VERSION COMPLÈTE 5° ÉDITION

2022 BARINGONNEMENT BOONSENGE BESPONSABLE EXTRA-FINANCIER

NOVEMBRE 2022















LOIS MOULASDirecteur général, OID

CLAIRE MEUNIERResponsable du Programme Finance Responsable, OID





« Le niveau d'importance des enjeux ESG pour le secteur de l'immobilier reste stable en 2022 par rapport à 2021. Cette année marque pourtant un renforcement sans précédent des réglementations extra-financières. Si la mesure des impacts et la transparence sont les premiers pas vers un immobilier durable, ceux-ci doivent s'accompagner de définitions claires et précises. Ainsi, les acteurs pourront-ils orienter pleinement leurs efforts vers la transition écologique, sociale et sociétale. »

SOMMAIRE

ÉDITO	3
NTRODUCTION	4
ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES	6
CHIFFRES CLÉS	7
PÉRIMÈTRE 2022	8
MMOBILIER DE GESTION	9
Profil des gestionnaires	
Sociétés de gestion de portefeuille	13
nvestisseurs institutionnels	16
Sociétés immobilières côtées	19
PROMOTION IMMOBILIÈRE	20
NFOGRAPHIE RÉGLEMENTAIRE	24
RETOURS SUR LES IMPACTS DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR	
BIBLIOGRAPHIE	26
ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE	27
REMERCIEMENTS	28
À PROPOS	20

ÉDITO



Véronique DONNADIEUDéléguée générale,
ASPIM



Nathalie ROBIN Directrice immobilier, BNP PARIBAS Cardif Présidente, Comité Immobilier de la FA



Delphine CHARLES-PÉRONNEDéléguée générale,
FEI



Didier BELLIER-GANIÈREDélégué général,
FPI

Depuis cette rentrée 2022, le mot « sobriété » est sur toutes les lèvres. A l'heure où l'ensemble des acteurs économiques sont appelés à faire un effort supplémentaire pour diminuer leurs consommations énergétiques, quelles dimensions recouvre le mot « sobriété » ? Selon le 6° rapport du GIEC, ce concept est multidimensionnel et regroupe « toutes les mesures qui permettent d'éliminer l'utilisation d'énergie, de matériaux, de terres et d'eau tout en garantissant le bien-être de tous dans le cadre des limites planétaires ». Dans le bâtiment, cette définition recouvre donc la sobriété énergétique, mais aussi la sobriété foncière (afin de limiter l'artificialisation des sols) ou encore la sobriété dans l'utilisation de matériaux pour les opérations de développement.

Ce champ d'application s'inscrit dans les multiples réglementations extra-financières qui entrent progressivement en vigueur depuis 2021. La Taxinomie européenne, en particulier, entend proposer une approche systémique de la notion de durabilité, et ce pour plus de 70 secteurs d'activité, dont les activités immobilières. Les réglementations françaises ne sont pas en reste avec, par exemple, le Dispositif Eco-Énergie Tertiaire et l'objectif Zéro Artificialisation Nette. Mais leur niveau d'exigence est-il suffisant pour aider les acteurs à répondre à ce nouvel impératif qu'est la sobriété ? Les acteurs sont-ils aujourd'hui prêts à répondre à ce nouveau paradigme ?

Depuis 2018, le Baromètre de l'Immobilier Responsable est devenu un rendez-vous incontournable pour suivre le niveau d'avancement des acteurs de l'immobilier sur les pratiques ESG. Pour cette nouvelle édition, l'analyse approfondit le lien entre stratégie ESG des acteurs de l'immobilier et réglementations extra-financières. Comment ces dernières s'inscrivent-elles dans les pratiques des gestionnaires, propriétaires-bailleurs et promoteurs? Hiérarchisation des enjeux, pratiques ESG, comparaison des spécificités de chaque acteur, mise en regard avec le contexte réglementaire, retrouvez dans cette étude un état des lieux approfondi des pratiques de l'immobilier responsable.

NOUVELLES
RÉGLEMENTATIONS
en finance responsable
et sur la performance
environnementale des
bâtiments

INTRODUCTION

Depuis 2018, le Baromètre de l'Immobilier Responsable évalue annuellement le niveau de maturité des acteurs de l'immobilier en matière de pratiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance). Existence d'une démarche, priorisation des enjeux ESG, indicateurs utilisés et objectifs fixés, intégration de la démarche dans les processus internes et outils mis en place, appropriation des nombreuses évolutions réglementaires, toutes ces dimensions sont analysées pour refléter l'état d'avancement du secteur sur ces thématiques.

Ces informations sont analysées pour l'immobilier de gestion et la promotion immobilière à l'aide d'une collecte par questionnaires et d'entretiens qualitatifs réalisés auprès des investisseurs institutionnels, des sociétés de gestion, des sociétés immobilières cotées et des promoteurs.

LE RÉFÉRENTIEL DES 20 ENJEUX DE L'OID

Le référentiel des 20 enjeux ESG, prisme d'analyse du Baromètre de l'Immobilier Responsable, a été initialement élaboré sur la base de l'étude des matrices de matérialité d'acteurs du secteur et de l'analyse croisée des référentiels, normatifs et réglementaires, français et internationaux.

Le référentiel ne pouvant être exhaustif, il évolue au rythme de l'actualité réglementaire. Ainsi, avec l'entrée en vigueur de la Taxinomie européenne et du reporting futur sur les principales incidences négatives exigé par le Règlement SFDR, l'enjeu autour de la « Pollution » devient-il de plus en plus essentiel. La définition choisie correspond à celle de la Taxinomie européenne. Dans le secteur du bâtiment, cela recouvre la réduction des émissions de polluants dans l'air, dans l'eau et dans les sols, ainsi que la diminution de toute incidence négative du bâtiment sur la santé humaine.

L'ajout de l'enjeu « Pollution » fait partie intégrante de l'actualisation du guide des 19 enjeux ESG. Celle-ci sera disponible sur <u>Taloen</u>, le centre de ressources de l'OID, courant 2023. Chaque enjeu y fera l'objet d'une fiche synthétique indiquant une définition, les concordances avec les référentiels internationaux, quelques indicateurs et chiffres clés, un état des lieux des pratiques et objectifs des acteurs, un rappel de la réglementation ainsi que des pistes d'actions pour l'immobilier.

NOUVEAUTÉS 2022

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable intègre les nouvelles exigences de la Taxinomie européenne, des réglementations en matière de transparence extra-financière (SFDR et CSRD), et des réglementations françaises. L'édition 2022 a pour objectif d'évaluer la prise en main par les acteurs de ces nouveaux dispositifs, par exemple l'appropriation des principales incidences négatives, ou encore l'éligibilité et l'alignement des flux financiers avec les critères de la Taxinomie européenne. L'ambition est d'avoir une vue d'ensemble du marché de l'immobilier en matière de pratiques ESG et de conformité réglementaire.

































G GOUVERNANCE











LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2021

Le marché de l'immobilier de gestion en France au 31/12/2021 est largement dominé par les entreprises immobilières et véhicules d'investissement français¹, dont les principaux sont :

- 25 Sociétés Immobilières
 Cotées (SIC) qui gèrent un patrimoine immobilier en France de 102,2 Mds €
- 363 Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) dont 341 OPCI Professionnels (OPPCI) gérées par 51 SGP et 22 OPCI Grand Public (OPCI GP), gérés par 15 SGP, soit un patrimoine immobilier en France de 104,5 Mds €
- 32 Sociétés Civiles (SC) gérées par 17 sociétés de gestion de portefeuille, pour un patrimoine immobilier en France de 9,2 Mds €

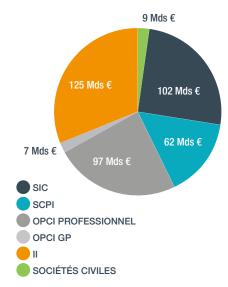
- 197 Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) gérées par 39 sociétés de gestion de portefeuille, soit un patrimoine immobilier en France de 62,3 Mds €
- Des Investisseurs
 Institutionnels (II compagnies d'assurance, mutuelles, caisses de retraite, etc.) dont les détentions immobilières directes en France sont estimées à environ 124,5 Mds €²
- 1 Source : Chiffres IEIF, FA, ASPIM 2022 2 Ne sont pas incluses dans ce chiffre les participations des assureurs dans les fonds cotés ou non, par ailleurs comptabilisées dans l'analyse des SIC ou des fonds non cotés. 3 Source : Chiffres FPI 2022

L'activité de promotion immobilière a généré en 2021 un volume d'activités de

40,5 MDS € HT3

principalement en immobilier résidentiel et en bureaux

IMMOBILIER DE GESTION EN FRANCE AU 31/12/2021



Source : OID 2022 d'après les chiffres de l'IEIF, l'ASPIM, et de la FA



Christian DE KERANGAL Directeur général,

Après un début d'année 2021 encore dominée par l'impact de

en moins restrictives liées à la croissance du nombre de personnes vaccinées — au moins dans les pays développés — la seconde partie de l'année a été marquée par une reprise forte, en V, des principales économies développées après le recul massif du PIB mondial en 2020. Or, cette reprise de la demande mondiale, beaucoup plus focalisée sur les biens que sur les services — ce qui n'avait pas été anticipé — s'est heurtée de plein fouet à une désorganisation des chaines de production mondialisées, qui avaient été fortement impactées par la crise sanitaire, mais également par la persistance de stratégies « zéro-Co-vid », notamment en Chine, et par des politiques nationalistes de contrôle des ressources.

la crise sanitaire, mais avec des mesures de moins

Par ailleurs, les politiques budgétaires et monétaires expansionnistes mises en œuvre par de nombreux Etats et par les Banques Centrales pour sauvegarder au maximum le tissu économique et le pouvoir d'achat des ménages dans cette crise sanitaire

L'immobilier en 2021 : reprise post-Covid et retour de l'inflation

ont entrainé une accumulation d'épargne chez les particuliers comme dans les entreprises, ce qui a permis ce redémarrage très rapide de l'économie.

Enfin, les périodes de confinement ont amené de nombreuses personnes à prendre du recul par rapport à leur travail, souvent pour en questionner le sens. Dans la période qui a suivi, de nombreux salariés ont quitté leur travail, soit pour se réorienter vers de nouveaux projets, soit pour trouver un emploi qui leur correspondrait plus, dans un contexte global de recul de la population active dans les pays développés, lié au vieillissement de la population. C'est la « Grande Démission » observée principalement aux Etats-Unis, beaucoup moins en Europe.

L'ensemble de ces facteurs a entrainé une résurgence de l'inflation à un niveau beaucoup plus élevé que ce qui avait été observé au cours des 30 dernières années, relativement endogène aux Etats-Unis avec une économie très dynamique et des hausses de salaires, d'origine beaucoup plus exogène en Europe.

Dans ce contexte, les marchés immobiliers ont retrouvé des couleurs après une année 2020 difficile. Ils sont

toutefois restés très segmentés, certaines classes d'actifs perçues comme résilientes ou porteuses de perspectives de croissance étant privilégiées par les investisseurs (logistique, résidentiel, résidentiel géré, bureaux situés en cœur d'agglomération, santé...) au détriment d'autres typologies d'actifs sur lesquelles de nombreuses questions se posent : bureaux en périphérie, commerces, hôtellerie... Mais malgré cette évolution nette de l'allocation sectorielle des investissements, l'immobilier a continué d'attirer de nombreuses liquidités, tant de la part des investisseurs institutionnels que des épargnants par le biais de véhicules d'investissement collectif.

Les critères ESG ont continué de prendre une importance majeure, à la fois dans les décisions d'investissement et de gestion, comme en témoigne cette nouvelle édition du Baromètre de l'Immobilier Responsable. L'implication des investisseurs concernant la prise en compte effective de ces sujets majeurs – tout comme celle des promoteurs et des financeurs – a fortement progressé depuis la crise sanitaire, poussée également par le renforcement de la réglementation européenne et française dans ce domaine.

ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES

TAXINOMIE EUROPÉENNE

Publié en 2020, le <u>règlement (UE) 2020/852</u>, dit « Taxinomie », définit des critères de durabilité communs en matière d'environnement selon une approche systémique comprenant six objectifs environnementaux.

Une activité économique est alignée, i.e. durable, si elle respecte les conditions ci-dessous :

1 - Être éligible : être couverte par la Taxinomie ;

- 2 Respecter les critères d'alignement :
- Contribuer substantiellement à un objectif environnemental de la Taxinomie;
- Ne pas nuire aux autres (critères DNSH);
- Respecter les garanties minimales (gouvernance).

Les données sont ensuite agrégées selon les indicateurs financiers de Chiffre d'Affaires, de CAPEX et d'OPEX ou d'investissements financiers.







GESTION DURABLE DES RESSOURCES EN EAU







SFDR & ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT

Le <u>règlement (UE) 2019/2088</u> dit Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) renforce la transparence des acteurs financiers en imposant des exigences de reporting extra-financier à l'échelle de l'entité (SGP, II) et des produits (fonds).

Les acteurs financiers doivent publier leurs risques de durabilité et leurs incidences négatives, selon le principe de double matérialité. Pour les produits (dont les fonds immobiliers), trois niveaux de transparence sont proposés en fonction du niveau d'intégration des enjeux ESG (articles 6, 8 et 9). A l'échelle française, <u>l'article 29 de la Loi Énergie-Climat</u> ajoute des exigences de *reporting* en matière de climat et de biodiversité pour les acteurs financiers dont l'encours dépasse 500 millions d'euros.



Risques ESG externes qui menacent l'activité immobilière.

Ex : vagues de chaleur, inondations

JERSITÉ

INCIDENCES NÉGATIVES

CO

Conséquences de l'activité immobilière sur les facteurs de durabilité externes.

Ex : émissions de gaz à effets de serre, artificialisation des sols

RE2020



La Réglementation Environnementale

2020 (RE2020) est la nouvelle régle
2020 (RE2020) est la nouvelle régle-

mentation pour la construction de bâtiments, qui remplace la RT2012. Elle élargit la performance énergétique à la performance environnementale.

Elle impose ainsi le respect de seuils pour la demande en énergie primaire,

mais aussi pour les émissions de gaz à effet de serre et le confort d'été. Elle s'applique progressivement entre janvier 2022 et janvier 2023, en fonction des typologies de bâtiments.



L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) vise à atteindre progressivement un bilan nul de surface artificialisée, soit la stabilité du taux d'artificialisation. Si cette dernière est inévitable, il est possible de compenser en désartificialisant des sols. La première échéance est la réduction par deux du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers d'ici 2031 par rapport aux 10 ans précédant la loi Climat et Résilience (août 2021). L'objectif

ZAN est fixé pour 2050.





Le Dispositif Eco-Énergie Tertiaire (DEET), ou décret tertiaire, est paru en juillet 2019. Il impose aux bâtiments tertiaires d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1000 m² une réduction des consommations énergétiques jusqu'à un seuil en valeur absolue fixé par décret en fonction de la typologie et de l'usage du bâtiment. A défaut, ces bâtiments devront présenter une réduction progressive des consommations d'énergie finale :

- Moins 40 % en 2030 ;
- Moins 50 % en 2040 :
- Moins 60 % en 2050.

CHIFFRES CLÉS

63 NOMBRE DE RÉPONDANTS AU BIR22

73 %
COUVERTURE
DU SECTEUR DE
L'IMMOBILIER
DE GESTION
AU 31/12/2021

35 % COUVERTURE DU SECTEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE AU 31/12/2021 1)

Les valeurs sont pondérées par le montant financier de chaque répondant.

99 %

des répondants déclarent posséder une démarche ESG

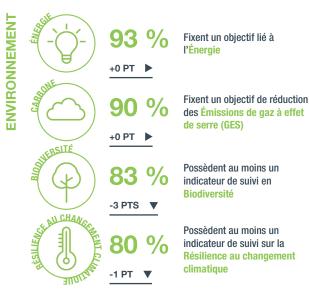


des répondants font vérifier leur démarche par un Organisme Tiers Indépendant

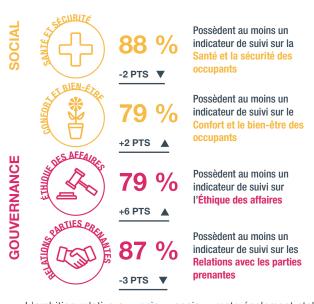


des répondants mentionnent que leurs équipes de direction ont suivi une formation ESG

IMMOBILIER DE GESTION



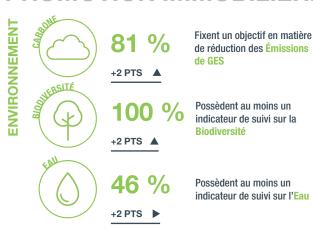
L'ambition relative aux enjeux Énergie et Carbone est stable par rapport à 2021. Ceci est lié à une pression réglementaire forte depuis plusieurs années, qui a permis aux acteurs de gagner en maturité. Sur les 17 acteurs s'étant fixé des objectifs de réduction des émissions de GES à horizon 2030, l'objectif de réduction moyen est de 45 %. Parmi ces acteurs, 3 visent la neutralité carbone à horizon 2030, soit 5 % du marché. Au regard des évènements climatiques de 2022 (vagues de chaleur, sécheresse), les enjeux Résilience et Biodiversité apparaissent comme de plus en plus cruciaux pour les prochaines années.



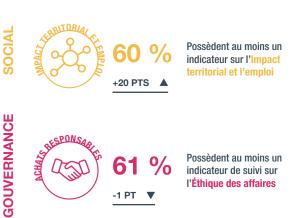
L'ambition relative aux enjeux sociaux reste également stable. A la suite de la crise sanitaire, le suivi des enjeux relatifs à la Santé et à la sécurité des occupants et à leur Confort est relativement mature.

Les nouvelles réglementations en matière de transparence renforcent également le besoin de structuration des processus internes. Concomitamment, ces exigences nécessitent une collecte importante de données, qui ne peut se faire sans discussion avec les parties prenantes.

PROMOTION IMMOBILIÈRE



La prise en compte des enjeux environnementaux est en très légère hausse en 2022, les évolutions étant fortement liées aux tendances réglementaires et contextuelles. En effet, l'application de la RE2020 renforce la maturité des acteurs de la promotion immobilière sur le Carbone et l'Énergie, et l'objectif Zéro Artificialisation Nette les incite à une meilleure intégration de la Biodiversité. La sécheresse de 2022 appelle à améliorer le suivi accordé à l'enjeu Eau.



Les acteurs de la promotion immobilière sont très soucieux de l'impact de leurs projets sur le territoire. Les enjeux relatifs à l'Impact territorial et à l'Impact social positif sont les plus suivis, grâce à des indicateurs chiffrés.

Les promoteurs immobiliers seront bientôt soumis à de nouvelles réglementations en matière de transparence extra-financière. Le sujet de la gouvernance est ainsi appelé à gagner en maturité. De plus, les crises successives devraient remettre la **Gestion de crise** au cœur des enjeux prioritaires.

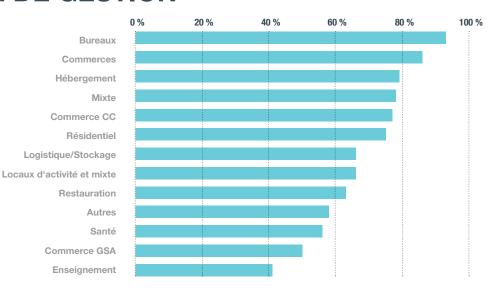
PÉRIMÈTRE 2022

L'échantillon représente un total de 63 acteurs répartis en quatre typologies : Investisseurs Institutionnels, Sociétés de Gestion de Portefeuille, Sociétés Immobilières Cotées, Promoteurs. Tous les chiffres présentés dans cette étude sont obtenus par pondération des montants financiers : en chiffre d'affaires ou en encours sous gestion, en fonction de la typologie.

IMMOBILIER DE GESTION

PART DES ACTEURS (EN VALEUR) GÉRANT CHAQUE TYPOLOGIE D'ACTIFS*

*Parmi les acteurs de l'immobilier de gestion, 93 % gèrent des bureaux.



100 %

des acteurs utilisent au moins un outil d'analyse parmi la matrice de matérialité, l'analyse de risques climatiques, et l'analyse de risques liés à la biodiversité.

24 %

des acteurs réalisent à la fois une analyse de risques climatiques et une analyse des risques liés à la biodiversité.

58 %

des acteurs ont répondu à des organismes d'évaluation extrafinancière.

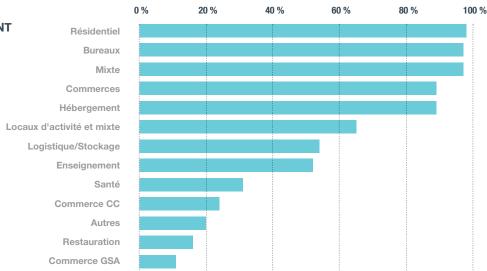
63 %

des acteurs répondent au GRESB alors que **38** % des acteurs répondent au CDP.

PROMOTION IMMOBILIÈRE

PART DES PROMOTEURS (EN VALEUR) DÉVELOPPANT CHAQUE TYPOLOGIE D'ACTIFS*

*Parmi les acteurs de la promotion immobilière, 98 % développent du résidentiel.



100 %

des promoteurs utilisent au moins un outil d'analyse parmi la matrice de matérialité, l'analyse de risques climatiques et l'analyse de risques liés à la biodiversité.

36 %

des acteurs réalisent à la fois une analyse de risques climatiques et une analyse des risques liés à la biodiversité.

62 %

des acteurs ont répondu à des organismes d'évaluation extrafinancière.

42 %

des acteurs répondent au CDP alors que seuls 28 % répondent au GRESB.

IMMOBILIER DE GESTION

SGP 66 % des sociétés de gestion

II 82 % des investisseurs institutionnels

SIC 77 % des sociétés immobilières cotées

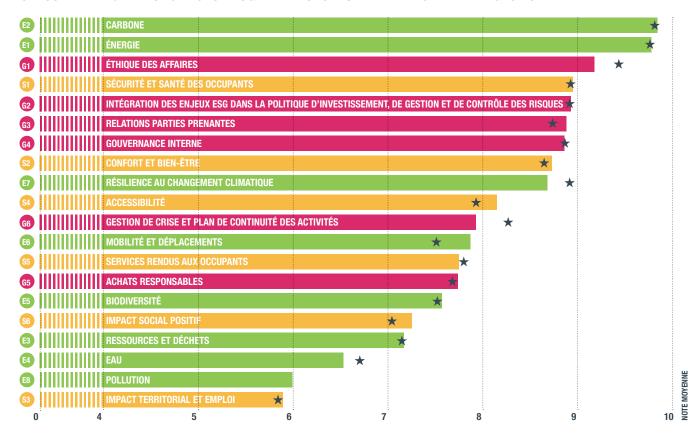








CLASSEMENT 2022 DES 20 ENJEUX ESG PAR LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE GESTION



★ CLASSEMENT 2021

© OID 2022

Le classement des enjeux ESG en immobilier de gestion est stable par rapport à l'année précédente. Les cinq enjeux prioritaires restent inchangés.

L'année 2021, année de la reprise de l'activité économique, continue de voir le Carbone dépasser l'Énergie. Les autres enjeux environnementaux restent moins prioritaires. Malgré des phénomènes climatiques de plus en plus récurrents et sévères, les enjeux autour de l'utilisation des ressources ne font pas l'objet d'une nette augmentation. Ainsi, les enjeux Ressources, Biodiversité, Eau et Résilience devront-ils être renforcés dans les années à venir. L'enjeu Mobilité gagne plusieurs rangs cette année. L'après crise sanitaire a poussé les acteurs à repenser l'usage du territoire et à

favoriser les mobilités douces (vélo, marche à pied).

Cette année encore, le pilier de gouvernance a une note plus élevée que le pilier environnemental. Les acteurs sont toujours plus soucieux de leurs processus internes et **Relations avec leurs parties prenantes**, elles-mêmes de plus en plus exigeantes. La transparence sur ce sujet est un des piliers des standards de l'EFRAG pour la future Déclaration de Performance Extra-Financière. Les acteurs de l'immobilier de gestion abordent le pilier social sous l'angle de la **Santé** et du **Confort des occupants**. La crise sanitaire a en effet favorisé le développement de nouvelles manières de travailler et de vivre. Les acteurs continuent d'intégrer ces nouvelles habitudes dans leurs politiques d'investissement et de gestion.

TAXINOMIE EUROPÉENNE

INDICATEURS POUR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES

Au-delà de l'analyse des pratiques ESG, cette édition du Baromètre évalue la maturité des acteurs au regard des réglementations. Ceux-ci se sont particulièrement approprié la Taxinomie européenne, avec la publication de premiers indicateurs d'éligibilité pour les SIC concernées. Ces indicateurs reflètent le rôle essentiel du bâtiment dans l'atténuation du changement climatique.

En moyenne sur l'activité 7.1*, un euro de CA est éligible à **98** %

En moyenne sur l'activité 7.1*, un euro de CAPEX est éligible à **97** %

En moyenne sur l'activité 7.7*, un euro de CA est éligible à **90** %

En moyenne sur l'activité 7.7*, un euro de CAPEX est éligible à 97 %

PROFIL DES GESTIONNAIRES



SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE



Les sociétés de gestion de portefeuille (SGP) ont un contrôle direct sur la gestion des actifs immobiliers qui composent leurs différents fonds. En immobilier, il peut s'agir d'OPCI grand public ou professionnels (au moins 60 % d'actifs immobiliers), de SCPI (100 % d'actifs immobiliers) ou d'autres FIA (fonds d'investissement alternatifs).

L'évolution réglementaire implique que les SGP et leurs fonds répondent à des obligations de *reporting* extra-financier ESG. En ce sens, le règlement 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR), dont les premières exigences ont été appliquées dès mars 2021, renforce le cadre de transparence des acteurs des marchés financiers. L'élaboration des *Regulatory Technical Standards* donne, pour les SGP et leurs fonds, le type d'informations attendues dans les publications, permettant ainsi une plus grande comparabilité. Ces informations ont une incidence directe sur la distribution des produits financiers via la directive MiFID II. Les sociétés de gestion devront également publier en 2023 un *reporting* sur leurs principales incidences négatives. Les

rapports périodiques de leurs fonds devront intégrer le pourcentage d'investissements aligné sur la Taxinomie européenne selon trois indicateurs (CA, CAPEX, OPEX). L'actuelle DPEF (Déclaration de Performance Extra-Financière) impose également aux acteurs financiers la publication des indicateurs d'éligibilité à la Taxinomie pour leur entité sur les objectifs climatiques en 2022 et 2023 ; et la publication des indicateurs d'alignement sur l'ensemble des objectifs environnementaux dès 2024.

A l'échelle française, les réglementations se renforcent auprès de ces acteurs avec notamment l'article 29 de la Loi Énergie-Climat. Articulé autour de neuf exigences, celui-ci impose aux acteurs financiers de plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion la publication d'informations relatives à leur stratégie ESG globale, leur stratégie d'alignement à l'Accord de Paris celle relative à la biodiversité. Inauguré en 2020 pour l'immobilier, le Label ISR permet aux acteurs de développer et valoriser leur démarche ESG. Le nombre de fonds labellisés ne fait que croître malgré la jeunesse du label (54 fonds au 31/12/2021 et 80 au 30/09/2022). Ces acteurs répondent également à des standards internationaux tels que les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), Vigeo Eiris, MSCI, Sustainalytics, etc.

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Les investisseurs institutionnels sont des organismes



collecteurs d'épargne (assurances, caisses de retraite, prévoyance, etc.) qui gèrent des montants financiers importants. L'immobilier représente moins de 10 % de leurs investissements, répartis entre les détentions immobilières directes (actifs détenus à 90 % ou plus), et les détentions indirectes qui correspondent à l'épargne placée dans des fonds immobiliers gérés par des sociétés de gestion, ou dans des foncières cotées.

Les investisseurs institutionnels ont très tôt été soumis à des exigences de *reporting* extra-financier, tout comme les SGP, avec l'article 224 de la loi Grenelle II (2013), l'article 173 de la Loi pour la Transition Energétique et la Croissance Verte (2015) et dernièrement les exigences liées aux *reportings* climat et

biodiversité instaurées par l'article 29 de la Loi Énergie-Climat. Comme pour les sociétés de gestion de portefeuille, le règlement SFDR renforce la transparence sur la stratégie ESG des fonds immobiliers (risques, incidences négatives, caractéristiques, etc). Au regard de la Taxinomie européenne, les investisseurs institutionnels doivent, comme les sociétés de gestion, publier pendant 2 ans des indicateurs d'éligibilité sur les objectifs climatiques et devront publier en 2024 leurs indicateurs d'alignement. Une nouveauté majeure de cette année est l'intégration des préférences en matière de durabilité au questionnaire d'adéquation à destination des clients finaux, formulée par les directives MiFID II et IDD (Insurance Distribution Directive), visant à renforcer l'information et la protection des investisseurs vis-à-vis des institutions financières et produits qu'elles distribuent.

Les investisseurs s'engagent généralement dans des initiatives comme les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), Climate Action 100+, Net Zero Asset Owner Alliance, Act4Nature etc.



SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES



La nomination SIC désigne un statut fiscal français. Pour cette édition, le terme employé sera SIC. Les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIC) exercent un contrôle direct sur la gestion de leurs actifs immobiliers.

La directive européenne 2014/95/EU dite Non-Financial Reporting Directive (transposée en droit français en 2017) oblige certaines sociétés

cotées (> 500 salariés et CA > 40 millions € ou bilan > 20 millions €) à publier une DPEF (Déclaration de Performance Extra-Financière). Avec l'arrivée de la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD), les acteurs concernés sont les PME cotées ainsi que ceux qui satisfont deux des trois seuils d'assujettissement (> 250 salariés ou CA > 40 millions € ou bilan > 20 millions €). Le nombre d'entreprises

soumises augmentera ainsi à environ 50 000 entreprises. La CSRD apporte un nouveau cadre de *reporting* avec l'élaboration de standards européens (ESRS) et du principe de double matérialité. La CSRD s'étend également aux entreprises non européennes de plus de 150 millions d'euros, exerçant une activité au sein du marché unique européen. Ce nouveau cadre imposera aux acteurs assujettis la publication des indicateurs taxinomiques. En effet, d'après la Taxinomie européenne, les acteurs devront avoir calculé leurs indicateurs d'alignement sur l'ensemble des objectifs environnementaux en 2024 (seulement sur les objectifs climatiques en 2023).

Les sociétés immobilières cotées répondent également aux questionnaires d'agences de notation extra-financière comme le GRESB, le CDP, MSCI, Sustainalytics...

SGP SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

CLASSEMENT 2022 DES ENJEUX ESG POUR LES SOCIÉTÉS DE GESTION SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES

LES SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

- **E2 CARBONE**
- E1 ÉNERGIE
- E7 RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- G1 ÉTHIQUE DES AFFAIRES
- **G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG***
- E4 EAU

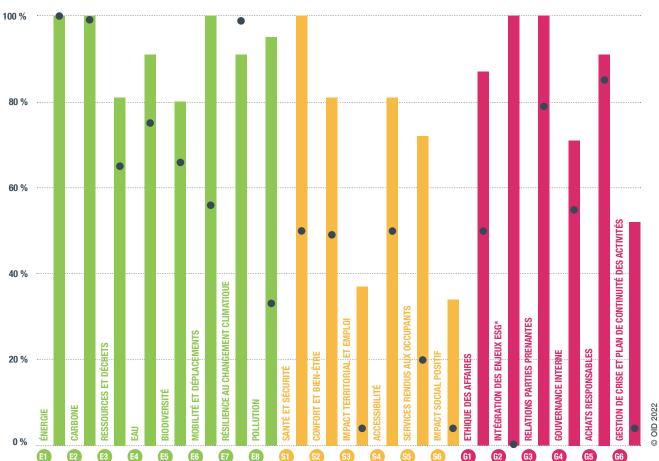
dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

Le classement des enjeux ESG par les sociétés de gestion reste stable en 2022. Le pilier environnemental demeure prédominant avec l'Énergie, le Carbone et la Résilience comme trois premières priorités. Cela se justifie à la fois par le contexte règlementaire et par les récents phénomènes climatiques tels que les vagues de chaleur et la sécheresse. Le contexte actuel, auquel s'additionnent les demandes des parties prenantes (locataires et investisseurs), invite ainsi les acteurs à aller vers davantage de sobriété, afin d'atténuer les conséquences du changement climatique.

Le pilier de gouvernance reste stable. Cela s'explique par la mise en place progressive des exigences réglementaires en matière de transparence extra-financière.

Les enjeux sociaux ne figurent pas dans le haut du classement, même si certains acteurs se spécialisent sur ce type d'actions.

SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE: INDICATEURS ET OBJECTIFS



PART DES ACTEURS QUI POSSÈDENT UN INDICATEUR EN 2021 ■ UN OBJECTIF EN 2021 ●

La mention d'un objectif peut cacher des niveaux d'engagement variés, allant d'un objectif qualitatif à un objectif chiffré et daté. * dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

SGP SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Les enjeux Énergie et Carbone sont prédominants, tant en termes d'indicateurs que d'objectifs. Par exemple, 99 % des acteurs se fixent un objectif de réduction des émissions de GES, contre 87 % en 2021 (+12 pts). Cette maturité est liée aux exigences règlementaires comme le Dispositif Eco-Énergie Tertiaire, mais aussi à la demande des locataires pour des bâtiments moins énergivores. Le fait que l'intégralité des sociétés de gestion aient un indicateur et se fixent un objectif sur l'Énergie peut s'expliquer par la prédominance des bureaux parmi les actifs des sociétés de gestion : 100 % en détiennent. Les indicateurs sur les enjeux Ressources et déchets, Mobilité, Biodiversité et Résilience, déjà élevés sur l'exercice précédent restent stables. L'Eau fait l'objet d'indicateurs pour 91 % des sociétés de gestion contre 65 % en 2021 (+26 pts) et la Mobilité 100 %, contre 92 % en 2021 (+8 pts).

Le contexte actuel ainsi que les nouvelles réglementations devraient renforcer l'intégration des enjeux environnementaux : le règlement SFDR grâce aux caractéristiques et objectifs, et aux incidences négatives, ainsi que la Taxinomie européenne.

Les indicateurs montrent également que les sociétés de gestion structurent leur démarche ESG en matière de gouvernance. L'Intégration des critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion des actifs croit : 100 %

des sociétés de gestion possèdent un indicateur contre 80 % en 2021 (+20 pts). Avec les nouvelles réglementations, cette démarche impacte directement la commercialisation des produits financiers, ce qui reflète la nécessité d'assurer une transparence élevée vis-à-vis des investisseurs. Les Achats responsables sont également plébiscités: 91 % des sociétés de gestion suivent cet enjeu contre 42 % en 2021 (+49 pts). Cette évolution manifeste la volonté d'élargir la prise en compte des parties prenantes de la chaîne de valeur.

Concernant le volet social, les enjeux Santé et Confort des occupants, ainsi que la présence de services sur les sites sont mesurés. La préoccupation a été renforcée par la crise sanitaire. Les Services rendus aux occupants (dans le bâtiment et à proximité) font l'objet d'un suivi de 72 % des sociétés de gestion contre 42 % en 2021 (+30 pts). L'évaluation de l'impact du bâtiment sur le développement économique local et l'insertion professionnelle a largement augmenté : cet enjeu fait l'objet d'un suivi de 37 % des sociétés de gestion contre 8 % en 2021 (+29 pts). A nouveau, on note un élargissement de l'attention des sociétés de gestion vis-à-vis de l'ensemble de leur chaîne de valeur.

-ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

Le point de vue de l'ASPIM

L'année 2022 fut particulièrement riche en matière ESG pour les sociétés de gestion. En effet, les gérants de fonds immobiliers font face à un accroissement des exigences règlementaires en matière de transparence extra-financière, tout en continuant à s'engager dans une démarche volontaire et positive de labellisation ISR de leurs fonds. Depuis la publication du décret ouvrant cette possibilité aux fonds immobiliers, il y a deux ans déjà, 40 sociétés de gestion ont obtenu le label ISR pour 80 fonds représentant environ 30 % du marché en termes d'encours. Ce mouvement a été particulièrement structurant à l'échelle de notre secteur.

Le référentiel du label ISR a souvent constitué le premier jalon permettant aux sociétés de gestion de formaliser leur démarche ESG. Assez logiquement, l'édition 2022 du BIR confirme que le choix des enjeux avec un indicateur de suivi est fortement influencé

par le référentiel du label ISR. En effet, parmi les six enjeux possédant systématiquement un indicateur de suivi, cinq figurent parmi les thématiques ou indicateurs obligatoires du référentiel : énergie, GES, mobilité ou santé et sécurité des occupants, relations parties prenantes.

Cette année, deux autres enjeux apparaissent en forte progression : l'eau (+ 21 pts) et les achats responsables (+ 49 pts). Ces deux indicateurs sont fortement liés à l'objectif de sobriété qui a émergé en 2022 et qui fait suite aux différents épisodes climatiques (chaleur, sécheresse) et à la flambée des coûts de l'énergie.

Enfin, il ne fait aucun doute que d'autres indicateurs, la biodiversité par exemple, prendront progressivement le pas dès lors que les différentes règlementations en vigueur en auront précisé les contours et fixé les seuils.

L'AVIS DES ACTEURS SUR LA RÉGLEMENTATION

TAXINOMIE

« Le cadre réglementaire actuel de la Taxinomie favorise les actifs neufs, au détriment de la rénovation de l'existant. »

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Le cadre réglementaire actuel de la Taxinomie européenne semble particulièrement élitiste pour les sociétés de gestion. Cet élitisme se reflète parmi les acteurs qui ont anticipé les calculs taxinomiques : selon leurs premières estimations, la part des actifs ayant un DPE A ou faisant partie du Top 15 % ne dépasse jamais 20 %. Par conséquent, les taux d'alignement attendus sur l'ensemble du secteur de l'immobilier de gestion sont faibles. Certaines sociétés de

gestion considèrent de plus que les constructions neuves sont favorisées puisque la durabilité de tout bâtiment construit après le 31/12/2020 est évaluée à partir des critères propres à la construction. Pourtant, cette dernière a une em-

Parmi les SGP ayant anticipé le calcul de leurs indicateurs, aucune n'a plus de 20%

de son parc composé d'actifs DPE A ou appartenant au Top 15%

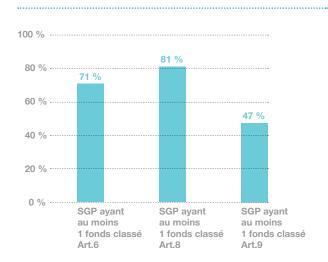
preinte environnementale très élevée. En effet, elle participe à l'artificialisation des sols, perturbe la biodiversité, le cycle de l'eau et émet des gaz à effet de serre. Enfin, les sociétés de gestion font face à des difficultés de pilotage et d'accessibilité des données. L'enjeu est d'impliquer et de fédérer les parties prenantes, comme pour le DEET, afin de créer des synergies, en particulier avec les acteurs de la chaîne d'approvisionnement et les locataires.

RÈGLEMENT SFDR

des 15 sociétés de gestion interrogées possèdent au moins un fonds Règlement SFDR classé article 9 La prise en compte des principales incidences négatives requise par le règlement Sustainable Finance Disclosure (ou SFDR) est progressive. Elle est rendue difficile par le manque de clarté des définitions, ainsi que par le manque de données fiabilisées. C'est pourquoi,

toutes les sociétés de gestion ne les ont pas encore prises en compte. Par ailleurs, la quantité d'information et la complexité des textes génèrent une veille juridique importante pour les acteurs. Au-delà du coût humain associé, cela freine la projection stratégique des acteurs qui ont du mal à anticiper les prochaines évolutions.

PART DE SOCIÉTÉS DE GESTION (EN VALEUR) AYANT AU MOINS UN FONDS CLASSÉ SELON LE RÈGLEMENT SFDR



ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT

« Le cadre réglementaire est complexe et mouvant, ce qui rend difficile toute projection stratégique à 3 ans. »

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Afin de mieux intégrer les enjeux climatiques, comme requis par l'article 29 de la Loi Énergie-Climat, les sociétés de gestion définissent les trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre de leurs portefeuilles d'actifs. Pour cela, il existe plusieurs outils plébiscités par les acteurs de l'immobilier: le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), l'initiative Act low Carbon Transition (ACT), la Science Based Target Initiative (SBTi) ou encore des outils de notations ESG

78 %
DES ACTEURS
ONT RECOURS
SOIT AU CRREM, SOIT
À LA DÉMARCHE ACT

développés en interne. L'article 29 nécessite également de former et d'impliquer les différentes parties prenantes internes et externes, qui s'approprient progressivement les sujets complexes de biodiversité et de climat.

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

CLASSEMENT 2022 DES ENJEUX ESG POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES

82% DE COUVERTURE DU MARCHÉ POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

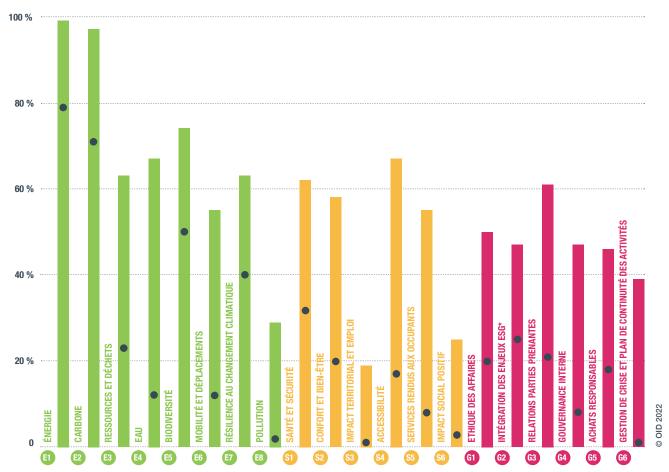
- E1 ÉNERGIE

- G1 ÉTHIQUE DES AFFAIRES
- **G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG***

* dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

Les enjeux climatiques demeurent prioritaires pour les investisseurs institutionnels. L'enjeu de Santé et sécurité des occupants, déjà parmi les plus abordés, gagne un rang entre 2022 et 2021. De manière générale, les enjeux sociaux occupent des rangs relativement élevés dans la hiérarchisation des thématiques. Les investisseurs institutionnels ont ainsi conscience de l'importance des enjeux sociaux forts vis-à-vis de leurs parties prenantes externes. L'ensemble du classement est stable, même si les notes de priorisation attribuées aux enjeux diminuent. Par exemple, les acteurs attribuent la note de 9,1 cette année à l'enjeu Carbone contre 9,6 lors de l'édition 2021, et à l'enjeu Santé et sécurité des occupants 9 contre 9,3.

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS: INDICATEURS ET OBJECTIFS



PART DES ACTEURS QUI POSSÈDENT UN INDICATEUR EN 2021 ■ UN OBJECTIF EN 2021 ●

La mention d'un objectif peut cacher des niveaux d'engagement variés, allant d'un objectif qualitatif à un objectif chiffré et daté. * dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

III INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

La structure de la démarche ESG des investisseurs institutionnels est dominée par les piliers environnementaux. Les nombreuses réglementations auxquelles les investisseurs institutionnels ont été soumis très tôt ont permis la mise en place d'un suivi, entre autres, des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et des risques liés aux enjeux d'adaptation au changement climatique. Ainsi, 99 % des investisseurs institutionnels ont un indicateur tel que l'intensité énergétique surfacique en kWh/m².an. Les acteurs continuent à développer progressivement leur engagement sur la biodiversité : 74 % des investisseurs institutionnels possèdent un indicateur comme le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ou la réalisation d'un audit biodiversité, contre 71 % en 2021 (+3 pts). D'autres enjeux prioritaires comme l'Eau et les Ressources sont cette année en baisse. Alors qu'en 2021, 79 % des acteurs déclaraient un indicateur sur les Ressources et déchets, seuls 63 % déclarent un suivi en 2022 (-16 pts). De même pour l'Eau, malgré la sécheresse actuelle, seuls 67 % des investisseurs institutionnels possèdent un indicateur contre 85 % en 2021(-18 pts). Les investisseurs institutionnels axent davantage leur stratégie sur les enjeux environnementaux sur lesquels ils ont des leviers d'action directs, à savoir l'Énergie et le Carbone.

Contrairement à 2021, l'intégration des enjeux sociaux dans les démarches ESG est en légère baisse. La priorisation des actions demeure fortement liée aux attentes des parties prenantes et aux exigences réglementaires. Par rapport à 2021, l'Impact social positif, soit l'accès au logement et l'hébergement de personnes en difficultés, fait l'objet d'un suivi de 25 % des investisseurs institutionnels contre 16 % en 2021 (+9 pts). Toutefois, en sortie de crise, les indicateurs et objectifs associés à la Santé et au Confort des locataires diminuent, de même que les notes de priorité attribuées. Bien que ces enjeux restent prioritaires pour les parties prenantes, le retour progressif à une situation économique normale peut être une explication.

Sur le pilier de gouvernance, les investisseurs institutionnels priorisent la structuration de leur démarche ESG en interne. Avec l'arrivée massive de nouveaux dispositifs comme le règlement SFDR et la Taxinomie européenne, les acteurs doivent, par exemple, mettre en place davantage de formations. Ainsi, 47 % des acteurs possèdent un indicateur de suivi sur la gouvernance interne contre 28 % en 2021 (+19 pts).



Le point de vue de France Assureurs

Par leur participation importante au baromètre de l'OID, les assureurs manifestent avec force leur intérêt pour intégrer les enjeux ESG en matière d'investissement immobilier.

L'ensemble des travaux de l'OID constitue une aide précieuse non seulement pour mieux décrypter ces enjeux et leur évolution mais également pour nous aider à avancer dans un maquis de réglementations.

Nous devons bien appréhender la réglementation française, celle-ci a le mérite de fixer une feuille de

route claire, mais également une réglementation européenne qui comporte parfois des concepts qui doivent être traduits pour une application opérationnelle et donc efficace.

En ces temps de sobriété, l'accent mis sur l'énergie et le carbone est tout à fait logique. Cependant on note que les différents acteurs intègrent de plus en plus dans leur démarche le fait de ne pas nuire à d'autres objectifs environnementaux.

L'AVIS DES ACTEURS SUR LA RÉGLEMENTATION

TAXINOMIE EUROPÉENNE

« Les règlementations font avancer le secteur et poussent les investisseurs paneuropéens à prendre en compte davantage les enjeux ESG. » UN INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL

L'élitisme de la Taxinomie se ressent également chez les investisseurs institutionnels. Parmi ceux ayant anticipé le calcul de leurs indicateurs, **aucun n'a plus de 30**% de son parc composé d'actifs DPE A ou appartenant au Top 15 %.

La Taxinomie européenne souffre de nombreuses imprécisions et zones de flou, notamment sur les critères de contribution substantielle. À titre d'exemple, le texte ne précise pas comment prendre en compte les différences de méthodologies pour l'établissement des Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à l'échelle européenne. Même si le Ministère français a commencé à donner quelques interprétations complémentaires, la question de la compa-

7 %
DES INVESTISSEURS
INSTITUTIONNELS ONT
ANTICIPÉ LE CALCUL
DE LEURS INDICATEURS
D'ALIGNEMENT POUR
L'ACTIVITÉ 7.7

rabilité à l'échelle européenne demeure. En effet, le ministère de la Transition énergétique a donné le seuil de 135 kWh_{EP}/m².an pour le top 15 % destination des logements. Or, il n'existe pas de comparable à l'échelle de l'Union européenne. Pour y répondre, les acteurs soulignent le besoin et l'envie de concertation du secteur pour harmoniser les interprétations et les définitions, et ainsi se soustraire au risque de l'attentisme général.

RÈGLEMENT SFDR

Le règlement européen Sustainable Finance Disclosure (SFDR) définit plusieurs niveaux de transparence pour les fonds immobiliers en fonction de leur prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Cette déclaration est stratégique, car elle conditionne la commercialisation des fonds. Certains acteurs regrettent que l'Article 9 soit réservé aux fonds avec des performances environnementales déjà élevées, et qu'il ne valorise pas l'amélioration du parc

déjà existant (à l'exception de la réduction des émissions de GES). De nombreux fonds sont donc classés article 8 pour le moment, d'autant plus que la définition de l'article 9 reste imprécise, et que les acteurs craignent de ne pas pouvoir la respecter. En effet, la définition d'un « investissement durable » reste sujette à interprétation. Enfin, pour les assureurs, le processus d'agrégation des indicateurs sur les différents périmètres et classes d'actifs constitue une difficulté supplémentaire, dûe au fait qu'ils possèdent des investissements directs et indirects.

ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT

« Il devient nécessaire d'organiser l'entreprise autour des sujets ESG afin que l'équipe dédiée ne soit plus la seule à prendre ces sujets en considération. »

UN INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL

Afin de répondre aux exigences de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat, certains acteurs ont déjà calculé des indicateurs liés à la biodiversité. Par exemple, l'empreinte biodiversité du portefeuille, le taux de surface non végétalisée ou encore l'exposition des investissements aux risques physiques liés

2 %

DES ACTEURS
ONT RECOURS À
UNE ANALYSE DES
RISQUES LIÉS À LA
BIODIVERSITÉ

48 %
DÉVELOPPENT
ACTUELLEMENT UNE
ANALYSE DES RISQUES
LIÉS A LA BIODIVERSITÉ

à la perte de biodiversité. D'autres acteurs attendent pour se positionner, car ils manquent d'indicateurs consensuels et de données pour certaines classes d'actifs. De façon générale, l'article 29 impacte directement la structuration de la stratégie des entreprises en intégrant les enjeux et risques ESG dans l'ensemble des processus décisionnels, jusqu'aux échelons les plus hauts. L'exercice ESG ne peut plus être circonscrit à la seule équipe dédiée.

SIC SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES

CLASSEMENT DES ENJEUX ESG POUR LES SOCIÉTÉS IMMOBI-LIÈRES COTÉES SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES

E2 CARBONE

E7 RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

G3 RELATIONS PARTIES PRENANTES

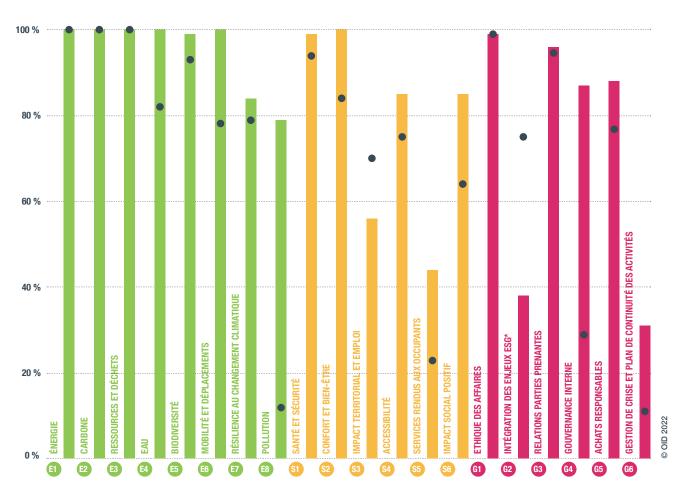
E3 RESSOURCES ET DÉCHETS

Les enjeux climatiques restent prioritaires pour les sociétés immobilières cotées. Conformément à la tendance générale, l'enjeu Carbone passe cette année en tête devant l'enjeu Énergie. Comme l'année précédente, l'enjeu de Résilience

au changement climatique apparait en quatrième position. Le pilier social est représenté en haut du classement par la Santé et la sécurité des occupants. Il s'agit du seul enjeu social ayant une note supérieure à 9. Le pilier de gouvernance est représenté en premier lieu par l'enjeu Relations avec les parties prenantes. Celui-ci est essentiel dans le cadre du Dispositif Eco-Énergie Tertiaire, qui requiert la remontée de données des locataires.

DE COUVERTURE LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES: INDICATEURS ET OBJECTIFS



PART DES ACTEURS QUI POSSÈDENT UN INDICATEUR EN 2021 ■ UN OBJECTIF EN 2021 ●

La mention d'un objectif peut cacher des niveaux d'engagement variés, allant d'un objectif qualitatif à un objectif chiffré et daté. * dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

SIC SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES

Cette catégorie d'acteurs est assez mature sur la démarche ESG en raison de leurs obligations réglementaires et de leur contribution historique aux questionnaires extra-financiers, exigence de leurs investisseurs. En effet, 99 % des sociétés immobilières cotées répondent au questionnaire d'évaluation extra-financière du GRESB contre 60 % des sociétés de gestion de portefeuille et 36 % des investisseurs institutionnels.

Les sociétés immobilières cotées ont une conscience très forte des enjeux environnementaux. Six enjeux sur huit font l'objet à 100 % d'un indicateur de suivi (Énergie, Carbone, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité et Mobilité). Seul l'enjeu Résilience est en léger recul cette année, même si sa prise en compte reste élevée. En effet, 84 % des acteurs réalisent un suivi sur ce sujet contre 96 % en 2021 (-12 pts). Les récentes alertes climatiques et les dispositifs réglementaires tels que la Taxinomie européenne inciteront sans aucun doute les acteurs à se fixer des objectifs plus ambitieux dans les années à venir. Cela sera renforcé par l'application des critères de contribution substantielle et Do No Significant Harm (DNSH) pour l'objectif « Adaptation au changement climatique » imposés par la Taxinomie.

Concernant le pilier social, les sociétés immobilières cotées sont matures vis-à-vis des enjeux de Santé et sécurité des occupants, ainsi que de leur Confort et bien-être. L'intégralité des sociétés interrogées disposent d'indicateurs quantifiés sur ces thématiques. Cette année, elles renforcent le suivi lié à l'Accessibilité des personnes en situation de handicap : 85 % en 2022 contre 67 % en 2021 (+18 pts). En revanche, les enjeux liés aux Impacts territoriaux et Services rendus aux occupants diminuent. Même si la mise à disposition de services est moins quantifiée, elle n'en reste pas moins un critère majeur pour les locataires, qui ne saurait être négligé par les sociétés.

Les enjeux de gouvernance restent globalement stables, avec toutefois des réductions nettes pour le suivi des enjeux d'Intégration des enjeux ESG dans les politiques internes et de Gestion de crise. L'Intégration des enjeux ESG dans les politiques est cette année perçue comme un enjeu plus qualitatif, mais pour lequel de nombreux acteurs se fixent un objectif. Le recul relatif de la Gestion de crise coïncide avec la fin de la crise sanitaire. Les nouvelles crises auxquelles nous faisons face actuellement devraient renforcer la prise en compte de cet enjeu pour les prochaines années.

$\frac{F}{E}$

Le point de vue de la Fédération des Entreprises Immobilières

Les performances énergétique et carbone des immeubles sont aujourd'hui à la croisée de multiples sujets : plan national de sobriété, décret tertiaire, Taxinomie « verte » européenne... Même la sphère financière s'intéresse de plus en plus à ces performances, considérées comme le révélateur d'une valeur durable. Le sujet de la consommation énergétique a pris un nouveau relief avec le contexte géopolitique tendu que nous traversons. Celui-ci a en outre des impacts significatifs notamment en entraînant une hausse significative des prix de l'énergie, des taux d'intérêts, ou encore des coûts des travaux et des matériaux.

Plus que jamais, le baromètre de l'OID offre une analyse précieuse pour tous ceux qui gèrent, prennent ou donnent à bail des surfaces tertiaires. Le FEI est fière de collaborer à cette étude, grâce au concours de la plupart de ses membres. Cette nouvelle édition permet de faire le constat que les acteurs de l'immobilier, et en particulier les sociétés

immobilières cotées, s'impliquent de manière croissante dans les différents enjeux RSE, et se veulent exemplaires notamment en matière de changement climatique. Certains ont pris des engagements forts, par exemple en visant une contribution à la neutralité carbone dès 2030.

Jouant un rôle d'entrainement auprès de leurs locataires, fournisseurs, exploitants... les entreprises immobilières possèdent un rôle central au cœur de leur chaîne d'acteurs et de création de valeur. Elles multiplient les initiatives pour accroître la performance environnementale de leurs actifs et de les adapter au mieux aux enjeux de résilience. Ce nouveau baromètre révèle que certains acteurs considèrent que des thèmes comme la biodiversité sont à présent tellement intégrés à leurs standards de construction et de rénovation qu'ils ne sont plus uniquement constitutifs de démarches de développement durable en tant que telles.

L'AVIS DES ACTEURS SUR LA RÉGLEMENTATION

TAXINOMIE EUROPÉENNE

« Auparavant, le normatif dominait le marché. Aujourd'hui, le normatif s'efface au profit du réglementaire. »

UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COTÉE

Afin de publier l'éligibilité et l'alignement de leurs actifs, les acteurs assujettis doivent calculer des indicateurs taxinomiques exprimés en termes financiers (Chiffre d'Affaires, CAPEX et OPEX). Cette opération de traduction d'indicateurs extra-financiers en données financières requiert la collaboration des équipes ESG et des services financier et comptable, ainsi que l'adaptation des logiciels de la société. Ainsi, un dialogue entre les parties prenantes internes est-il essentiel pour répondre aux exigences taxinomiques. Cette transcription financière de données environnementales améliore la

comparabilité entre les acteurs. Cependant cette démarche n'offre pas la possibilité de concrétiser et mesurer les impacts extra-financiers, ce qui limite la lisibilité auprès des clients finaux. Un travail de pédagogie est donc essentiel lors de la publication de ces indicateurs. 16 %
DES SIC ONT
CALCULÉ LEUR
ALIGNEMENT SUR
L'ACTIVITÉ 7.7*

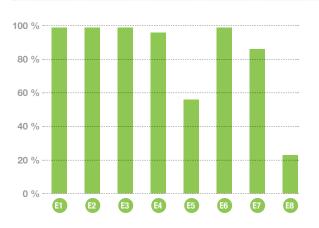
*Activité 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments » selon le règlement 2020/852, dit Taxinomie européenne

Parmi les sociétés immobilières cotées ayant anticipé le calcul de leurs indicateurs, aucune n'a plus de 30% de son parc composé d'actifs DPE A ou appartenant au Top 15%

CORPORATE SUSTAINABLE REPORTING DIRECTIVE

La future directive européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), qui encadrera la prochaine déclaration de performance extra-financière (DPEF) pour les entreprises européennes, est perçue aujourd'hui comme abstraite et lointaine par la plupart des sociétés cotées interrogées. Les acteurs jugent son impact limité pour leurs activités. Plusieurs sociétés considèrent avoir déjà anticipé cette règlementation par la production d'une DPEF volontaire. Certains craignent toutefois un reporting lourd et peu adapté aux spécificités du secteur de l'immobilier, ce qui risque de se confirmer au vu des standards en cours de publication European Sustainable Reporting Standards (ESRS).

PART DES SIC EN VALEUR QUI FONT VÉRIFIER LEURS INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX PAR UN ORGANISME TIERS INDÉPENDANT



DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE

« Le décret tertiaire est une opportunité d'aller plus loin en matière de performance énergétique, mais également en termes d'occupation. » UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COTÉE

Le Dispositif Eco-Énergie Tertiaire (DEET), ou décret tertiaire, nécessite un travail d'apprentissage et d'acculturation à des grandeurs physiques qui étaient peu familières en immobilier (à l'image du kilowattheure et du kilo de CO₂ équivalent), ainsi qu'une prise en main de la plateforme

OPERAT. Toutefois, les acteurs apprécient la granularité du reporting qui permet de discriminer les typologies et usages d'immeubles. En outre, le DEET permet d'engager les parties prenantes. Face aux limites d'une démarche basée uniquement sur les CAPEX pour améliorer la per-

100%
DES SIC SE FIXENT
UN OBJECTIF
EN MATIÈRE DE
RÉDUCTION DE
L'ÉNERGIE

formance énergétique des immeubles, il est nécessaire d'agir en bonne intelligence avec les locataires, les exploitants, mais aussi les mainteneurs et les property managers. La co-construction de plans d'actions permet de fédérer et d'engager durablement les parties prenantes, pour favoriser la sobriété énergétique du bâti.

PROMOTION IMMOBILIÈRE

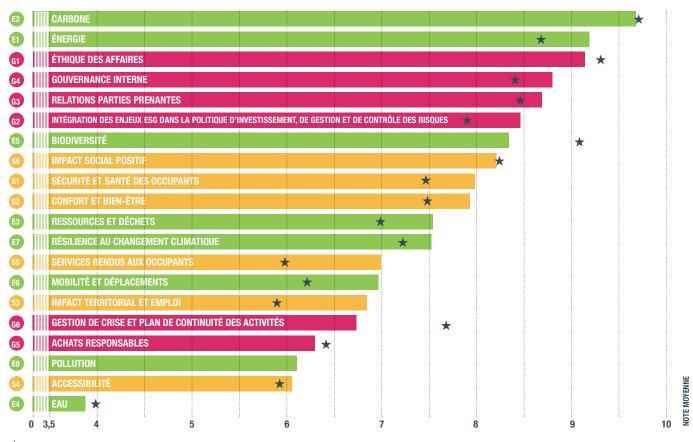


7,4/10 moyenne du pilier ENVIRONNEMENT





CLASSEMENT 2022 DES 20 ENJEUX ESG PAR LE SECTEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE



★ CLASSEMENT 2021 © OID 2022

Les notes de priorité accordées aux enjeux ESG sont en moyenne en légère hausse.

Les enjeux environnementaux occupent la tête du classement. En effet, la construction de bâtiments implique de fortes émissions de gaz à effet de serre. Son rôle est ainsi essentiel dans l'atténuation du changement climatique ; et plus généralement pour l'ensemble des enjeux environnementaux. En ce sens, les problématiques liées aux enjeux Carbone et Énergie sont placées en tête du classement de promoteurs en 2022. Cette valorisation se poursuit grâce à l'entrée en application de la réglementation environnementale (RE2020) en France. Ce texte impose le calcul de l'empreinte carbone en analyse de cycle de vie du projet et le respect de seuils carbone. Toutefois, malgré l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols et la forte pression du législateur, l'enjeu Biodiversité ne figure pas parmi les cinq premières priorités et est en baisse de 9 points.

La gouvernance est un maillon essentiel dans la réalisation d'un projet de promotion, en particulier via les interactions avec les représentants locaux. Ce pilier est ainsi placé en seconde position. Les enjeux Intégration de l'ESG dans les politiques, Gouvernance Interne et Relations avec les parties prenantes gagnent en priorité. Cela peut s'expliquer par des exigences accrues des parties prenantes, mais aussi par les divers dispositifs réglementaires, comme la Taxinomie européenne, qui requièrent une bonne appropriation des nouvelles exigences. Elles nécessitent de dispenser des formations aux collaborateurs, et une collecte de données fiables.

Les enjeux sociaux sont en retrait par rapport à l'environnement et à la gouvernance. Pourtant, la sortie de la crise sanitaire voit l'émergence de nouveaux modes de vie, qui commencent à être intégrés par les promoteurs, par exemple en anticipant le télétravail dans le résidentiel.

TAXINOMIE EUROPÉENNE

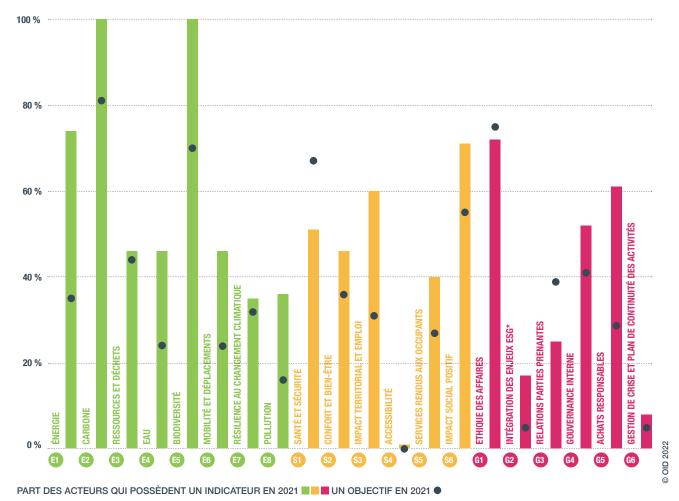
INDICATEURS POUR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS

En moyenne sur l'activité 7.1*, un euro de CA est éligible à 94 %

En moyenne sur l'activité 7.1*, un euro de CAPEX est éligible à 85 %

PI PROMOTION IMMOBILIÈRE

PROMOTION IMMOBILIÈRE: INDICATEURS ET OBJECTIFS



La mention d'un objectif peut cacher des niveaux d'engagement variés, allant d'un objectif qualitatif à un objectif chiffré et daté.



Le point de vue de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

Les promoteurs font évoluer rapidement leur production immobilière tant en tertiaire qu'en résidentiel afin de répondre à la demande des investisseurs, des occupants tout en s'adaptant à de nouvelles contraintes règlementaires.

La France se trouve ainsi parmi les pays où l'immobilier neuf est le plus performant sur le plan énergétique : toute la production neuve est conforme au critère de la taxonomie européenne!

Par ailleurs, pour la première fois au monde, l'ensemble de la production est soumise à une analyse de cycle de vie portant sur les émissions de gaz à effet de serre. Contrairement aux chiffres régulièrement cités qui correspondent à la moyenne mondiale de ce secteur, la construction neuve en France ne représente que quelques pourcents de l'inventaire national des émissions de GES. Suite à la RE2020, il sera donc possible de suivre cet indicateur de plus en plus finement et d'aller vers une construction dont les émissions intrinsèques, déjà très basses par rapport à la moyenne mondiale, seront de plus en plus faible d'ici 2030 (-30 %).

Il apparait donc clairement qu'un certain nombre d'indicateurs ne sont plus cités en priorité car ils sont passés dans l'activité courante sous la double impulsion de la demande des parties prenantes et de la règlementation; comme notamment le suivi de la biodiversité ou de l'eau.

^{*} dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

PI PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le secteur de la promotion immobilière considère l'importance des enjeux ESG sans les matérialiser de manière systématique sous forme d'indicateurs et d'objectifs quantifiés. Seules les thématiques Carbone et Biodiversité se détachent, avec un suivi unanime par les répondants.

La structure de la démarche ESG des promoteurs est axée sur le pilier environnemental. La préoccupation des acteurs de la promotion immobilière en matière environnementale est animée par les priorités réglementaires. En effet, avec l'entrée en vigueur de la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) et l'objectif Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN), les acteurs doivent renforcer leur stratégie ESG. De plus, la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES fait désormais partie des priorités des parties prenantes. 81 % des promoteurs se fixent des objectifs en matière de réduction des émissions de GES contre 79 % en 2021 (+2 pts) et 100 % des promoteurs possèdent un indicateur de suivi sur l'enjeu Biodiversité contre 98 % en 2021 (+2 pts). En revanche, les promoteurs quantifient moins le sujet de la Résilience au changement climatique. L'Eau est un enjeu légèrement plus pris en compte cette année mais seuls 46 % des acteurs ont un indicateur sur ce thème. Les récents évènements climatiques (vagues de chaleur, sécheresse) devraient inciter les acteurs à repenser leur utilisation de l'eau dans le cadre de leurs projets immobiliers. De la même manière, seuls 46 % des promoteurs suivent l'enjeu Ressources. Ce chiffre devrait augmenter dans les années à venir avec la mise en œuvre du diagnostic Produits-Matériaux-Déchets (PMD) et l'objectif « Economie circulaire » de la Taxinomie européenne.

Sur le pilier social, les évolutions sont disparates. Les enjeux de Confort, d'Impact territorial et de Services rendus aux occupants font plus largement l'objet d'indicateurs, alors que la tendance est à la baisse en particulier pour l'Accessibilité. Les hausses peuvent s'expliquer notamment par les évolutions sociétales relatives à la crise sanitaire. En effet, cette dernière a permis de repenser l'espace urbain, et les locataires deviennent de plus en plus exigeants vis-à-vis des services et équipements. Bien que l'enjeu de l'Accessibilité apparaisse peu dans cette étude, il s'agit d'un enjeu déjà très fortement réglementé, donc pris en compte par les acteurs de la promotion immobilière.

Le pilier de gouvernance témoigne d'une tendance à la baisse. L'enjeu le plus plébiscité au sein de cette catégorie reste l'Éthique des affaires, avec 72 % des acteurs qui effectuent un suivi et 75 % qui se sont fixés des objectifs (quantitatifs ou qualitatifs). La Gestion de crise, moins d'actualité lors de cet exercice grâce à la reprise de l'activité économique, est peu quantifiée. Alors que 29 % des répondant déclaraient avoir un indicateur en 2021, seuls 8 % en ont un en 2022. La Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) risque à l'avenir de renforcer la prise en compte de ces sujets avec des exigences fortes tant sur la gouvernance de l'entreprise dans son ensemble, que sur la Gouvernance des enjeux ESG, cruciale dans les projets immobiliers.

Nota Bene: La collecte de données de cette année 2022 a principalement mobilisé les plus grandes sociétés de la promotion immobilière. Sur 10 répondants, 9 sont des promoteurs cotés en bourse, qui répondent donc d'ores et déjà à des obligations plus exigeantes. Les indicateurs de cette édition du Baromètre sont donc influencés par les pratiques de ces grandes sociétés et ne permettent pas de généraliser les observations à l'échelle de l'ensemble de la filière.

L'AVIS DES ACTEURS SUR LA RÉGLEMENTATION

TAXINOMIE EUROPÉENNE

« Les acteurs sont dans l'exégèse des textes, l'exercice est encore périlleux. »

UN PROMOTEUR

Les promoteurs, majoritairement concernés par les activités 7.1 « Construction » et 7.2 « Rénovation », sont parfois confrontés à un choix complexe entre ces deux catégories. Bien que la Taxinomie précise « construction de bâtiments neufs », la limite avec une rénovation importante (nécessitant par exemple la construction d'une partie d'un bâtiment) n'est pas clairement définie. Or pour la règlementation française, si les travaux engagés sont supérieurs à 25 % de la surface ou de l'enveloppe, l'opération est considérée comme de la

construction. Une seconde difficulté d'interprétation se pose pour l'activité 7.7 « Acquisition et propriété ». Le critère de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique diffère selon la date de construction d'un bâtiment. Pour la règlementation française, la date de construction est celle du dépôt de permis de construire. Toutefois, la Taxinomie européenne se rapporte aux bâtiments « construits » et semble donc plutôt indiquer la date de livraison. Or, cette dernière conditionne le niveau d'exigence à respecter par le bâtiment pour être « durable ». Enfin, une autre limite concerne les preuves à apporter pour justifier du respect de l'ensemble des critères. Il n'existe pas à ce jour de définitions précises et chaque acteur risque d'avoir sa propre interprétation. L'enjeu est donc fort autour de l'uniformisation des pratiques.

RE2020

« Le prochain horizon, c'est 2025. Il faudra maîtriser les enjeux énergétiques et la sobriété au niveau des matériaux. »

UN PROMOTEUR

L'appréhension des exigences réglementaires requiert du temps. Il apparaît difficile aujourd'hui d'avoir des retours d'expérience étant donné l'entrée en vigueur de la RE2020 progressivement en 2022. Néanmoins, certains acteurs déclarent avoir pu anticiper cette règlementation grâce au label E+C- et

intègrent désormais des matériaux biosourcés dans leurs opérations. Le déploiement de ces matériaux est freiné par des questions à la fois financières et techniques: tous ne sont pas encore en conformité, notamment au niveau des fiches de déclaration environnementale et sanitaire, et certaines

81 %
DES PROMOTEURS
SE FIXENT UN
OBJECTIF EN
MATIÈRE DE
RÉDUCTION DES
ÉMISSIONS
DE GES

filières manquent de structuration. De nombreux acteurs se préparent en organisant des formations internes et en encourageant leurs parties prenantes externes (fournisseurs et fabricants) à proposer des solutions techniques plus sobres.

ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS

« Appréhender l'objectif ZAN passe par l'apprentissage et la connaissance. »

UN PROMOTEUR

L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 encadre et limite la construction sur des sols non artificialisés. Il concerne donc directement les promoteurs. Si ces derniers déclarent réaliser des veilles techniques, beaucoup admettent l'intégrer de façon limitée. Ceci peut s'expliquer par

l'imprécision de certaines définitions, comme celle d'un « sol artificialisé et imperméabilisé ». De plus, l'absence d'indicateurs consensuels en biodiversité freine l'application de l'objectif, ce qui est également observé pour l'application de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat. Le projet de

70 %
DES PROMOTEURS
SE FIXENT UN
OBJECTIF EN
MATIÈRE DE
BIODIVERSITÉ

recherche *Biodiversity Impulsion Group* (BIG) porté par l'OID a pour objectif de contribuer à la résolution de ce problème en proposant des indicateurs spécifiques à l'immobilier pour mesurer l'impact de l'activité sur la biodiversité.

INFOGRAPHIE RÉGLEMENTAIRE

2019



Novembre 2019

LOI ÉNERGIE-CLIMAT (ART. 29)

Renforcement du dispositif de transparence défini par l'article 173-VI de la Loi sur la Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV)



Novembre 2019

RÈGLEMENT UE 2019/2088 DIT SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION

Obligation de transparence sur l'intégration des risques ESG liés aux investissements



2020

Juin 2020

RÈGLEMENT TAXINOMIE (UE) 2020/852

Etablissement d'une nomenclature sectorielle définissant les conditions selon lesquelles une activité économique peut être pratiquée de manière durable



2021



Juin 2021

ACTE DÉLÉGUÉ POUR LES OBJECTIFS **CLIMATIQUES TAXINOMIE (UE)**

Publication des critères permettant d'étudier l'alignement des activités économiques sur les objectifs de la taxinomie relatifs à l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique



Mai 2021

DÉCRET VISANT À L'APPLICATION DE L'ART. 29 DE LA LOI ÉNERGIE CLIMAT

Elargissement du périmètre d'acteurs couverts par l'art. 173 de la LTECV (encours > 500 millions €) et meilleure intégration des enjeux climatiques et de biodiversité dans la gestion des actifs



Mars 2021

SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION

Application des exigences de niveau 1 pour les entités et leurs produits financiers (déclaration art.



2023

2022

Janvier 2022

TAXINOMIE EUROPÉENNE

Reporting sur les indicateurs d'éligibilité pour les entreprises non financières et financières

2024



Juin 2022

ART. 29 LOI ÉNERGIE CLIMAT Publication des premiers

rapports extra-financiers allégés selon les paragraphes 1 à 4 et 6 à 8 (pour les fonds et entités)



Août 2022 MIFID II / IDD

Application de l'inclusion de critères extra-financiers dans les questionnaires d'adéquation



Janvier 2023

SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION

Application des exigences de niveau 2 : publication des templates de reporting définis dans les RTS



TAXINOMIE EUROPÉENNE

Reporting sur les indicateurs d'alignement pour les entreprises non financières et financières



Juin 2023

ART. 29 DE LA LOI **ÉNERGIE CLIMAT**

Publication des rapports complets à l'échelle du fonds et de l'entité



Juin 2023

SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION

Rapport sur les principales incidences négatives à l'échelle de l'entité



S1 2023

TAXINOMIE EUROPÉENNE

Reporting sur les indicateurs d'alignement pour les entreprises non financières



Reporting sur les indicateurs d'éligibilité pour les entreprises financières





CORPORATE

SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE

Reporting sur l'exercice 2024 pour les entreprises déjà soumises à NFRD



2026

CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE

Reporting sur l'exercice 2025 pour les autres entreprises incluses dans le périmètre de la CSRD



2027

2027

CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE

Reporting sur l'exercice 2026 pour les PME cotées



CORPORATE

2029

SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE

Reporting sur l'exercice 2028 pour les entreprises noneuropéennes









NOUS AVONS UNE PUBLICATION À CE SUJET!



Ce document a été réalisé en novembre 2022. le calendrier prospectif peut être modifié.

2026

CALENDRIER INDICATIF

RETOURS SUR LES IMPACTS DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

PERSPECTIVES DE LA FINANCE RESPONSABLE

Le Plan d'action pour la Finance Durable de la Commission Européenne a impulsé l'adoption de différents règlements européens en matière de finance responsable, visant à renforcer la crédibilité de la finance verte, à limiter le greenwashing et réorienter les flux financiers vers les activités pratiquées de manière durable.

Dans ce contexte, plusieurs dispositifs ont été adoptés. En 2019, le règlement (UE) 2019/2088, dit Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), impose aux sociétés de gestion de portefeuille et à leurs fonds un cadre de transparence en matière d'impacts environnementaux et de gestion des risques ESG. Une année plus tard, le règlement (UE) 2020/852 dit Taxinomie européenne, en dressant une classification des activités économiques, exige des acteurs la publication annuelle d'indicateurs sur la durabilité de leurs activités. Le reporting extra-financier des grandes entreprises est déjà encadré depuis 2014 par la Non Financial Reporting Directive, transposée en France en 2017 sous le nom de Déclaration de Performance Extra Financière. Elle concerne environ 10 000 sociétés. Dans le plan d'action de la Commission Européenne, ce reporting va évoluer avec la Corporate Sustainable Reporting Directive (CSRD) qui va permettre d'élargir le nombre de sociétés assujetties et qui va définir des normes communes de reporting, bien plus précises que les prescriptions actuelles.

La France a longtemps été en avance sur les autres États européens en matière de finance durable avec des obligations de *reporting* fortes posées dans la loi Grenelle II (2012) puis la Loi pour la Transition Énergétique et la Croissance Verte (2015). Elle a souhaité conserver cette position de leader européen dans le cadre du décret d'application (2021) de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat en renforçant le reporting sur les risques liés au climat et à la biodiversité, sur la stratégie d'alignement avec les accords de Paris et sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux en matière de biodiversité; ainsi qu'en élargissant le périmètre des acteurs soumis à l'exercice.

Au-delà des exigences de transparence, la réglementation française sur les sujets énergétiques, climatiques et de biodiversité se renforce et contraint les acteurs de l'immobilier. En particulier, la RE2020 élargit le spectre des exigences à la construction avec l'ajout de seuils pour les émissions de gaz à effet de serre et de limites plus strictes pour le confort en cas de pic de chaleur. L'objectif Zéro Artificialisation Nette, devrait aussi inciter les promoteurs vers la rénovation et la réhabilitation, et plus seulement la construction neuve. Toute artificialisation de sol devra en effet être compensée. Enfin, en exploitation, c'est le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, ou décret tertiaire, qui contraint les sociétés immobilières.

Toutes ces réglementations concordent avec la nécessaire sobriété à laquelle vont devoir se conformer l'ensemble des secteurs d'activité. Il est important de retenir que cette sobriété est multidimen-

sionnelle. Elle couvre l'énergie, mais aussi l'utilisation des sols, et particulièrement l'utilisation des matériaux. Ce dernier pilier reste aujourd'hui trop peu abordé par les acteurs.

Comment avez-vous appréhendé ces nouvelles réglementations ?

« Dans l'ensemble, il y a une impression générale de pression très forte sur les entreprises, avec des exigences qui vont crescendo, notamment depuis la CSRD. Alors que la Taxinomie semblait complexe, la CSRD lui vole la vedette. »

UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COTÉE

« L'application de ces réglementations est source de complexité et impacte fortement le mode d'organisation interne, notamment sur les plans de la gestion des données internes (commandes et factures dans le cas de travaux par exemple) ou des ressources humaines, ce qui est source d'inquiétude. »

UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COTÉE

« Il y a de nombreuses zones de flou, à l'image de l'absence de lettre énergie dans les DPE allemand, rendant très difficile la mise en conformité avec SFDR pour ce pays. »

UN INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL

« Il y a des points de blocage forts auxquels le régulateur n'apporte, pour l'instant, pas de réponses pratiques. »

UN INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL

Comment avez-vous traité l'alignement avec les objectifs en matière de préservation de la biodiversité ?

« Sur la biodiversité, nous sommes aujourd'hui au stade de l'énergie il y a 5 ans. L'équipe incite à la prise en compte de la thématique au niveau opérationnel, notamment au travers de certifications comme Biodivercity. »

UN INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL

Avez-vous pris en compte les principales incidences négatives ?

« Il n'y a pour l'heure pas de positionnement sur les principales incidences négatives. Ces dernières seront intégrées petit à petit et feront l'objet d'une formation en interne. »

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

BIBLIOGRAPHIE

PUBLICATIONS RÉGLEMENTAIRES

<u>Décret n° 2017-1265</u> relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (transposition de la directive NFRD)

Règlement (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Règlement (UE) 2020/852 établissant un cadre visant à favoriser les investissements durables dit Taxinomie européenne

Règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission du 4 juin 2021 complétant le règlement (UE) 2020/852 permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si cette activité économique ne cause de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux

Règlement délégué (UE) 2021/2178 de la Commission du 6 juillet 2021 complétant le règlement (UE) 2020/852 par des précisions concernant le contenu et la présentation des informations que doivent publier les entreprises soumises à la NFRD

<u>Décret n° 2021-663</u> du 27 mai 2021 pris en application de l'art. 29 de la Loi Énergie Climat

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

<u>Proposition d'une directive</u> remplaçant la directive 2014/95/UE

Regulatory Technical Standards, 2022, définissant le template d'informations à publier

Réglementation environnementale RE2020 remplaçant la réglementation thermique 2012

Communication sur les critères taxinomiques pour le bâtiment du 17 octobre 2022

PUBLICATIONS OID

OID, 2022, Etude sur les fonds immobiliers : les pratiques ESG face aux évolutions réglementaires

OID, 2022, FAQ #2 Taxinomie

OID, 2022, Article 29 de la Loi Énergie Climat : vers une amélioration du cadre de reporting

OID, 2022, Observatoire des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers

OID, 2022, <u>Taxinomie européenne :</u> guide pour son application dans l'immobilier

OID, 2022, <u>Baromètre 2021 de la Performance</u> énergétique et environnementale des bâtiments

OID, 2021, Baromètre 2021 de l'Immobilier Responsable

OID, 2021, Real estate practices in European firms: scaling up ESG issues?

OID, 2021, <u>Le règlement SFDR :</u> quelles implications pour les acteurs de l'immoblier ?

OID, 2021, Quels critères pour réaliser une Due Diligence Responsable en 2021 ?

OID, 2021, Observatoire des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers

OID, 2020, 19 Enjeux ESG pour un immobilier responsable

OID, 2020, Lexique de l'Immobilier Responsable

ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES

GRESB, 2022, GRESB Real Estate Results

Finance for tomorrow, 2022, Bilan mondial de la finance climat 2022

Finance for tomorrow, 2022, Feuille de route de la finance durable pour la France

AMF, 2022, Panorama des informations fournies dans les états financiers 2021 sur les effets du changement climatique et des engagements pris par les sociétés

AMF, 2022, Eclairages sur le premier reporting taxonomie des sociétés cotées

<u>Certivéa, 2022</u>, étude sur les correspondances entre la Taxinomie européenne et les certifications HQE dans l'immobilier tertiaire

ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

L'OID intègre dans son baromètre les quatre principales catégories d'acteurs du marché de l'immobilier. Historiquement, les trois catégories d'acteurs présentes sur le secteur de l'immobilier de gestion français, à savoir les investisseurs institutionnels, les sociétés de gestion et les sociétés immobilières cotées sont intégrées. Aux côtés de ces acteurs, les activités de développement sont également prises en compte, au travers d'une catégorie dédiée aux promoteurs immobiliers. La collecte a été ouverte le 30 mai 2022, et close le 15 septembre 2022. Les répondants de la collecte 2022 ont reçu un questionnaire personnalisé début juin 2022, intégrant les réponses apportées en 2021, afin d'en faciliter le remplissage. Ces questionnaires interrogent les répondants sur leurs pratiques pour l'année 2021, puisque celles-ci font l'objet d'un reporting au premier semestre 2022. Les données sont vérifiées puis agrégées dans une base de données lors du mois de septembre. Le mois d'octobre est consacré au calcul et à l'analyse des indicateurs agrégés jusqu'au mois de novembre où commence la phase de rédaction.

Tout au long du processus, un comité d'experts constitué de représentants des différentes catégories d'acteurs se réunit régulièrement afin d'accompagner le processus d'élaboration du Baromètre de l'Immobilier Responsable. Ce comité est composé de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), France Assureurs (FA), la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF). Ce comité est renforcé par la présence d'opérationnels représentants de chaque catégorie d'acteurs : Axa Investment Managers, BNP Paribas Cardif, BNP Paribas REIM, Covivio et Nexity. Les entretiens spécifiques à chaque catégorie d'acteurs sont aussi menés avec des répondants pour compléter l'analyse de leurs résultats. L'ensemble des indicateurs sont calculés sur la base d'une pondération des réponses selon le montant du patrimoine immobilier géré de chaque répondant pour les acteurs de l'immobilier de gestion et selon le chiffre d'affaires pour la promotion immobilière. L'analyse des données de la collecte s'articule autour de 4 axes :

1 Une analyse globale portant sur la démarche ESG des acteurs, la manière dont est gouvernée la démarche, comment les enjeux sont intégrés dans la politique d'investissement, la transparence, les outils utilisés pour mettre en place la démarche ESG de la société, les dispositifs normatifs auxquels ils répondent, etc.

2 Une hiérarchisation des enjeux, basée sur les notes accordées par les répondants à chaque enjeu ESG selon l'importance qui leur est accordée. Ces notes, de 1 à 10, ne sont pas exclusives (un répondant peut attribuer plusieurs fois la même note à différents enjeux). L'échelle des notes d'importance a été inversée cette année, les notes allant de 1 à 10, où la note de 10 correspond à un enjeu considéré comme très important et 1 à un enjeu considéré comme moins prioritaire. Les notes d'importance indiquées dans ce Baromètre reflètent la moyenne des notes accordées aux enjeux par les répondants.

Nota Bene : Il convient de noter que les notes renseignées par les répondants aux questionnaires dépendent de l'appréciation de la personne qui complète le questionnaire, et ne reflètent pas systématiquement la vision de la société au nom de laquelle elle répond.

3 Une analyse plus détaillée sur les enjeux ESG via l'étude des indicateurs mis en place pour suivre les problématiques liées à ces enjeux, des objectifs et plans d'actions fixés pour y répondre. Dans le questionnaire, il est demandé si le répondant possède un indicateur de suivi et/ou de performance. Les répondants sont également invités à renseigner les indicateurs qu'ils utilisent ainsi que les objectifs qu'ils se fixent, information qui sert dans l'analyse des démarches. Des corrections sont effectuées en cas d'incohérence dans le remplissage des questionnaires (objectif renseigné dans un mauvais enjeu). Il est important de noter que les objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau d'engagement. Certains objectifs sont chiffrés, datés, liés à la structuration d'une démarche, tandis que d'autres reflètent une volonté ou une ambition de la société (exemple : contribuer à la préservation de la biodiversité).

Nota Bene: La différence entre un indicateur de suivi et un indicateur de performance peut être illustrée par l'exemple suivant: pour l'enjeu « Confort et bien-être », un indicateur de suivi peut mesurer la part du patrimoine ayant fait l'objet d'une analyse de confort acoustique, tandis que l'indicateur de performance évalue le résultat chiffré de cette analyse de confort acoustique.

4 Une analyse du volet réglementaire, subdivisée en deux parties distinctes

La première analyse est basée uniquement sur le calcul des indicateurs de la Taxinomie européenne via les pourcentages des indicateurs (CA, CAPEX, OPEX) éligibles et les parts des projets immobiliers des acteurs respectant les critères de contribution substantielle des objectifs climatiques.

L'exercice d'éligibilité est exigé en 2022 sur les données 2021 et l'exercice d'alignement sera exigé par le régulateur pour l'année 2023 sur les données 2022. Dans le cadre du Baromètre de l'Immobilier Responsable, les acteurs sont invités à indiquer les tranches, de 0 % à 90 % en fonction de la part de leurs actifs qui respectent les critères. L'objectif est de voir qui a déjà commencé l'exercice et quelles conclusions dégager.

Une seconde analyse est basée sur l'ensemble des dispositifs réglementaires propres à la typologie d'acteurs concernée. Ce volet, plutôt qualitatif, permet d'avoir une vision générale des freins et difficultés liés à l'application des exigences réglementaires.

Nota Bene : En cas d'incohérence dans le remplissage du fichier (oubli de l'unité, ajout d'éléments textuels), des corrections ont été apportées afin d'avoir une base de données consolidée.

REMERCIEMENTS

La rédaction de ce Baromètre a été réalisée par **Corentin Henriol**, chargé de projets Finance Responsable– *OID*, **Juliette Daire**, chargée de projet Finance Responsable & ESREI – *OID* et **Martin Blondeel**, chargé d'études – *OID*. Ces travaux ont été menés sous la direction de **Claire Meunier**, responsable du programme Finance Responsable – *OID* et **Loïs Moulas**, directeur général - *OID*.

L'OID remercie tout particulièrement les membres du Comité d'Experts, qui l'ont nourri de leur expertise et de leurs précieux conseils : ASPIM, AXA Investment Managers, BNP Paribas Cardif, BNP Paribas REIM, Covivio, FA, FEI, IEIF.

L'OID remercie également les sociétés s'étant prêtées à l'exercice des interviews : Allianz RE, AXA Investment Managers, Bouygues Immobilier, Covivio, Iroko Zen, Kaufman & Broad, Keys AM, Société Foncière Lyonnaise, Société de la Tour Eiffel, Union Investment.

LES MEMBRES DU COMITÉ D'EXPERTS DU BAROMÈTRE



Véronique Donnadieu Déléguée générale, *ASPIM*



Julien Mauffrey Directeur des études ASPIM



Juliette Lefébure
Deputy Head of Responsible
Investment Real Estate
AXA Investment Managers



Nathalie Robin Directrice Immobilier BNP PARIBAS Cardif Présidente du Comité Immobilier - FA



Nehla Krir Head of Sustainability & CSR BNP Paribas REIM



Delphine Charles-PéronneDéléguée générale



Jean-Éric FournierDirecteur du Développement
Durable - *Covivio et* président de la commission Développement
Durable - *FEI*



Julie Torossian Secrétaire générale



Christian de Kerangal Directeur général



Soazig Dumont Analyste senior



Didier Bellier-Ganiere Délégué général

L'OID remercie également toutes les entreprises qui ont répondu aux questionnaires 2021 :

ACM
AEMA REIM (ex-MACIF
IMMO)
AEW CILOGER
AG2R La Mondiale
Allianz Real Estate
ALTAREA SGP
ALTAREA SIC
AMUNDI IMMOBILIER
ATLAND DEVELOPMENT
ATLAND VOISIN
Axa France
AXa IM
BNP Paribas Cardif

BNP Paribas REIM
Bouygues Immobilier
CARMILA
CDC Investissement
Immobilier
CNP Assurances
Covéa Immobilier
COVIVIO SGP
COVIVIO
Crédit Mutuel Arkea
EURYALE AM
FONCIERE ATLAND
FONCIERE DES MURS
(COVIVIO HOTEL)

FONCIERE INEA
GECINA
Generali Real Estate
France
Groupama Immobilier
ICADE foncière
ICADE promotion
IROKO ZEN
Ivanhoé Cambridge
Kaufman & Broad
KEYS REIM
LA FRANCAISE REM
LP Promotion
MACSF

MERCIALYS
MRM
Nexity
NORMA CAPITAL
OFI invest (Aviva)
OFI PIERRE
OGIC
Pacifica (Crédit Agricole)
PAREF
PERIAL AM
PREDICA
PRIMONIAL REIM
SAMAP
Scaprim

SMA BTP
Société de la Tour Eiffel
Société Foncière
Lyonnaise (SFL)
Société Générale
SURAVENIR
Swiss Life AM
THELEM
Unibail-Rodamco
Westfield
Union Investment Real
Estate
Vinci Immobilier
VITURA

À PROPOS



À PROPOS DE L'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier

(SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, L'ASPIM est une association à but non lucratif, qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés.

Ses adhérents sont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPPCI, OPCI et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, qu'elles soient filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales.

En France, au 31 décembre 2021, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 280,5 Md€.



À PROPOS DE L'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les

acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion. L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, résidentiel), les véhicules d'investissement immobilier (cotés : SIC, REITs ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 140 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, foncières cotées et gestionnaires de fonds, 1/3 d'autres acteurs : promoteurs, banques, experts immobiliers, conseils en immobilier, etc.).

L'IEIF s'appuie sur une équipe de 23 personnes issues à la fois des mondes de la finance et de l'immobilier, dont 8 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont 30 ans d'historique.



À PROPOS DE LA FEI

La Fédération des Entreprises Immobilières (FEI, anciennement FSIF) représente les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent au quotidien bureaux, commerces, logements et bien d'autres actifs immobiliers qui façonnent la ville. Elle est composée :

- de sociétés immobilières cotées et non cotées, bailleurs, qui représentent en France 150 milliards d'euros d'actifs et 22 millions de mètres carrés, dont 45 % en régions, soit 40 % du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français ;
- et de promoteurs ayant produit 45 000 logements en 2020.

La totalité de nos constructions nouvelles bénéficie de certifications environnementales et notre industrie constitue le 1er émetteur d'obligations vertes en France.



À PROPOS DE FRANCE ASSURFURS

France Assureurs est le nom d'usage de la Fédération Française

de l'Assurance qui rassemble 247 entreprises d'assurance et de réassurance représentant 99 % du marché des entreprises régies par le Code des assurances.

L'assurance est au cœur des enjeux de société : à ce titre, France Assureurs a vocation à prendre une part active au débat public. Elle est l'interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics, des administrations et des médias sur les sujets liés à l'assurance, en France et à l'international, qu'il s'agisse des questions de prévention, de protection, d'investissement ou d'emploi. Les données statistiques qu'elle centralise et son expertise lui permettent d'accompagner ses membres dans les évolutions du secteur. France Assureurs s'appuie sur un réseau de correspondants dans l'ensemble des territoires français pour accompagner les élus locaux en cas d'événement de grande ampleur ou pour valoriser les métiers de l'assurance ou encore pour relayer les positions du secteur.

« Mobiliser toutes les énergies de l'assurance pour faire avancer la société en confiance » est la raison d'être de France Assureurs.



À PROPOS DE LA FPI

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche.

Le chiffre d'affaires annuel de la promotion privée s'élève à 40,5 milliards d'euros, elle emploie 32 300 actifs (données rapport de branche 2021). La FPI rassemble près de 700 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90 % du marché. La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe dont elle assure la présidence depuis mai 2018. Pour les adhérents de la FPI, l'acte de construire est nécessaire, utile et noble. Depuis le 1er juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.

À PROPOS



L'OID est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble plus de cent membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France, sur toute sa chaîne de valeur. L'OID est une association à but non lucratif qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.



Le Baromètre est une étude annuelle présentant le niveau d'avancement du secteur de l'immobilier sur les différents enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. L'OID n'est pas responsable des applications qui dépassent le cadre des tâches décrites dans l'objet de l'association. Aucune obligation ne peut être imputée à l'OID, notamment par des parties tierces dans le cadre de la réutilisation de ces données.

MEMBRES

































































































































Scaprim



























PARTENAIRES

































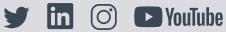












NOUS CONTACTER

Observatoire de l'Immobilier Durable 12 rue Vivienne 75002 Paris Tél +33 (0)7 69 78 01 10

contact@o-immobilierdurable.fr

o-immobilierdurable.fr www.taloen.fr

