

CSRD : Reporting des émissions de GES liées à la consommation d'énergie des locataires

Juillet 2025

La FEI et l'Aspim estiment nécessaire de clarifier leur position concernant la méthode de calcul à retenir à l'égard du reporting par les bailleurs des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation d'énergie des locataires.

La CSRD a été élaborée notamment dans le but de créer un maillage plus étroit entre l'extra-financier et le financier (alignement de périmètres, etc.). Sans remettre en cause cette orientation vertueuse, il importe de prendre en compte la réalité physique et juridique du secteur.

La notion de contrôle financier doit ainsi être un repère pour la méthode de comptabilisation (en retenant les émissions à 100 % et non au prorata de détention par exemple) et pour définir le périmètre (pour limiter les exclusions au maximum). En revanche, ce principe d'alignement ne devrait pas faire influencer la catégorisation des émissions dans la mesure où il est nécessaire d'ajouter une notion de contrôle opérationnel pour définir un plan d'actions adapté.

En particulier, les émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation d'énergie des locataires doivent être comptabilisées par les bailleurs (les entreprises immobilières) dans la catégorie 3.13 du GHG Protocole (*Scope 3 – Downstream Leased assets*).

Une pratique de place partagée depuis plusieurs années

La pratique de place, en cohérence avec le GHG Protocole, consiste à **comptabiliser par les bailleurs les émissions de GES des locataires en scope 3**. Cela concerne deux cas :

- Immeuble multilocataires : le bailleur ou son gestionnaire souscrit les contrats d'énergie pour les parties et équipements communs : les émissions de GES correspondantes relèvent des scopes 1 et 2 du bailleur ; chaque locataire souscrit son contrat de fourniture d'électricité auprès du fournisseur d'énergie de son choix : les émissions correspondantes relèvent des scopes 1 et 2 du locataire, et du scope 3 du bailleur.
- Immeuble monolocataire : le locataire est en charge de l'entretien courant de l'immeuble. Il choisit ses fournisseurs d'énergie : les émissions correspondantes relèvent des scopes 1 et 2 du locataire et du scope 3 du bailleur.

La FEI et l'Aspim considèrent que cette méthode de comptabilisation, reconnue en dehors des frontières de l'Europe, ne saurait être remise en cause dans le cadre de la CSRD : les émissions de GES des locataires n'ont pas à être comptabilisées dans les scopes 1 et 2 des bailleurs.

Cette méthode de comptabilisation est le reflet d'une réalité opérationnelle :

1. Les émissions concernées sont liées à l'énergie privative consommée et payée par les locataires dans les actifs immobiliers : les contrats qui y sont liés, tout comme la maintenance des équipements consommant cette énergie sont en dehors du domaine d'intervention du bailleur. Cela reviendrait donc à attribuer au bailleur une responsabilité qui ne traduit pas la réalité opérationnelle. La catégorisation des émissions doit traduire le niveau de contrôle effectif sur les équipements et contrats énergétiques, notamment s'agissant de l'établissement et de la maîtrise des plans d'action.
2. L'ensemble des émetteurs de notre secteur (entreprises immobilières / propriétaires bailleurs), au plan mondial, comptabilise en scope 3 les GES des locataires : les émetteurs en France (voire en EU) soumis à la CSRD ne peuvent pas être les seuls à faire de changement de comptabilisation. Un tel changement de comptabilisation réduirait la comparabilité et aurait un impact défavorable pour les émetteurs et les investisseurs (émissions de scopes 1 & 2 qui augmenteraient significativement et artificiellement). Ce serait notamment le cas lors des réponses aux agences de notation, à commencer par le CDP, qui s'alignent toutes sur le GHG Protocole. Par ailleurs, les entreprises immobilières ont adopté depuis plusieurs années des objectifs rendus publics et des trajectoires à moyen et long terme, parfois en s'inscrivant dans une démarche *Science Based Targets*. Cette démarche s'inscrit également dans une méthode de comptabilité carbone conforme au GHG Protocole. Le transfert des émissions précédemment comptabilisées en scope 3 aux scopes 1 et 2 reviendrait donc à créer un décalage entre les objectifs publics des entreprises et le reporting CSRD.
3. Comptabiliser par les bailleurs les émissions de GES des locataires en Scopes 1 et 2 présenterait un risque de double comptage important puisque les locataires vont également continuer de les comptabiliser dans leurs émissions de scopes 1 & 2.
4. L'intégration par les bailleurs des émissions des consommations d'énergie des locataires demanderait un travail important de redéfinition de ces objectifs et plans d'action (et de validation par les organismes de référence comme la SBTi – qui s'appuie sur une méthode de comptabilité carbone conforme au GHG protocole), qui incluent une part importante de leviers externes (les locataires et leurs actions). Ceci aurait pour impact de créer une charge de reporting additionnelle sans créer de plus-value dans le déploiement des plans de transition des entreprises nécessités par la CSRD.

A propos de l'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) 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 les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2024, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 294 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 145, dont 114 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 31 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

A propos de la FEI

La Fédération des Entreprises immobilières (FEI) rassemble les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent au quotidien des biens immobiliers diversifiés tels que bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques, logements, résidences gérées en France et à l'étranger.

Elle est composée de sociétés immobilières cotées ou non cotées qui représentent 268 milliards d'euros d'actifs et 51 millions de mètres carrés dans le monde, dont presque 50% en France, soit 40% du patrimoine immobilier détenu par les investisseurs institutionnels.