donc incontournable pour l'atteinte des objectifs climatiques de la France*. ADEME Infos. <https://infos.ademe.fr/lettre-recherche/la-renovation-globale-et-performante-dune-grande-partie-du-parc-de-batiments-est-donc-incontournable-pour-latteinte-des-objectifs-climatiques-de-la-france/>

CIBI. (2014). Un référentiel et un label international 'biodiversité et immobilier'.

<https://storage.canalblog.com/36/87/579351/93543782.pdf>

CIBI. (2015). Guide descriptif label BiodiverCity. <https://cibi-biodiversitycity.com/wp-content/uploads/2017/11/Guide-descriptif-BiodiverCity-V1-.pdf>

CIBI. (s. d.-a). Cibi. <http://cibi-biodiversitycity.com/>

CIBI. (s. d.-b). Plaquette BiodiverCity. ADONIS Création.

https://www.planbatimentdurable.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/13_3plaquette_biodivercity.pdf

Citron, P. (2016). *Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains. Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense*. [Paris 1 Panthéon Sorbonne]. https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/citron_paul_texte-these-complet.pdf

https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/citron_paul_texte-these-complet.pdf

Cogedim. (2024). Carré Rabelais Tours Giraudeau-Rabelais.

<https://www.cogedim.com/sites/default/files/2024-08/Tours-%20brochure.pdf>

Cogedim et Quatro Promotion. (2024). Investir en nue-propriété à Tours - Carré Rabelais.

https://www.cogedim.com/sites/default/files/2024-07/23553_plaquette.pdf

Debizet, G. (2012). Bâtiment et climat : la guerre des normes n'aura pas lieu.

Métropolitiques. <https://metropolitiques.eu/IMG/pdf/MET-Debizet2.pdf>

Duffaut, C., Frascaria-Lacoste, N. et Versini, P.-A. (2022). Barriers and Levers for the Implantation of Sustainable Nature-Based Solutions in Cities: Insights from France. *Sustainability*, 14(16), 9975. <https://doi.org/10.3390/su14169975>

FFB Nationale. (s. d.). *REP bâtiment : réglementation déchets de chantier bâtiment*.

<https://www.ffbatiment.fr/gestion-entreprise/organiser-mon-chantier/dechets-de-chantier-bonnes-pratiques-environnementales/dossier/dechets-de-chantier-c-est-quoi-la-rep-batiment>

France Ville Durable. (2023). I-Care-Fiche-BIODIVERCITY_V2.

https://francevilledurable.fr/wp-content/uploads/2023/04/I-Care-Fiche-BIODIVERCITY_V2.pdf

- Hobeika, S., Ponssard, J.-P. et Poret, S. (2013, janvier). *Le rôle stratégique d'un label dans la formation d'un marché. Le cas de l'ISR en France*. <https://hal.science/hal-00771304>
- La Set. (2019). *Casernes Beaumont-Chauveau (ZAC) : Règlement de Consultation de groupements promoteur(s) / architecte(s) : ILOT 14*.
- Label Smartscore : *Qu'est-ce que c'est ?* (s. d.). Greenaffair.
<https://www.greenaffair.com/label-smartscore/>
- Lefrançois, C. (2022, 13 avril). *Labels de construction : sont-ils pertinents ? Soigner l'habitat*.
<https://soigner-l-habitat.com/labels-de-construction-sont-ils-veritablement-pertinents/>
- Légifrance. (2024). *Légifrance - Publications officielles - Journal officiel - JORF n° 0158 du 05/07/2024*.
<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=4N9C6lr443ZV6KsTeL4OoVch4RJQ0ptqLliKdwSjrzl=>
- Martineau, C. (2024, 6 juin). *Labels immobiliers : outils de décarbonation ou pur marketing ? Décarbonation 2030*. <https://www.decarbonation2030.fr/labels-immobiliers-outils-de-decarbonation-ou-pur-marketing/>
- OID. (2018, 13 juin). *Labels et certifications : panorama, actualités et limites*. <https://o-immobilierdurable.fr/labels-et-certifications-panorama-actualites-et-limites/>
- OID. (2024). *Guide des labels et certifications*.
https://resources.taloen.fr/resources/documents/818_OID_-_Guide_labels_et_certifications_2024_-_Version_complete.pdf
- Pollard, J. (2018). Chapitre 5. Le pouvoir des élus locaux face aux promoteurs immobiliers. *Académique*, 137-167.

- Poumarède, M. (2008). La certification et les labels, outils de valorisation de la construction durable. *Droit et Ville*, 66(1), 69-96. <https://doi.org/10.3406/drevi.2008.2005>
- Présentation de Cogedim : développeur de programme de logement immobilier neuf. (s. d.). <https://www.altarea.com/groupe/marques/cogedim>
- QUATRO PROMOTION | Promoteur Immobilier. (s. d.). QUATRO PROMOTION. <https://www.quatro-promotion.fr/>
- Sonnette, S. (2024, 14 février). *Durabilité de l'immobilier: les labels sont-ils la solution?* | Espazium. <https://www.espazium.ch/fr/actualites/durabilite-de-limmobilier-les-labels-sont-ils-la-solution>
- Souami, T. (2023). « Zéro artificialisation nette » en aménagement : compter et conter la nature en ville pour changer les pratiques ? *Développement durable et territoires*, (Vol. 14, n°3). <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.23244>
- Soyer, H. et Goussebayle, B. (2022). *Panorama des Labels de performance environnementale – volet biodiversité*. https://www.genie-ecologique.fr/wp-content/uploads/2022/11/UPGE_Panorama-Labels-biodiversite_immobilier_V22.04.25.pdf
- Vie Publique. (2019, 30 juillet). *Environnement : l'essentiel de la loi Grenelle 2* | vie-publique.fr. <https://www.vie-publique.fr/eclairage/268502-environnement-lessentiel-de-la-loi-grenelle-2>
- Zhang, B., Zhao, J. et Chen, X. (2024). ECG data compression using a neural network model based on multi-objective optimization. *ResearchGate*. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0182500>

Annexes

1. Labels énergie

Les labels énergétiques ont l'ambition de jouer un rôle dans la lutte contre le changement climatique en incitant à la réduction de l'impact carbone des constructions et à l'amélioration des performances énergétiques et thermiques des bâtiments (OID, 2024).

Tableau 9 : Comparatif des labels énergie de la construction résidentielle neuve. Réalisation : C.Pyrda, 2025.
Source : OID, 2024.

Label	Processus d'obtention	Critères d'obtention	Commentaires
E+C- - <i>Performance énergétique et réduction de carbone</i>	Le label n'est plus attribué depuis 2020	- Energie : valoriser la performance énergétique et limiter la consommation - Carbone : évaluation des émissions de GES sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et des produits de construction et équipements	2 niveaux de performance : - entre 1 et 4 pour la performance énergétique - entre 1 et 2 pour la réduction des émissions de carbone
Effinergie RE2020 - <i>Sobriété énergétique, adaptation aux périodes de forte chaleur, peu d'impact sur le climat.</i>	- Contractualiser avec un organisme certificateur tierce-partie - Phase de conception : réaliser une étude thermique et environnementale - Réception des travaux : contrôles et mesures sur site	- Energie : besoins bioclimatiques <15% et consommations d'énergie primaire non renouvelables <10% de la réglementation - Carbone : anticiper les futurs seuils de la RE2020 - Confort d'été, systèmes de ventilation, perméabilité à l'air du	Prérequis : certification sur la qualité globale du bâtiment comme HQE Bâtiment ou NF Habitat HQE Accompagnement par des bureaux d'études qualifiés en énergie et carbone nécessaire Option BEPOS : consommation d'énergie primaire

	- Délivrance du label si les exigences sont respectées	bâtiment, écomobilité.	non renouvelable résiduelle inférieure à un certain seuil
Bas-carbone - Réduction d'émissions de GES	- Dépôt d'un dossier de demande de labellisation, instruction par une autorité compétente et délivrance. - Après livraison du bâtiment, audit des émissions de GES évitées durant la construction	Pas de cible à attendre, uniquement la mesure d'émissions de GES évitées grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés. Le projet doit satisfaire les exigences du niveau 2025 de la RE2020	Conformité obligatoire à l'une des « méthodes » approuvées par la ministre de la transition énergétique.
BBCA - Performances bas carbone sur le cycle de vie du bâtiment.	- Dépôt et examen d'un dossier de candidature - Délivrance d'un label provisoire à la conception - Si conformité, délivrance du label final à la livraison	Grille monocritère qui attribue au bâtiment un score en kg eq.CO2 /m ² . L'analyse porte sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.	3 niveaux de performance : Standard, Performance et Excellence
Bâtiment Biosourcé - Utilisation de matériaux « biosourcés »	2 audits tierce-partie : en phase d'étude/conception et en fin de réalisation pour vérifier l'incidence des modifications apportés sur le taux d'incorporation de matière biosourcée. Puis délivrance du label si les résultats sont satisfaisants.	1 seul critère : Le taux d'incorporation de matière biosourcée par unité de surface du plancher en kg/m ² .	Prérequis : posséder une certification portant sur la qualité globale du bâtiment (HQE Bâtiment ou NF Habitat HQE) Tarifs : 9 200 € HT en moyenne 3 niveaux de performance : de 1 à 3
ActiveScore			

- <i>Favorisation des mobilités douces via des équipements et services</i>	- Contractualiser avec un partenaire accrédité par Active Score - Rédiger un rapport préliminaire qui est envoyé à l'organisme certificateur de Londres - Délivrance de la certification avec un rapport de recommandations sur le développement des mobilités actives	4 thématiques pondérées qui intègrent différents critères : - Equipement (70%) - Services aux usagers du bâtiment (20%) - Flexibilité et pérennité dans le temps des dispositifs (10%)	Tarifs : 3200 HT + frais d'accompagnements et de conseil de 4000 € - 8000 € 5 niveaux de performance : certifié, Argent, Or, Platine, Platine 100
---	---	--	---

2. Labels économie circulaire

Leur objectif est de faciliter et d'inciter à la bonne intégration des principes de l'économie circulaire à la construction et la rénovation de bâtiments, au-delà des exigences désormais imposées par la filière REP Bâtiment, entrée en vigueur en 2023 et basé sur le principe « pollueur-payeur » (FFB Nationale, s. d.).

Tableau 10 : Comparatif des labels économie circulaire de la construction résidentielle neuve. Réalisation : C.Pyrda.
Source : OID, 2024.

Label	Processus d'obtention	Critères d'obtention	Commentaires
2EC - Gestion des déchets de chantier ou d'utilisation de matériaux alternatifs	- Phase de conception : le porteur s'engage à mettre en place des actions. Après vérification des engagements le CEREMM délivre un label provisoire - Phase de réalisation : audit de bonne application des engagements, délivrance d'un label utilisable à des fins de communication - Phase d'achèvement des travaux : Validation du respect des engagements pris et délivrance du label définitif	2 piliers : - Prévention et gestion des déchets - Valorisation des matériaux alternatifs Pas de barème d'objectif ou de performance mais évaluation des engagements sur les moyens mis en œuvre	Le label n'est pas payant, mais nécessite des frais pour répondre à ses exigences Le label permet la délivrance d'attestations certifiant la capacité professionnelle du maître d'œuvre et des entreprises ayant participé à la réalisation des travaux
CircoLab - Réemploi	- Naissance du projet : inclure le réemploi dans les contrats de mission - Phase de conception : diagnostic du réemploi	- Avoir réalisé un diagnostic des ressources réemployables issues de la déconstruction, mise en place du suivi des matériaux par des fiches d'information, ...	Tarif : 9000€ pour une opération entre 10 000 et 20 000 m ² SDP 5 niveaux de performance (1-5)

	- Phase de chantier : méthodes de suivi du chantier et moyen mis en œuvre pour assurer le réemploi des matériaux - Phase de livraison : évaluation par le porteur de projet de sa démarche selon un outil proposé par CircoLab	2 types d'exigences : - Evaluation de moyens mis en œuvre - Evaluation des résultats, dont l'ambition déterminera la note	Un référent réemploi doit être nommé
Ecocycle - <i>Eco-conception, l'économie responsable, le réemploi des matériaux et recyclage des déchets</i>	- Réunion de lancement pour établir les règles et enjeux - Revue des pièces de conception et intégration des enjeux au DCE - Audit in-situ de la fin du chantier	- Etudier la potentielle mise en œuvre de matériaux biosourcés - Etudier les filières de réemploi - Etudier les dispositions techniques facilitant l'adaptabilité et la réversibilité 4 axes majeurs : l'écoconception (40%), l'économie responsable (25%), le réemploi des matériaux (20%) et le recyclage des déchets (15%)	Tarif : 5000 € pour un bâtiment de 6000 m² de SDP 3 niveaux de performance : engagé, confirmé, exemplaire

3. Labels confort et bien-être

Le confort et le bien-être sont des thématiques émergentes dans le monde des labels de la construction neuve. En effet de nombreuses caractéristiques d'un logement peuvent avoir un impact sur la qualité de vie quotidienne des usagers comme la qualité de l'air, l'acoustique, la lumière naturelle, la connectivité et bien d'autres.

Tableau 11 : Comparatif des labels Confort & bien-être de la construction résidentielle neuve. Réalisation : C.Pyrda.
Source : OID, 2024.

Label	Processus d'obtention	Critères d'obtention	Commentaires
Intairieur - <i>Innovation pour minimiser les sources de pollution intérieure</i>	- Validation du projet en phase programme (avant dépôt du PC) - Validation en phase conception - Phase de sensibilisation - Validation en phase réception	4 thèmes : - Susciter prise de conscience collective de l'importance de la qualité de l'air - Adaptation de la construction au site - Minimisation des sources de pollution intérieure - Mise en avant de la ventilation	Tarifs disponibles sur demande auprès d'IMMOLAB
SmartScore - <i>Adaptabilité /Amélioration du confort via les technologies.</i>	Evaluation des efforts des porteurs de projets par le certificateur lors d'une revue documentaire	59 critères répartis en 2 axes : fonctionnalités intelligentes et numérique	Validité de 18 mois après livraison du bâtiment 4 niveaux de performance : Cerified, Silver, Gold et Platinum
WiredScore - <i>Penser des habitats compatibles</i>	Un audit qui détaille les pistes d'amélioration	5 critères : - Résilience, - Adaptabilité, - Couverture mobile,	Validité de 18 mois après livraison du bâtiment

avec le télétravail	Le candidat dispose d'un délai pour appliquer les recommandations Vérification de la mise en place des mesures visées	- Choix des prestataires, - Expérience utilisateur	4 niveaux de performance : Cerified, Silver, Gold et Platinum
Fitwel - Favorisation de la santé et du bien-être des occupants au sein du bâtiment	Durée de 16 semaines : - Examen du projet + commentaires - Réponse de l'équipe projet - Examen final - Note délivrée par deux examinateurs indépendants	55 caractéristiques réparties en 7 catégories : - santé de la communauté - Réduire mortalité/absentéisme - égalité sociale - activité physique - sécurité - bien-être - choix alimentaires sains	Tarif : de 6 500 \$ à 13 000\$ selon la surface du bâtiment 3 niveaux de performance (1,2 ou 3 étoiles)
HS2 - Favorisation du maintien à domicile des personnes fragiles, seniors ou handicapées	- Sensibilisation à la démarche HS2 - Audit sur plan - Auto-diagnostic et mise en œuvre - Audit de labellisation - Délivrance du label - 2 ans après : audit de surveillance	4 principes fondamentaux : - Environnement urbain, - Bâtiment et domotique - Service e-santé - Service bien-être	Durée de validité de 4 ans. 4 niveaux de performance (1-4)

4. Labels biodiversité

L'objectif des labels biodiversité est de guider et d'encourager les promoteurs immobiliers à intégrer la préservation de la biodiversité et la limitation des impacts des constructions sur les écosystèmes.

Tableau 12 : Comparatif des labels Biodiversité de la construction résidentielle neuve. Réalisation : C.Pyrda. Source : OID, 2024.

Label	Processus d'obtention	Critères d'obtention	Commentaires
Biodivercity Construction - Prise en compte de la biodiversité et de développement d'aménités pour les usagers	Faire réaliser une étude écologique du site et respecter la réglementation sur les espèces protégées	85 objectifs évalués selon 5 niveaux de notation (A-E) ¹ et répartis en 4 axes : Engagement, moyens mis en œuvre, évaluation des bénéfices écologiques et bénéfices pour les usagers	Tarifs : - Projet < 10 000 m ² : 3 600 € HT - Projet < 20 000 m ² : 5 800 € HT - Projet > 20 000 m ² : Jusqu'à 10 000 € Accompagnement par un AMO expert biodiversité ou écologue formé au label BiodiverCity
Effinature - Intégration et préservation de la biodiversité à toutes les étapes du cycle de vie d'un bâtiment	Un audit avant consultation des entreprises et un audit final au stade des marchés de travaux	80 indicateurs répartis en 5 thèmes : Préservation du sol, Réduction des impacts du projet, Valorisation des compétences, Développement du patrimoine végétal, Soutien de la faune locale	Tarifs : 4 900 € - 17 800 € ² Accompagnement par AMO Effinature et écologue Propose aussi une certification « Haute Valeur Ecologique » incluant la phase d'exploitation et renouvelable tous les 3 ans

¹Pour obtenir le label, au moins un des axes doit atteindre le niveau A et aucun le niveau D ou E.

² Seuils tous les 2 000 m²

5. Liste des critères d'évaluation du label BiodiverCity

AXE 1		
Préoccupation	Objectif	Actions pour atteindre objectif
Engagement formel	Afficher l'engagement du maître d'ouvrage	Management
	Inscrire la biodiversité dans une démarche environnementale globale	Pour le projet, suivi d'une démarche de certifications environnementales ou obtention de certifications/labels
	Assurer l'engagement des partenaires du projet	Choix de l'équipe conception/réalisation selon leur expérience de la démarche biodiversité urbaine
		Engagement biodiversité vis-à-vis des parties prenantes
Accompagnement spécialisé	Se faire accompagner par un professionnel qualifié	Association avec un écologue. Mission proportionnée aux enjeux et aux ambitions écologiques du projet.
	Mobiliser un référent dans la durée	Suivi de la démarche biodiversité durant toute la vie du bâtiment, îlot, quartier (après la livraison)
Connaissance scientifique du site	Découvrir et comprendre la biodiversité du site	Programmation d'inventaires initiaux, repérage et cartographies des habitats biologiques
	Connaître pour agir	Identification des enjeux écologiques et définition de mesures de préservation/conservation/régénération des éléments écologiques initiaux présent sur le site
Dédication dans le programme	Inciter l'architecte (et le paysagiste) à travailler la thématique biodiversité	Demande spécifique du Moa (génie du lieu, contexte écologique, biomimétisme, architecture verte, communication commerciale.
	Inciter à utiliser des matériaux limitant leurs impacts sur la biodiversité	Matériaux biosourcés
		Matériaux recyclés/réutilisés et locaux
	Imposer des travaux respectueux de la biodiversité	La biodiversité comme un élément à part entière à prendre en compte en phase exécution
Sensibilisation des équipes (INTERNE)	Engager la démarche en interne, en amont, et dans la durée	Recommandations de l'écologue esquissées en amont, adaptées au site et au contexte
		Sensibilisation de l'ensemble de l'équipe de conception / réalisation / exploitation
Partenariats / Communication avec les tiers (EXTERNE)	Identifier les parties intéressées et engager des partenariats	Identification des autres acteurs et partenaires de la biodiversité et de leur attentes et engagement de partenariats durables avec les acteurs identifiés
	Communication sur la démarche	Information et sensibilisation sur la démarche biodiversité à destination des parties intéressées (communes, investisseurs, riverains,...)
Anticipation du programme de gestion de l'entretien	Garantir la valeur et l'amélioration du site dans la durée	Définition d'un programme d'entretien écologique.
		Adhésion et l'appropriation par les usagers
		Intégration au sein d'une démarche qualité à long terme avec amélioration continue

Figure 11 : Détail des objectifs relatifs à l'axe 1 du label BiodiverCity. (CIBI, 2014)

AXE 2		
Préoccupation	Objectif	Actions pour atteindre objectif
Contraintes et opportunités locales	Evaluer les contraintes de protection de la nature	Milieux rares ou des sites connus ou protégés (code de l'environnement) et évaluation des incidences.
		Espèces locales protégées ou remarquables, évaluation des espèces au regard des populations locales, respect de la réglementation
		Si présence avérée, réalisation des études d'incidence ou de demande de dérogation
	Rechercher une cohérence urbanistique (règlement de la commune)	Sites classés, connus ou protégés (code de l'urbanisme) et évaluation des incidences possibles
Parti écologique approprié au contexte	Rechercher une synergie d'objectif avec la politique de la commune	Position du projet vis-à-vis de la politique biodiversité de l'agglomération, de la ville.
	Analyser le contexte biogéographique	Analyse du contexte biogéographique. Repérage d'une originalité du contexte écologique
	Définir et favoriser des espèces cibles pour le projet	Définition, pour le projet, d'espèces locales ou groupes cibles.
	Maîtriser les espèces invasives	Connaissance des espèces reconnues invasives posant problème dans le quartier ou la région
Travail pluridisciplinaire autour du projet	Créer des aménagements paysagers et écologiques durables	Choix des essences adaptées, matériaux résistants, fonctionnalité de l'espace vert adaptable, énergie, coût global
	Travailler l'esthétique de la biodiversité	Intégration d'un architecte paysagiste, ou un designer spécialisé
	Organiser des réunions de travail sur la biodiversité	Organisation de réunions de travail transversales pluridisciplinaires sur les aspects biodiversité
	Suivre le sujet en continu	Prévoir une logique de suivi du sujet biodiversité en continu.
Innovation bio-architecturale	Biophilie : penser le rapport des usagers avec l'environnement naturel du bâtiment	Biophilie dans le bâtiment
	Innover dans des approches bio-architecturales	Bionique, biomimétisme, l'architecture organique, l'architecture verte, biotechnologies
	Maximiser la végétalisation des enveloppes	Végétaliser ou créer des biotopes sur les abords, les façades
Plan masse et continuités écologiques locales	S'intégrer dans un système biologique local	Identification des réservoirs écologiques majeurs du quartier et des parcelles contigües
	Maintenir la continuité de la trame biologique urbaine	Identification des principales continuités biologiques, conservation/valorisation de ces liens
	Valoriser les continuités hygrophiles	Organisation de points d'eau, de zone humide urbaine en lien avec le réseau pluvial local
Impact écologique local	Prendre en considération et limiter l'impact relatif	Réduction de l'impact écologique de l'urbanisation
	Protéger les éléments de nature sur et proches du site lors du chantier	Protection des éléments riverains proches susceptibles d'être impactés par le chantier
Compensation écologique	Aider à recréer ce qui a été irréremédiablement altéré avec le projet (impact permanent)	Identification des impacts résiduels à compenser dans le cadre du projet ;
		Définition et présentation des mesures à réaliser pour compenser les impacts résiduels identifiés ;
		Mise en œuvre et suivi de mesure(s) de compensation sur le territoire et pendant toute la durée de vie

Figure 12 : Détail des objectifs relatifs à l'axe 2 du label BiodiverCity. (CIBI, 2014)

AXE 3		
Préoccupation	Objectif	Actions pour atteindre objectif 
Qualité écologique des biotopes utiles dans les zones construites (ZCP)	Accroître la diversité de la flore du projet : plantées et sauvages	conditions de sol, arbres, arbustes, herbacées, ou flore de grimpantes et terrasses végétalisées
	Accroître la diversité de la faune: un bâtiment accueillant pour la faune	Liste des groupes faunistiques qui sont susceptibles de venir fréquenter l'opération. Aménagements rassemblant les conditions d'accueil favorables aux espèces identifiées
	Accroître la rareté des biotopes créés: accueillir des espèces rares	fonction conservatoire ou de jardin botanique, validée par des scientifiques locaux
	Accroître la naturalité de l'opération	surfaces qui seront laissées en friches et gestion différenciée et zéro-pesticide
Biomasse (utiles) des biotopes dans les zones construites	Accroître, diversifier et optimiser la surface utile pour la biodiversité	superficie des espaces verts et des biotopes utiles sur le bâtiment et aux abords varier les biotopes utiles et les modes de végétalisation des bâtiments espaces verts et biotopes qui ont une pondération élevée (coefficient de biotope de PLU)
Fonctionnalité écologique des écosystèmes dans la zone construite (ZCP)	Favoriser un sol vivant	cycle de la matière organique
	Créer des espaces écologiques refuges sur le site	accueillir une nature tranquille
	Créer des sites de reproduction pour les espèces cibles	gîtes et nichoirs pour tout types d'animaux potentiellement présents dans le quartier :
	Créer des zones de nourrissages pour des espèces cibles	biotopes nourriciers, systèmes de nourrissage ou mangeoire
	Maintenir des corridors écologiques d'échange sur le site ou autour des bâtiments	Mettre en communication les "zones réservoirs de nature" sur ou aux abords du site par le biais de "corridors écologiques"
	Eviter la mortalité des oiseaux sur le bâtiment	Eviter les pièges mortels
Qualité écologique des espaces naturels existants préservés (ZNR)	Conservier et améliorer la diversité de la flore	Diversité de la flore et des habitats naturels qui ont été conservés dans l'emprise de l'opération
	Conservier et améliorer la diversité de la faune	Richesse des peuplements animaux dans les zones naturelles de la propriété, conservées pendant le chantier
	Conservier et améliorer la rareté des espèces dans les zones naturelles et abords proches	Rareté des espèces inventoriées dans les espaces verts et naturels de la propriété
	Conservier et améliorer le niveau de naturalité	"état sauvage", physionomie des milieux, artificialisation, intensité des modes d'exploitation
	Réduire le niveau de perturbation des zones naturelles	exposition au bruit, aux fréquentations, l'éclairage
	Prendre en compte la lisière utile avec les espaces naturels environnants	proportion de lisière avec d'autres espaces verts ou naturels.
Capacité écologique des espaces naturels	Maximiser la superficie et la diversité structurale des milieux biologiques préexistants et conservés	préserver au maximum dans le plan masse et suite aux études préalables, les espaces verts, jardins matures, ou espaces naturels préexistants. préserver ou d'aménager une diversité verticale
Fonctionnalité écologique des espaces naturels préservés (ZNR)	Respecter les bouclages des cycles	cycle de la matière organique, mais aussi de l'eau, de l'azote...en veillant à recycler sur place.
	Aménager des biotopes refuges dans les jardins préservés	refuges, zones de conservation et de tranquillité pour la flore ou la faune
	Maximiser les sites de reproduction	gîtes, des nids.. naturels ou artificiels.
	Maximiser les ressources alimentaires pour la faune	biotopes nourriciers et présence éventuelle de systèmes de nourrissage ou mangeoire
	Maximiser les échanges biologiques sur le site et avec les sites voisins	Mettre en communication les "zones réservoirs de nature" sur ou aux abords du site par le biais de "corridors écologiques"

Figure 13 : Détail des objectifs relatifs à l'axe 1 du label BiodiverCity. (CIBI, 2014)

AXE 4		
Préoccupation	Objectif	Actions pour atteindre objectif 
Accès physique à la nature	Valoriser l'accès à un grand parc ou un espace naturel	choix du site à proximité d'un vaste espace vert ou d'un grand parc naturel dans le quartier
	Valoriser l'accès à un square de proximité	choix du site à proximité d'un square ou d'un jardin public de proximité.
	Donner accès à des espaces verts en pied d'immeuble	accès à des espaces verts ou à des jardins publics ou privés en pied des immeubles du projet.
	Permettre des activités d'appropriation : jardinage ou usage hédoniste	espaces verts ou de jardins, où les activités de jardinage, de repos sont autorisées voire favorisées
Identification et valorisation des aménités	Identifier et protéger les aménités préexistantes	aménités écologiques préexistantes sur le site et protéger d'un "saccage" évitable lors du chantier
	Créer de nouvelles aménités dans le projet	De nouveaux squares, des arbres, des pelouses ouvertes au public, de nouveaux bassins, des balcons fleuris etc., Projet paysager visible, Terrasses et patios végétales accessibles
	Valoriser les aménités	qualité écologique du projet paysager et du parti biodiversité du bâtiment en terme émotionnel et sensible
Lien social	Favoriser les contacts et échanges entre usagers des bâtiments	jardins et terrasses partagées, vergers et ruchers collectifs... implication des usagers ou habitants
	Rendre accessibles les espaces verts pour tous	accessibles aux personnes à mobilité réduite. lien social et mixité
	Garantir un accompagnement de l'usage	accompagnement des projets, partenaires spécialisés en animation
Santé et confort	Veiller à la santé des usagers	Entretien des terrasses et abords sans produits phytosanitaires chimiques, allergènes
	Participer du confort urbain	éléments de confort extérieurs liés à la nature à proximité immédiate de l'immeuble, Lieux "nature" de repos, maîtrise du vent, point d'eau, ombrage
	Lutter contre les espèces à risques	Gestion des éléments potentiellement pathogènes, plan de lutte contre les espèces à risques, sources de nuisances et contre les nuisibles
Inclination aux "5 sens"	Maximiser les vues sur la verdure environnante	Pour les usagers, vues sur la verdure depuis les bâtiments, Vues sur le site ou aux abords immédiats
	Favoriser les odeurs "champêtres"	espaces verts extérieurs et plantes odorifères, sol "vivant" de pleine terre avec humus, végétation etc.
	Mettre en scène les bruits de nature	espaces extérieurs et potentiel de chants d'oiseaux, bruits de nature ordinaire ou exceptionnel
	Développer le toucher	espaces extérieurs et possibilités de marcher pieds nus sur l'herbe, de toucher des vieux troncs d'arbres
	Encourager la possibilité de goûter ou manger les productions locales	petites cultures alimentaires simples ou de fruitiers, surface jardinable
Services culturels	Développer les services éducatifs	éducation à l'environnement sur site, lieux dédiés, actions d'animations, équipements
	S'appuyer sur des références ethno-culturelles	lien avec le contexte culturel et ethnique de la région, du pays, ou des populations résidentes
Services de régulation	Participer localement au cycle de l'eau	Régulation naturelle des eaux pluviales à la parcelle,
	Participer localement à la dépollution	Dépollution de l'air, des eaux et du sol
	Participer à la régulation climatique	Interaction biodiversité/énergie

Figure 14 : Détail des objectifs relatifs à l'axe 1 du label BiodiverCity. (CIBI, 2014)

Directeur de recherche :

Éric Thomas

Candice Pyrda

PRI/DAE5

DAE/ITI

2024-2025

Les labels dans la construction de résidentiel neuf : Intégrer la préoccupation environnementale dans la construction de logements neufs, un enjeu majeur pour les collectivités

Résumé : Les labels dans la construction neuve jouent un rôle clé en tant qu'objectifs et résultats des démarches de durabilité, tout en étant des leviers stratégiques pour les promoteurs. Ils permettent à la fois de se démarquer sur un marché concurrentiel et de répondre aux attentes croissantes des élus. Toutefois, leur grand nombre et leur complexité nuisent à leur efficacité. Une étude poussée a été menée afin de creuser le sujet et d'explorer la complexité des labels à travers des rencontres avec des acteurs du secteur et l'analyse de projets labellisés, comme celui du Carré Rabelais à Tours. Ces travaux montrent que les labels ne se limitent pas à garantir une qualité environnementale : ils structurent les pratiques du secteur et servent des objectifs marketing. Cependant, des limites subsistent, notamment le manque de lisibilité, l'absence de protocoles de suivi rigoureux et les contraintes techniques ou contextuelles. L'élaboration d'une grille d'analyse multicritères offre une méthode pour évaluer objectivement la pertinence des labels. Ce travail met en évidence que, malgré leurs imperfections, les labels sont des outils structurants pour répondre aux enjeux environnementaux et sociaux. Leur efficacité pourrait être renforcée par des initiatives locales et une concertation entre les différents acteurs, permettant ainsi d'optimiser leur impact tout en les intégrant dans une approche critique et adaptée aux contextes locaux spécifiques.

Mots Clés : Label, immobilier, pertinence, durabilité, outil de dialogue, compétitivité, marketing, contexte local, élus.