

## « Mettre en marché la durabilité : valeurs et dispositifs de la rénovation dans le bâtiment et l'immobilier d'entreprise »

Présentation de la thèse de doctorat en sociologie de Sarah THIRIOT

Soutenue le 16 juillet 2020 à l'Université de Grenoble

Mots-clés : ville et bâtiment durables, immobilier d'entreprise, énergie, appropriation, marché, innovation, valeur, travail et organisations

Les enjeux énergétiques et environnementaux s'incarnent dans des matériaux, des labels et des dispositifs techniques et économiques variés. Néanmoins, rien n'assure leur appropriation effective pour tenir les promesses durables. Cette thèse de sociologie propose à ce titre une entrée originale d'analyse des transformations que supposent la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des consommations énergétiques. Alors que de nombreux travaux en sciences sociales étudient tantôt la manière dont les individus envisagent leur rapport à l'énergie en tant que citoyens, consommateurs ou habitants de bâtiment, tantôt les transformations de la fabrique de la ville face aux injonctions à la durabilité, cette thèse déplace le regard pour **se concentrer sur les appréhensions de l'énergie et de l'environnement dans les milieux professionnels du bâtiment et de l'immobilier**.

Plus précisément, elle cherche à comprendre la faible diffusion des pratiques de rénovation énergétique dans le segment particulier des bâtiments de bureaux privés. Cette recherche s'attache à deux questions majeures : pourquoi et comment les acteurs économiques des filières de l'immobilier et du bâtiment adoptent-ils des stratégies de rénovation durable ? Quels sont les effets des exigences de durabilité sur les acteurs des filières concernées ?

### De la place de l'énergie dans les rénovations à la mise en marché de la durabilité

« HQE », « BBC », « BEPOS » ou encore « smart building » : la durabilité donne lieu à une prolifération d'appellations qui concernent la ville et plus précisément les bâtiments. Et pourtant, paradoxalement, les pratiques de rénovation énergétique peinent à se diffuser dans l'immobilier d'entreprise. En effet, si les bâtiments neufs sont sous le coup d'une réglementation énergétique fixant des critères constructifs, les bâtiments rénovés, eux, ne font pas l'objet de cadres institutionnels aussi structurants. Ces constats mettent en exergue un phénomène majeur, la pluralité des traductions de la qualité durable, qui est au fondement des mécanismes de son déploiement. Pour l'examiner et ainsi comprendre la diffusion hétérogène de la durabilité, la thèse articule trois entrées théoriques.

Premièrement, pour étudier l'effet des plans, de calculs thermiques, mais surtout de contrats, d'outils de calculs des investissements et de labels, la thèse s'inscrit dans une tradition des STS – *Science and technology studies* – : elle suit et repère l'émergence de la durabilité au travers des « dispositifs », c'est-à-dire la diversité d'équipements matériels qui structurent le cours de l'action des acteurs. Auprès de toute la chaîne des acteurs qui participent à la mise en œuvre d'une rénovation répondant à des exigences durables, ce sont différents dispositifs qui sont suivis et analysés (des dispositifs techniques, contractuels, des outils de gestion, des chartes, des rapports...). Cette entrée par la matérialité permet d'analyser comment une action collective, à la fois intra-organisationnelle et inter-

organisationnelle, parvient ou non à se mettre en place en vue d'une meilleure prise en compte d'enjeux auparavant extérieurs à leur préoccupation.

Deuxièmement, la thèse adopte une lecture marchande des exigences durables. L'introduction de critères durables dans les rénovations dépend tantôt de la capacité des acteurs du bâtiment à promouvoir le caractère durable de leurs activités, à s'approprier voire à concevoir de nouvelles solutions techniques d'efficacité énergétique, tantôt des clients de rénovation, qui construisent des exigences en fonction de contraintes et de besoins multiples. C'est pourquoi une entrée par la sociologie économique, du travail et des organisations permet de comprendre la construction dynamique de la durabilité comme une nouvelle qualité, au travers d'évaluations et de valorisations par les acteurs de l'offre comme de la demande de rénovation.

Troisièmement, la thèse se nourrit des approches pragmatistes : en insistant sur le sens que donnent les acteurs aux événements, sur l'importance de leur propre définition de leur environnement et de leur action sur ce dernier, ces approches permettent d'analyser les engagements pratiques des acteurs. Ce choix a permis d'éviter une approche figée et normative de la seule performance énergétique au profit d'une lecture ouverte aux différentes définitions qui coexistent de la durabilité d'une rénovation. La terminologie englobante « durable » mobilisée dans le manuscrit témoigne de ce choix. Cette notion indigène peu clivante permet de mettre l'accent, dans l'interprétation, sur les définitions que produisent les professionnels en situation, en fonction de leurs métiers et de leurs savoirs.

D'un sujet initialement centré sur la seule « performance énergétique », l'analyse s'est élargie à la durabilité, afin d'étudier la prolifération de définitions observées sur le terrain d'enquête. En effet, cette durabilité se nourrit parfois d'éléments purement techniques, renvoyant à la performance énergétique du bâtiment, mais y associe également d'éléments qualifiés « d'environnementaux », renvoyant cette fois à des traductions en matière de biodiversité, d'empreinte carbone d'une rénovation voire d'enjeux de RSE – Responsabilité sociétale des entreprises.

Cette thèse menée entre 2014 et 2020 repose sur une méthodologie qualitative qui articule trois types de données. Premièrement, quatre-vingt-treize entretiens ont été réalisés avec divers acteurs engagés dans la rénovation durable, du côté de la demande immobilière (directeurs immobiliers, responsables du développement durable, responsables de projet de réaménagement d'entreprise travaillant pour le compte d'entreprises propriétaires ou locataires), tout comme de l'offre de travaux (architectes et bureaux d'études techniques, grandes entreprises de la construction, entrepreneurs de petites et moyennes entreprises du bâtiment). L'enquête a consisté à aller au plus proche du travail technique, *via* le récit du travail des ouvriers sur des chantiers de rénovation ainsi que des professionnels en charge de la gestion et du pilotage techniques du bâtiment. L'enjeu était de pouvoir mettre les discours institutionnels et marchands à l'épreuve de la réalité concrète des activités techniques.

Deuxièmement, la thèse se fonde sur l'accumulation de séquences d'observation dans des conférences et des professionnels, lors de formations organisées par des professionnels de l'immobilier et du bâtiment. Ceci permet d'analyser comment des enjeux sociétaux, auparavant extérieurs au cœur de métier et aux positions stratégiques des entreprises, viennent s'introduire dans les discours marchands des entreprises de l'immobilier ainsi que du bâtiment, comment ces dernières traduisent et s'approprient les enjeux du développement durable, au point parfois de transformer leur positionnement économique.

Cette recherche se fonde enfin sur un important corpus documentaire issu des arènes institutionnelles, des rapports RSE et des documents techniques et managériaux internes des entreprises clientes de

projet de rénovation comme prestataires de ces rénovations. Ces différents documents sont mobilisés, à la manière des historiens, comme des « traces ». Ce sont des traces de nouveaux cadres de l'action publique pour encourager la montée de la qualité dans les filières du bâtiment et de l'aménagement, tant historiques que très récentes autour des mots d'ordre « smart », « intelligents », « durables ». Ce sont également des traces des tentatives de production de nouvelles pratiques comptables en matière de développement durable, et de leur circulation dans divers espaces ; des traces de nouvelles formes d'expertises. Mais l'analyse de ces documents permet également de déceler des lectures extrêmement hétérogènes de la part des acteurs économiques de leur responsabilité à l'égard des enjeux environnementaux, et des difficultés à se coordonner autour de nouvelles qualités dont les contours sont encore faiblement connus, ou soumis à controverses.

À partir de ces terrains variés, **cette thèse reconstruit une fresque de la durabilité dans le bâtiment et l'immobilier d'entreprise en décryptant sa dynamique et ses effets sur les acteurs.** Les quelques paragraphes qui suivent donnent à voir quelques-uns des résultats majeurs de la recherche.

## L'économicisation des enjeux énergétiques et environnementaux, et ses effets sur les acteurs économiques

Cette recherche soulève d'abord la problématique de la recomposition du rôle de l'État. En étudiant les difficultés de ce dernier à mettre en œuvre une action réglementaire à l'égard du « bâtiment tertiaire », la recherche explique les nouvelles modalités de gouvernement des enjeux écologiques auprès d'acteurs économiques privés, et plus précisément **les difficultés de l'action publique à proposer des cadres structurants à la transition écologique de filières économiques complètes.** L'État se fait davantage animateur de celles-ci, instituant des espaces de dialogue, de circulation des bonnes pratiques et de co-construction de cadres d'actions incitatifs à la mise en œuvre de rénovation durable. La place des **labels** en est un exemple parlant : ils incarnent un outil typique de la nouvelle action publique pour « **gouverner par le marché** » et promouvoir les pratiques de rénovation performante. Inspirés et produits par les acteurs économiques, les labels sont largement réagencés par les pouvoirs publics qui jouent sur des logiques de distinction inhérentes aux mécanismes marchands, permettant aux acteurs économiques de tirer un profit si ce n'est économique, au moins symbolique de leur engagement durable sur leur marché respectif. Pourtant, si l'on assiste à la prolifération de labels, cela ne signifie pas un développement uniforme et équilibré des rénovations durables. Face à l'échec actuel de l'État à déployer un cadre structurant sur le marché de l'immobilier tertiaire privé, la **diffusion des rénovations durables apparaît particulièrement tributaire des fonctionnements locaux des marchés de l'immobilier, du prestige de chacun des bâtiments et de la valeur accordée aux salariés qui y travaillent.**

Ensuite, la thèse montre comment la durabilité est perçue et appropriée dans les pratiques des acteurs économiques. Du côté des organisations qui pourraient investir dans de telles rénovations, **quatre formes de rationalités** – financière, économique, communicationnelle et managériale – qui coexistent dans ces organisations clientes y sont caractérisées. Ainsi, les enjeux de durabilité du bâtiment sont réagencés, réappropriés et intégrés dans des outils et des pratiques professionnelles variés. Ils dépendent tant d'une stratégie immobilière (recherche de rentabilité, de création de valeur ou de défense de la décote financière d'un bien), que d'une logique d'affichage stratégique liée aux activités de l'entreprise, de la progression de la politique de RSE voire de problématiques managériales diverses que rencontrent les entreprises clientes de rénovation. Cette typologie permet de comprendre les décisions d'investissement dans des rénovations, qu'elles soient durables ou non, en examinant

comment ces rationalités s'articulent ou se confrontent dans les choix. La thèse montre ainsi que les exigences de la performance énergétique, initialement construites dans un vocabulaire techniciste, se diffusent progressivement dans l'immobilier d'entreprise. Ce sont principalement des professionnels de l'immobilier qui se font « entrepreneurs de la durabilité » et participent à les traduire en outils de gestion et en pratiques professionnelles au sein des organisations clientes de rénovation durable. La thèse montre également de façon originale la difficulté à construire la durabilité dans une action collective qui engage des acteurs très divers : la définition énergétique de la durabilité requiert un surcroît de coopération, tant entre le propriétaire, le locataire et les occupants des bâtiments de bureaux, que du côté des différents prestataires qui se succèdent au cours du projet de rénovation technique. Ainsi, dans l'immobilier comme dans le bâtiment, cette recherche **montre en quoi la diffusion de la durabilité relève d'enjeux de recomposition de la division du travail** : elle met en exergue les transformations profondes des cadres juridiques et contractuels nécessaires à la répartition des responsabilités de chacun afin de mettre en œuvre une rénovation durable.

Enfin, cette recherche plaide pour une **lecture de la transition écologique en termes de rapports de force et d'inégalités** dans la mesure où elle implique de lourds enjeux de repositionnement marchand, de transformation de pratiques professionnelles et de captation de plus-value. Or, tous les acteurs ne jouent pas à armes égales. Trois cas permettent d'étayer cette thèse. Premièrement, l'analyse d'un collectif de PME de second œuvre montre combien des acteurs économiques dominés – tant symboliquement qu'économiquement – et éloignés des expertises issues des mondes de l'ingénieur peinent à s'approprier les outils de la durabilité. Deuxièmement, au plus près des activités techniques, sur le chantier, ce sont également les pratiques et les identités professionnelles qui sont mises à l'épreuve par les promesses de la rénovation durable. Troisièmement, les activités d'exploitation-maintenance des bâtiments, elles aussi, font face à une situation difficile : les discours institutionnels apparaissent favorables à une revalorisation de leur rôle pour atteindre une performance énergétique dans le bâtiment rénové. Néanmoins, les **promesses liées à l'automatisation et à l'intelligence** des bâtiments fragilisent leur position et prolongent la dévalorisation préexistante de ces métiers de la mise en œuvre, rendant difficiles les stratégies d'investissement de ces entreprises dans de nouvelles compétences, pourtant nécessaires pour endosser un nouveau rôle professionnel autour des services énergétiques.

In fine, l'originalité de ce travail tient à son analyse processuelle d'un projet de rénovation durable. Sa perspective articule amont et aval, allant des enjeux qui président à la décision d'investissement aux choix de conception, en passant par les chantiers de rénovation jusqu'aux activités d'exploitation des bâtiments rénovés. Se faisant, cette recherche articule une analyse intra-organisationnelle minutieuse de la progression de la durabilité, attentive aux activités techniques quotidiennes, avec une analyse des mécanismes inter-organisationnels et institutionnels au sein des filières de l'immobilier et du bâtiment. Ainsi, ce travail complète les connaissances sur la transition écologique par une analyse approfondie des rapports entre enjeux écologiques et pratiques économiques et organisationnelles. Elle montre qu'en l'absence d'une régulation étatique forte, la durabilité est appropriée au gré des rapports de forces et des hiérarchies existantes entre les métiers et les organisations qui participent au projet de rénovation durable. Si bien que la durabilité risque fort de participer à une reproduction des inégalités dans le monde du travail et des organisations.

## Bibliographie

BIAU, V., TAPIE, G. (dirs.), 2009, *La fabrication de la ville : métiers et organisations*, Marseille, Éditions Parenthèses, 217 p.

BOISSONADE J., 2015, *La ville durable controversée : les dynamiques urbaines dans le mouvement critique*, Paris, Éditions Pétra.

CAUCHARD L., 2015, « Normalisation environnementale, dynamiques d'expertise et recomposition du système des professions. Les architectes face aux conseillers environnement pour le bâtiment », *SociologieS*.

CHADOIN O., 2016, « Le champ architectural et ses marchés : un cas de « réhabilitation symbolique » », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 213, 3, p. 20-37.

COULONDRE A., 2017, « La création de profit par les promoteurs immobiliers. Étude sur le travail entrepreneurial de qualification des biens », *Revue française de sociologie*, 58, 1, p. 41-69.

DEBIZET G., GODIER P., 2015, *Architecture et urbanisme durables. Modèles et savoirs*, Paris, Editions de la Villette, 308 p.

DUBUISSON-QUELLIER, S. (dir.), 2016, *Gouverner les conduites*, Paris, Presses de Sciences Po, 475 p.

GEIGER, S., HARRISON, D., KJELLBERG, H., MALLARD, A. (dirs.), 2014, *Concerned Markets : Economic Ordering for Multiple Values*, Cheltenham, Edward Elgar Publishing, 288 p.

GOURNET R., BESLAY C., 2015, « Les professionnels du bâtiment face aux enjeux de la performance énergétique : nouveaux savoirs et nouveaux métiers », *SociologieS*.

GRUDET I., MACAIRE É., ROUDIL N., 2017, *Concevoir la ville durable. Un enjeu de gestion ?*, Paris, Editions de la Villette (Cahiers Ramau), 184 p.

GUIRONNET A., HALBERT L., MAISETTI N., 2018, « Coproduire la régulation environnementale, reproduire l'accumulation financiarisée », *Terrains & travaux*, 2, 33, p. 75-100.

GUY S., SHOVE E., 2000, *A Sociology of Energy, Buildings, and the Environment: Constructing Knowledge, Designing Practice*, London, Routledge (Routledge research global environmental change series), 176 p.

KARPIK L., 1989, « L'économie de la qualité », *Revue française de sociologie*, 30, 2, p. 187-210

LASCOUMES, P., LE GALES, P. (dirs.), 2004, *Gouverner par les instruments*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques (Gouvernances), 370 p.

PIGANIOL M., 2016, « Pouvoir statutaire, pouvoir relationnel. Une analyse organisationnelle des architectes en situation de travail. », *Sociologie du travail*, 58, 3, p. 253-272.

VATIN, F. (dir.), [2009] 2013, *Évaluer et valoriser*, Toulouse, Presses Univ. du Mirail