VERSION COMPLÈTE 6° ÉDITION

> INVESTISSEM ESG REPORTING BIODIVERSITE GOUVERNAN CLIMAT PLANÈTE TRANSPAREN SOCIÉTALE RISQUES

BAROMETRE BL'IMMOBILIER RESPONSABLE

NOVEMBRE 2023

















LOIS MOULAS Directeur général, OID



CLAIRE MEUNIER Responsable du programme Gouvernance & Société, OID

« Dans un contexte de marché difficile, la performance extra-financière devient un levier indéniable de valorisation des actifs et d'accès au financement. Les exigences réglementaires et les attentes des locataires se renforcent sur toutes les dimensions de l'ESG, requérant l'intervention d'experts sur des sujets aussi variés que le carbone, la biodiversité ou la mixité sociale. L'action pour une transition environnementale, sociale et sociétale est ainsi incontournable. »

SOMMAIRE

EDITO	
NTRODUCTION	
PÉRIMÈTRE 2023	6
CHIFFRES CLÉS	8
MMOBILIER DE GESTION	11
Sociétés de gestion de portefeuille	12
nvestisseurs institutionnels	15
Sociétés immobilières cotées	18
BAILLEURS SOCIAUX	21
PROMOTION IMMOBILIÈRE	23
FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER	27
Banques et Fonds de dettes	28
CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE	30
ÉVOLUTION 2022-2023 EN FINANCE RESPONSABLE	31
PERSPECTIVES DE LA FINANCE RESPONSABLE	32
BIBLIOGRAPHIE	33
REMERCIEMENTS	34
ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE	35
LE GUIDE DES 20 ENJEUX ESG	36
À PROPOS	37

ÉDITO



Véronique DONNADIEU Déléguée générale, **ASPIM**



Didier **BELLIER-GANIÈRE** Délégué général,



Delphine CHARLES-PÉRONNE Déléguée générale,



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



Olivier COLONNA **D'ISTRIA** Président *IFPimm*

Alors que 2023 est en passe d'être l'année la plus chaude jamais enregistrée à l'échelle planétaire¹, comment se positionnent les acteurs de l'immobilier sur les enjeux ESG? Toute la chaîne de valeur immobilière poursuit sa mobilisation sur les enjeux climatiques, avec une coordination et un partage d'expériences toujours plus accru au sein de l'écosystème dans tous les domaines de l'ESG, ce qui incite les parties prenantes à plus de collaboration sur ces enjeux. Les acteurs s'engagent fortement sur l'atténuation et sur l'adaptation, deux problématiques majeures à mener de front.

L'humain et le territoire sont au cœur de l'activité immobilière. Les deux nouveaux acteurs intégrés cette année, financeurs et bailleurs sociaux, le démontrent à nouveau. Ils viennent conforter les démarches des autres acteurs de l'immobilier dans les domaines sociaux et territoriaux. A titre d'exemple, les bailleurs sociaux sont par nature très engagés auprès de leurs locataires et des charges énergétiques leur incombant.

Les pratiques en matière de gouvernance prennent de l'ampleur à mesure que l'ESG gagne en importance dans les modèles d'affaires. Cette année est marquée par un renforcement de la formation. Elle se déploie aux niveaux stratégiques des entreprises et se spécialise face aux nouveautés réglementaires. Toute la chaîne de valeur doit être acculturée, jusqu'aux conseillers en gestion de patrimoine et aux clients finaux. Les nouveautés règlementaires renforcent également le besoin de structuration interne, avec un reporting encadré par les règlements, actes et directives européens mais dont la déclinaison concrète à mettre en œuvre dans tous les métiers se heurte encore à un manque cruel de cohérence entre les différents acteurs et échelles.

Malgré les perturbations du marché de l'immobilier, l'ESG reste une opportunité indéniable de gagner de la valeur et d'accéder au financement. Retrouvez les tendances et les pratiques de marché dans cette nouvelle édition du Baromètre de l'Immobilier Responsable.

FOCUS 2023

MISE EN ŒUVRE DES **RÉGLEMENTATIONS** Difficultés et évolutions

à anticiper

FOCUS 2023 NOUVELLES TYPOLOGIES D'ACTEURS Bailleurs sociaux et financeurs

¹ Selon l'observatoire européen Copernicus

INTRODUCTION

Pour sa 6e édition, le Baromètre de l'Immobilier Responsable (BIR) fait un état des lieux de la maturité des acteurs de l'immobilier sur les pratiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance). À partir de questionnaires remplis par près de 80 acteurs et une quinzaine d'entretiens qualitatifs, l'objectif est de souligner les tendances en matière de démarche ESG, d'outils et d'indicateurs utilisés, de priorisation des enjeux, d'actions mises en place, et enfin d'appropriation des nouvelles réglementations. A nouveau cette année, les évolutions réglementaires sont importantes : publication des critères de contribution pour les derniers enjeux environnementaux de la Taxinomie, anticipation des standards de la CSRD, Loi ZAN, Loi Energie-Climat. Dans ce contexte, le BIR a pour ambition de refléter l'état d'avancement du secteur immobilier sur ces différentes thématiques.

L'analyse du secteur représente toute la chaîne de valeur : l'Immobilier de Gestion (incluant les Sociétés de Gestion de Portefeuille, les Investisseurs Institutionnels et les Sociétés Immobilières Cotées), les Bailleurs Sociaux, la Promotion Immobilière et le Financement de l'Immobilier.

Le référentiel des 20 enjeux

Les enjeux ESG s'appuient sur le référentiel des 20 enjeux de l'OID, issus de matrices de matérialité des acteurs immobiliers et de l'analyse croisée des référentiels normatifs et réglementaires. La mise à jour 2023 du guide des 20 enjeux est disponible ci-dessous, mettant en exergue les indicateurs, les ambitions et les pratiques du marché.

NOUVEAUTÉS 2023

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable continue d'interroger sur l'intégration opérationnelle des exigences de la Taxinomie européenne et des réglementations européennes et françaises en matière de transparence extra-financière.

L'édition 2023 a pour objectif d'évaluer l'appropriation par les acteurs de ces nouveaux dispositifs pour leurs premières années d'application. L'ambition est d'avoir une vue d'ensemble du marché de l'immobilier en matière de pratiques ESG et de conformité réglementaire.

Deux nouveaux acteurs sont intégrés dans l'analyse des pratiques ESG : les Financeurs et les Bailleurs Sociaux. Les premiers ont un rôle important pour l'immobilier durable via l'accord de prêts et crédits. Les seconds ont une position spécifique dans le secteur immobilier par leur lien fort et direct avec les habitants.

Découvrez le guide des 20 enjeux ESG









ÉNERGIE



CARBONE



RESSOURCES ET DÉCHETS



E4 EAU



BIODIVERSITÉ



E6 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



E7 ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE



E8 POLLUTION



SOCIAL



SÉCURITÉ ET SANTÉ DES OCCUPANTS



CONFORT ET BIEN-ÊTRE



S3 IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI



S4 ACCESSIBILITÉ



SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS



S6 IMPACT SOCIAL POSITIF



GOUVERNANCE



G1 ÉTHIQUE DES AFFAIRES



G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG*



RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES



GOUVERNANCE INTERNE



ACHATS RESPONSABLES



GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2022

Fin 2022, plus de

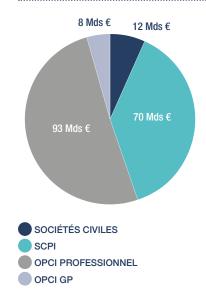
550 bailleurs
sociaux
géraient un parc total d'environ
5 millions
de logements¹.

L'activité de promotion immobilière a généré en 2022 un volume d'activités de **38,2 Mds €**² principalement en résidentiel et en bureaux.

Le marché de l'Immobilier de Gestion en France au 31/12/2022 est largement dominé par les entreprises immobilières et véhicules d'investissement français³ dont les principaux sont :

- 24 Sociétés Immobilières Cotées (SIC) gérant un patrimoine français de 102,2 Mds €
- 205 Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) gérées par 43 sociétés de gestion, pour un patrimoine français de 69,8 Mds €
- 356 Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) dont 333 OPCI Professionnels (OPPCI) gérés par 43 sociétés de gestion et 23 OPCI Grand Public gérés par 15 sociétés de gestion, pour un patrimoine immobilier français de 100,6 Mds €
- 45 Sociétés Civiles (SC) gérées par 22 sociétés de gestion, pour un patrimoine immobilier français de 12,3 Mds €
- Des investisseurs institutionnels (II) dont les détentions immobilières directes en France sont estimées à environ 130 Mds €⁴
- 1 Source : Chiffres Delphis 2023
- 2 Source : Chiffres FPI 2023 3 - Source : Chiffres IEIF, FA, ASPIM 2023
- 4 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.

IMMOBILIER DE GESTION EN FRANCE AU 31/12/2022



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



Christian
DE KERANGAL
Directeur général,

L'immobilier en 2022 : nouveau cycle ou nouvelle ère ?

Le déclenchement de la guerre en Ukraine, le 24 février 2022, met brutalement fin en Europe à la courte période de reprise qui a suivi la crise sanitaire. En engendrant une très forte hausse des prix de l'énergie et des matières premières, notamment agricoles, ce conflit va venir renforcer la résurgence de l'inflation, déjà observée depuis le second semestre 2021 en raison de l'engorgement des chaînes d'approvisionnement face à la forte demande post-Covid et des pénuries de main d'œuvre enregistrées dans de nombreux secteurs.

Confrontée à des niveaux d'inflation qu'elle n'avait pas connus depuis plus de 30 ans, la Réserve Fédérale va décider de « ralentir » la surchauffe de l'économie américaine, en relevant ses taux directeurs à une vitesse et avec une ampleur jamais observées depuis 40 ans et en réduisant très fortement la liquidité qu'elle fournissait aux banques. Rapidement suivie par la plupart des Banques Centrales, confrontées à la même nécessité de lutter contre l'inflation, cette hausse des taux directeurs va entraîner celle des taux de rémunération des obligations souveraines et *corporate*, ainsi qu'un très net renchérissement du coût du crédit.

Actif à forte intensité capitalistique, l'immobilier est directement impacté par ce choc des taux : parce que l'accès au crédit devient beaucoup plus onéreux, mais aussi parce que la remontée rapide des taux des obligations d'État entraine la compression de la prime de risque, rendant l'immobilier peu attractif par rapport à l'obligataire. Il devient impératif de recréer une prime de risque suffisante, les prix de l'immobilier réagissant toujours avec retard sur les actifs financiers.

La première conséquence est donc un ralentissement relativement rapide des volumes : investissements en immobilier d'entreprise qui diminuent dès le début du second semestre 2022 ; recul des ventes de logements neufs – et plus généralement des ventes de logements, une partie des ménages, notamment les primo-accédants, étant désolvabilisés par la hausse des taux d'intérêts.

L'immobilier est désormais confronté à une fin de cycle brutale, qui se conjugue avec des évolutions structurelles profondes, prémices d'une nouvelle ère: ralentissement de la croissance de la population active, montée en puissance du télétravail, et surtout changement climatique.

L'année 2023 montrera combien ces évolutions ont des impacts sur l'allocation d'actifs des investisseurs institutionnels en immobilier et sur sa répartition entre produits.

En imposant à l'agenda collectif la sobriété énergétique, l'année 2022 a sans doute contribué à accélérer la prise en compte des critères ESG par les investisseurs, les promoteurs et les financeurs. La réglementation les y encourage, voire les y contraint. La mise en place de stratégies spécifiques, la définition et le suivi d'indicateurs pertinents, sont désormais solidement ancrés au sein des pratiques de ces différentes catégories d'acteurs, même s'il reste évidemment des progrès à accomplir.

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable permet de suivre ces évolutions et, en améliorant toujours plus la transparence du marché, permet à chaque acteur de comparer ses propres efforts à ceux de l'industrie immobilière dans son ensemble.

PÉRIMÈTRE 2023

L'échantillon est constitué d'un total de 78 acteurs répartis en six typologies : Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP), Investisseurs Institutionnels (II), Sociétés Immobilières Cotées (SIC), Bailleurs Sociaux, Promoteurs et Financeurs.

En immobilier de gestion et en promotion, les résultats présentés seront pondérés par la valeur des montants financiers des répondants sur leurs activités françaises, respectivement en encours sous gestion et en chiffre d'affaires.

IMMOBILIER DE GESTION

NB: Les résultats pour les acteurs de l'immobilier de gestion sont pondérés par les montants financiers des répondants.



17 RÉPONDANTS

.....

REPRÉSENTANT

135 MDS €

D'ENCOURS SOUS GESTION EN FRANCE.

74 %
DE COUVERTURE
DE MARCHÉ

Les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) ont un contrôle direct sur les actifs immobiliers qui composent leurs 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). Cette étude prend en compte les OPCI, SCPI et les SC.



17 RÉPONDANTS

REPRÉSENTANT

87 MDS €

DE PATRIMOINE EN FRANCE.



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

Le taux de couverture n'inclut que les entreprises ayant le statut juridique SIIC en raison des données disponibles.



19 RÉPONDANTS REPRÉSENTANT

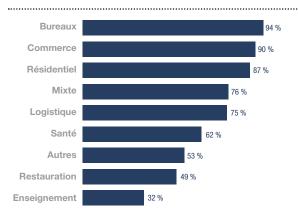
143 MDS €

D'ENCOURS SOUS GESTION EN FRANCE (DÉTENTIONS DIRECTES ET INDIRECTES).



Les Investisseurs Institutionnels (II) 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 (épargne placée dans des fonds immobiliers gérés par des sociétés de gestion, ou dans des foncières cotées).

TYPOLOGIES D'ACTIFS GÉRÉS PAR LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER DE GESTION



Clé de lecture : parmi les acteurs de l'immobilier de gestion sondés, 94% gèrent des bureaux.

BAILLEURS SOCIAUX NOUVEAUTÉ 2023

NB : Les résultats pour les bailleurs sociaux sont calculés en fonction du nombre de répondants.

Un bailleur social est un organisme qui a vocation à proposer des logements à loyers modérés sous condition de ressources. Les bailleurs construisent, entretiennent et gèrent des logements. Ils peuvent avoir des formes juridiques variées (sociétés anonymes HLM, offices publics de l'habitat, Société d'économie mixte, coopérative HLM...). Si le cœur d'activité des bailleurs sociaux est résidentiel, ces derniers peuvent être amenés à produire et gérer d'autres types de locaux tels des résidences sociales, ou des commerces. Partenaires clés des collectivités locales, ils ont un rôle majeur dans l'accès au logement, tout en contribuant à l'attractivité et aux dynamiques économiques et sociales des territoires.













PÉRIMÈTRE 2023

PROMOTION IMMOBILIÈRE

NB : Les résultats pour les acteurs de la promotion immobilière sont pondérés par leurs montants financiers.

12 RÉPONDANTS

REPRÉSENTANT

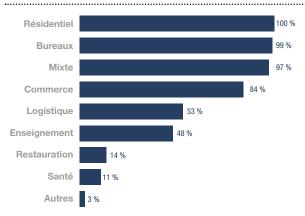
15 MDS €

DE CHIFFRE D'AFFAIRES EN FRANCE.

40 % DE COUVERTURE DE MARCHÉ

La promotion immobilière est une activité qui consiste à construire des immeubles afin d'être vendus à des acquéreurs. A 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.

TYPOLOGIES D'ACTIFS DÉVELOPPÉS PAR LES ACTEURS DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE



Clé de lecture

Parmi les acteurs de la promotion immobilière, 100% construisent des bureaux.

FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER NOUVEAUTÉ 2023

NB : Les résultats pour les financeurs sont calculés en fonction du nombre de répondants.

Etablissements de crédit

Un établissement de crédit peut être une société financière, une banque ou une caisse de crédit. Son activité principale est de réaliser des opérations bancaires : recevoir des fonds et octroyer des crédits. Il est soumis à des réglementations spécifiques et à un devoir de transparence.

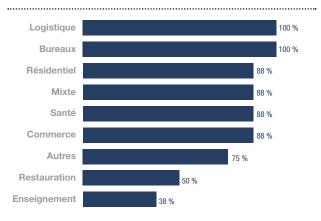
Gestionnaires de fonds de dette

Un fonds de dette est un outil de financement alternatif ou complémentaire aux financements bancaires, qui utilise un ensemble de titres de base qui fournissent une source de revenu fixe.

Dans l'analyse, les réponses des établissements de crédit et des fonds de dette sont agrégées.



TYPOLOGIES D'ACTIFS FINANCÉS PAR LES ACTEURS DU FINANCEMENT IMMOBILIER



Clé de lecture :

Parmi les acteurs du financement immobilier, 100 % financent des bureaux.



RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

Les résultats présentés pour l'Immobilier de Gestion et la Promotion Immobilière sont pondérés par les montants financiers de chaque répondant (sauf mention du cas contraire). Ceux pour les Bailleurs Sociaux et le Financement de l'Immobilier sont calculés en fonction du nombre de répondants.



IMMOBILIER DE GESTION 77 % DU MARCHÉ COUVERT

Sociétes de gestion de portefeuille 74 % du marché couvert

Investisseurs Institutionnels 19 répondants Sociétés Immobilières Cotées 85 % du marché couvert

BAILLEURS SOCIAUX 5 RÉPONDANTS

PROMOTION IMMOBILIÈRE 40 % DU MARCHÉ COUVERT FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER 8 RÉPONDANTS

PART DES
ACTEURS
DÉCLARANT
AVOIR UNE
DÉMARCHE
ESG

99%

100%

100%

Avoir une démarche ESG cohérente avec la stratégie d'entreprise est aujourd'hui un prérequis pour tous les acteurs du secteur immobilier.

PART DES
ACTEURS
DÉCLARANT
AVOIR UN
COMITÉ
EXÉCUTIF
FORMÉ AUX

ENJEUX ESG

1G 7 %

100%

La formation des équipes est fortement renforcée cette année, en particulier aux niveaux hiérarchiques stratégiques. Les moyens humains et financiers augmentent.

RÉGLEMENTATION ESG

TAXINOMIE ET CSRD (CORPORATE SUSTAINABI-LITY REPORTING DIRECTIVE)

Ces deux textes interrogent sur les processus de collecte et de fiabilisation des données. Les acteurs doivent se structurer en interne afin de mener à bien ces travaux et consigner les preuves associées. Ils espèrent pouvoir, à termes, automatiser le traitement et l'agrégation des données.



RÈGLEMENTATIONS SUR LA TRANSPARENCE

De manière générale, les acteurs estiment en entretien faire face à une superposition des reportings et des exercices de transparence (Taxinomie, SFDR, CSRD, Article 29 LEC). Ils y consacrent de plus en plus de temps, notamment pour s'approprier les nouveautés. Ils souhaiteraient une harmonisation des indicateurs.



MIFID II

La révision de cette directive ajoute la durabilité dans les questionnaires d'adéquation posés aux clients finaux. L'enjeu de pédagogie et de formation s'étend donc jusqu'aux conseillers en gestion de patrimoine et aux clients finaux.



RE2020

La RE2020 encadre la performance énergie et carbone des nouvelles constructions. Elle encourage le recours au réemploi et aux matériaux biosourcés. Les acteurs notent que d'importants freins économiques, assurantiels et psychologiques demeurent.



DISPOSITIF ECO-ENERGIE TERTIAIRE

Sur l'enjeu énergie, la plupart des acteurs appuient leur objectif de réduction des consommations sur le DEET.

















L'atténuation et l'adaptation au dérèglement climatique sont les deux enjeux mis en exergue, menés de front par les acteurs de l'immobilier de gestion.



ATTÉNUATION



ADAPTATION

98 % des acteurs ont une action sur le sujet

68 % des acteurs utilisent le CRREM (+ 13 pts)

32 % font appel à la SBTi

79 % des acteurs ont une action sur le sujet

75 % font une analyse de résilience (+ 11 pts)

l'ESG est intégré dans tous les métiers de l'immobilier de

gestion



INTÉGRATION **DES ENJEUX ESG***



48 % intègrent des critères de taxinomie lors de la due diligence d'acquisition (+12 pts)

Les acteurs veillent à ce que leurs bâtiments favorisent la santé et le bien-être des usagers.



Exemples d'actions :

mesure de la qualité de l'air, mise à disposition de services, distribution de questionnaires de satisfaction

72 % des acteurs mettent en place des actions pour le confort des occupants

LEURS SOCIAUX



Les bailleurs sociaux portent une attention particulière à la mixité sociale et accompagnent leurs locataires dans la gestion des charges locatives.



IMPACT SOCIAL POSITIF

% des bailleurs ont un indicateur

% des bailleurs ont un objectif

100 % des bailleurs mettent en place des actions

Exemples d'actions :

accès au logement pour les foyers prioritaires, mise en place de baux réels solidaires, partenariats avec des plateformes pour faciliter l'accès au logement et aux aides financières

RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

Les résultats présentés pour l'Immobilier de Gestion sont pondérés par les montants financiers de chaque répondant (sauf mention du cas contraire). Ceux pour les Bailleurs Sociaux sont calculés en fonction du nombre de répondants. Les évolutions sont présentées à périmètre constant.

La biodiversité est un enjeu phare pour les promoteurs immobiliers, aux côtés du carbone. Le sujet de l'adaptation monte également pour les activités de construction et rénovation.



BIODIVERSITÉ



67 % des acteurs (en nombre) font une analyse de biodiversité (+ 17 pts)

Exemple d'objectif: atteindre l'objectif ZAN dès 2030



ATTÉNUATION

ADAPTATION

100 % des acteurs ont un indicateur et une action sur l'enjeu Carbone

+ 6 places dans le classement des enjeux

Les promoteurs élargissent leur champ d'action sur le volet social avec l'impact social positif.



IMPACT SOCIAL POSITIF

68 % des promoteurs ont un objectif (+ 16 pts)

des promoteurs mettent en place des actions (+ 40 pts)

ANCEMENT DE L'IMMOBIL



CARBONE



ÉNERGIE



ADAPTATION **AU CHANGEMENT** CLIMATIQUE

Les acteurs du financement s'intéressent à des enjeux sociaux tournés vers le territoire et les communautés locales.



IMPACT SOCIAL POSITIF





IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI

RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

Les résultats présentés pour la Promotion . Immobilière sont pondérés par les montants financiers de chaque répondant (sauf mention du cas contraire). Ceux pour les Financeurs Immobiliers sont calculés en fonction du nombre de répondants. Les évolutions sont présentées à périmètre constant.

Le défi pour les financeurs est d'intégrer une nouvelle dimension dans la stratégie de prêt. Cela est en cours de structuration et requiert des outils appropriés et un engagement de toute la chaîne de valeur.

100% utilisent une grille ESG

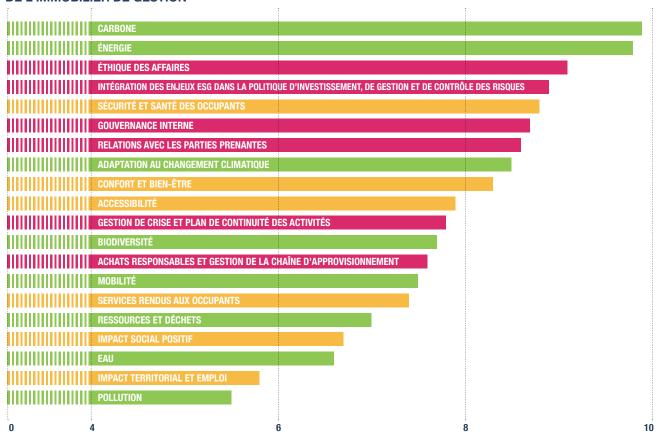
MOYENNE ET ÉCART-TYPE DES NOTES ATTRIBUÉES SUR LES 3 GRANDS PILIERS ESG







CLASSEMENT 2023 DES ENJEUX ESG SELON LES NOTES DE PRIORISATION ATTRIBUÉES PAR LE SECTEUR **DE L'IMMOBILIER DE GESTION**



© OID 2023

Comme l'année précédente, le Carbone est l'enjeu le plus priorisé par les acteurs de l'immobilier de gestion. L'Énergie reste en deuxième position, après un hiver 2022 marqué par l'augmentation des coûts de l'énergie et le déploiement de plans de sobriété. Le contexte du changement climatique est donc déterminant dans les préoccupations du secteur, qui fait de la décarbonation un enjeu prioritaire. L'Adaptation des bâtiments au changement climatique ressort aussi comme un défi majeur. L'analyse de résilience est un outil de plus en plus utilisé en immobilier de gestion (à 75 %, +11 points à périmètre constant). L'adaptation et l'atténuation sont les deux facettes de la réponse aux enjeux climatiques, traités prioritairement par la Taxinomie européenne. Les critères de contribution substantielle à ces objectifs ont été publiés en 2021 et les premiers indicateurs calculés dès 2023.

Outils utilisés dans le cadre de la démarche ESG

91 % utilisent une grille ESG

88 % déploient une cartographie des risques climatiques

Outils de définition de trajectoire de décarbonation

68 % utilisent le CRREM

25 % font appel à la SBTi

En juin 2023, les critères pour les autres objectifs environnementaux de la Taxinomie ont été adoptés. Les projets de développement sont concernés par l'économie circulaire. Les acteurs devraient ainsi se pencher de manière croissante sur l'enjeu Ressources et Déchets, placé en fin de classement. La Biodiversité gagne en importance, témoin d'une prise de conscience et de l'objectif ZAN français.

Cette année encore, le pilier de gouvernance obtient la moyenne la plus élevée. L'Éthique des affaires, l'Intégration des enjeux ESG dans les politiques, et les Relations avec les parties prenantes se renforcent. Les acteurs travaillent leur processus internes pour intégrer le pilotage de la stratégie ESG.

Enfin, c'est de nouveau sous l'angle de la Sécurité et santé et du Confort et bien-être des occupants que les acteurs de l'immobilier de gestion abordent prioritairement le pilier social, malgré une légère baisse cette année.

100 %

DES ACTEURS ONT DÉPLOYÉ UNE DÉMARCHE ESG

98 %

+28 POINTS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE SGP







74 % COUVERTURE DU MARCHÉ GESTION DE PORTEFEUILLE

MOYENNE ET ÉCART-TYPE DES NOTES ATTRIBUÉES SUR LES 3 GRANDS PILIERS ESG







CLASSEMENT 2023 DES ENJEUX ESG POUR LES SOCIÉTÉS DE GESTION SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES



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

La mise en place d'une démarche ESG est généralisée chez les SGP.

100 % des répondants ont une démarche ESG ▲ +1pt

85 % des répondants font vérifier leurs données par un Organisme Tiers Indépendant (OTI) ▲ +21pts

89 % des répondants déclarent que leur comité exécutif est formé sur les enjeux ESG ▲ +13pts

L'empreinte du Label ISR reste prégnante sur le marché des Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP). Ce Label d'État français couvre 58 % du marché des fonds immobiliers grand public au 31 décembre 2022. Les thématiques les plus importantes rejoignent ainsi les indicateurs obligatoires dans le référentiel du Label ISR Immobilier : Énergie, Carbone, Mobilité douce, Santé et Confort des occupants et gestion de la chaîne d'approvisionnement. Ceci est d'autant plus marqué que plusieurs fonds atteignent fin 2023 la fin du premier cycle de labellisation. L'autre référentiel clé auquel font référence ces acteurs sont les PRI (Principle for Responsible Investment): 98 % des répondants ont adhéré à cette initiative.

Le climat se distingue comme priorité parmi les enjeux environnementaux

Au sein du pilier environnemental, les enjeux climatiques sont en tête, à savoir l'Énergie, le Carbone et l'Adaptation au changement climatique. Les stratégies ESG sont structurées sur ces sujets avec quasiment systématiquement des outils, indicateurs et objectifs. 95 % des acteurs déclarent ainsi utiliser l'outil CRREM, permettant de définir des trajectoires de décarbonation sur leur patrimoine. En parallèle, l'analyse de résilience climatique est effectuée par 90 % des répondants, en priorité par ceux gérant les encours les plus élevés puisque cela représente 59 % des acteurs en nombre. Cette priorisation est cohérente avec les thématiques du Label ISR Immobilier et les objectifs climatiques de la Taxinomie européenne auxquels l'immobilier peut contribuer.

« Les locataires et potentiels acquéreurs s'intéressent aux plans d'actions sur les réductions des consommations d'énergie. »

Biodiversité et gestion de l'eau et des déchets sont de plus en plus intégrées

Parmi les autres enjeux, la note de priorisation de la Biodiversité augmente de près d'un demi-point à périmètre constant. Cet intérêt se reflète dans l'augmentation de la part des acteurs qui disposent d'un indicateur à ce sujet et de ceux qui se fixent un objectif, respectivement en augmentation de 8 et 26 points à périmètre constant. L'exigence de transparence de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat peut expliquer cette tendance. Elle oblige à définir des objectifs cohérents avec ceux définis à l'échelle internationale. De plus, la France s'est dotée d'un objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.

Des indicateurs sont également développés sur la gestion de l'Eau. Bien que cette thématique reste encore en bas de classement dans la priorisation des SGP, des actions concrètes sont menées sur les bâtiments. 86 % des répondants déclarent mettre en place au moins une action (+ 25 points à périmètre constant par rapport à l'année précédente). Ce sujet devrait prendre de l'ampleur dans les prochaines années.

« Les parties prenantes externes demandent parfois si les actifs sont « en dette énergétique », ou s'ils sont sur la trajectoire de l'Accord de Paris. »

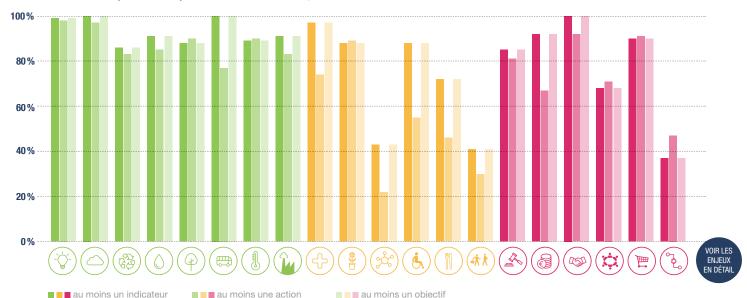
SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE SGP







PART DES SGP (EN VALEUR) AYANT UN INDICATEUR, UN PLAN D'ACTION ET UN OBJECTIF POUR CHAQUE ENJEU ESG



Enfin, une augmentation est à relever sur les Ressources et Déchets. Sur ce dernier enjeu, le défi réside actuellement sur la mise en place d'indicateurs. A périmètre constant, la définition d'objectifs augmente de plus de 10 points. Certains acteurs visent à généraliser l'installation de systèmes de tri sur les bâtiments (indicateur optionnel dans les principales incidences négatives du Règlement SFDR). D'autres insistent plutôt sur la quantité de déchets, via la réduction des déchets générés en exploitation, ou sur la valorisation, avec un taux minimal de valorisation effective.

Les pratiques sur les enjeux sociaux sont à renforcer

Le pilier social obtient en moyenne une note de priorisation de 7,3/10. Les enjeux jugés les plus prioritaires sur ce pilier sont ceux de Confort et bien-être et de Santé et Sécurité des occupants (8,6/10). Les acteurs continuent d'intégrer des nouvelles pratiques pour améliorer les conditions de vie et de travail des usagers, ainsi que leur satisfaction. Les acteurs menant des actions sont en augmentation, de 26 points à périmètre constant. Les actions citées vont jusqu'à l'investissement de CAPEX et l'engagement de travaux de rénovation lourde. La dynamique est également à la croissance pour les actions menées sur les enjeux territoriaux. Des acteurs mettent ainsi à disposition leurs locaux à des projets de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) ou à des associations, pour un Impact social positif. Les acteurs interrogés en entretien mentionnent toutefois la difficulté à mesurer les impacts sociaux sur les parties prenantes. Un cadre réglementaire est espéré à ce sujet, via la Directive CSRD ou encore le projet de Taxinomie sociale récemment remis dans l'actualité.

La gouvernance se structure pour garantir la performance extra-financière

Le pilier de gouvernance obtient la note de priorisation moyenne la plus élevée avec des niveaux homogènes. Dans ce pilier, la Relation avec les parties prenantes ressort comme l'enjeu prioritaire pour les SGP. L'implication des parties prenantes est essentielle dans la collecte des données et la mise en place d'actions, par exemple de sobriété et d'efficacité sur les sujets énergie et carbone. L'intégration des enjeux ESG dans les politiques d'investissement, de gestion des actifs et de contrôle des risques reste, comme l'année précédente, un enjeu majeur. Cette étape implique la mise en place de processus et d'outils qui systématisent l'analyse des enjeux ESG dans toute décision stratégique afin d'enrichir l'analyse financière.

La mise en place de cette gouvernance résulte en une augmentation généralisée de la part des acteurs mettant en œuvre des actions concrètes. Cette dernière augmente pour 19 des 20 enjeux ESG analysés.

L'utilisation d'outils ESG pour assoir la démarche ESG est généralisée. Parmi les plus utilisés :

Analyse des risques climatiques : 97 % ▲ +9 pts à périmètre constant

Cartographie des risques climatiques : 97 % ▲ +7 pts à périmètre constant

Analyse de résilience : 91 % ▲ +21 pts à périmètre constant

Dans le cadre de la Taxinomie européenne, ces outils servent de preuve aux critères d'absence de préjudice important (DNSH) à l'objectif d'Adaptation au changement climatique pour les bâtiments et projets.

SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE SGP



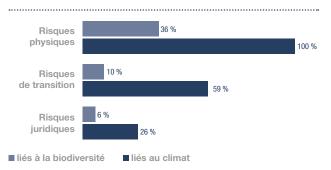




Un besoin de pédagogie et de mutualisation des exigences de reporting

Le cadre réglementaire et le référentiel du Label ISR Immobilier incitent à une intégration des risques extra-financiers de plus en plus fine. L'article 29 de la loi Energie-Climat impose en effet une transparence sur les risques pris en compte. Il définit trois catégories : les risques physiques, de transition et juridiques. Ils doivent être déclinés à minima pour le climat et la biodiversité. Le Label ISR Immobilier insiste sur la politique de gestion de ces risques et élargit le spectre, notamment avec ceux relatifs à la collecte et à la fiabilisation des données.

PART DES ACTEURS AYANT IDENTIFIÉ DES RISQUES ESG



Les acteurs souhaiteraient tendre vers une démarche unifiée : une cartographie des risques unique, mais aussi un seul rapport par fonds. Ils souhaitent regrouper l'annexe comptable, le template de reporting SFDR, le rapport Loi Energie-Climat, et les reportings non réglementaires exigés par les parties prenantes. Une révision du calendrier est aussi souhaitable : certains reportings sont exigés tôt en début d'année, ce qui laisse peu de temps pour la collecte des données de l'année qui vient de finir, en particulier les données éneraétiques.

« Il serait intéressant de mutualiser les exigences de reporting afin d'éviter les doublons de divulgation d'informations : ce serait aussi un gage d'une plus grande harmonisation. »

Cette uniformisation pourrait aussi servir la pédagogie, d'autant plus importante avec la directive MiFID II (Markets In Financial Instruments Directive), qui impose désormais d'ajouter la dimension de durabilité dans les questionnaires d'adéquation posés aux clients finaux. L'enjeu devient de former toute la chaîne de valeur au rythme des échéances règlementaires : les conseillers en gestion de patrimoine, directs ou indirects, doivent être accompagnés dans ce sujet complexe. Les clients peuvent en effet être des particuliers aux niveaux de connaissances hétérogènes.

POUR PLUS D'INFORMATIONS

sur les fonds immobiliers grand public, consultez l'étude Pratiques ESG et labellisation



De faibles taux d'alignement taxinomique

Depuis 2023, les SGP doivent calculer l'alignement avec la Taxinomie pour leurs fonds promouvant des caractéristiques ESG ou ayant un objectif d'investissement durable au sens du Règlement SFDR. Les activités immobilières sont caractérisées par leur forte éligibilité: les investissements en termes de CA sont éligibles à 98 % (en moyenne). 63 % des acteurs interrogés déclarent avoir calculé leur alignement, avec un taux moyen d'investissement durable en termes de CA de 6 %. Cette part est cohérente avec celle relevée dans les rapports périodiques des fonds immobilier grand public analysés dans l'étude ci-dessus.

Le point de vue de l'ASPIM

démarches ESG au sein des sociétés de gestion. Depuis l'édition 2019 du bien été encouragée par un cadre règlementaire renforcé que par des dis-

Parmi les enjeux prioritaires des sociétés de gestion en 2023, le carbone et

enjeux « impact territorial et em-



Comme cela a été signalé dans la récente étude Pratiques ESG et labellisation sens, dans le cadre des travaux de revue du label menés au sein du Comité

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS (SGP



19 RÉPONDANTS

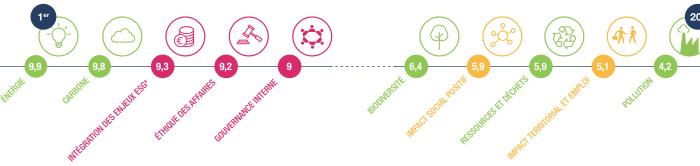
MOYENNE ET ÉCART-TYPE DES NOTES ATTRIBUÉES SUR LES 3 GRANDS PILIERS ESG







CLASSEMENT 2023 DES ENJEUX ESG POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES



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

La démarche ESG se structure pour tous les acteurs de la chaine de valeur immobilière autour des nouvelles législations. Les Investisseurs Institutionnels (II) sont soumis à de nouvelles exigences de transparence sur leurs produits financiers : le niveau 2 du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) depuis début 2023 et les exigences renforcées de l'Article 29 de la Loi Energie-Climat depuis juin 2023. L'augmentation des exigences de reporting et du niveau de précision attendu entraine, en interne, un renforcement des moyens dédiés à la RSE, notamment par des équipes d'experts dédiés au sujet. Les conséquences sont notables, car presque la totalité des notes de priorisation a augmenté.

Une intégration croissante de l'ESG à des niveaux stratégiques

Le pilier gouvernance obtient la meilleure moyenne avec des notes en augmentation pour chaque enjeu. En tête se trouvent l'Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques (+ 2 places dans le classement), l'Éthique des affaires et la Gouvernance interne (+ 4 places). Du fait des évolutions réglementaires qui l'exigent, les acteurs ancrent leur démarche ESG dans la gouvernance et leur stratégie d'entreprise. 81 % des II ont formé leurs organes de direction aux enjeux ESG (+ 31 points). Des formations régulières sur l'ESG sont aussi déployées à la demande des collaborateurs au sujet de la réglementation, de la gestion d'actif ou de la sobriété. La stratégie d'investissement est modifiée : les acteurs menant des analyses ESG sur leurs actifs témoignent d'une volonté d'augmenter la part de labellisation ISR ou de mettre en place une politique d'exclusion pour les actifs aux notes ESG insuffisantes. Certains vont jusqu'à exclure tout bâtiment ayant un DPE E, F ou G.

94 % des II utilisent des outils pour leur démarche ESG ▲ +17 pts

Les outils les plus utilisés sont :

La grille ESG: 87 %

L'analyse des risques climatiques : 75 %

Une démarche approfondie sur l'enjeu Carbone

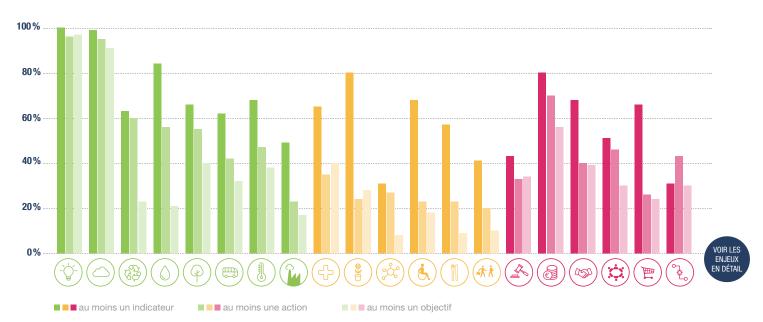
Les notes du pilier environnemental sont en hausse. Les enjeux les plus priorisés restent l'Énergie et le Carbone, comme ces dernières années. Les réglementations autour de ces enjeux poussent les acteurs à avoir un suivi précis des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. En effet, l'article 29 de la Loi Énergie-Climat impose une transparence sur l'alignement avec l'Accord de Paris, impliquant la dimension énergétique dans l'immobilier de gestion. L'utilisation des DPE et des bilans carbone se généralise, ainsi que le recours à des outils de trajectoire de décarbonation (85 % des acteurs, + 48 points à périmètre constant). Les deux tiers des répondants déclarent avoir recours à l'outil CRREM. Les actions déployées sur le sujet sont nombreuses et ambitieuses, notamment la réalisation de travaux et l'augmentation des CAPEX investis pour la décarbonation.

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS (SGP





PART DES II (EN VALEUR) AYANT UN INDICATEUR, UN PLAN D'ACTION ET UN OBJECTIF POUR CHAQUE ENJEU ESG



Des actions qui se mettent en place sur les autres enjeux environnementaux

La Biodiversité, les Ressources et déchets et la Pollution ont des notes de priorisation montrant une légère tendance à la hausse, bien que plus faibles. Ces enjeux pourraient gagner en importance, grâce à l'évolution de la Taxinomie et la publication en juin 2023 de nouveaux critères techniques de contribution substantielle à l'objectif d'Économie Circulaire pour certaines activités immobilières.

Des augmentations sont d'ores et déjà à noter sur la part des acteurs ayant un indicateur sur l'Eau (+ 17 points à périmètre constant) et se fixant un objectif sur cette même thématique (+ 8 points à périmètre constant).



EXEMPLES D'ACTIONS: collecte de données, cartographie des déchets collectés, réduction des déchets produits dans les bâtiments en lien avec les locataires.



exemples d'actions: mise en place d'un suivi des consommations, mise en place d'équipements économes en eau, installation de collecteurs d'eaux pluviales et grises lors des rénovations.

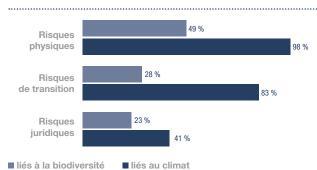
Retours d'expérience sur l'article 29 de la Loi Energie-Climat (LEC)

Depuis juin 2023, ce texte oblige les acteurs financiers à être **transparents** sur leur stratégie liée au changement climatique et à l'effondrement de la biodiversité, ainsi que sur leur prise en compte des risques ESG. Ces éléments viennent structurer les stratégies et reportings associés.

Les indicateurs les plus utilisés pour le reporting Carbone sont l'intensité carbone moyenne pondérée et les consommations énergétiques. Les indicateurs sur la Biodiversité sont plus diffus, mais utilisés par 80 % des répondants. Sont cités : la part de surface végétalisée, le coefficient de biotope surfacique (CBS), le taux d'artificialisation et la part du patrimoine labellisé. Cela peut s'expliquer par le manque d'indicateurs ou de référentiels communs. Des initiatives volontaires, comme le Label ISR, fournissent des indicateurs sur la biodiversité qui peuvent servir au reporting réglementaire. La part de surface non végétalisée est également de plus en plus répandue depuis qu'elle est exigée par le Règlement SFDR. En complément, la moitié des acteurs déclare mettre en place des actions à ce sujet, comme l'intervention d'un écologue sur les bâtiments.

Des risques ESG sont identifiés par les trois quarts des répondants. Ceux relatifs à la Biodiversité sont moins mesurés que les risques climatiques.





INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS (SGP)







Des actions à généraliser sur les enjeux sociaux

Comme l'année dernière, les notes de priorisation attribuées au pilier social sont en légère baisse. Les enjeux Sécurité et santé des occupants et Confort et bien-être restent majeurs pour les II. Sur ce dernier enjeu, 80 % des acteurs disposent d'indicateurs, comme la part d'actifs ayant des services et aménités sur le bâtiment, la part des bâtiments certifiés WELL, Fitwell ou Osmoz, ou le taux de satisfaction des occupants. L'enjeu Impact social positif est en légère hausse à périmètre constant et certains investisseurs ont pour ambition de créer des communautés inclusives au sein de leurs actifs et de contribuer au développement local. Les ambitions des acteurs sont à traduire dans des mesures qui restent à généraliser : en moyenne 25 % des acteurs mettent en place des actions sur les différents enjeux sociaux. Il est à noter que les répondants gèrent en priorité les actifs détenus en direct, et accordent donc naturellement une importance accrue aux enjeux définis à l'échelle des bâtiments.

Les réglementations demandent un travail sectoriel commun

De manière générale, les acteurs estiment en entretien faire face à une superposition des reportings et des exercices de transparence (Taxinomie, SFDR, CSRD, Article 29 LEC). Ils y consacrent de plus en plus de temps, notamment pour s'approprier les nouveautés. Ils souhaiteraient une harmonisation des indicateurs et une automatisation des outils pour le remplissage des données. En effet, si ces exigences doivent aider à terme à mieux rendre compte de l'impact d'un investissement, les Investisseurs Institutionnels (II) regrettent aujourd'hui un manque de lisibilité.

« Il y a un travail collectif sur l'interprétation, pour fournir les livrables et reportings attendus. Il y a la volonté de faire au mieux et d'y répondre le mieux possible. »

100 %

Retours d'expérience sur la Taxinomie

Les entreprises financières soumises à la DPEF (Déclaration de Performance Extra-Financière) devaient divulguer en 2023 leur taux d'éligibilité, sur les activités de 2022. La publication du taux d'alignement sera obligatoire dès 2024. Les plus grands acteurs ont ainsi effectué un premier reporting à l'échelle du groupe, à savoir des produits obligataires, des actions et de l'immobilier. Ici, seuls les chiffres liés à l'immobilier sont étudiés.

Sur les 29 % d'Il qui ont anticipé le calcul de leurs indicateurs d'alignement, la part des investissements en termes de chiffre d'affaires durable s'élève à 3 %, tandis que celle en termes de CAPEX est en moyenne de 14 %. L'indicateur en termes d'OPEX n'est pas calculé. Pour les activités alignées en termes de CAPEX, les II ont pris en compte des immeubles ayant des plans de réduction des consommations ou d'installation d'énergie renouvelable. Peu de CAPEX sont liés à la rénovation lourde, car les économies d'énergie ne sont pas suffisamment conséquentes.

Les difficultés rencontrées lors du reporting taxinomique sont de comprendre les définitions des critères et leur complexité, la définition du Top 15 %, la collecte et la fiabilisation de la donnée. Les problèmes rencontrés sur la collecte de la donnée dépendent des types d'actifs. Pour le résidentiel, les répondants indiquent avoir eu des difficultés à rassembler les données de consommations énergétiques et s'être basés sur Enedis ou GoRénove. Pour le tertiaire, ces données sont plus accessibles. Le calcul d'alignement s'effectue principalement à partir des valeurs de Top 15 % (plutôt que le DPE A, très exigeant en France).

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES (SGP)







COUVERTURE DU MARCHÉ POUR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

MOYENNE ET ÉCART-TYPE DES NOTES ATTRIBUÉES SUR LES 3 GRANDS PILIERS ESG





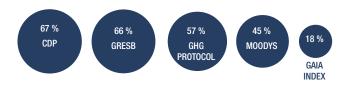


CLASSEMENT 2023 DES ENJEUX ESG POUR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES



Historiquement, les SIC sont matures sur les sujets ESG, notamment en raison des demandes de leurs investisseurs. Cela se vérifie cette année encore : 100 % des SIC interrogées ont une démarche ESG avec un référentiel de reporting défini ainsi qu'une équipe dédiée. De plus, 100 % de celles qui communiquent font vérifier leurs données par un OTI (Organisme Tiers Indépendant). Les notes de priorisation attribuées par les SIC sont d'ailleurs très élevées pour les trois piliers ESG, avec des moyennes supérieures à 8/10 sur chacun.

Elles recourent largement à des référentiels extra-financiers afin de faire reconnaitre leur démarche :



Les enjeux climatiques mieux maîtrisés

Les enjeux climatiques sont jugés les plus prioritaires parmi le pilier environnemental: Énergie, Carbone, et Adaptation au changement climatique. Les acteurs sont plus matures sur ces enjeux, se fixant des objectifs et mettant en œuvre des actions. Cela est à mettre en regard des réglementations, comme le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET) qui impose une réduction des consommations d'énergie dans le tertiaire, ainsi que des attentes des parties prenantes. En entretien, un acteur indique que ces dernières (investisseurs, banques, locataires) s'intéressent principalement à l'énergie, aux émissions de GES et aux mobilités douces. Les enjeux climatiques sont donc pris en compte simultanément dans leur double dimension d'atténuation et d'adaptation.

Concernant l'Atténuation, près des trois quarts des SIC ont recours aux outils de définition d'une trajectoire carbone, en hausse de 26 points à périmètre constant. La certification externe par la SBTi est la plus utilisée, facilitant la reconnaissance des efforts fournis.



Par ailleurs, le DEET fixe des perspectives ambitieuses qui imposent aux SIC concernées de se doter d'indicateurs, d'objectifs et d'actions sur l'énergie.

En termes d'Adaptation, les acteurs vont désormais plus loin que la cartographie des risques climatiques physiques : 98 % analysent la résilience et certains mènent des audits spécifiques. Un autre indicateur souligné porte sur la mise en œuvre des plans d'action opérationnels.

Si les enjeux climatiques sont les mieux assimilés, cela peut s'expliquer par les exigences réglementaires. Celles-ci imposent de définir des indicateurs, des actions et des objectifs. Certaines réglementations définissent ainsi des indicateurs relativement consensuels, ce qui est souvent demandé par les entreprises sondées. C'est le cas pour l'énergie avec la consommation en kWh/ m²/an, tout comme pour le carbone avec les émissions de gaz à effet de serre en kgCO eq/m²/an.

IMMOBILIER DE GES

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES SGP





PART DES SIC (EN VALEUR) AYANT UN INDICATEUR, UN PLAN D'ACTION ET UN OBJECTIF POUR CHAQUE ENJEU ESG

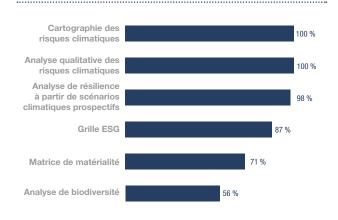


A noter également qu'il s'agit dans les deux cas de données portant sur des fluides physiques, plus faciles à quantifier que des espèces vivantes comme ce serait le cas pour la biodiversité.

Deux types de réglementations sont toutefois à distinguer : celles qui fixent des objectifs clairs et quantifiés comme le DEET, et celles qui exigent de la transparence comme la Taxinomie européenne ou la Directive CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Ces deux derniers textes ont pour ambition d'uniformiser les indicateurs utilisés par le marché afin de favoriser la comparabilité et ainsi éviter le greenwashing, sans exigence de résultat au sens strict.

Les outils utilisés témoignent de la maîtrise forte sur l'énergie et le carbone, ainsi que sur l'adaptation au changement climatique :

PART DES SIC UTILISANT DES OUTILS ESG



Des tendances à la hausse pour la biodiversité et l'eau

L'enjeu de Biodiversité tend à être de mieux en mieux intégré. Ce sont désormais 56 % des acteurs qui cartographient leur patrimoine à ce sujet. Si la biodiversité est souvent perçue comme une problématique propre à la construction et à la rénovation, les groupes de travail sectoriels contribuent à définir des indicateurs et actions sur les bâtiments en exploitation. Plus de 90 % des SIC emploient des indicateurs d'évaluation de leur patrimoine, comme le calcul du coefficient de biotope surfacique ou du taux d'artificialisation. Certains acteurs font état d'actions mises en place grâce, par exemple, à la part des projets dotés d'un plan d'action pour la biodiversité. Si ce sujet progresse dans les mentalités, un important travail d'acculturation et de définition d'indicateurs communs de reporting reste à mener.

Du fait des récents évènements climatiques (vagues de chaleur, sècheresses), la prise de conscience autour de la ressource en eau s'accroît. Bien que l'Eau reste en dernière position en termes de priorisation, le sujet est de plus en plus intégré dans les pratiques. En 2023, la totalité des SIC se mobilisent via des actions de sensibilisation, de mise en place d'équipements hydro-économes, de détection des fuites et de récupération des eaux pluviales. A périmètre constant, c'est deux fois plus que l'année précédente, montrant une réelle montée en compétences sur le sujet. Comme cela fut le cas pour l'Énergie, la première étape consiste à connaître son patrimoine, par exemple les consommations en eau de ses bâtiments. La sensibilisation de toute la chaîne de valeur est ensuite essentielle pour obtenir des résultats concrets, incluant Property Managers et locataires.

Vers un élargissement de la prise en compte des enjeux sociaux?

Pour le pilier social, l'enjeu Sécurité et santé des occupants se maintient en tête des préoccupations. Ces responsabilités s'incarnent via les Property Managers en charge des contrôles techniques et réglementaires en exploitation, mais aussi via les coordinateurs santé et sécurité sur les chantiers.

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES SGP II





Une attention particulière est portée à la qualité de l'air intérieur avec des actions telles que le recours à des matériaux et produits peu émissifs en composés organiques volatils, puis des mesures de la qualité de l'air.

En parallèle de ces actions à l'échelle des bâtiments ou projets, la question de l'Impact social positif prend de l'ampleur. Les acteurs se dotent d'indicateurs sur cette thématique, avec une hausse de 42 points à périmètre constant. Cela dénote un mouvement du bâtiment vers le territoire, qui devra être confirmé par la mise en place d'actions spécifiques.

La gouvernance interne devient le prérequis de la performance extrafinancière

Mettre en place des indicateurs, mesurer une performance et atteindre un objectif ne peuvent être réalisés sans une intégration dans les processus de l'entreprise. Que ce soit en entretien ou à travers les questionnaires, la question de la donnée revient régulièrement. Les enjeux portent sur chaque étape du reporting. Les entretiens montrent que les acteurs attendent des autorités régulatrices des indicateurs uniformisés. C'est ensuite la collecte qui est difficile, notamment lorsqu'elle fait intervenir les parties prenantes de la chaîne de valeur. La fiabilisation est essentielle pour prévenir toute erreur. A titre d'exemple, la maîtrise désormais atteinte sur l'énergie doit s'étendre aux enjeux de gestion de l'eau et des déchets. Les nouvelles exigences réglementaires incitent à automatiser ces différentes étapes.

Les enjeux de gouvernance centrés sur les sociétés gagnent ainsi encore en importance : l'Éthique des affaires est désormais le premier enjeu priorisé sur ce pilier. Les acteurs mettent de plus en plus d'objectifs et d'actions sur la Gouvernance interne avec respectivement des augmentations de 42 et 46 points à périmètre constant. La structuration interne devient également nécessaire pour répondre aux nouvelles exigences réglementaires, la Taxinomie européenne et la Directive CSRD. Enfin, les SIC adressant la Gestion de crise via des actions sont de plus en plus nombreuses. Elles évoquent des objets de crises diversifiés : climat, cyberattaques, intrusions, ou encore pollution. Le cadre de la crise sanitaire est ainsi dépassé.

Face à une intégration de plus en plus fine des enjeux ESG, le recours à la formation s'accentue à plusieurs niveaux. D'une part, les SIC intègrent des actions de sensibilisation à tous les collaborateurs. De plus, les équipes concernées sont formées de manière approfondie à des enjeux spécifiques, le reporting ou les réglementations par exemple. Enfin, les comités exécutifs sont de plus en plus formés aux enjeux ESG: 93 % en 2023 contre 39 % en 2022. Pour des enjeux transverses comme l'Eau ou les Ressources et déchets, il y a une volonté d'élargir la sensibilisation aux parties prenantes, maillon essentiel de la mesure et de l'action.

Appropriation de la Taxinomie européenne

Les indicateurs taxinomiques étaient exigés dès 2023 pour les SIC soumises réglementairement à la DPEF. Bien que cela représente une minorité d'acteurs, beaucoup se préparent à la mise en application de ce nouveau texte. Ils relèvent comme difficulté majeure l'interprétation opérationnelle des critères techniques, puis la collecte des données. Les acteurs ayant calculé leur alignement déclarent des chiffres élevés : en moyenne, 31 % du Chiffre d'Affaires est aligné, contre 59 % pour les CAPEX et 25 % pour les OPEX.

Le point de vue de la Fédération des Entreprises Immobilières

bien les sociétés immobilières cotées (SIC) conservent leur engagement fort

leur rôle moteur au centre de cette chaîne d'acteurs, les SIC s'attachent à



BAILLEURS SOCIAUX



Cette nouvelle typologie fait son entrée dans le BIR 2023, avec un échantillon relativement restreint, qui vise à s'élargir avec les années. Pour cette raison, les résultats présentés dans cette partie ne seront pas pondérés par les montants financiers des sondés, et résulteront d'une analyse qualitative. L'échantillon de répondants comporte à la fois des groupes nationaux et des bailleurs régionaux, de différentes tailles et opérant sur différents territoires, reflétant la diversité des opérateurs du secteur du logement social.

Les répondants 2023 : 1001 vies habitat, Inolya, Le Col, Leman Habitat, SDH

CLASSEMENT 2023 DES ENJEUX ESG POLIR LES BAILLEURS SOCIALIX SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES



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

Le cœur d'activité des bailleurs sociaux est de répondre aux enjeux autour de l'accès au logement, d'accompagner les publics précaires ou aux revenus modestes. Ces acteurs sont donc naturellement tournés vers les habitants et le territoire, en témoigne la note moyenne la plus élevée sur le pilier social.

MOYENNE ET ÉCART-TYPE DES NOTES ATTRIBUÉES SUR LES 3 GRANDS PILIERS ESG







L'impact social positif et les parties prenantes au cœur de l'activité des bailleurs sociaux

Le premier enjeu social porte sur l'Impact social positif, noté à 8,8/10. L'activité spécifique de cette typologie implique des liens forts avec les parties prenantes, et notamment les locataires : ils promeuvent l'accès à des logements de qualité et proposent un accompagnement tout au long du parcours locatif (acquisition, gestion, services, etc.). Ils sont fortement liés aux acteurs publics des territoires sur lesquels ils sont implantés. Ces parties prenantes sont intégrées dans la Gouvernance interne de l'activité, impliquées dans l'identification des enjeux prioritaires via notamment des plans de concertation. Les bailleurs élaborent aussi des projets en partenariat avec les collectivités ou des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire. Leur activité doit prendre en compte la sociologie du territoire et ils se dotent d'indicateurs quantifiés, sur la mixité sociale par exemple. L'enjeu Relations avec les parties prenantes obtient ainsi une note de 7,8/10.

Energie et Carbone, les enjeux prioritaires du pilier environnemental

Les enjeux d'Énergie et de Carbone sont prioritaires pour les bailleurs sociaux, à travers les nouveaux logements construits soumis à la RE2020, et le parc existant. Les répondants intègrent ainsi dans leur activité la rénovation thermique, voire se fixent pour objectif de supprimer les passoires thermiques. Ils interviennent aussi auprès des locataires pour un accompagnement à la maîtrise des charges, notamment d'énergie. Dans un contexte d'augmentation des coûts de l'énergie, l'enjeu majeur est de réussir à maîtriser et réduire les consommations et les factures associées. Les bailleurs déploient de la sensibilisation auprès de leurs locataires sur les questions de sobriété et d'économie d'énergie.

Les répondants se sont pour l'instant peu dotés d'indicateurs chiffrés et d'objectifs sur les autres enjeux environnementaux, mais ils sont une majorité à déployer des actions. Certains testent par exemple le **réemploi** dans leurs projets de développement.

BAILLEURS SOCIAUX

40 %
DES RÉPONDANTS
ONT UN INDICATEUR
OU UN OBJECTIF SUR
LA POLLUTION

EXEMPLES D'ACTIONS: déploiement de modes de construction plus propres, à travers des chartes chantier propre notamment.

60 %

DES RÉPONDANTS ONT
UN INDICATEUR SUR LES
DÉCHETS

EXEMPLES D'ACTIONS: mise en place dans les projets de partenariats avec des filières locales et des plateformes de réemploi.

40 %
DES RÉPONDANTS ONT
UN INDICATEUR OU UN
OBJECTIF SUR L'EAU

EXEMPLES D'ACTIONS: ajout d'équipements hydro-économes dans les logements et sensibilisation des locataires.

Un exercice de transparence RSE qui se structure et qui intègre la gouvernance interne

80 % des répondants ont une stratégie RSE, un référentiel de reporting et font vérifier leurs données par un Organisme Tiers Indépendant. La **stratégie RSE** est une notion plus usitée que celle d'ESG dans ce secteur. L'ESG fait en effet davantage référence à la terminologie utilisée par les acteurs financiers et investisseurs. C'est un enjeu encore mineur pour la typologie des bailleurs sociaux, le **financement** provenant majoritairement de la Caisse des dépôts. Si le recours à des agences de notation extra-financière n'est pas généralisé, les acteurs témoignent de plus en plus de **sollicitations des banques par des questionnaires** spécifiques.

Les outils utilisés pour appuyer la démarche RSE sont majoritairement des outils généraux :

- 40 % utilisent une matrice de matérialité
- 60 % utilisent une grille RSE

L'utilisation d'outils plus spécifiques à certaines thématiques est moins répandue :

- 20 % des répondants mènent une analyse des risques de biodiversité
- 20 % utilisent des outils de trajectoire de décarbonation, comme $\ensuremath{\mathsf{ACT}}$

Les acteurs peuvent avoir recours à des bureaux d'études spécifiques pour ces missions.

Les bailleurs sociaux étant soumis à un cadre réglementaire spécifique en matière de gouvernance, l'enjeu Éthique des affaires est au cœur de leurs préoccupations, avec une note de 8/10. 80 % des répondants se sont fixés des objectifs sur cet enjeu, comme la formation des collaborateurs à l'éthique et à la déontologie, et tous déploient des actions. En matière de Gouvernance interne, les bailleurs cherchent à diffuser les notions de RSE chez leurs collaborateurs, par des campagnes de communication et de sensibilisation. L'Intégration des enjeux dans la gouvernance permet de prendre en compte les critères RSE dans le déploiement de leur stratégie. Pour la gestion de la chaine d'approvisionnement, des réseaux de fournisseurs locaux sont privilégiés.

Le point de vue de Delphis

Le classement des enjeux, malgré la taille réduite de l'échantillon reflète certaines spécificités du secteur du logement social, ainsi que les tendances de fond. Sans surprise, l'impact social positif au cœur de la mission des organismes ressort fortement dans le classement et se démarque par rapport aux autres typologies d'acteurs de l'immobilier. Ce constat est également partagé pour l'enjeu « Accessibilité et Inclusivité », au cœur du fonctionnement des bailleurs.

Si la thématique Energie est prise en compte depuis un certain nombre d'années, celle du Carbone a pris une importance croissante récemment pour devenir un enjeu majeur au regard, notamment, des implications financières des stratégies de décarbonation du parc existant.

L'enjeu de l'adaptation au changement climatique arrive tardivement au sein du classement, malgré une prise en compte progressive de la thématique par les organismes de logements sociaux. Véritable changement de prisme, l'adaptation au changement climatique suppose une acculturation des acteurs sur le sujet, sur les enjeux associés, tant sur le plan financier que sociétal,

et une évolution globale des pratiques. Elle nécessite aussi de disposer de données et d'outils permettant la définition et le pilotage d'une véritable stratégie en la matière. Les évolutions réglementaires européennes (CSRD et Taxinomie) contribueront très certainement dans les prochaines années à une meilleure prise en compte de cette thématique, en exigeant la publication

Plus largement, la CSRD, mais également les exigences croissantes de leur gouvernance, des financeurs et partenaires encouragent de plus en plus d'organismes à intégrer plus fortement les enjeux ESG au sein de leur stratégie, et à en rendre compte au travers d'un ensemble d'indicateurs clés. Il s'agit aujourd'hui pour les bailleurs sociaux d'opérer, dans un cadre économique contraint, des transformations majeures dans leurs pratiques, leurs métiers et leur organisation pour répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux, et maintenir leur capacité à assurer leur mission sur le long terme.



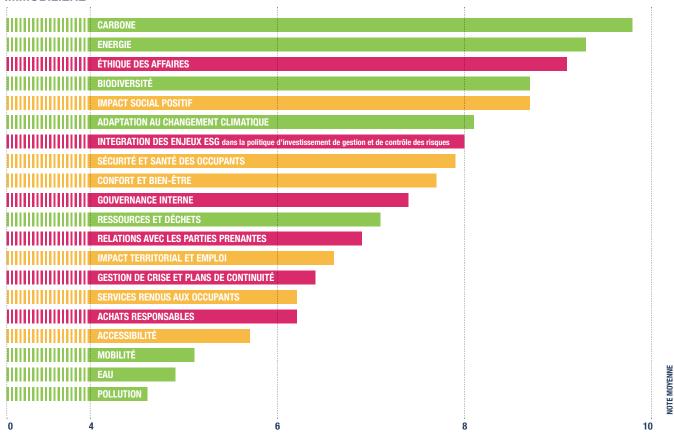
MOYENNE ET ÉCART-TYPE DES NOTES ATTRIBUÉES SUR LES 3 GRANDS PILIERS ESG







CLASSEMENT 2023 DES ENJEUX ESG SELON LES NOTES ATTRIBUÉES PAR LE SECTEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE



A l'initiative des projets immobiliers, les promoteurs interviennent au début du cycle de vie d'un bâtiment. Le cadre réglementaire qui s'applique est de plus en plus fort : notamment afin de limiter l'artificialisation des sols (objectif Zéro Artificialisation Nette) et d'encadrer la performance énergie et carbone des nouvelles constructions (RE2020). C'est dans ce contexte de transition écologique que la réhabilitation et la transformation devraient croître face à la construction neuve. Le métier est ainsi en pleine évolution.

D'un point de vue général, une baisse est constatée sur les niveaux de priorisation pour deux tiers des enjeux, en particulier ceux relatifs aux aspects sociaux et de gouvernance. Ceci peut faire écho à la complexification du marché de la promotion immobilière, observée notamment en 2023 avec la remontée des taux d'emprunt. Les enjeux ESG devraient toutefois représenter une opportunité dans la valorisation des projets.

Les enjeux climatiques restent en tête de classement

Les enjeux environnementaux sont polarisés vers le climat, dans sa double dimension atténuation et Adaptation au changement climatique, enjeu qui gagne 6 places dans le classement. Les enjeux Carbone et Énergie sont toujours en tête. Historiquement, les promoteurs sont assez matures sur les enjeux climatiques, car assujettis à de nombreuses réglementations pour limiter les émissions de gaz à effet de serre sur les chantiers, phase d'émission principale dans le cycle de vie d'un bâtiment. A ce sujet, 94 % des acteurs utilisent des outils de définition de trajectoire de décarbonation (+ 5 points à périmètre constant), et en particulier la certification SBTi (85 %). De plus, 100 % des acteurs ont au moins un indicateur sur le carbone.

© OID 2023

Enjeu biodiversité et Loi ZAN : vers une mutation du secteur de la promotion

La Biodiversité est devenue un des enjeux prioritaires pour les promoteurs, gagnant trois places dans le classement pour être désormais le 4^{ème} enjeu le plus important. Pour définir une stratégie à ce sujet, les promoteurs s'appuient sur la cartographie des risques biodiversité.

67 % des promoteurs utilisent un outil d'analyse des risques biodiversité (en nombre de promoteurs)

De plus, 100 % des répondants sont munis d'un **indicateur** pour évaluer leur action en faveur de la biodiversité, comme l'année précédente. Il s'agit par exemple de la part des programmes faisant l'objet d'une étude écologique, du calcul du coefficient de biotope surfacique ou du taux d'artificialisation. 82 % des acteurs ont un **objectif.** A l'aide de prestataires extérieurs, certaines entreprises de promotion ont développé une « calculatrice biodiversité ». Pour chaque projet, un avant/après peut être calculé avec l'équipe de montage. Cela donne un tableau de bord avec des indicateurs suivant la **séquence éviter-réduire-compenser**.

Une des raisons expliquant la montée de la biodiversité est la Loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui fixe comme objectif zéro artificialisation nette d'ici à 2050 à l'échelle du territoire français. Les schémas d'urbanisme devraient être de plus en plus exigeants, visant à construire sans artificialiser. Au-delà d'une éventuelle compensation, cela signifie rénover, réhabiliter, surélever et intensifier les usages. L'objectif ZAN est déjà intégré dans la stratégie ESG de 72 % des répondants. Les principales actions associées sont d'avoir des indicateurs sur les espaces végétalisés ou le taux d'artificialisation, et principalement d'augmenter la part des réhabilitations. Ce dernier indicateur montre un changement de paradigme des promoteurs qui se tournent de plus en plus vers la transformation plutôt que la production neuve. Durant les entretiens, certains acteurs ont souligné leur choix d'une politique stricte sur le ZAN à 2030, soit avant l'objectif fixé par la loi, en supprimant les opérations qui ont un besoin d'artificialisation supérieur à 1.

La gestion de l'eau encore peu priorisée malgré l'augmentation des sécheresses

La note de l'enjeu Eau a légèrement augmenté, mais il reste l'avant dernier en termes de priorité. Pourtant, en 2023, des chantiers ont dû être interrompus et des permis de construire gelés en raison du manque d'eau.



EXEMPLES D'ACTIONS: formation des équipes, installation d'équipements hydro-économes et/ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie

La RE2020 : vers plus de réemploi et de matériaux biosourcés ?

La RE2020 s'applique à toute nouvelle construction, et combine les enjeux Energie, Carbone et Ressources et Déchets. 40 % des acteurs interrogés notent avoir rencontré des difficultés dans l'application de cette réglementation. Les principales sont liées aux disponibilités fluctuantes des FDES (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) et autres données sur les matériaux. Les facteurs d'émission de gaz à effet de serre des réseaux urbains peuvent également être complexes à récupérer. Une autre difficulté évoquée dans les questionnaires et en entretien est la divergence entre les exigences de résultat des seuils de la RE2020 et les demandes des prescripteurs. En effet, les nouveaux matériaux, comme le béton bas carbone, ont un surcoût économique qui incombe aux promoteurs et demandent un changement dans les modèles de construction, alors que les prescripteurs ont des volontés économiques mais aussi architecturales et esthétiques parfois très différentes et éloignées des considérations climatiques.

Le recours aux matériaux issus du réemploi se développe, mais reste progressif. Plusieurs difficultés sont avancées, dont un frein psychologique lié à l'acceptation. Si les acteurs du tertiaire semblent plus sensibilisés au réemploi, les acquéreurs du résidentiel peuvent être réticents à acheter des biens dont les matériaux ne sont pas neufs. Ensuite, il existe une limite assurantielle pour ces nouveaux matériaux et un frein logistique lié au manque de structuration des filières et à la disponibilité peu prévisible des matériaux. Cependant, le métier témoigne d'une réelle volonté de se structurer, par des expérimentations et le lancement d'initiatives telles que Cycle-Up, ou l'adhésion à d'autres démarches sectorielles (Booster du Réemploi, Circolab).

Concernant les **matériaux biosourcés**, le bois, la laine de bois, le chanvre ou la terre crue apparaissent comme de nouvelles solutions. Des initiatives sont lancées afin de cartographier les acteurs produisant ce type de matériaux (Karibati, Urbain des bois, etc). Certains promoteurs disent désormais intégrer dans leurs plans d'achats des matériaux biosourcés, mais remarquent une hétérogénéité dans les filières, entre celle du bois, plutôt structurée, et les autres.

Le développement de l'économie circulaire dans la construction et la rénovation devrait également se structurer grâce aux nouveaux critères de juin 2023 définissant la durabilité au sens de la **Taxinomie européenne**. Ils introduisent notamment de nouveaux indicateurs sur la part de matériaux non issus de matières premières primaires, ou sur la part de surface conservée dans les rénovations.

PART DES PROMOTEURS (EN VALEUR) AYANT UN INDICATEUR, UN PLAN D'ACTION ET UN OBJECTIF POUR CHAQUE ENJEU ESG



Le pilier social s'élargit vers plus d'ancrage territorial

Les promoteurs intègrent de manière croissante les enjeux sociaux et sociétaux. Les défis qui se posent aux promoteurs sont ceux de la construction de bâtiments **durables et abordables**, prenant en compte les évolutions démographiques et les dynamiques territoriales. La priorisation de l'enjeu de l'Impact social positif (8,7/10), en augmentation de 3 places, démontre une volonté d'améliorer l'ancrage territorial et les partenariats locaux. Des promoteurs indiquent développer des baux réels et solidaires ainsi que des partenariats avec des bailleurs sociaux. Intégrer la question de l'accessibilité financière des logements doit aussi prendre en compte l'augmentation des coûts de construction des matériaux innovants et réemployés par rapport au neuf. La crise actuelle du marché pousse les acteurs à repenser leur modèle et à faire davantage d'efforts pour garder des biens attractifs sans surcoût majeur. La **réversibilité** notamment apparaît comme un atout majeur.

Un peu plus de la moitié des entreprises sondées (55 %) a un indicateur pour l'enjeu **Sécurité et santé des occupants**. Il s'agit par exemple du nombre d'accidents sur les chantiers ou encore de la mesure de la qualité de l'air intérieur. Les actions menées consistent en conception à anticiper la qualité de l'air intérieur pour les futurs occupants (choix de matériaux, contrôle des systèmes de ventilation), puis en phase de chantier à réduire le nombre d'accidents (via des formations, chartes et partages de bonnes pratiques).

« La thématique sociale ne dispose pas encore d'indicateurs robustes. »

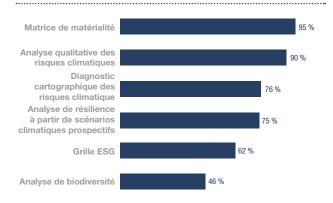
Une stratégie ESG portée par les réglementations

La démarche ESG des promoteurs est désormais systématique : 100 % des interrogés déclarent en avoir une. Mais elle évolue et nécessite de plus en plus de moyens, humains et financiers, en vue du nombre important d'exigences et de reportings à fournir. Les entretiens relèvent une augmentation des ressources humaines pour le département ESG.

Presque tous les acteurs (97 %) communiquent et possèdent un **référentiel de reporting**. De plus, la **formation du Comité Exécutif** a augmenté de 43 points. La gouvernance autour des enjeux extra-financiers est ainsi de plus en plus structurée, comme en témoignent l'augmentation des actions menées en **Éthique des affaires** et **Gouvernance interne**. Les outils utilisés par les promoteurs pour leur stratégie ESG sont à la hausse.

Ces chiffres reflètent une stratégie déjà bien établie et qui continue de s'affiner. Les règlementations poussent les promoteurs à avoir une stratégie ESG très aboutie, voire à repenser leur business model notamment par la loi ZAN qui limite l'artificialisation des sols, et donc les constructions nouvelles.

OUTILS ESG UTILISÉS PAR LES PROMOTEURS



Le métier s'adapte en prenant en compte ces nouvelles réglementations et en les intégrant à la démarche le plus tôt possible. 57 % des promoteurs ont anticipé le futur reporting **CSRD** (Corporate Sustainability Reporting Directive). Les principales difficultés rencontrées sont la compréhension et l'interprétation des textes.

Du fait de la précision des stratégies et des nouvelles réglementations, un fort besoin d'acculturation et de formation spécifique se fait ressentir. De nombreux plans de formation sont ainsi mis en place pour que les équipes s'approprient ces nouveaux sujets. Un acteur a même créé une filiale dédiée. La montée en compétences des équipes est également permise par les nombreuses initiatives sectorielles et portant sur des enjeux diversifiés : Carbone (BBCA, hub des prescripteurs bas carbone, etc), Biodiversité (BIG, CIBI, Act4Nature), Eau (Cluster Eaux Milieux et Sols) et Ressources et déchets (Booster du Réemploi, Fibois, etc).

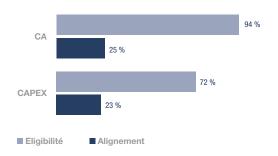
Cependant, la promotion recouvre des acteurs divers, allant du grand groupe à la PME, et les ressources et moyens pour appréhender les réglementations et la mise en œuvre d'une stratégie RSE sont disparates.

« Entre 2020 et 2023, les parties prenantes ont demandé de remplir 12 reportings. A ce titre, un poste dédié a été créé. » « La réglementation a le mérite d'embarquer tout le monde, mais reste compliquée car elle n'est pas adaptée à toutes les structures. »

Taxinomie : l'enjeu de la collecte des données et des preuves

76 % des acteurs ont calculé leur éligibilité cette année. Elle porte sur le Chiffre d'Affaires et les CAPEX, un seul acteur ayant fait le calcul pour les OPEX. L'année 2023 marque la première année de publication des indicateurs d'alignement pour les entreprises soumises à DPEF (Déclaration de Performance Extra-Financière). La part des activités durables, bien que largement plus faible que la part éligible, est relativement élevée par rapport à l'élitisme affiché de la Taxinomie européenne.

PART D'ALIGNEMENT ET D'ÉLIGIBILITÉ DES INDICATEURS TAXINOMIQUES DES PROMOTEURS



Parmi les difficultés remontées, l'une des plus récurrentes est la compréhension des critères techniques. Apparait ensuite la collecte des données et des preuves associées, et ce sur tous les objectifs de la Taxinomie via les critères d'absence de préjudice. L'importance de la donnée est confirmée par l'augmentation du nombre de promoteurs faisant appel à un Organisme Tiers Indépendant (+ 15 points à périmètre constant). Certains tentent de mettre en place des outils internes pour automatiser le processus.

Le point de vue de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

Les évolutions confirment les tendances déjà observées l'année dernière et notamment l'intégration, dans l'activité courante des promoteurs, d'un certain nombre d'indicateurs qui sont par ailleurs devenus réglementaires comme l'analyse de la gestion de l'eau à la parcelle ou l'impact sur la biodiversité d'un projet avant obtention d'un permis de construire.

Alors que la réglementation française est toujours la plus performante en Europe sur les sujets de performance énergétique ou de mise en œuvre d'indicateur carbone, les promoteurs subissent la pression du « toujours plus » de certains acteurs institutionnels ou opérationnels malgré un environnement économique très difficile.

Il apparait toutefois que la clarification de l'administration sur l'alignement de la construction neuve avec la taxonomie européenne sur les aspects principaux (énergie et carbone) permet à la profession de mieux s'orienter pour répondre aux



demandes de reporting des investisseurs et financeurs tout en participant à la mise en place d'indicateurs standardisés et partagés notamment sur le recyclage/réemploi des produits de construction ou les analyses de résilience aux évolutions du climat.

FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

8 RÉPONDANTS

Cette nouvelle typologie fait son entrée dans le BIR 2023, avec un échantillon relativement restreint, qui vise à s'élargir avec les années. Les résultats présentés dans cette partie ne sont pas pondérés par les montants financiers des sociétés répondantes. Dans l'analyse, les réponses des établissements de crédit et des fonds de dette sont agrégées.

Les répondants 2023 : AEW, Arkea, BPCE Lease, Crédit Agricole CIB, LBPAM, La Banque Postale, SOCFIM, Société générale

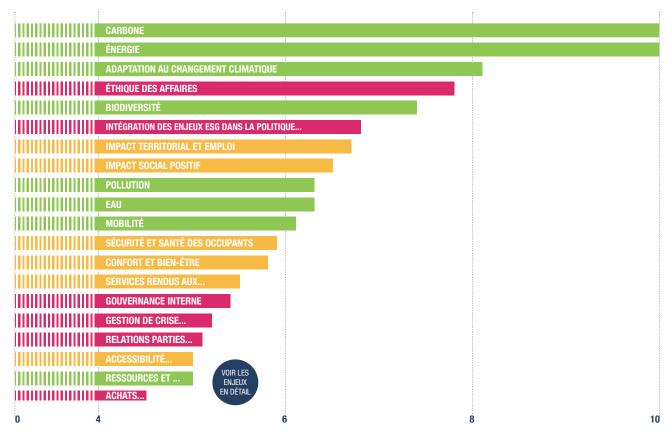
MOYENNE ET ÉCART-TYPE DES NOTES ATTRIBUÉES SUR LES 3 GRANDS PILIERS ESG







CLASSEMENT 2023 DES ENJEUX ESG SELON LES NOTES ATTRIBUÉES PAR LE SECTEUR DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER



© OID 2023

Le secteur du financement immobilier se caractérise par sa position en amont de la chaîne de valeur immobilière, et son rôle tout au long du cycle de vie d'un bâtiment. Les demandes de financement peuvent porter sur de la construction neuve, de la rénovation ou bien sur l'activité immobilière dans son ensemble (financement *corporate*). L'immobilier étant très consommateur de crédit, le rôle des financeurs est crucial. Les financeurs intègrent d'ores et déjà l'ESG dans leur stratégie : 100 % déclarent avoir déployé une démarche spécifique et communiquer sur celle-ci.

Les enjeux climatiques prioritaires

Les acteurs du financement jugent prioritaires les enjeux portant sur l'Énergie, le Carbone et l'Adaptation. Cela se reflète également dans la part des répondants ayant des indicateurs et objectifs. L'activité de financement est fortement impactée par le contexte du changement climatique. La Banque Centrale Européenne (BCE) a ainsi organisé en 2022 des « stress tests », afin d'évaluer la stabilité

du système financier face à des risques climatiques physiques (vagues de chaleur, inondations) et de transition (mise en place de politiques spécifiques). Il s'agit de plus des enjeux sur lesquels des indicateurs sont définis et relativement uniformes sur le marché immobilier. Cela permet de faciliter la **collecte des données**, d'autant plus difficile que ces acteurs sont situés en amont de la chaîne de valeur immobilière et doivent s'appuyer sur les emprunteurs.

75 % des acteurs interrogés suivent la Net Zero Banking Alliance (NZBA).

Cette alliance regroupe les banques engagées à la neutralité carbone à horizon 2050 avec au moins une cible intermédiaire à 2030. Les signataires publient annuellement leurs émissions.

FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

BANQUES ET FONDS DE DETTES

PART DES FINANCEURS (EN NOMBRE) AYANT UN INDICATEUR, UN PLAN D'ACTION ET UN OBJECTIF POUR CHAQUE ENJEU ESG



Une vision territoriale des enjeux sociaux

Deux enjeux sociaux apparaissent dans la première moitié du classement : l'Impact territorial et emploi et l'Impact social positif. La position des financeurs les incite à développer des enjeux plus larges que ceux qui se rapportent à un bâtiment individuel. Les enjeux de Sécurité et santé et de Confort et bien-être des occupants, également importants, occupent respectivement les 12° et 13° positions dans le classement. Les financements peuvent en effet être accordés soit à des bâtiments soit à des entreprises, incitant à une vision plus large. L'intérêt des financeurs pour ces enjeux peut être un moteur pour le reste de la chaine de valeur vers des actions sur ces thématiques.



EXEMPLE D'INDICATEUR: Part des projets financés ayant la capacité de désenclavement économique du territoire

L'intégration de l'ESG dans le financement

Les acteurs interrogés déclarent d'ores et déjà que les performances ESG ont un impact sur les conditions de financement. Cela concerne essentiellement le taux de marge des crédits : pour 75 % des acteurs sur le financement de **projets** et pour 63 % sur le financement **corporate**. Cette tendance s'accroit avec les demandes réglementaires et les attentes des parties prenantes, qui incitent à plus de transparence sur leur stratégie d'Intégration des critères ESG. Par exemple, face à la nouvelle exigence de publication du *Green Asset Ratio* (GAR), les acteurs cherchent à

prioriser des projets alignés à la **Taxinomie**. A l'avenir, le financement de certains projets pourrait être conditionné à leur durabilité. Une nouvelle dimension extra financière doit donc être intégrée dans la **stratégie de prêts**, au cours du processus et dans la décision de financement. L'enjeu est de réussir à avoir des indicateurs pour mesurer la performance et formaliser cette stratégie.

Des réglementations qui structurent le reporting

Les acteurs s'appuient sur les réglementations existantes pour développer leurs indicateurs. La **Taxinomie européenne** donne, via les critères de contribution substantielle et d'absence de préjudice, des pistes utiles. Cela couvre aujourd'hui dans l'immobilier l'atténuation du changement climatique, l'Adaptation et l'économie circulaire. Les garanties minimales de la Taxinomie, couvrant des aspects sociaux et de gouvernance, restent plus qualitatives. Les acteurs estiment donc moins pouvoir s'en inspirer pour développer des référentiels quantitatifs sur ces sujets.

L'établissement de réglementations au niveau européen ou national doit permettre d'avoir un cadre harmonisé. Par exemple, dans l'attente d'un cadre normatif commun sur les obligations vertes, les acteurs construisaient leurs propres référentiels. Depuis l'adoption du *Green Bond Standard* en octobre 2023, les **obligations vertes** devront être alignées avec les critères de la Taxinomie européenne.

Sur la Biodiversité, l'Eau ou la Pollution, les acteurs expriment en entretien s'attendre à ce, qu'à moyen terme, les réglementations mènent à la définition de critères auxquels adosser des conditions de prêt.

100 % des financeurs ont formé leur comité exécutif.

La formation du comité exécutif permet d'intégrer les enjeux ESG au niveau de la gouvernance et dans la stratégie des sociétés. Cela est nécessaire pour établir des conditions de financement basées sur des enjeux ESG.

FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

BANQUES ET FONDS DE DETTES

Le défi de la collecte des données auprès des emprunteurs

Les acteurs du financement de l'immobilier sont face à une collecte de données dense, à la fois pour répondre aux exigences réglementaires (publication du Green Asset Ratio pour le premier trimestre 2024) ainsi que pour suivre leurs engagements et stratégies ESG propres (SBTi, CRREM, NZBA, etc.). Ils doivent s'appuyer sur les données des acteurs qu'ils financent. Cette intermédiation complexifie la collecte des données. Les acteurs du financement se sont principalement fixés pour objectif d'améliorer le suivi des indicateurs et la collecte de données. Les acteurs évoquent en entretien le souhait de disposer de plus de moyens et d'outils sur ce processus, afin de gagner du temps face aux exigences de transparence. Pour améliorer leur taux de couverture, les financeurs peuvent conditionner l'octroi de nouveaux prêts à un reporting ESG. Mais des réglementations comme la Taxinomie européenne imposent également un calcul sur le stock des prêts déjà engagés. Le défi de la collecte des données est alors encore plus grand. Il est enfin à noter que chaque point de donnée doit s'accompagner d'une preuve, pour laquelle les responsabilités ne sont pas encore clairement établies par les autorités régulatrices.

Les acteurs du financement disposent principalement d'indicateurs sur les sujets du Carbone et de l'Énergie, car ceux-ci sont répandus et font consensus sur le marché. Des indicateurs se développent sur la Biodiversité: mesure du taux d'artificialisation ou du taux de contrats en gestion verte. Sur les Ressources et Déchets, certains relèvent la part des programmes financés intégrant l'économie circulaire. Il est enfin à noter que l'Eau apparait en 9^{ème} place, soit dans la première moitié du classement de priorité.

« Il y a un besoin de sensibiliser la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage. » « La montée en compétence n'est pas une option. »

Un besoin d'uniformisation et de pédagogie vis-à-vis des clients

Certains acteurs anticipent que l'entrée en vigueur de la CSRD alourdira la collecte des données et le travail de reporting. Pour une collecte plus fluide et efficace, il faudrait aussi que toute la **chaine de valeur** et les parties prenantes soient formées à ces enjeux. La sensibilisation des clients et la formation des équipes aux enjeux ESG font donc partie des actions déployées et des objectifs affichés, en particulier sur la **Gouvernance interne**. Pour que les facteurs ESG aient un impact réel sur le financement immobilier, il est nécessaire que tous les acteurs de la chaîne de valeur soient formés à la hauteur des enjeux. L'intégration de la durabilité dans les questionnaires d'adéquation exigée par **MiFID II** élargit le besoin de formation aux conseillers en gestion de patrimoine et aux clients finaux.

Cette acculturation sera d'autant plus facile à réaliser à partir d'un langage commun. Actuellement, chaque établissement de prêt possède sa propre grille. Les emprunteurs faisant appel à plusieurs acteurs financiers doivent répondre à une pluralité de reportings, ce qui s'avère donc chronophage. Un groupe de travail constitué de banques et de fonds de dette a donc été lancé afin de proposer une grille ESG harmonisée. Cette grille, développée par l'IFPImm et accessible en ligne, intègre des critères liés à l'Énergie, à la Biodiversité, à l'économie circulaire, à la gestion de l'Eau, à la Pollution, aux Ressources et déchets, ainsi qu'aux performances sociales et sociétales (Confort, Impact territorial, etc.). Elle peut s'appuyer sur certains outils déjà opérationnels, par exemple, l'analyse des risques climatiques physiques liés au bâtiment se base sur l'analyse proposée par l'outil Bat-Adapt.

Le point de vue de l'IFPImm

L'Institut du Financement des Professionnels en Immobilier (IFPImm) a récemment mis au point un dispositif d'intégration harmonisé des critères ESG dans les financements immobiliers des professionnels.

Cette « Grille ESG de l'IFPIMM », qui a vocation à devenir un outil de place, sera désormais diffusée aux opérateurs en amont des opérations à financer avec un triple objectif pour les prêteurs (banques/ fonds de dettes) : qualifier l'opération de financement au titre de ses critères extra-financiers (ratings...), alimenter les stratégies ESG des différents établissements (NZBA...) et collecter des données nécessaires pour leurs reportings réglementaires (Taxinomie, CSRD, SFDR...).

La méthode du groupe de travail, mené au cours des 12 derniers mois, a été d'harmoniser les pratiques encore hétérogènes des établissements au travers d'une grille commune comportant une centaine de questions, d'en tester l'usage auprès de quelques opérateurs avant de proposer, fin octobre 2023, de la mettre en œuvre opérationnellement.



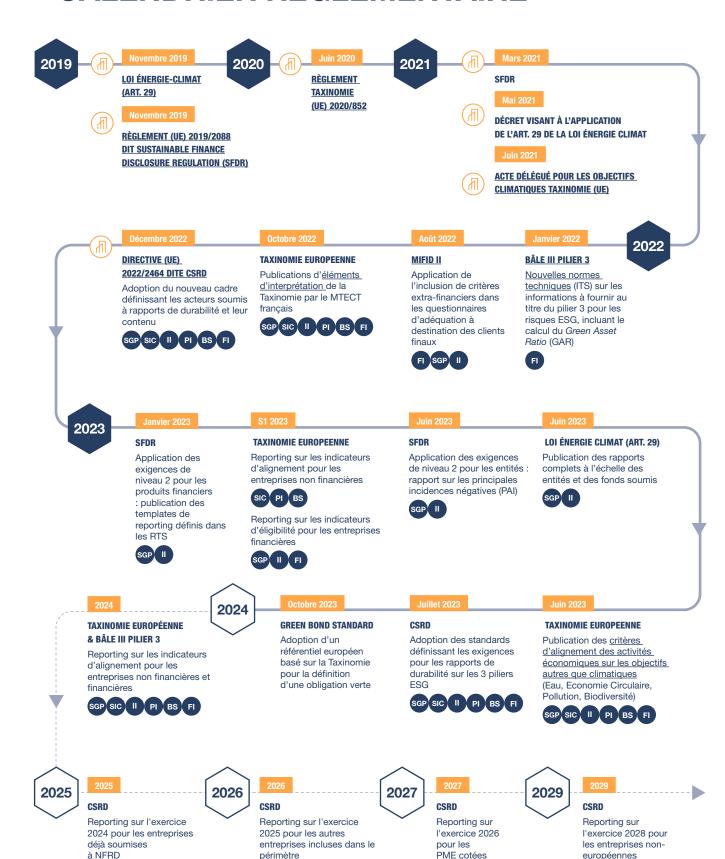
Arkea, BECM, BNP, Cacib, LBP, Natixis, Socfim, SG et les sociétés de gestion de

ces groupes bancaires animant des fonds de dettes immobiliers (AEW, Amundi, BNP AM, LBPAM) + Pimco RE (ex Allianz) ont participé à cette élaboration et représentent environ 80 % de couverture de ce marché.

Cette grille de critères standardisée participera à « l'éducation du marché » et, pour les acteurs les moins avancés sur le sujet, leur permettra d'accélérer sur leur stratégie "Finance Durable". Elle simplifiera en effet les demandes d'informations ESG faites aux emprunteurs, contribuera à une meilleure qualité des données exploitées et favorisera une coopération accrue de la part des emprunteurs, tout en contribuant à leur propre progression en matière d'ESG.

Au total, cette grille permettra d'accroitre la confiance des parties prenantes dans la pratique des reportings ESG et ainsi de promouvoir une culture de durabilité et d'intégrité au sein du secteur du financement de l'immobilier professionnel, en encourageant la transparence et la responsabilité.

CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE







SGP SIC II PI BS FI



Ce document a été réalisé en novembre 2023, le calendrier prospectif peut être modifié.







BAILLEURS SOCIAUX



© OID 2023

ÉVOLUTION 2022-2023 EN FINANCE RESPONSABLE

2023 a, de nouveau, été très riche en évolutions réglementaires, que ce soit par de nouvelles publications ou par l'entrée en vigueur d'exigences supplémentaires. Le secteur immobilier est ainsi touché par des textes, à l'échelle européenne comme française.

En matière de finance responsable, une normalisation des reportings est en marche, poussée par le Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) et l'Article 29 de la Loi Energie-Climat pour les acteurs financiers, et bientôt par la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) pour les entreprises assujetties.

Le champ des sujets traités s'élargit :

- L'Article 29 de la Loi Energie-Climat requiert la publication de stratégies d'alignement avec les accords internationaux en matière de **climat** et de **biodiversité** ;
- L'alignement à la Taxinomie impose via ses critères techniques la prise en compte de six grands objectifs environnementaux;
- Les 12 standards agnostiques de la Directive CSRD couvrent une grande pluralité de sujets **environnementaux**, **sociaux et de gouvernance**.

Les réglementations ESG concernent également les bâtiments et projets avec des exigences de résultat de plus en plus fortes. Les acteurs de la promotion immobilière sont confrontés à des exigences spécifiques afin de limiter les impacts négatifs de la construction sur le **climat**, la **biodiversité** (RE2020, ZAN) et de promouvoir l'**économie circulaire** (AGEC). La gestion immobilière continue son appropriation du Dispositif Eco-Energie Tertiaire, sur l'**énergie**.

Au-delà des réglementations, il est à noter que les attentes des parties prenantes se renforcent. C'est notamment le cas des financeurs pour la mise en œuvre de leurs propres stratégies, et des distributeurs et clients finaux, de plus en plus intéressés par des produits responsables.

Entrée en vigueur de nouvelles exigences réglementaires

Janvier 2023 : Les exigences dites de niveau 2 du Réglement SFDR sont entrées en application pour les produits financiers et les entités. Les documents précontractuels et périodiques devaient être amendés d'une annexe suivant le format de publication défini dans les actes délégués du Règlement SFDR, et ce pour tous les fonds déclarés Article 8 ou 9. La publication sous ce nouveau format inclut les taux d'engagement et d'alignement taxinomiques.

Janvier 2023: A partir de cette date, les entreprises non-financières devaient publier leurs indicateurs d'alignement à la **Taxinomie européenne** selon les objectifs climatiques (atténuation et adaptation) dans leurs rapports annuels. Les entreprises financières n'étaient concernées que par les indicateurs d'éligibilité, sur ces deux mêmes objectifs climatiques.

Juin 2023: Les premiers rapports complets suivant les exigences de l'Article 29 de la Loi Energie-Climat devaient être publiés par les entités et fonds assujettis. Cela incluait les indicateurs taxinomiques, des approfondissements sur les risques extra-financiers et l'application du principe d'amélioration continue à toutes les stratégies présentées.

Juin 2023: Le niveau 2 du Règlement SFDR impose de publier au plus tard le 30 juin le reporting PAI pour toutes les entités s'étant engagées à les prendre en compte. Dans l'immobilier cela comprend la publication de la part des actifs impliqués dans les énergies fossiles et ceux inefficients sur le volet énergétique.

Juillet 2023 : Les projets de rénovation significative doivent désormais faire l'objet d'un diagnostic PEMD (Produits, Equipements, Matériaux et Déchets), qui remplace l'ancien diagnostic déchets. Le rapport doit notamment inclure une information sur la réemployabilité et sur les filières associées.

Septembre 2023 : Le 30 septembre était la date limite théorique pour la deuxième année de reporting énergétique sur la <u>plateforme</u> <u>OPERAT</u> dans le cadre du **DEET**.

Dans ce contexte très riche, l'OID s'emploie à analyser l'appropriation des textes par les différents acteurs. Au-delà du présent Baromètre de l'Immobilier Responsable, consultez ces ressources pour avoir plus d'informations :



Sur l'appropriation par les fonds immobiliers grand public du Règlement SFDR, de la Taxinomie européenne, de l'Article 29 de la Loi Energie-Climat et du Label ISR, consultez l'étude <u>Pratiques ESG & labellisation ISR</u>



Sur l'appropriation par entreprises non-financières et financières de la Taxinomie européenne, consultez le Benchmark des premiers reportings d'alignement taxinomique

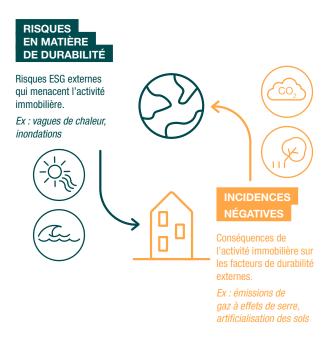
PERSPECTIVES DE LA FINANCE RESPONSABLE

Au-delà de l'entrée en vigueur de nombreux dispositifs, l'année 2023 a été marquée par la publication de nouveaux textes règlementaires et consultations qui précisent les perspectives pour les années à venir, en particulier en matière de finance responsable. L'écosystème règlementaire est encore loin d'être figé.

Publication de nouveaux textes réglementaires

Juin 2023: Les critères techniques pour les quatre autres objectifs environnementaux de la Taxinomie européenne ont été publiés. L'immobilier est directement concerné uniquement pour les activités de construction et de rénovation, qui peuvent désormais contribuer substantiellement à l'objectif « Transition vers une Economie Circulaire ».

Juillet 2023: Le contenu des futurs rapports de la durabilité encadrés par la Directive CSRD, adoptée en décembre 2022, a été précisé par la publication de <u>standards européens trans-sectoriels</u> (ESRS – *European Sustainability Reporting Standard*). Ces standards sont au nombre de 12, dont 2 généraux, 5 sur les enjeux environnementaux, 4 sur les sociaux et 1 en gouvernance. Seules les exigences du deuxième standard général sont obligatoires, toutes les autres sont soumises à analyse de matérialité, selon le principe de double matérialité.



Octobre 2023: Le Green Bond Standard, adopté par le Parlement européen, s'aligne sur la Taxinomie pour donner une nouvelle définition des obligations vertes à l'échelle européenne. 85% des projets sous-jacents aux obligations devront être des activités alignées à au moins un objectif environnemental. La Taxinomie européenne continue à se placer comme référentiel central et commun alimentant les autres réglementations.

Consultations et prospective

Les exigences actuelles du Règlement SFDR sont remises en question par la Commission européenne. En effet, il a été constaté que les articles 8 et 9 sont perçus par le marché comme des labels et non des niveaux de transparence. Un risque de greenwashing a donc été identifié. Pour préparer une refonte du Règlement SFDR, deux consultations publiques ont été menées en 2023. La <u>seconde</u> a ouvert la possibilité d'une suppression des articles 8 & 9 pour les remplacer par plusieurs catégories d'investissements durables, basées sur des objectifs et pratiques plus explicites (démarche de transition, exclusions, amélioration des process internes, solutions face aux enjeux environnementaux ou sociaux). Toutefois la révision n'est pas attendue avant septembre 2024.

Le Label ISR pour les valeurs mobilières est en cours de révision. Le ministère de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique a confirmé une ambition renforcée sur le volet climatique. Ces changements ne concerneront pas la déclinaison immobilière du Label ISR, dont la révision est prévue pour 2024. Plusieurs modifications sont demandées par les acteurs, comme un allongement de la durée de labellisation, jugée courte pour des actifs immobiliers. Le Label Greenfin, créé par le Ministère de la Transition Ecologique, exigeant sur le volet environnemental, est également en cours de restructuration.

D'autres projets en matière de finance durable restent en suspens, en particulier à l'échelle européenne. Les standards ESRS actuels de la Directive CSRD seront complétés par des standards sectoriels, dont l'un devrait porter spécifiquement sur l'immobilier. Toutefois le calendrier de publication a été plusieurs fois décalé, ne faisant pas espérer de nouveaux éléments avant 2025. La question de la Taxinomie sociale est également ouverte, d'autant plus que le débat a été relancé la France et l'Allemagne au deuxième semestre 2023.

Exigences réglementaires à horizon 2024

Dès janvier 2024, selon la Directive CRR, les financeurs seront tenus de publier notamment leur Green Asset Ratio, soit la part d'investissement alignés avec la Taxinomie européenne. Pour les acteurs déjà soumis à la publication des indicateurs taxinomiques, seuls ceux d'alignement sur les deux objectifs climatiques seront exigés (pour les entreprises financières comme non-financières). Les indicateurs d'éligibilité sont attendus sur les quatre autres objectifs environnementaux.

Janvier 2024 marque également le premier exercice sur lequel les entreprises déjà soumises à DPEF (Déclaration de Performance Extra-Financière) devront publier leurs rapports de durabilité selon les standards définis dans le cadre de la Directive CSRD. Les premiers retours ne sont donc pas attendus avant 2025.

BIBLIOGRAPHIE

TEXTES 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

<u>Règlement délégué (UE) 2021/1253</u> en ce qui concerne l'intégration des facteurs de durabilité et des risques et préférences en matière de durabilité dans certaines exigences organisationnelles

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 Energie-Climat

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

<u>Directive (UE) 2022/2464</u> du 14 décembre 2022 concernant la publication d'informations en matière de durabilité pour les entreprises

Règlement Délégué (UE) 2023/3851 du 27 juin 2023 complétant le règlement (UE) 2020/852 par les critères d'examen technique permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement aux objectifs environnementaux autres que climatiques sans causer de préjudice important à un des autres objectifs environnementaux

Règlement Délégué (UE) 2023/5303 complétant la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité pour les entreprises

Proposition de règlement pour les obligations vertes européennes

PUBLICATIONS OID

OID, 2023, Taxinomie européenne : Top15 et Top30

OID, 2023, Pratiques ESG et labellisation ISR des fonds immobiliers grand public

OID, 2023, Notices sur les indicateurs de performance de la Taxinomie européenne

OID, 2023, <u>Notices sur les critères techniques de la Taxinomie européenne</u>

OID, 2023, CSRD: Vers un reporting ambitieux?

OID, 2023, <u>Benchmark des premiers reportings d'alignement taxinomique</u>

OID, 2023, Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier durable

OID, 2023, Article 29 de la Loi Energie-Climat : Vers une amélioration du cadre de reporting

OID, 2023, <u>Mise à jour du guide d'application de la Taxinomie européenne pour l'immobilier</u>

OID, 2023, Notice sur le Règlement SFDR

OID, 2023, <u>Le Règlement SFDR : Quelles implications pour les</u> acteurs de l'immobilier ?

OID, 2023, <u>Baromètre 2022 de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments</u>

OID, 2022, Baromètre 2022 de l'Immobilier Responsable

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

OID, 2020, Lexique de l'Immobilier Responsable

REMERCIEMENTS

La rédaction de ce Baromètre a été réalisée par **Constance Magnus**, chargée de projets Gouvernance & Société – *OID*, **Chloé Bertrand**, chargée de projets Gouvernance & Société & ESREI – *OID*, **Juliette Daire**, chargée de projet Gouvernance & Société & ESREI – *OID*, **Corentin Henriol**, chargé de projets senior Gouvernance & Société - *OID* et **Blandine Vignal**, chargé d'études – *OID*. Ces travaux ont été menés sous la direction de **Claire Meunier**, responsable du programme Gouvernance & Société – *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, BNP Paribas Cardif, Covivio, FA, FEI, IEIF, IFPImm.

L'OID remercie également Delphis, pour son expertise sur le métier des bailleurs sociaux.

L'OID remercie également les sociétés s'étant prêtées à l'exercice des interviews : Atland, BNP Paribas Real Estate, Covea Immobilier, Crédit Agricole CIB, Euryale AM, Groupama Immobilier, Ivanhoé Cambridge, La Banque Postale, LP Promotion, Mercialys, OFI Invest, OGIC, Perial AM, Vinci Immobilier, Vitura.

LES MEMBRES DU COMITÉ D'EXPERTS DU BAROMÈTRE



Véronique Donnadieu Déléguée Générale, *ASPIM*



Julien MauffreyDirecteur des études, *ASPIM*



Emilie Lochus
Responsable des investissements,
France Assureurs



Nathalie Robin
Directrice immobilier
BNP PARIBAS Cardif,
Présidente du Comité
Immobilier, France Assureurs



Priscilla Le Priellec Directrice Département des Financements Immobiliers, La Banque Postale



Delphine Charles-Péronne Déléguée Générale, *FEI*



Julie Torossian Secrétaire Générale, *FEI*



Jean-Eric Fournier
Directeur du Développement
Durable, *Covivio*, Président de
la commission Développement
Durable *FEI*



Christian de Kerangal Directeur Général, *IEIF*



Soazig Dumont Analyste Senior, IEIF



Didier Bellier-Ganière Délégué Général, *FPI*



Frank HovorkaDirecteur technique et innovation, *FPI*

L'OID remercie toutes les sociétés qui ont répondu au questionnaire 2023

1001 Vies Habitat ACM **AEW AEW CILOGER** AG2R La Mondiale Allianz France ALTAREA COGEDIM SGP ALTAREA COGEDIM SIC **AMUNDI IMMOBILIER** ARKEA BNAQUE **ENTERPRISES INSTITUTIONNELS** ARKEA Foncière

ATLAND Résidentiel ATLAND VOISIN Axa IM France Axa Real Estate Investment Management SGP **BNP Paribas Cardif** BNP PARIBAS REAL **ESTATE BNP PARIBAS REIM FRANCE** Bouygues Immobilier **BPCE** Lease CARMILA **CDC** Investissement Immobilier

CNP Assurances Covea Immobilier COVIVIO Hôtels **COVIVIO SGP COVIVIO SIC** Crédit Agricole CIB **DESIMO FONCIERE INEA GECINA** Generali Real Estate France Groupama Immobilier HSBC REIM ICADE foncière **ICADE** promotion **INOLYA**

Ivanhoé Cambridge Kaufman & Broad **KEYS REIM KLEPIERRE** La Banque Postale LA FRANCAISE REIM La Poste Immobilier I RPAM Le COL Leman Habitat LP Promotion MACIF **MACSF MERCIALYS** MRM

Nexity NORMA CAPITAL Novaxia OFI Invest RE SGP **OGIC** PAREF PERIAL AM Powerhouse Habitat (SCAPRIM) **PREDICA** PRIMONIAL REIM RAISE REIM SDH SFL SMA BTP SOCFIM

Société de la Tour Eiffel Société Générale Sofidy SOGEPROM Suravenir Swiss Life Asset Managers France UINCI IMMOBILIER Promotion VITURA

ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

L'OID intègre dans son baromètre six catégories d'acteurs du marché de l'immobilier. Historiquement, il analyse les trois catégories d'acteurs du secteur de l'immobilier de gestion français, à savoir les investisseurs institutionnels, les sociétés de gestion et les sociétés immobilières cotées, ainsi que les activités de développement, via les promoteurs immobiliers. Aux côtés de ces acteurs, s'ajoutent cette année l'activité de financement qui intervient en amont de la chaîne de valeur de l'immobilier, ainsi que les bailleurs sociaux.

La collecte a été ouverte le 20 avril et close le 15 septembre 2023. Les répondants de la collecte précédente ont reçu un questionnaire personnalisé intégrant les réponses apportées lors de l'édition passée, afin de faciliter le remplissage. Ces questionnaires interrogent les répondants sur leurs pratiques pour l'année 2022. Des entretiens spécifiques à chaque catégorie d'acteurs ont aussi été menés pour compléter l'analyse des résultats.

Tout au long du processus, un comité d'experts constitué de représentants des différentes catégories d'acteurs se réunit régulièrement afin d'accompagner l'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) et l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF) et de l'Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier (IFPImm). Ce comité est renforcé par la présence d'opérationnels représentants de chaque catégorie d'acteurs : La Banque Postale, BNP Paribas Cardif et Covivio.

Les indicateurs sont calculés sur la base d'une pondération des réponses selon le montant du patrimoine immobilier français de chaque répondant pour les acteurs de l'immobilier de gestion et selon le chiffre d'affaires pour la promotion immobilière. Pour les acteurs du financement et les bailleurs sociaux, les réponses sont basées sur le nombre de répondants. Les valeurs présentées pour 2023 sont calculées à périmètre courant (tous les répondants 2023) tandis que les évolutions le sont à périmètre constant (répondants 2022 et 2023).

Le taux de couverture pour les sociétés de gestion est calculé à partir des valeurs données par les fédérations pour les actifs en France, pour les OPPCI, OPCI GP, SCPI et SC. Le taux de couverture des sociétés immobilières cotées ne porte que sur les montants financiers des SIIC, en raison des données disponibles.

L'analyse des données de la collecte s'articule autour de 4 axes :

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

2 Une hiérarchisation des enjeux, basée sur les notes de priorisation accordées par les répondants à chaque enjeu ESG. Ces notes, de 1 à 10, ne sont pas exclusives (un répondant peut attribuer plusieurs fois la même note à différents enjeux). Les notes d'importance indiquées dans ce Baromètre reflètent la moyenne des notes accordées aux enjeux par les répondants.

Nota Bene : 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.

Une analyse plus détaillée sur les enjeux ESG via l'étude des indicateurs mis en place, des objectifs et plans d'actions fixés pour y répondre. Les répondants sont invités à dire s'ils possèdent un indicateur pour chaque enjeu, ainsi qu'à préciser quels objectifs sont fixés et actions mises en place. Les indicateurs et objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau d'engagement. Par exemple, 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).

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

- Une première basée uniquement sur le calcul des indicateurs de la Taxinomie européenne via les pourcentages des indicateurs (en termes de CA, CAPEX, OPEX) d'éligibilité et d'alignement.

Nota Bene: L'exercice d'éligibilité est exigé depuis 2022 sur les données de l'année précédente. L'exercice d'alignement est exigé par le régulateur pour l'année 2023 sur les données 2022 pour les sociétés non financières et en 2024 sur les données 2023 pour les sociétés financières.

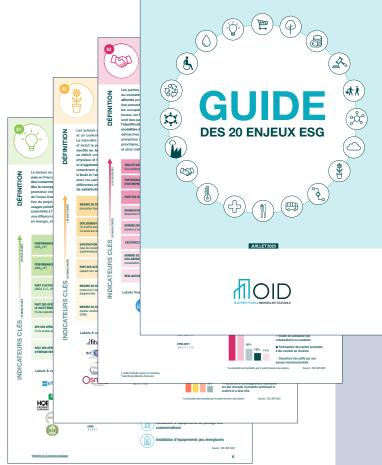
- Une seconde analyse basée sur l'ensemble des dispositifs réglementaires propres à la typologie d'acteurs concernée. Ce volet plutôt qualitatif, permet d'avoir une vision générale des freins et difficultés liés à l'application des exigences réglementaires.

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.

RETROUVEZ LE GUIDE DES 20 ENJEUX ESG

Depuis 2018, l'OID s'attache à définir ces enjeux et à analyser les pratiques ESG des acteurs de l'immobilier. Initialement, 18 enjeux ESG constituaient le référentiel d'analyse, sélectionnés grâce à l'étude des matrices de matérialité des acteurs immobiliers et l'analyse croisée des référentiels normatifs et réglementaires, français et internationaux. L'enjeu de la gestion de crise et les plans de continuité des activités, devenue matériel pendant la crise du COVID-19 a été ajouté en 2019. L'enjeu pollution a été ajouté en 2022, en tant qu'un des six objectifs environnementaux de la Taxinomie européenne.

Le guide des 20 enjeux a été mis à jour en 2023. Pour cette nouvelle version, la rédaction des fiches enjeux s'est appuyée sur les pratiques de marché des acteurs immobiliers, collectées via les contributions au Baromètre de l'Immobilier Responsable 2022. L'édition de ce guide présente donc des fiches enjeux composées d'un benchmark des indicateurs, pratiques et ambitions déclarées par les acteurs immobiliers répondant au BIR 2022, et complétées par une revue de la littérature ainsi qu'une veille réglementaire et sectorielle constante. Au vu des métiers différents en fonction des phases du cycle de vie d'un bâtiment, les fiches des enjeux environnementaux ont été dédoublées. Les spécificités relatives au développement (construction et rénovation de bâtiments) et à l'exploitation de ces derniers sont ainsi distinguées.



Pour éclairer ce Baromètre de l'Immobilier Responsable 2023, la mise à jour du guide offre pour chaque enjeu une fiche avec une définition précise. Elle permet aussi un benchmark approfondi, basé sur les réponses au BIR 2022, des indicateurs, actions, et ambitions sur les enjeux étudiés.

TÉLÉCHARGER LE GUIDE

À PROPOS DES FÉDÉRATIONS

-ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIEF 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 2022, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 314 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 135, dont 107 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 28 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).





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

- -De sociétés immobilières cotées et non cotées, ou filiales d'assureurs propriétaires-bailleurs qui représentent en France 130 milliards d'euros d'actifs et 26 millions de mètres carrés, soit 40 % du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français;
- -De promoteurs représentant 8 milliards d'euros de chiffre d'affaires et 35 000 logements réservés en 2022 ;
- -De deux foncières solidaires, Habitat et Humanisme et Solidarités Nouvelles pour le Logement, qui détiennent 6 500 logements et hébergent 12 500 personnes en précarité. La totalité de nos constructions nouvelles bénéficie de certifications environnementales et notre industrie constitue l'un des 1er émetteurs d'obligations vertes en France.



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.



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 : SIIC, 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.



France Assureurs est le nom d'usage de la Fédération Française de l'Assurance qui rassemble 247 sociétés

d'assurance et de réassurance représentant 99 % du marché des sociétés régies par le code des assurances.



L'IFPImm, Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier, est la « maison commune » des acteurs français de l'immobilier et

de son financement. Un espace ouvert d'étude, de réflexion et d'échanges pour aider ses adhérents à identifier les évolutions et pratiques structurantes spécifiques à leurs activités et porter des propositions visant à éclairer les pouvoirs publics dans leurs décisions, contribuant ainsi à une meilleure compréhension du rôle économique et social de cette industrie clé pour la France

A PROPOS



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.



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





















































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

