RÉSUMÉ EXÉCUTIF 2024

INVESTISSEMENT
ESG
REPORTING
BIODIVERSITÉ
GOUVERNANCE
CLIMAT
PLANÈTE
TRANSPARENCE
SOCIÉTALE
RISQUES

2024 BAROMETRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

DÉCEMBRE 2024

OID
ŒUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

ASPIM
ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

IEIF INSTITUT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE & FONCIÈRE

Fédération des Entreprises Immobilières

FRANCE ASSUREURS
FAIRE AVANCER LA SOCIÉTÉ EN CONFIANCE

IFPImm
Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier

FRANCE FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

DELPHIS HABITAT & INNOVATION

ÉDITO

Véronique DONNADIEU
Déléguée générale,
ASPIM

Benjamin HEMMER
Chargé de mission habitat responsable et RSE,
Delphis

Didier BELLIER-GANIÈRE
Délégué général,
FPI

Delphine CHARLES-PÉRONNE
Déléguée générale,
FEI

Nathalie ROBIN
Présidente du Comité Immobilier,
France Assureurs

Olivier COLONNA D'ISTRIA
Président,
IFPImm

Une année de transition pour l'immobilier responsable

L'année 2023 se distingue par des records marquants : la planète a enregistré son année la plus chaude jamais mesurée, tout en franchissant une sixième limite planétaire, celle de l'eau douce. Dans un contexte environnemental, social, politique, économique et réglementaire instable et dense, les pratiques recensées dans cette nouvelle édition du Baromètre témoignent des efforts déployés par les acteurs pour poursuivre la mise en œuvre de stratégies immobilières plus responsables.

Si l'atténuation du changement climatique reste une priorité majeure, l'**adaptation, véritable vecteur de résilience**, prend une importance croissante. Réduire l'exposition des bâtiments aux risques physiques – inondations, vagues de chaleur, submersions, érosion de la biodiversité – devient essentiel pour répondre aux crises actuelles et futures. Par ailleurs, ces démarches d'adaptation tendent à renforcer les liens entre le bâti, le territoire et les populations, redonnant ainsi une place centrale à la dimension sociale.

La donnée ESG émerge comme un levier clé, dessinant les contours d'une **collaboration territoriale** renouvelée avec l'ensemble des acteurs locaux, favorisant la conception des villes résilientes de demain. Dans cet environnement complexe et multidimensionnel, la collecte, l'analyse et l'évaluation des données ESG deviennent indispensables pour **établir un lien entre critères extra-financiers et états financiers**. Le développement de plateformes intelligentes et d'outils facilitant la prise de décision ouvre la voie à des infrastructures fiables, interopérables, et adaptées aux besoins des acteurs du secteur. Ces solutions, tout en facilitant la réponse aux exigences réglementaires, permettent également d'alléger les équipes des tâches chronophages liées aux activités de reporting.

Cependant, au-delà des outils numériques, l'immobilier reste un **secteur tangible**, ancré dans les territoires et profondément lié à la dimension humaine. Essentielle pour éclairer les décisions, la donnée ESG nécessite des campagnes de sensibilisation et de formation afin d'**encourager des changements dans les comportements** et les usages. Ces nouveaux récits collectifs permettent le déploiement d'actions pilotes et d'initiatives favorisant la préservation de l'eau et de la biodiversité, le réemploi des matériaux, la réversibilité ou encore la régénération des territoires.

Dans ce contexte, les **exigences réglementaires**, notamment celles relatives à la communication extra-financière, incitent les organisations à structurer davantage leurs réponses. La Directive CSRD, récemment transposée en droit français, impose une **transversalité accrue** et représente, pour les organisations les plus avancées, une opportunité d'innovation et de création de valeur. Pour ces dernières, l'ESG constitue un avantage compétitif, facilitant l'accès aux financements et permettant de générer des initiatives pionnières.

Découvrez les tendances et pratiques de marché dans cette nouvelle édition du **Baromètre de l'Immobilier Responsable.**

INTRODUCTION

Qu'est-ce que le BIR ?

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable (ci-après « BIR » ou « Baromètre ») a pour ambition d'offrir une vue d'ensemble du marché de l'immobilier en matière de pratiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance) et d'intégration des exigences réglementaires en lien avec la durabilité.

Le BIR met en lumière les tendances et les avancées des acteurs de l'immobilier face aux enjeux ESG, en identifiant les leviers disponibles, les difficultés rencontrées ainsi que les initiatives déployées pour adapter leurs activités aux exigences pour la transition écologique.

L'édition 2024

Pour cette 7e édition, 85 questionnaires ont été collectés et 18 entretiens qualitatifs menés (voir méthodologie). Ainsi, le Baromètre offre une synthèse des pratiques ESG et de durabilité à travers : le classement de priorisation des 20 enjeux ESG de l'OID, les indicateurs et les outils les plus utilisés, les actions mises en place et les modalités d'appropriation des réglementations. L'édition 2024, comme 2023, s'inscrit dans un contexte réglementaire relativement dense : transposition de la CSRD et préparation des premiers rapports, adoption de la Directive CS3D sur le devoir de vigilance, adoption de la Directive EPBD, publication des taux d'alignement à la Taxinomie, précisions de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), chantier d'actualisation du référentiel immobilier du Label ISR, etc.

L'édition 2024 a pour ambition de refléter l'état d'avancement et de développement des pratiques en matière de durabilité pour certains acteurs de la chaîne de valeur de l'immobilier :

- **SGP** — SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE
- **II** — INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS
- **SIC** — SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES
- **P** — PROMOTION IMMOBILIÈRE
- **F** — FINANCEURS
- **BS** — BAILLEURS SOCIAUX

VOUS SOUHAITEZ DEVENIR CONTRIBUTEUR DU BAROMÈTRE, C'EST PAR ICI :

SOMMAIRE

ÉDITO 2

INTRODUCTION 3

DES 20 ENJEUX ESG AUX ESRS, UNE CORRESPONDANCE POSSIBLE ? 4

CHIFFRES CLÉS 5

SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE 9

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS 10

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES 11

PROMOTION IMMOBILIÈRE 12

FINANCEURS 13

BAILLEURS SOCIAUX 14

CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE 15

À PROPOS L'OID 16

À PROPOS DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE - BIR 16

REMERCIEMENTS ET PARTENAIRES DU BAROMÈTRE 16

DES 20 ENJEUX ESG AUX ESRS, UNE CORRESPONDANCE POSSIBLE ?

Depuis 2018, l'OID analyse les enjeux ESG et les pratiques associées des acteurs de l'immobilier. Les 20 enjeux ESG ont été sélectionnés à partir des matrices de matérialité du secteur immobilier et d'une analyse croisée des référentiels normatifs et réglementaires, tant français qu'internationaux. À l'heure de la mise en œuvre de la Directive CSRD et des premiers audits, le Baromètre propose un premier rapprochement entre les ESRS (*European Sustainability Reporting Standards*) de la CSRD et les 20 enjeux identifiés. **Ce tableau de correspondances est fourni à titre indicatif et pédagogique pour familiariser le lecteur avec cette nouvelle réglementation**.

Pour rappel, les ESRS standardisent la manière dont les entreprises doivent rapporter les informations relatives aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance qu'elles identifient comme significatifs à travers une analyse de double matérialité. La correspondance avec les 20 enjeux permet de s'appuyer sur les travaux existants autour de ces thématiques. En établissant un cadre uniforme, les ESRS offrent aux parties prenantes, investisseurs et régulateurs une meilleure visibilité sur les actions et progrès des entreprises, tout en contribuant à structurer une infrastructure de données ESG cohérente.

Plus d'informations sont disponibles dans le centre de ressources OID : Mise à jour - CSRD : Vers un reporting ambitieux ?

ESRS	Thème de l'ESRS	L'ESRS en quelques mots	Enjeux ESG de l'OID associés Accès à la fiche
ESRS EN LIEN AVEC LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE L'OID			
E1	Changement climatique	Couvre les actions et engagements des entreprises pour réduire leurs émissions de gaz à effet de serre. Il inclut les objectifs de décarbonation, la gestion des risques climatiques, mais aussi les mesures d'adaptation au changement climatique.	E1 ENERGIE E2 CARBONE E6 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS E7 ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
E2	Pollution	Concerne les émissions polluantes, la gestion des substances dangereuses.	E8 POLLUTION
E3	Ressources en eau et ressources marines	Porte sur la gestion durable de l'eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et de surface, la consommation, les prélèvements et les rejets d'eau.	E4 EAU
E4	Biodiversité et écosystèmes	Traite des relations que l'entreprise entretient avec les habitats terrestres, d'eau douce et marins et des actions visant à protéger et restaurer la biodiversité.	E5 BIODIVERSITÉ
E5	Utilisation des ressources et économie circulaire	Couvre la gestion des ressources naturelles, la réduction des matériaux utilisés, et la promotion de l'économie circulaire.	E3 RESSOURCES ET DÉCHETS
ESRS EN LIEN AVEC LES ENJEUX SOCIAUX DE L'OID			
S1	Main-d'œuvre de l'entreprise	Concerne les conditions de travail des salariés directs de l'entreprise, y compris la rémunération, la santé et la sécurité, le bien-être au travail, et les possibilités de développement professionnel.	S1 SÉCURITÉ ET SANTÉ S6 IMPACT SOCIAL POSITIF
S2	Travailleurs dans la chaîne de valeur	Couvre les conditions de travail des employés indirects, tels que ceux des fournisseurs et sous-traitants. Intégrant aussi le devoir de vigilance.	S6 IMPACT SOCIAL POSITIF
S3	Communautés affectées	Porte sur l'impact des activités de l'entreprise sur les communautés locales, y compris les effets sur la santé, la sécurité, et les droits économiques, sociaux et culturels des populations.	S3 IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI S6 IMPACT SOCIAL POSITIF
S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Concerne la responsabilité de l'entreprise envers les consommateurs et utilisateurs finaux de ses produits ou services.	S2 CONFORT ET BIEN-ÊTRE S4 ACCESSIBILITÉ S5 SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS S6 IMPACT SOCIAL POSITIF E6 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS
ESRS EN LIEN AVEC LES ENJEUX DE GOUVERNANCE DE L'OID			
G1	Gouvernance, gestion des risques et contrôle interne	Concerne la structure de gouvernance de l'entreprise, y compris la composition et les fonctions des organes de direction et de surveillance. Aborde la prévention de la corruption.	G1 ETHIQUE DES AFFAIRES G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG G4 GOUVERNANCE INTERNE G5 ACHATS RESPONSABLES G6 GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ DES ACTIVITÉS
G2	Comportement d'entreprise	Couvre les pratiques de conduite responsable des affaires, incluant les normes éthiques, la transparence fiscale, et les relations avec les parties prenantes.	G1 ETHIQUE DES AFFAIRES G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG G3 RELATIONS PARTIES PRENANTES G5 ACHATS RESPONSABLES

© OID 2024

CHIFFRES CLÉS

SGP — SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

18 RÉPONDANTS

11 ANS
Durée moyenne de détention des actifs en portefeuille

E

Les enjeux climatiques sont en tête depuis plusieurs années.

ÉNERGIE 9,9/10

CARBONE 9,7/10

ADAPTATION 8,2/10

Utilisation d'outils :

Utilisation de CRREM 89 %

Utilisation de Bat – ADAPT 61 %

E

D'autres enjeux environnementaux montent.

MOBILITÉ 7,8/10

Exemples d'indicateurs : distance aux transports en commun, bornes de recharges disponibles, offre de vélos.

BIODIVERSITÉ 7,6/10

Exemples d'indicateurs : audit biodiversité, calcul du CBS, limitation de l'artificialisation des sols.

S

Le confort et le bien-être des usagers : des enjeux prioritaires.

CONFORT ET BIEN-ÊTRE 7,3/10

89 % le mesurent par au moins un indicateur.

Exemples d'indicateurs : notation par les occupants, lumière naturelle.

G

Une intégration de la dynamique ESG dans la relation avec les parties prenantes.

RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES 8,7/10

89 % des SGP observent une amélioration en matière de communication sur les données ESG, notamment grâce aux *Property Managers*.

INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA STRATÉGIE 8,4/10

83 % adossent la rémunération des fonctions exécutives à des enjeux ESG.

83 % prennent en compte les critères ESG dans leur stratégie d'investissement, par exemple :

- Actifs sans lien avec des activités d'énergies fossiles ;
- Plans d'action pour améliorer les notes du label ISR ;
- Alignement avec la trajectoire du Décret Tertiaire.

© OID 2024

II — INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

16 RÉPONDANTS

17 ANS
Durée moyenne de détention des bâtiments

E

Sur les enjeux climatiques, des outils et indicateurs sont déployés depuis plusieurs années.

CARBONE 9,8/10

ÉNERGIE 9,7/10

88% mettent en place des actions pour ces enjeux : trajectoire CRREM sur l'ensemble du patrimoine, audit énergétique et travaux de rénovation énergétique.

E

Eau et biodiversité : des enjeux ressortant comme prioritaires pour l'adaptation des actifs.

BIODIVERSITÉ 7/10

EAU 7/10

69 % ont des indicateurs sur l'eau : amélioration du suivi en temps réel, récupération et utilisation des eaux de pluie, etc.

S

L'accessibilité : l'enjeu social sur lequel les acteurs ont le plus d'indicateurs.

ACCESSIBILITÉ ET INCLUSION 8,1/10

50 % déploient des actions : rénovations permettant l'accessibilité, formations pour comprendre le handicap, etc.

G

L'ESG : une dynamique intégrée à la stratégie et à la gouvernance.

INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA STRATÉGIE 9,1/10

Renforcement des baux verts

44 % des Institutionnels conditionnent leurs variables financières à l'acquisition par des critères ESG.

GOUVERNANCE INTERNE 8,1/10

81 % ont des objectifs ESG intégrés à leur stratégie d'investissement.

Formation ESG :

69 % forment des instances de gouvernance.

81 % forment les collaborateurs.

Axe de travail : construire de la **transversalité** entre les services, notamment pour favoriser la remontée de données.

© OID 2024

SIC — SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES

17 RÉPONDANTS

13 ANS
Durée moyenne de détention des bâtiments

E

Maturité dans la mesure de réduction de l'intensité énergétique et de l'intensité carbone.

CARBONE 10/10

ÉNERGIE 9,9/10

L'intensité d'usage :

un indicateur qui se développe.

E

Le bâti existant : un vecteur pour travailler d'autres enjeux.

BIODIVERSITÉ 7,9/10

RESSOURCES ET DÉCHETS 7,6/10

La réhabilitation et le réemploi des matériaux : une action déployée pour limiter l'artificialisation des sols et les émissions carbone.

S

Santé et confort : des enjeux fortement priorisés.

SÉCURITÉ ET SANTÉ 9,2/10

CONFORT ET BIEN-ÊTRE 8,6/10

Des enjeux reliés à l'adaptation au changement climatique : confort d'été, prévention de la pollution intérieure.

G

Des transformations qui touchent à la fois la conception et la gestion des immeubles.

INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA STRATÉGIE 9,1/10

29 % limitent systématiquement leurs investissements par l'intégration de certains critères ESG : DPE, risques physiques liés aux inondations, etc.

RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES 8,4/10

Engagement et renforcement des compétences des *Property Managers* : un axe prioritaire.

GOUVERNANCE INTERNE 8/10

94 % ont une politique ESG structurée et publiée.

© OID 2024

CHIFFRES CLÉS

P PROMOTION IMMOBILIÈRE

13 RÉPONDANTS

E

La construction bas-carbone : un vecteur d'avenir.

CARBONE 9,8/10

ÉNERGIE 9,3/10

54 % déclarent utiliser des matériaux biosourcés.

Des innovations pour décarboner les modes de construction : hors site, réemploi, prévalence du bois, etc.

E

Des réglementations ouvrant la voie des pratiques innovantes : Taxinomie et ZAN.

BIODIVERSITÉ 8,5/10

RESSOURCES ET DÉCHETS 7,9/10

39 % étudient les possibilités de réemploi de matériaux.

Exemple de pratiques : charte chantier propre, recours à la réhabilitation, marge réduite pour les opérations vertueuses, etc.

S

Rendre plus accessible les logements : des offres répondant aux besoins.

ACCESSIBILITÉ ET INCLUSION 6,3/10

Exemples de pratiques :
- Accessibilité physique : personne à mobilité réduite, emploi en situation d'handicap, etc.
- Accessibilité financière : rationalisation des matières premières, prêts acquéreurs et réduction des mensualités.

G

L'ESG s'impose à tous les niveaux : des financeurs plus regardants.

GOUVERNANCE INTERNE 8/10

69 % des acteurs forment leurs instances de gouvernance aux enjeux ESG.

46 % y voient des bénéfices en matière d'innovation et technique de construction.

RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES 7,2/10

Des données principalement :
- Mesurées pour 69 %
- Estimées pour 23 %

La fiabilité des données remontées : une composante clef liée aux connaissances et à l'engagement des opérationnels et prestataires.

© OID 2024

F FINANCEURS

9 RÉPONDANTS

E

Trajectoires de décarbonation, initiatives de place et référentiels : un triplet gagnant pour favoriser le changement.

CARBONE 10/10

NZBA et outils de trajectoire (CRREM) : des référentiels positifs facilitant le déploiement des stratégies d'alignement 56 %.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 7,4/10

Exemple de pratiques :
- Former est nécessaire pour 89 % des acteurs afin d'identifier, accompagner la réhabilitation des actifs et les besoins des acteurs ;
- Identifier et valoriser les projets qui prennent en compte les risques physiques liés au changement climatique : une action nécessaire pour 78 % ;
- L'alignement taxinomique : un critère pris en compte par 67 % des acteurs.

S

Les enjeux sociaux : des enjeux moins priorisés mais regardés.

CONFORT ET BIEN-ÊTRE 6,4/10

Exemple de pratiques : Recherche de label WELL/OSMOZ incluant une dimension sociale.

IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI 4,9/10

Exemple de pratiques :
- Prendre en compte les communautés locales et restructurer l'immeuble pour contribuer à l'amélioration de l'environnement direct ;
- Valoriser les projets avec une contribution socio-économique positive : un enjeu sur la contribution à l'emploi, accès à des services de quartier, rénovation, lieux de travail de haute qualité, etc.

G

Durabilité et ESG : une dynamique transformatrice pour les acteurs.

INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA STRATÉGIE 5,7/10

Exemple de pratiques :
- Transversaliser l'ESG au sein des différentes directions ;
- Structuration d'outils, de grilles ESG facilitant le repère des opérationnels et l'accompagnement des clients ;
- La CSRD : une réglementation perçue comme un levier pour mieux intégrer l'ESG par 44 % des acteurs.

RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES 4,9/10

Exemple de pratiques : Enquêtes alimentant une matrice de matérialité des enjeux RSE et création d'un comité scientifique.

© OID 2024

BS BAILLEURS SOCIAUX

12 RÉPONDANTS

1,9 MILLIONS DE M² sous gestion en moyenne

E

Baisser les coûts d'exploitation : la réduction des consommations énergétiques, un levier.

ÉNERGIE 9,4/10

Exemple de pratiques croissantes : énergies renouvelables, autoproduction et autoconsommation.

CARBONE 9,3/10

Exemples de pratiques bas-carbone : construction hors site, innovation des matériaux (isolation en paille).

S

Les enjeux sociaux figurent tous dans la première moitié du classement de priorisation.

CONFORT ET BIEN-ÊTRE 9,2/10

La quasi-intégralité des répondants mène une enquête de satisfaction auprès des locataires, préalable aux actions d'amélioration.

IMPACT SOCIAL POSITIF 8,4/10

Exemple de pratiques innovantes : habitat participatif, organisation en coopératives.

G

RSE, ESG, gouvernance : une nécessaire phase d'acculturation à l'œuvre.

RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES 7/10

83 % des bailleurs sociaux transmettent des données ESG à leurs financeurs. Les indicateurs se structurent.
- Un alignement à la Taxinomie pris en compte par 42 %
- La CSRD, une réglementation anticipée pour 67 %

La **coopération** entre pairs et avec les fédérations de place : un élément clé pour partager les connaissances et harmoniser les pratiques.

ACHATS RESPONSABLES ET GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT 7/10

Exemples de pratiques : Obtention du label RFAR, opération en réemploi et en éco-construction, charte impact chantier, charte d'achats responsables, répondre aux enjeux et engagements du SPASER.

© OID 2024

SGP

SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LES SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLES

Les sociétés de gestion de portefeuille (SGP) sont des entreprises agréées par l'AMF qui gèrent des actifs financiers pour le compte de tiers, qu'il s'agisse de particuliers ou d'entités privées. Ces actifs incluent notamment l'immobilier, qui est géré à travers des véhicules d'investissement spécifiques : SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier), OPCI (Organismes de Placement Collectif en Immobilier), SCI (Sociétés Civiles Immobilières).

E

7,5/10
ENVIRONNEMENT

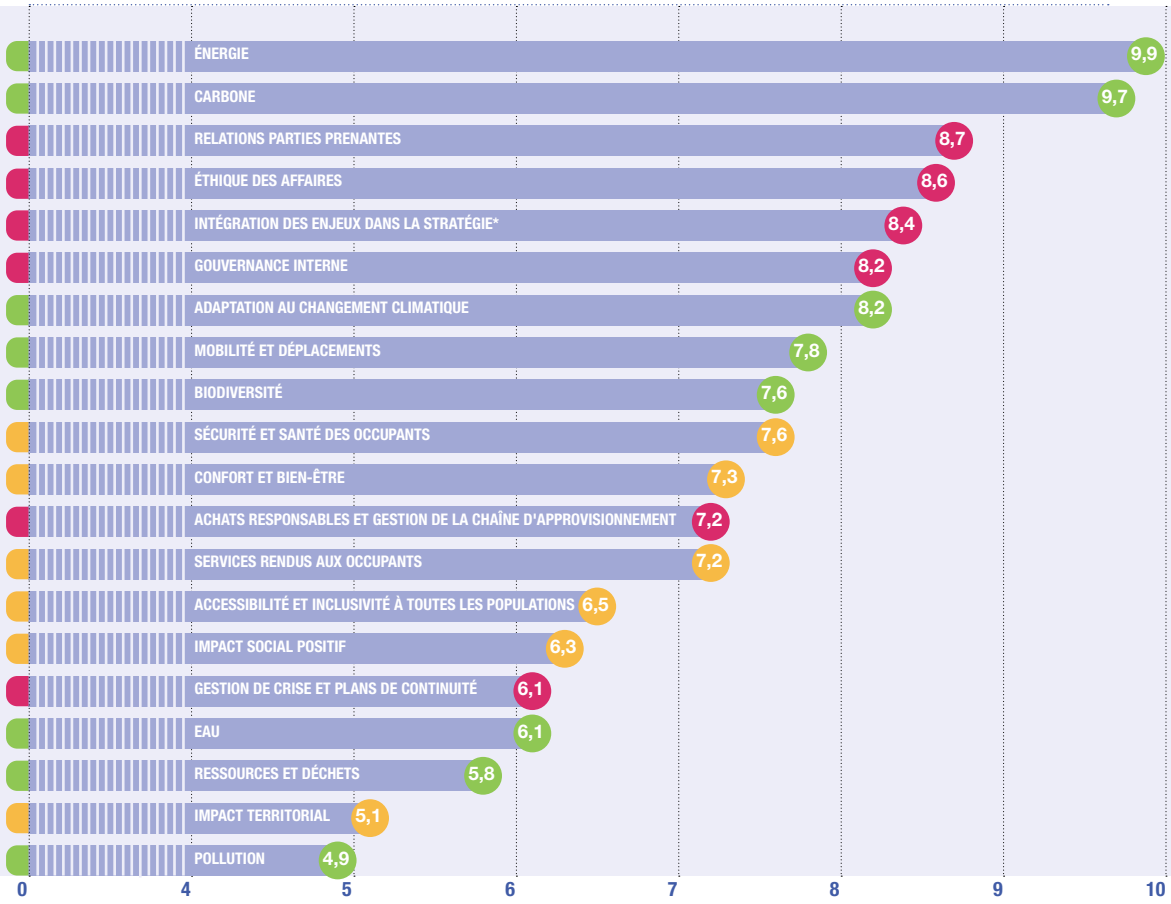
S

6,7/10
SOCIAL

G

7,9/10
GOUVERNANCE

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les sociétés de gestion de portefeuille



© OID 2024

Les **thématiques énergie, carbone et adaptation** forment un trio prioritaire et interdépendant, où les acteurs doivent développer des plans d'action précis pour répondre aux risques climatiques et de vulnérabilité des bâtiments. Ces démarches incluent des évaluations quantitatives et qualitatives, ainsi que des réévaluations post-travaux afin de réduire la vulnérabilité des biens.

En matière de **biodiversité**, les gestionnaires doivent intégrer des outils comme les évaluations écologiques et les cartographies pour prioriser les actions sur les sites sensibles. L'eau constitue un enjeu émergent, avec une attention croissante portée à la collecte de données et à l'évaluation des zones sensibles.

Les efforts se concentrent principalement sur les nouveaux projets et redéveloppements, mais les acteurs **cherchent à élargir leurs pratiques pour répondre aux exigences croissantes de durabilité** imposées par les régulateurs, investisseurs et le grand public.

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

II

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Les Investisseurs Institutionnels (II) sont des organismes (assurances, caisses de retraite, prévoyance, fonds souverains, de réserve etc.) gérant des montants financiers importants. L'immobilier représente généralement moins de 10 % de leurs allocations d'actifs, entre les détentions immobilières directes et indirectes, qui correspondent à l'épargne placée dans des fonds immobiliers gérés par des sociétés de gestion, ou dans des foncières cotées.

E

7,4/10
ENVIRONNEMENT

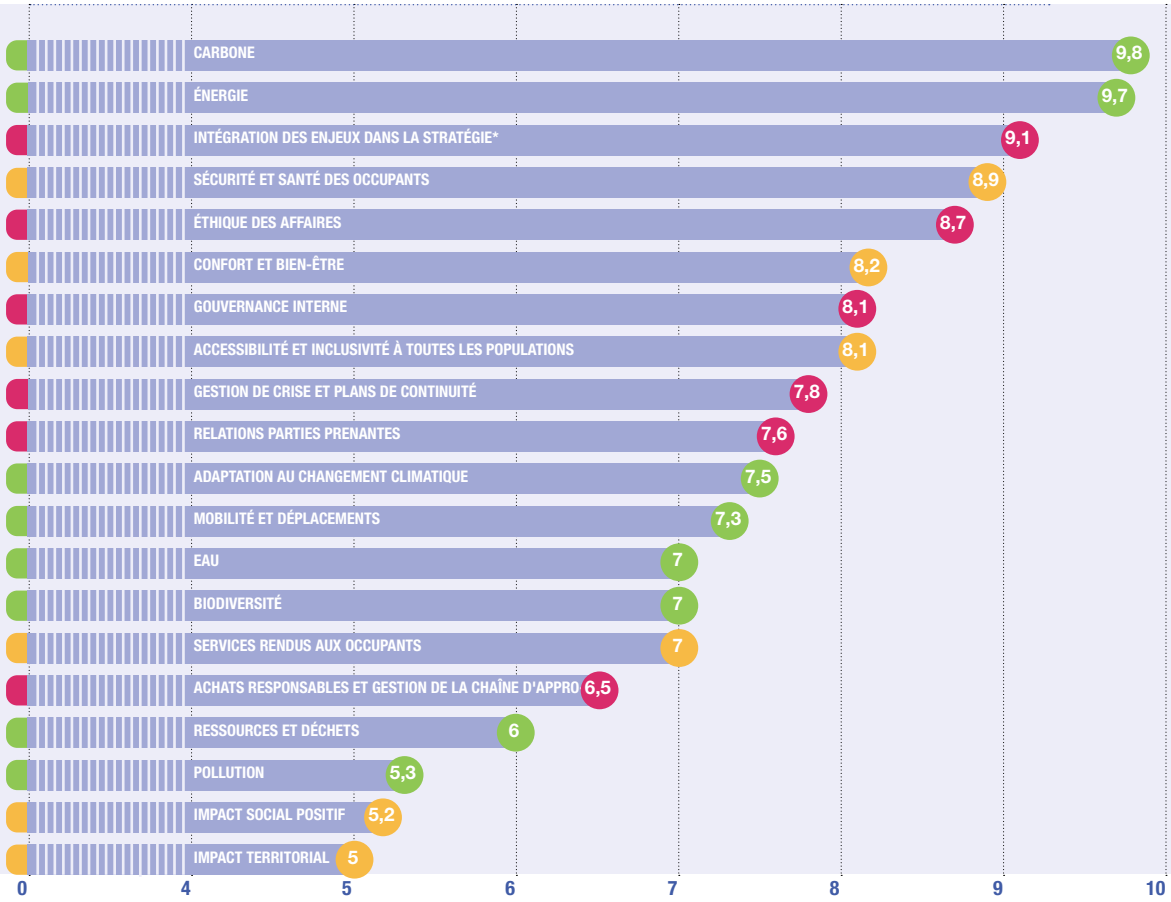
S

7,1/10
SOCIAL

G

7,9/10
GOUVERNANCE

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les investisseurs institutionnels



© OID 2024

Les enjeux **énergie et carbone** se distinguent comme les plus prioritaires. Ces efforts sont soutenus par des régulations comme l'article 29 de la Loi Énergie-Climat, qui renforce la transparence des informations extra-financières. L'eau, bien que moins maîtrisée, progresse grâce à des indicateurs systématiques et des initiatives comme la récupération des eaux de pluie ou usées. La biodiversité devient également une priorité, car elle est étroitement liée à l'adaptation climatique. Les acteurs intègrent des mesures telles que la végétalisation et le traitement des sols pour atténuer les risques climatiques.

Sur le plan **social**, la sécurité et le confort des locataires sont priorisés. Ces enjeux sont traités via des enquêtes de satisfaction, conduisant à des rénovations ambitieuses avec des labels de qualité.

La **gouvernance** figure parmi les priorités clés. Les efforts augmentent, notamment avec le déploiement de baux verts incluant des clauses ESG et des projections à long terme pour les portefeuilles gérés. La sensibilisation ESG est renforcée.

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

SIC

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES

LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES

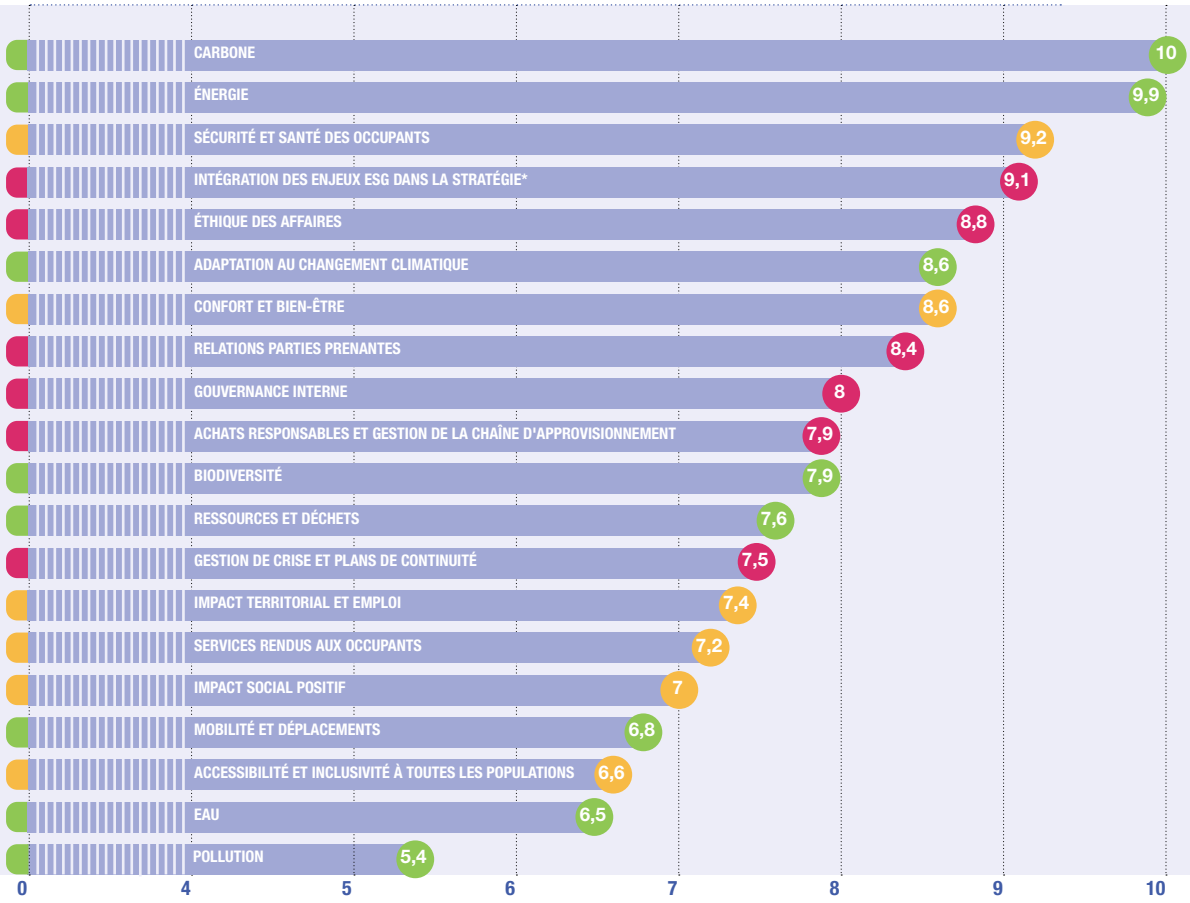
Les Sociétés Immobilières Cotées (SIC) sont des sociétés à prépondé¬rance immobilière, cotées sur les marchés financiers. Ces foncières cotées exercent un contrôle direct sur la gestion de leurs actifs immobiliers : location, ré-novation, commercialisation. Le périmètre des SIC inclut notamment les sociétés créées sous le statut juridique français SIIC.

E
7,8/10
ENVIRONNEMENT

S
7,7/10
SOCIAL

G
8,3/10
GOUVERNANCE

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les sociétés immobilières cotées



© OID 2024

Les **thématiques climatiques** (énergie, carbone, adaptation) dominent les enjeux environnementaux, soutenues par des outils de mesure et le cadre du Règlement Taxinomie. Les actions se concentrent sur la rénovation, le verdissement énergétique et la promotion de la sobriété énergétique. Au-delà de la décarbonation, les acteurs visent à renforcer la résilience de leurs modèles en intégrant des approches globales ESG, favorisant des co-bénéfices.

Dans le **domaine social**, la santé, la sécurité et le bien-être des occupants restent prioritaires. Les acteurs impliquent les occupants dans des consultations pour ajuster leurs actions. Dans les bureaux, la modularité, la flexibilité et la prévention des pollutions intérieures sont au cœur des réflexions.

Les **impacts territoriaux** sont abordés via des initiatives de revitalisation urbaine, de soutien à l'emploi local et d'études d'empreinte socio-économique. Ces actions se développent souvent grâce à des partenariats locaux.

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

P

PROMOTION IMMOBILIÈRE

LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

La promotion immobilière est une activité qui consiste à construire des immeubles afin d'être vendus à des acquéreurs. À l'initiative du projet, le promoteur est responsable de réunir les conditions juridiques, financières et techniques pour le mener à bien. Il est chargé de trouver des occupants (propriétaires ou locataires), qui financeront le projet. Les réhabilitations et transformations sont aussi des activités de promotion immobilière.

E

7,8/10
ENVIRONNEMENT

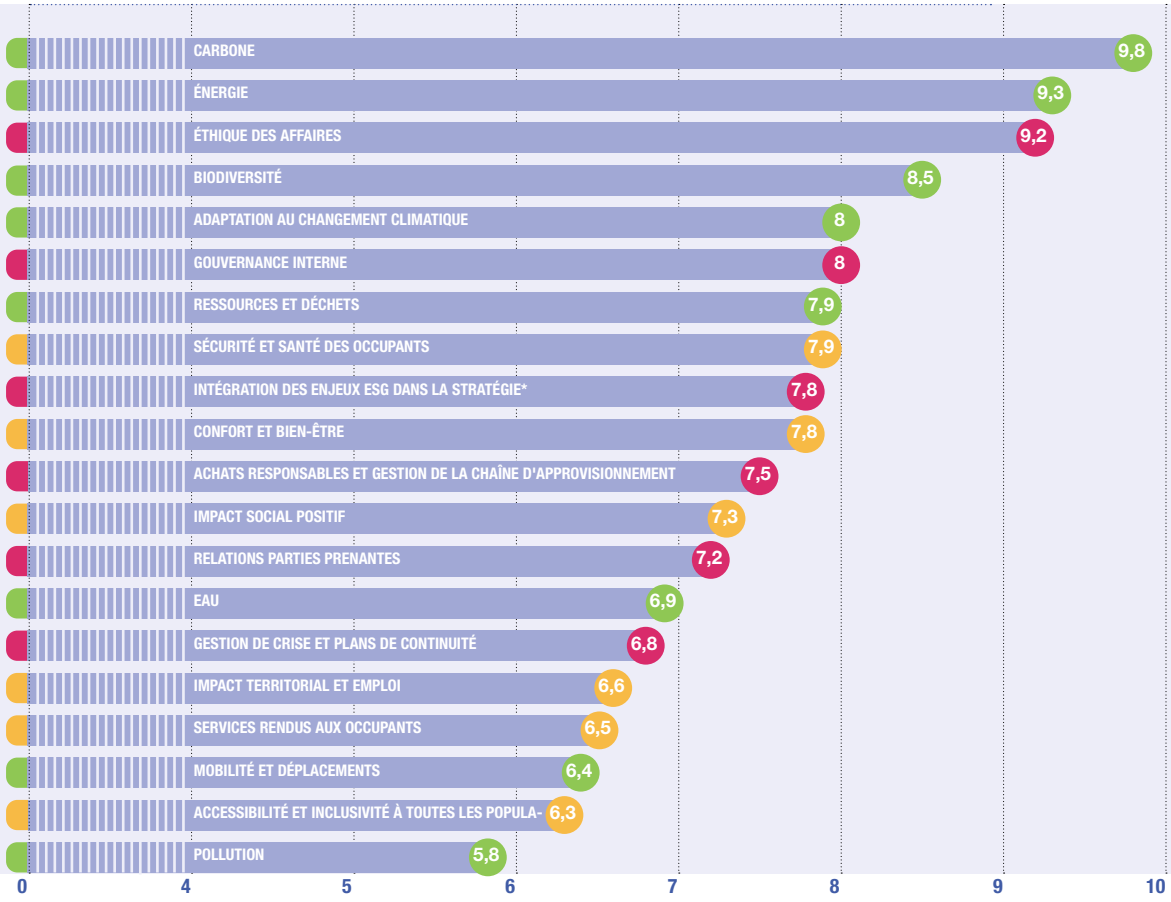
S

7,1/10
SOCIAL

G

7,7/10
GOUVERNANCE

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par la promotion immobilière



© OID 2024

Les **enjeux environnementaux** dominent désormais les priorités des promoteurs immobiliers. Ce changement est impulsé par des réglementations comme la RE2020, qui visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les chantiers, et par des incitations étatiques telles que des crédits carbones pour l'utilisation de matériaux bas-carbone.

Pour réduire les besoins énergétiques, des solutions peu carbonées deviennent systématiques, comme les pompes à chaleur, la géothermie, et l'interdiction des énergies fossiles. L'**adaptation au changement climatique**, qui figure aussi dans les priorités, se traduit par la mise en place d'indicateurs et de plans d'action pour évaluer la résilience face aux vagues de chaleur et améliorer le confort d'été grâce à des innovations.

La **biodiversité**, fortement influencée par des cadres comme le Règlement Taxinomie et les PLU bioclimatiques, est également un axe prioritaire.

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

F

FINANCEURS

LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

La catégorie financement de l'immobilier rassemble à la fois des établisse¬-ments de crédit et les fonds de dette. Les premiers reçoivent généralement des dépôts et les mobilisent pour octroyer des crédits, jouant un rôle clé dans le financement immobilier. Il s'agit de banques, sociétés financières ou caisses de crédit. Les seconds, fonds de dette, prêtent à des entreprises en échange d'intérêts. Alternative aux prêts bancaires, ils financent des projets plus risqués avec divers types de prêts (senior, junior, mezzanine).

E

7,1/10
ENVIRONNEMENT

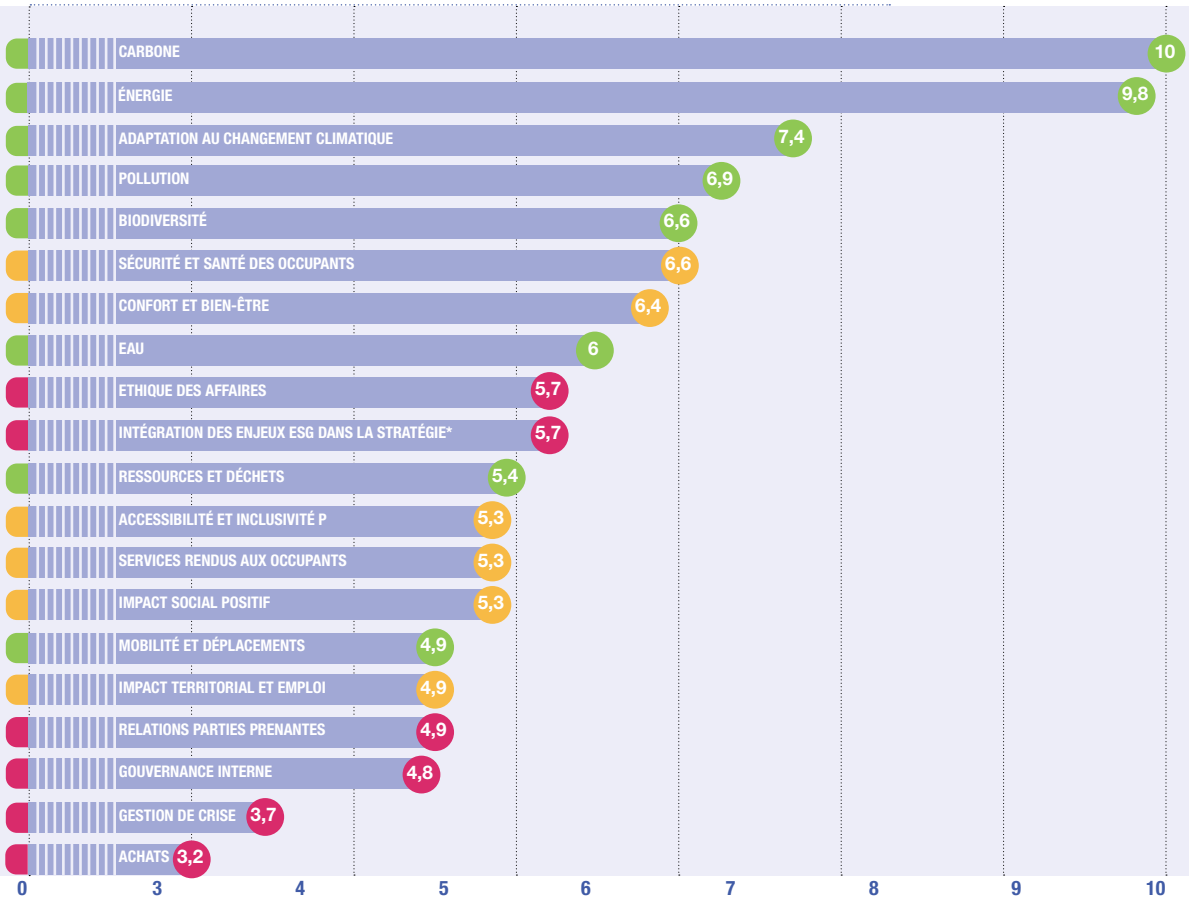
S

5,6/10
SOCIAL

G

4,6/10
GOUVERNANCE

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les financeurs



© OID 2024

Les **thématiques du carbone et de l'énergie**, soutenues par la réglementation et des initiatives collectives comme la NZBA, sont en phase de maturité avec des dispositifs techniques prêts à être industrialisés. Ces enjeux bénéficient d'un écosystème favorable et d'un appui croissant du public, grâce à des outils, certifications et données de plus en plus accessibles.

L'**adaptation au changement climatique** prend également de l'ampleur, soutenue par des outils permettant d'analyser les risques climatiques pour les actifs. Toutefois, les thématiques de l'eau, de la biodiversité et de la pollution restent moins développées, les priorités se concentrant sur des sujets disposant déjà de cadres méthodologiques établis.

Des financements innovants, comme les Social/Sustainability Link Loans (SLL), émergent en sus des Greenbonds. De nouveaux cadres de reporting extra-financiers, tels que les directives CSRD et CS3D, encouragent cette intégration en exigeant des analyses ESG plus précises, portant sur l'impact local des projets, la gestion de la chaîne d'approvisionnement, et la cohérence des plans de transition.

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

BS

BAILLEURS SOCIAUX

LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux, dont l'activité est encadrée par l'article L.411-10 du code de la construction et du logement, louent des logements à loyers modérés sous condition de ressources. En France, il existe cinq types de bailleurs : OPH, SA d'HLM, coopératives d'HLM, SEM, et organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage.

E

7,2/10
ENVIRONNEMENT

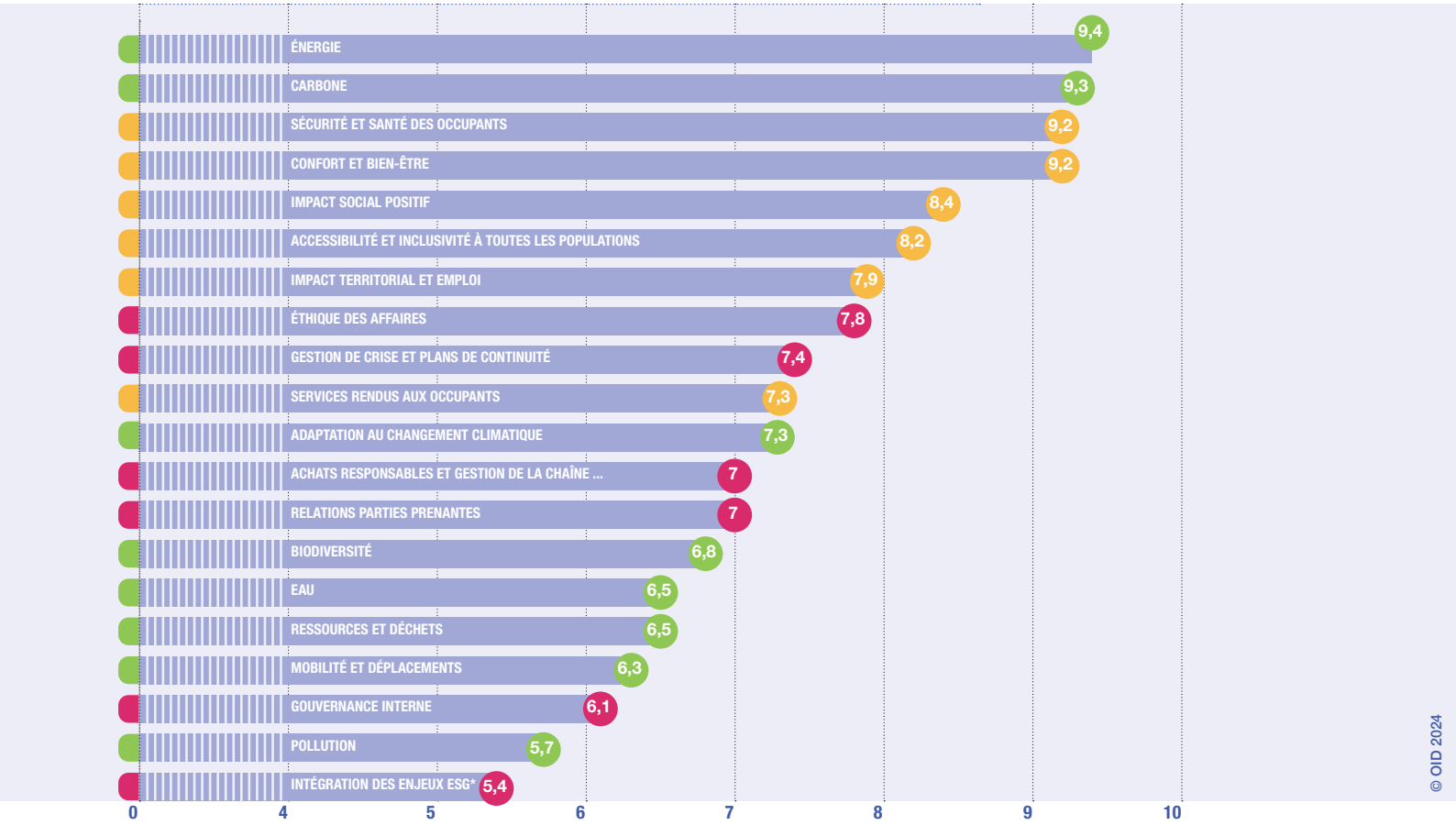
S

8,4/10
SOCIAL

G

6,7/10
GOUVERNANCE

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les bailleurs sociaux



© OID 2024

Les bailleurs sociaux, chargés de garantir l'accès au logement pour les publics précaires, placent les enjeux **sociaux** au cœur de leurs priorités, notamment en matière d'inclusivité, de confort, et de sécurité des occupants. Ils s'efforcent également de **répondre aux défis climatiques via des réhabilitations thermiques**, tout en prenant en compte la vulnérabilité et le vieillissement des populations.

Sur le plan **environnemental**, leur stratégie se concentre sur la gestion de l'énergie et du carbone, avec des actions de sensibilisation des locataires pour réduire les consommations. D'autres initiatives concernent la gestion de l'eau, la biodiversité, et la promotion du réemploi des matériaux, bien que ces aspects soient encore peu priorisés.

La **gouvernance** repose sur des normes, des certifications et des démarches responsables, incluant des achats durables et une éthique des affaires. L'adaptation au changement climatique y occupe une place importante, dans une logique d'équilibre entre engagements sociaux, environnementaux et viabilité économique.

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

CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE

2019

Novembre 2019

LOI ÉNERGIE-CLIMAT (ART. 29)

Novembre 2019

RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 DIT SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR)

2020

Juin 2020

RÈGLEMENT TAXINOMIE (UE) 2020/852

LES NOTICES

2021

Mars 2021

ENTRÉE EN APPLICATION DU RÈGLEMENT SFDR

Mai 2021

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

Juin 2021

ACTE DÉLÉGUÉ POUR LES OBJECTIFS CLIMATIQUES TAXINOMIE (UE)

2022

Décembre 2022

DIRECTIVE (UE) 2022/2464 DITE CSRD

Adoption du nouveau cadre définissant les acteurs soumis à rapports de durabilité et leur contenu

SGP SIC II P BS F

Octobre 2022

TAXINOMIE EUROPEENNE

Publications d'éléments d'interprétation de la Taxinomie par le MTECT français

SGP SIC II P BS F

Août 2022

MIFID II

Application de l'inclusion de critères extra-financiers dans les questionnaires d'adéquation à destination des clients finaux

F SGP II

Janvier 2022

BÂLE III PILIER 3

Nouvelles normes techniques (ITS) sur les informations à fournir au titre du pilier 3 pour les risques ESG, incluant le calcul du *Green Asset Ratio* (GAR)

F

2023

Janvier 2023

SFDR

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

SGP II

S1 2023

TAXINOMIE EUROPEENNE

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

SIC P BS

Reporting sur les indicateurs d'éligibilité pour les entreprises financières

SGP II F

Juin 2023

SFDR

Application des exigences de niveau 2 pour les entités : rapport sur les principales incidences négatives (PAI)

SGP II

Juin 2023

LOI ÉNERGIE-CLIMAT (ART. 29)

Publication des rapports complets à l'échelle des entités et des fonds soumis

SGP II F

Juin 2023

TAXINOMIE EUROPEENNE

Publication des critères d'alignement des activités économiques sur les objectifs autres que climatiques (Eau, Economie Circulaire, Pollution, Biodiversité)

SGP SIC II P BS F

2024

Mai 2024

RAPPORT DE L'ESMA SUR LE NOM DES FONDS FINANCIERS

Rapport contenant les exigences sur les noms de fonds financiers utilisant des termes liés à l'ESG

SGP II F

2024

TAXINOMIE EUROPÉENNE & BÂLE III PILIER 3

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

SGP SIC II P BS F

Décembre 2023

CSRD

Transposition de la directive CSRD en droit français

SGP SIC II P BS F

Octobre 2023

GREEN BOND STANDARD

Adoption d'un référentiel européen basé sur la Taxinomie pour la définition d'une obligation verte

SGP SIC II P BS F

Juillet 2023

CSRD

Adoption des standards définissant les exigences pour les rapports de durabilité sur les 3 piliers ESG

SGP SIC II P BS F

2025

Juillet 2024

CORPORATE SUSTAINABILITY DUE DILIGENCE (CS3D)

Entrée en vigueur de la CS3D, qui oblige les entreprises à identifier et à traiter les impacts négatifs de leurs activités sur les droits de l'Homme et l'environnement, tout en renforçant le devoir de vigilance et le suivi des plans de transition.

SGP SIC II P BS F

2025

CSRD

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

SGP SIC II P BS F

2026

2026

CSRD

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

SGP SIC II P BS F

2027

2027

CSRD

Reporting sur l'exercice 2026 pour les PME cotées

SGP SIC II P BS F

2029

2029

CSRD

Reporting sur l'exercice 2028 pour les entreprises non-européennes

SGP SIC II P BS F

NOUS AVONS UNE RESSOURCE À CE SUJET !

Ce document a été réalisé en novembre 2024, le calendrier prospectif peut être modifié.

II INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

SIC SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES

F FINANCEURS

SGP SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

BS BAILLEURS SOCIAUX

P PROMOTEURS IMMOBILIERS

© OID 2024

À propos l'OID

ŒUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

Association indépendante, l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) a pour but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international. Composée de plus d'une centaine d'adhérents et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier, l'OID constitue la référence pour toute la chaîne de valeur du secteur, et promeut l'intelligence collective pour résoudre les problématiques environnementales, sociales et sociétales de l'immobilier. L'OID produit des ressources et outils au service de l'intérêt général.

À propos du Baromètre de l'Immobilier Responsable - BIR

Cette étude annuelle présente le niveau d'avancement et de maturité du secteur de l'immobilier sur les différents enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Afin de dégager des tendances sur l'immobilier, la septième édition du Baromètre s'appuie sur les réponses de 85 acteurs de l'immobilier structurées autour d'un questionnaire, comportant deux dimensions : une dimension visant à prioriser les 20 enjeux ESG de l'OID, une autre portant sur les dispositifs organisationnels et sur 18 entretiens semi-directifs (3 par segment d'acteurs). Le guide des 20 enjeux ESG repose lui-même sur l'étude des matrices de matérialité des acteurs de l'immobilier et fournit des clés de compréhension sur les évolutions des enjeux ESG.

TYPOLOGIE D'ACTEUR	BAILLEUR SOCIAL	ÉTABLISSEMENT DE CRÉDIT	FONDS DE DETTE	INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL	PROMOTEUR	SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE	SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COTÉE
CONTRIBUTIONS REÇUES ET ANALYSÉES EN 2024	12	4	5	16	13	19	16

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.

Remerciements et partenaires du baromètre

L'OID remercie vivement les membres du Comité d'Experts du Baromètre de l'Immobilier Responsable, qui permettent d'enrichir les analyses de cette étude, ainsi que l'ensemble des contributeurs au Baromètre 2024 de l'Immobilier Responsable.

Associations partenaires du BIR, membres du Comité d'Experts :

ASPIM – Association Française des Sociétés de Placement Immobilier
IEIF – Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière
Fédération des Entreprises Immobilières
France Assureurs
IFPImm – Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier
France Fédération Promoteurs Immobiliers
Delphis Habitat & Innovation

L'OID remercie toutes les sociétés qui ont répondu au questionnaire 2024

1001 VIES HABITAT
ACM
AEW
AEW EUROPE
AG2R LA MONDIALE
ALDERAN
ALLIANZ
ALTAREA
ALTAREA COGEDIM
AMUNDI REAL ESTATE
ARDIAN
ARDIAN FRANCE
ARGAN
ARKÉA FONCIÈRE
ATLAND
RÉSIDENTIEL ATLAND VOISIN
AXA REIM
BNP PARIBAS AM
BNP PARIBAS CARDIF
BNP PARIBAS REIM
BNP REAL ESTATE
BOUYGUES IMMOBILIER
BPCE LEASE CARMILA
CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER
CNP ASSURANCES
COFINIMMO
COVIVIO
COVIVIO HOTEL
COVIVIO SGP
CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES
CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE & INVESTMENT BANK
DESIMO
FONCIÈRE INEA
FONCIÈRE MAGELLAN
FREY
GA SMART BUILDING
GECINA
GENERALI REAL ESTATE FRANCE
HABITAT 76
HALPADES
HSBC REIM
ICADE
ICADE PROMOTION
ICAWOOD IMMOBILIÈRE 3F
IVANHOE CAMBRIDGE
LA FRANÇAISE REM
LA POSTE IMMOBILIER
LBP AM
LE COL
LEMAN HABITAT
LOGEAL IMMOBILIÈRE
LP PROMOTION
MACIF
MACSF
MATA CAPITAL
MRM
NEXITY
NOVAXIA AM
OFI INVEST REAL ESTATE
OGIC
PAREF
PERIAL AM
PRAEMIA REIM
QUEVILLY HABITAT
RIVP
SDH
SIENNA INVESTMENT MANAGERS
SIGH HABITAT
SMA BTP
SOCFIM
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
SOFIDY
SOGEPROM
SURAVENIR
SWISS LIFE
SWISS LIFE AM
UNIBAIL-RODAMCO WESTFIELD
VINCI IMMOBILIER CONSTRUCTION
VITURA
VOSGESLIS
WO2

NOUS CONTACTER

Observatoire de
l'Immobilier Durable
12 rue Vivienne
75 002 Paris

contact@o-immobilierdurable.fr

o-immobilierdurable.fr

Centre de ressources OID

L'ATELIERDELESTUAIRE.COM

OID

ŒUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE