

8^e ÉDITION

2025

INVESTISSEMENT
ESG
REPORTING
BIODIVERSITÉ
GOUVERNANCE
CLIMAT
PLANÈTE
TRANSPARENCE
SOCIÉTALE
RISQUES

BAROMETRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

DÉCEMBRE 2025



Agir malgré l'incertitude

Après une période d'impulsion normative forte, les années 2024 et 2025 ont confirmé un mouvement européen d'**assouplissement réglementaire** sur le volet environnemental pour le secteur immobilier. Malgré cela, les acteurs de l'immobilier restent contraints de s'organiser face aux sollicitations des investisseurs, assureurs et utilisateurs qui s'amplifient : transparence et accès à la donnée, trajectoires carbone crédibles, anticipation de l'adaptation aux risques physiques.

Cette année s'achève donc dans une certaine ambiguïté, entre politiques d'allègements des contraintes et demandes grandissantes des parties prenantes.

Pourtant, une conviction s'impose à mesure que le marché gagne en maturité : **intégrer de manière pragmatique les enjeux ESG n'est pas tant une contrainte qu'une condition de préservation** – voire de création – d'une valeur durable. Dans un environnement où les risques physiques et de transition s'intensifient, la résilience devient stratégique.

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable éclaire ces dynamiques. Il montre d'abord que la réglementation joue, malgré ses imperfections, un rôle structurant. Elle a permis à de nombreuses organisations de mieux s'organiser, de décroïsonner les métiers et d'engager des trajectoires cohérentes. Pour celles qui ont pris le virage, les perspectives sont positives : elles ont le sentiment de se doter des outils nécessaires pour faire face aux transformations à venir.

Dans un contexte économique sous tension, où les priorités sont repensées et les engagements souvent revus à la baisse, le Baromètre révèle également une **concentration des efforts sur les sujets identifiés comme particulièrement matériels**. Sur l'atténuation, la filière s'est mise en ordre de marche pour s'accorder sur des indicateurs de performance partagés et des référentiels désormais incontournables. Concernant l'adaptation, les deux dernières années ont marqué une **accélération de la prise de conscience** avec une prise en main du sujet par un nombre croissant de structures, même si les pratiques restent encore hétérogènes, avec un manque d'outils partagés et un besoin marqué de montée en compétences des opérationnels.

Enfin, une conviction forte ressort des 18 entretiens et des 80 questionnaires analysés : la performance ESG du bâti dépendra de la **capacité des acteurs de la chaîne de valeur à mieux collaborer**. Propriétaires, gestionnaires d'actifs, property managers, occupants : tous doivent partager une culture commune et des objectifs partagés, s'appuyer sur une donnée mieux maîtrisée et renforcer la fluidité des échanges.



Juliette LEFEBURE
Directrice générale,
OID



Marie MANACH
Directrice générale
adjointe, OID



Véronique DONNADIEU
Déléguée générale,
ASPIIM



Benjamin HEMMER
Chargé de mission
habitat responsable
et RSE,
Delphis



Didier BELLIER-GANIERE
Délégué général,
FPI



Delphine CHARLES-PÉRONNE
Déléguée générale,
FEI



Nathalie ROBIN
Présidente du
Comité Immobilier,
France Assureurs



Olivier COLONNA D'ISTRIA
Président,
IFPIImm

INTRODUCTION

Qu'est-ce que le BIR ?

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

Pour cette 8^e édition, 80 questionnaires ont été collectés et 18 entretiens qualitatifs menés (voir Méthodologie p.5), permettant une représentativité du marché immobilier français. Il met en lumière les tendances et les avancées des acteurs face aux enjeux ESG, en identifiant les leviers mis en œuvre, les difficultés rencontrées ainsi que les initiatives déployées pour adapter les activités immobilières aux exigences de durabilité et de transition écologique.

L'édition 2025

Cette année, le Baromètre met l'accent sur les retours d'expériences et pratiques des acteurs, faisant ainsi ressortir les indicateurs les plus suivis et les moyens mis en œuvre. Pour cela, des thématiques spécifiques à chaque typologie d'acteurs ont été approfondies lors des entretiens qualitatifs, en complément des réponses aux questionnaires, et sont détaillées dans le Baromètre.

Le Baromètre offre ainsi, pour chaque typologie d'acteur, un état des lieux de l'intégration des enjeux ESG à travers le classement de priorisation des 20 enjeux ESG de l'OID. Il présente également, pour les thématiques les plus significatives par typologie, les indicateurs et les outils les plus utilisés ainsi que les types d'actions mis en place, et l'influence des réglementations dans la stratégie.

Ce Baromètre reflète l'état d'avancement des acteurs de la chaîne de valeur de l'immobilier



SOMMAIRE

ÉDITO	2	SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE	13
INTRODUCTION	3	INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS.....	17
SOMMAIRE	3	SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES	21
LES 20 ENJEUX	4	PROMOTEURS.....	25
2024 : AJUSTEMENT DES VALEURS ET INCERTITUDE POLITIQUE.....	4	FINANCEURS	29
MÉTHODOLOGIE	5	BAILLEURS SOCIAUX.....	33
LES 6 TYPOLOGIES ÉTUDIÉES.....	6	CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE	37
VERS UNE INTÉGRATION DES ENJEUX DE DURABILITÉ.....	7	BIBLIOGRAPHIE	38
LA NÉCESSAIRE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR.....	9	REMERCIEMENTS.....	39
UN RECENTRAGE SUR LES THÉMATIQUES LES PLUS MATÉRIELLES	11	À PROPOS DES FÉDÉRATIONS	40
		À PROPOS DE L'OID	41

2024 : ajustement des valeurs et incertitude politique

Christian DE KERANGAL
Directeur général,
IEIF



La forte remontée des taux directeurs par les principales Banques Centrales mondiales, engagée entre juillet 2022 et septembre 2023 pour lutter contre la résurgence de l'inflation, a entraîné une hausse des taux d'intérêts à court et à long terme et une réduction très significative de l'offre de crédit, impactant fortement la valorisation des actifs immobiliers.

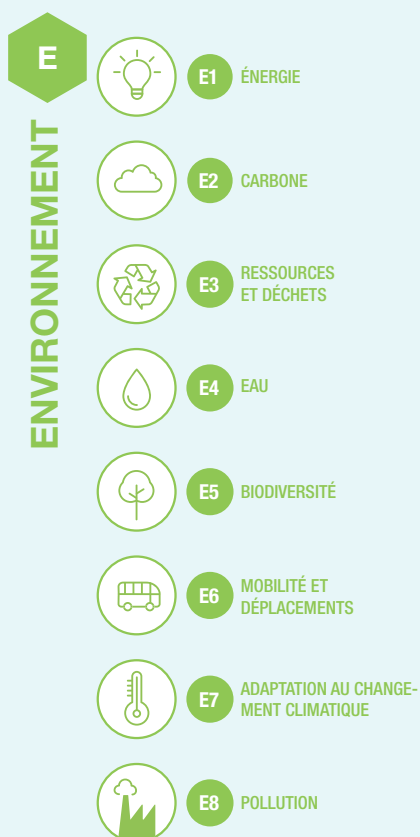
Après le ralentissement très net des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise enregistré dès 2023, tout comme le recul des transactions résidentielles dans le neuf comme dans l'ancien, l'année 2024 aura été surtout marquée par une accélération du nécessaire ajustement des valeurs lié au nouveau contexte financier. Entre 2022 et 2024, les valeurs des actifs d'immobilier d'entreprise ont reculé en moyenne de 15,6 % et les prix du résidentiel ancien de 3 %, mais avec des variations très importantes entre les catégories d'actifs, leurs localisations et leur état.

L'année 2024 a également été marquée par un recul de l'inflation en zone Euro, ce qui a permis à la BCE de commencer à baisser ses taux directeurs de l'ordre de 100 points de base à partir de juin, entraînant une légère détente des taux d'intérêts immobiliers et une reprise très progressive du crédit. Le tout néanmoins dans un environnement économique caractérisé par un ralentissement de la croissance en Europe et un décrochage croissant de la productivité par rapport aux Etats-Unis.

En France, la dissolution de l'Assemblée Nationale en juin 2024 et la configuration politique issue des élections législatives a entraîné une instabilité politique majeure, aboutissant début décembre à la censure du gouvernement Barnier, sans vote d'un budget pour 2025. Les marchés financiers ont sanctionné cette absence de lisibilité politique française, notamment en termes de trajectoire de désendettement, en accroissant la prime de crédit de la France,

initiant pour 2025 un risque de nouveau repricing des actifs immobiliers.

La crise immobilière majeure que le secteur traverse est également liée à des changements de paradigmes sur les plans climatique et environnemental, mais également démographique, technologique et sociétal. Ces mutations structurelles imposent de repenser en profondeur la manière de construire et de restructurer les villes, pour en faire à la fois des lieux plus mixtes, offrant une intensité d'usages accrue, plus évolutifs et intégrant à la fois la nécessité d'atténuer les impacts du changement climatique, mais également de s'y adapter.



MÉTHODOLOGIE

PÉRIMÈTRE

L'OID intègre désormais dans le Baromètre six catégories d'acteurs du marché de l'immobilier français. Historiquement, il analyse l'immobilier de gestion à travers les investisseurs institutionnels, les sociétés de gestion et les sociétés immobilières cotées, ainsi que les activités de développement, via les promoteurs immobiliers. Depuis 2023, s'ajoutent les activités de financement (établissements de crédit et fonds de dette), ainsi que les bailleurs sociaux.

COMITOLOGIE

Tout au long du processus, un comité de Partenaires constitué de représentants des différentes catégories d'acteurs s'est réuni régulièrement afin d'apporter un soutien stratégique et d'orienter le Baromètre de l'Immobilier Responsable. Ce comité est composé de Fédérations représentant chaque typologie d'acteurs de l'immobilier étudiée. Il est secondé par un Comité d'Experts, représentants chaque typologie d'acteurs, et apportant un point de vue opérationnel. Les membres de ces comités sont cités page 39.

ÉVOLUTION DE L'ÉTUDE ET DU QUESTIONNAIRE EN 2025

Les éditions précédentes du Baromètre synthétisaient principalement les réponses des acteurs à un questionnaire fourni, portant sur différents volets : stratégique, organisationnel, réglementaire, et pratiques relatives aux 20 enjeux de l'OID. Cette année, l'accent a davantage été mis sur les pratiques et retours d'expérience, en simplifiant les questionnaires transmis, et en étoffant les entretiens.

Ainsi, le Baromètre de 2025 est structuré en deux parties distinctes : une synthèse générale concernant l'ensemble des acteurs, et une partie reprenant les éléments statistiques propres à chaque typologie. Ces deux parties sont construites à partir d'éléments collectés en entretiens et à travers les questionnaires.

COLLECTE DE DONNÉES

La collecte des réponses au questionnaire a eu lieu entre le 25 avril et le 25 juillet 2025. Les répondants de la collecte précédente ont reçu un questionnaire personnalisé intégrant les réponses apportées lors de l'édition passée, afin d'en faciliter le remplissage.

Le taux de contribution est de 56 %, avec 80 questionnaires reçus sur 142 envoyés. Parmi eux, 67 avaient déjà répondu pour le BIR 2024, 3 avaient répondu en 2023 mais pas en 2024, et 10 ont répondu pour la première fois en 2025.

Pour compléter les résultats des questionnaires, trois entretiens par catégorie d'acteurs ont été menés, soit 18 entretiens. Les sujets développés lors de ces entretiens semi-directifs ont été présélectionnés selon les réponses du BIR 2024 et validés avec les Comités, afin de refléter les spécificités de chacune des catégories et mettre en avant les pratiques les plus pertinentes.

TRAITEMENT DES DONNÉES ET ANALYSE

Traitement des questionnaires : à réception des réponses, une première étape de vérification est effectuée, pouvant amener à des corrections ou des demandes complémentaires. Les questionnaires complétés sont ensuite agrégés pour effectuer le traitement statistique. Ce traitement permet de fournir 3 types de résultats quantitatifs :

(1) 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 : L'ensemble des éléments produits dans le cadre du Baromètre repose sur une approche déclarative ; les notes renseignées par les répondants au questionnaire sont conditionnées par l'appréciation de la personne qui le complète.

(2) Un graphique permettant de visualiser la part de répondants de chaque typologie disposant d'au moins un indicateur, un objectif et une action pour chacun des 20 enjeux ESG. Les répondants sont invités à déclarer quel(s) indicateur(s) ils possèdent pour chaque enjeu, ainsi qu'à préciser quels objectifs sont fixés et les actions mises en place.

(3) 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. Le nombre d'indicateur, objectif et action cités pour chaque enjeu est calculé, afin de produire des statistiques sur les réponses les plus fréquentes.

Nota bene : 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.

Traitement des entretiens : les entretiens sont enregistrés et intégralement retranscrits automatiquement. Ces derniers sont ensuite étudiés afin d'en faire ressortir les idées principales, les exemples de pratiques et des citations.

Toute l'étude a été relue par les membres des Comités de Partenaires et d'Experts.

UTILISATION DES DONNÉES DE L'ÉTUDE

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.

LES 6 TYPOLOGIES ÉTUDIÉES

P. 13



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

P. 17



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

P. 21



Les Sociétés Immobilières Cotées (SIC) sont des sociétés à prépondérance immobilière, cotées sur les marchés financiers. 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 (Société d'Investissement Immobilier Cotée).

P. 25



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

P. 29



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

P. 33



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

VERS UNE INTÉGRATION DES ENJEUX DE DURABILITÉ

Un recentrage autour du cœur d'activité

Les douze derniers mois ont été marqués par une tendance à la **simplification des réglementations environnementales** à l'échelle européenne. Le projet législatif Omnibus illustre cette dynamique, en reportant de deux ans la publication des rapports de durabilité pour les entreprises des vagues 2 et 3 de la CSRD et en proposant de diminuer le périmètre des entreprises concernées.

Les réponses des acteurs interrogés en entretien dans le cadre du BIR ne traduisent néanmoins pas une volonté de recul : elles témoignent plutôt d'un **recentrage sur les sujets les plus matériels**¹. Les acteurs estiment que les enjeux ESG sont avant tout des enjeux de marché, qui influencent directement la liquidité des actifs, et les intègrent donc progressivement dans leurs décisions stratégiques.

Dans la continuité de l'approche de double matérialité introduite par la SFDR et la CSRD (qui croise impact des enjeux ESG sur la performance financière de l'entreprise et impact des activités de l'entreprise sur la société et l'environnement) les structures hiérarchisent leurs priorités. Certaines thématiques sont ainsi considérées depuis plusieurs années comme des sujets extra-financiers ayant un impact fort sur l'activité de l'entreprise ; c'est le cas des **enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, qui se maintiennent en tête des sujets prioritaires**. Dans cette édition, la qualité des relations avec les parties prenantes et l'intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement et de gestion des risques sont également priorisées par les répondants, illustrant la nécessité d'intégrer ces sujets au cœur de l'activité des structures.

1 - Les enjeux qui ont un impact significatif soit sur la performance d'une entreprise soit sur son environnement.

« Pour rendre l'analyse de double matérialité accessible à tous, en interne comme à l'externe, nous l'avons traduite en regroupant les enjeux autour de deux axes stratégiques, qui structurent notre stratégie ESG - sobriété environnementale et utilité sociale. C'est une façon de faire comprendre que c'est aussi ce sur quoi repose notre modèle d'affaire. Au-delà de la compliance, la CSRD interroge la résilience d'une entreprise et l'impact qu'elle a pour répondre aux grandes transitions de notre société. »

| [ALTAREA, promoteur](#)

« Tout projet d'entreprise, y compris une mission RSE, passe par des modalités de communication fortes et positives à destination des collaborateurs. Cela permet qu'ils soient eux-mêmes mobilisateurs et communicants auprès de l'ensemble des parties prenantes. »

| [HALPADES, bailleur social](#)

D'une exigence de reporting à un pilotage opérationnel

Sous la pression réglementaire et normative, les **acteurs doivent produire un volume croissant de données**, notamment en réponse aux demandes des banques et investisseurs, eux-mêmes poussés par une logique de reporting. Certaines thématiques ESG sont ainsi devenues systématiques dans les exigences des financeurs, même si leurs approches et demandes restent hétérogènes.

Au-delà du reporting, l'intégration des enjeux requiert un **rôle grandissant des opérationnels pour garantir la production d'indicateurs pertinents et fiables**, permettant d'éclairer les décisions. Plusieurs acteurs rapportent ainsi que la démonstration de l'aspect opérationnel et concret derrière les enjeux ESG permet de mobiliser les équipes.

Les acteurs en entretien mettent également en avant la volonté de passer d'une donnée déclarée manuellement à une donnée collectée automatiquement afin d'en renforcer progressivement la fiabilité et la granularité. La meilleure collaboration avec les locataires, qui détiennent une partie des données essentielles et ont un impact direct sur les performances effectives du bâtiment, est également citée par tous.

« Les indicateurs permettent de mesurer nos progrès, d'identifier les évolutions et d'évaluer nos bonnes pratiques. Mais encore faut-il sélectionner ceux qui apportent une réelle valeur : nous ne cherchons pas à en avoir un maximum mais à gagner en cohérence et en efficacité avec les plus pertinents pour les reporting. »

| [ATLAND, promoteur](#)

« On fait nécessairement de l'ESG quand on gère un patrimoine, que l'on planifie des travaux ou des rénovations. Par exemple, les équipes d'investissement doivent réfléchir à la répartition des CapEx pour permettre le suivi d'une trajectoire CRREM, ou encore intégrer l'enjeu de la résilience climatique. Même constat pour les équipes asset, property, et les "fund managers" : tout le monde doit s'approprier ces enjeux. »

| [PAREF, société immobilière cotée](#)

L'impact des réglementations

Depuis plusieurs mois, le cadre réglementaire connaît des réajustements et laisse planer une incertitude pour les acteurs sur les obligations auxquelles ils seront soumis (report de la CSRD, modifications du règlement SFDR, etc.). Néanmoins, certaines d'entre elles demeurent particulièrement structurantes pour les acteurs de l'immobilier :

Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET)

Le DEET, issu du décret du 23 juillet 2019 dit « décret tertiaire », a poussé l'immobilier tertiaire à élaborer des trajectoires ambitieuses de réduction des consommations énergétiques. Pour les acteurs concernés, le DEET revient quasi-systématiquement comme référence pour les réductions de consommation d'énergie, notamment à échéance 2030. Il pousse par ailleurs à un dialogue commun entre bailleurs et preneurs, puisque ces derniers sont principalement visés par les pratiques de sensibilisation sur le sujet de l'énergie.

| [VOIR ►](#)

Baromètre 2025 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, décembre 2025



Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

La CSRD requiert de réaliser une analyse de double matérialité qui permet notamment de faire un état des lieux des actions menées ainsi que de mettre en avant les sujets pouvant devenir de nouveaux chantiers stratégiques. Cet exercice permet également, selon les répondants, de matérialiser les impacts opérationnels, financiers et sur le modèle d'affaires, et de fait pousse à un dialogue entre les parties prenantes, notamment en interne, entre départements. Un acteur non soumis à la CSRD explique ainsi s'être prêté à l'exercice justement pour engager ce dialogue.

| [VOIR ►](#)

CSRD Benchmark des premiers rapports de durabilité immobiliers, juillet 2025



Article 29 de la Loi Energie-Climat (LEC)

L'Article 29 de la Loi Energie-Climat du 8 novembre 2019 exige des acteurs financiers la publication d'informations pour témoigner de l'intégration ESG dans la stratégie d'investissement et la gouvernance, l'alignement avec les objectifs internationaux en matière de climat et de biodiversité, et la prise en compte des risques de durabilité. Parmi les répondants, 75 % des Sociétés de Gestion de Portefeuilles ont un objectif de décarbonation basé sur des trajectoires de décarbonation cohérentes avec l'Accord de Paris. Un tiers de ces répondants précise d'ailleurs que c'est dans le cadre de l'Article 29 que l'objectif a été fixé.

| [VOIR ►](#)

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

| [VOIR ►](#)

Pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers grand public 2025, novembre 2025



Taxinomie européenne

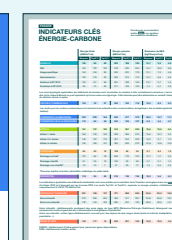
La Taxinomie européenne définit des critères objectifs pour définir les activités durables contribuant à des objectifs environnementaux. Les indicateurs sont appropriés pour le pilotage de la performance des actifs : 20 % des répondants citent le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour suivre leurs objectifs d'atténuation et certains promoteurs visent exclusivement des opérations en DPE A. 60 % des répondants déclarent mener une analyse des risques climatiques et près de 40 % des actions d'adaptation - critères « CCS » ou « DNSH » de l'objectif adaptation au changement climatique. Sur le volet économie circulaire, 75 % des promoteurs fixent un objectif de valorisation matière des déchets d'au moins 70 %. Ces indicateurs sont également attendus par les financeurs, qui doivent évaluer leur « Green Asset Ratio », soit la part d'actifs alignés à la Taxinomie dans leur portefeuille.

| [VOIR ►](#)

Reporting Taxinomie des acteurs de l'immobilier : pratiques à jour, août 2024

| [VOIR ►](#)

Indicateurs clés énergie-carbone, novembre 2025



LA NÉCESSAIRE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

L'indispensable coopération avec les locataires

Les locataires constituent la raison d'être de l'actif immobilier et se trouvent au cœur de son usage. Pour les bailleurs, il existe donc un enjeu majeur à entretenir un dialogue avec eux au-delà des seules relations commerciales. Les enjeux ESG font naturellement partie de la relation bailleur-locataire, mais ils sont désormais mis en lumière, avec une volonté de les structurer.

Les locataires apparaissent donc comme des acteurs clés, puisque leur satisfaction conditionne la capacité à louer durablement les immeubles, et **leur implication est essentielle pour améliorer la performance énergétique des bâtiments**, renforcer la qualité ainsi que la quantité de données opérationnelles remontées, et sur des sujets comme la réduction du gaspillage, l'optimisation et la densification des

usages, l'adaptation des espaces aux évolutions des modes de travail, la recherche de mixité des usages, etc.

La sensibilisation des locataires est ainsi identifiée par les acteurs comme une action complémentaire aux interventions techniques sur les équipements. Cependant, les retours d'entretiens soulignent que **la mobilisation varie selon la sensibilité propre de l'utilisateur final** et selon le poids que représente la consommation énergétique des bureaux dans l'activité de l'entreprise.

Bailleurs et locataires sont désormais soumis à des exigences d'amélioration de performance, et la convergence de leurs intérêts devrait renforcer les relations.

Le rôle clé des property managers

Du fait de leur rôle clé dans la gestion quotidienne des bâtiments, et au regard de l'évolution des attentes, le champ de compétences des property managers (PM), en charge de la gestion locative et technique des biens immobiliers qui leur sont confiés, est amené à s'élargir pour **intégrer davantage de thématiques et de pratiques**. Cependant, si l'aspect stratégique de ce rôle est reconnu par tous, l'évolution du

métier reste hétérogène selon les modalités contractuelles et opérationnelles. De fait, certains acteurs mettent en avant la pertinence d'**embarquer en amont les PM dans les décisions ESG** stratégiques liées à l'actif. Que ce métier soit internalisé ou non, cela leur offre une meilleure vision d'ensemble, et améliore leur impact auprès des locataires.

« Les PM ont bien pris en main ces sujets. Des clauses environnementales ont été ajoutées, comme la contribution à la remontée des consommations d'énergie (analyse fine au niveau du compteur, suivi, agrégation annuelle). Ils échangent régulièrement avec le prestataire de suivi des consommations et animent des comités dédiés ESG avec les locataires »

| LA FRANÇAISE, société de gestion de portefeuille

« Les PM, en lien direct avec nos immeubles, sont les mieux placés pour sensibiliser les locataires aux enjeux ESG. Ils sont pleinement impliqués dans nos démarches : suivi de la collecte des mandats afin d'automatiser la remontée des données de consommation énergétique, collaboration avec la société Urbyn pour la gestion des déchets, ou encore sélection de prestataires pour les composteurs et les bornes de recharge. Ces nouvelles missions sont bien accueillies, car elles répondent aux évolutions réglementaires et sociétales qui concernent l'ensemble des acteurs de l'immobilier. »

| INEA, société immobilière cotée

Des exigences croissantes envers les prestataires techniques

Dans la mesure où les enjeux ESG se matérialisent dans les stratégies et le pilotage des portefeuilles, les acteurs les plus matures ressentent le **besoin croissant d'homogénéiser les analyses** techniques réalisées pour en déduire des conclusions objectivables et comparables. Certains renforcent ainsi leurs cahiers des charges (audits énergétique, rapports d'analyse des risques climatiques, diagnostics

réemploi, etc.) de façon à obtenir des critères de décision pertinents et des actions pragmatiques. Au-delà de la connaissance de leurs bâtiments, ils attendent des plans d'actions précis et actionnables, identifiant les risques prioritaires et avec des recommandations fortes, permettant d'alimenter les plans de travaux.

Point de vue

Association des Directeurs Immobiliers (ADI)



La meilleure compréhension des leviers de performance énergétique des bâtiments débouche sur un constat partagé : les démarches ESG doivent être déployées pour et avec le locataire. De plus en plus de locataires partagent d'ailleurs ces préoccupations, étant soumis à des contraintes réglementaires croissantes, ainsi qu'aux attentes de leurs salariés ou de leurs clients. La communication des données pour la plateforme OPERAT notamment a intensifié l'implication des locataires. Cela permet une vision fine et partagée des consommations et des usages, permettant ainsi aux bailleurs et locataires de s'accorder sur les mesures les plus pertinentes à mettre en place.

Toutefois, la question de la distribution de l'effort financier est à construire. La 3ème édition du baromètre des implantations tertiaires de l'ADI*, publiée en octobre 2025, révèle qu'à peine la moitié des sondés se disent prêts à payer un surloyer (de 7,7 %) pour des immeubles aux meilleurs standards environnementaux. Et plus de deux tiers des sondés locataires se tournent vers leur bailleur pour financer des travaux de confort thermique et d'efficacité énergétique. Cette part bondit en métropoles régionales (73 %), et ailleurs en région (83 %).

Barbara Kiraly
Déléguée générale de l'ADI

* Réalisé par EY, pour l'ADI, avec le soutien de La Française REM et de l'EPA Euroméditerranée, près de 300 décideurs immobiliers sondés.

Point de vue

Association des Property Managers (APROMA)



Le property manager se positionne comme un acteur central de la transition durable. Sa position unique, au carrefour de la gestion immobilière, de la donnée aux usages, lui permet de transformer les ambitions ESG en actions opérationnelles engageant l'ensemble de la chaîne de valeur. Dans un contexte d'exigences croissantes – performance énergétique, adaptation climatique, gestion circulaire des ressources –, son rôle nécessite une montée en compétences continue et la meilleure articulation avec les expertises spécialisées désormais indispensables.

L'APROMA s'inscrit dans une clarification des rôles et responsabilités, afin d'équilibrer le caractère généraliste du métier avec l'intervention de spécialistes pointus. Cette dynamique passe par une standardisation des cahiers des charges et

une nomenclature claire des missions du PM, appelé à agir comme un véritable chef d'orchestre au service des enjeux de l'immobilier durable.

Son implication pourrait aussi être renforcée dès la phase de mise en exploitation des ouvrages voire de conception, afin de spécifier outils et dispositifs garantissant l'atteinte des performances visées.

En consolidant cette vision, l'APROMA réaffirme le rôle structurant des PM dans la création de valeur durable et dans la transformation responsable du parc immobilier.

Csongor Csukás
Président de l'APROMA

UN RECENTRAGE SUR LES THÉMATIQUES LES PLUS MATÉRIELLES

Les enjeux de l'atténuation toujours en tête des préoccupations

HOMOGENÉISATION PROGRESSIVE DES INDICATEURS

Indicateurs suivis par la majorité des répondants, toutes typologies et toutes thématiques confondues :

- **Intensité énergétique** en kWh/m²/an, en énergie finale et/ou primaire (86 % des répondants),

- **Intensité de GES** en kgCO₂/m²/an, ou kgCO₂/m² pour les promoteurs (73 % des répondants),

À noter que très peu d'acteurs citent également le suivi de la consommation totale ou des émissions totales de leur portefeuille.

En gestion ainsi qu'en développement, **20 %** des répondants précisent calculer les émissions de CO₂ de leurs activités sur les 3 scopes du bilan carbone.

RÉFÉRENCES UTILISÉES POUR LES OBJECTIFS VISÉS

L'existence d'indicateurs de marché communs permet de fixer des objectifs chiffrés partagés :

- **DEET** : Les acteurs visent souvent un pourcentage de diminution des consommations énergétiques aligné avec le Décret Tertiaire d'ici 2030 (ou parfois avec un seuil intermédiaire fin 2025 ou 2026), depuis une année de référence entre 2010 et 2021.

- **CRREM** : Ces ambitions sont couplées, pour plus de 60 % des répondants, à des objectifs d'alignement à une trajectoire climatique ou de décarbonation, avec des référentiels comme le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) pour la moitié de ces acteurs.

Les sujets énergie et carbone restent de loin les plus prégnants depuis plusieurs éditions de ce Baromètre. **Ils sont identifiés comme prioritaires pour quasiment toutes les typologies d'acteurs** interrogées et cela se matérialise par une homogénéisation des indicateurs (voir ci-contre). Les bailleurs sociaux sont les seuls à avoir priorisé l'enjeu confort et bien-être (8.8 en moyenne) juste avant les enjeux d'énergie (8.7 en moyenne) et du carbone.

L'enjeu de **l'amélioration de la qualité de la donnée** est également largement soulevé par les acteurs. Les plus avancés cherchent à maximiser la part des consommations réelles plutôt qu'estimées sur leur parc, avec un sous-comptage par type d'énergie ou par usage, de la télérelève, des analyses régulières des consommations, et la signature de mandats de collecte avec les preneurs. La part des données énergétiques réelles collectées constitue un indicateur de suivi pour 13 % des répondants (hors promoteurs).

Si la direction à prendre commence à faire l'objet d'un consensus, les **impacts sur la valeur des actifs** – dans le cas d'une non-conformité ou à l'inverse d'une surperformance – sont encore peu objectivés. La définition d'un budget CapEx dédié aux travaux revient fréquemment dans les préoccupations des acteurs, y compris des financeurs à l'étude des dossiers, ce qui pousse à la maîtrise de ce point. Il y a toutefois encore peu de recul sur les gains attendus : rétention des locataires, baisse des charges, meilleure résilience à long-terme, etc. Le marché doit encore se doter de référentiels et de retours d'expérience pour valoriser ces sujets. Il est possible que l'échéance 2030, notamment en France avec le Décret Tertiaire, induise une réaction du marché qui matérialise ces aspects.

« La rénovation et la mise aux normes des bâtiments existants, en particulier pour améliorer leur efficacité énergétique, peut parfois représenter un investissement majeur. Bien que ces projets puissent être presque aussi coûteux que l'acquisition de certains bâtiments neufs, ils sont essentiels pour réduire l'empreinte environnementale et garantir la pérennité des actifs à long terme. »

| **AG2R**, investisseur institutionnel

La question du carbone incorporé et de l'impact carbone des travaux réalisés s'inscrit également dans le thème de l'atténuation. Néanmoins, si la réalisation d'une Analyse de Cycle de Vie s'est généralisée dans le cadre des nouveaux développements, avec la RE2020 et la Taxinomie, et des réhabilitations lourdes pour les acteurs les plus avancés, elle est rarement étudiée dans le cadre d'opérations de rénovation plus légères. Par ailleurs, le marché manque d'objectifs chiffrés, dans la mesure où les périmètres des rénovations varient grandement selon les ambitions des projets. Pour autant, il sera essentiel d'intégrer ces aspects dans les réflexions de façon à optimiser le temps de retour carbone des travaux effectués.

Une attention croissante aux risques physiques

L'adaptation est un sujet étudié par les acteurs en réponse au critère DNSH de la Taxinomie et à l'Article 29 de la Loi Energie-Climat, et dans un contexte d'intensification et d'accélération des phénomènes extrêmes et de leurs conséquences. Si la priorisation de cet enjeu reste stable depuis 2 ans (entre 7.6 et 7.8 de moyenne sur toutes les typologies, et quasi-systématiquement le troisième enjeu environnemental), **la thématique est ressortie de manière beaucoup plus prégnante dans les entretiens**, témoignant d'un intérêt croissant pour les méthodologies et leurs impacts sur les décisions opérationnelles et stratégiques. De nombreux outils existent pour mener des analyses (avec modèles prospectifs, intégrant divers aléas, etc.), mais l'absence de référentiel commun est identifiée comme un frein à la prise de décision et à l'action.

Les attentes décrites par la Taxinomie ont conduit à deux démarches – évaluation des risques physiques et élaboration d'un plan d'actions – chacune associée à des indicateurs et objectifs :

- Presque la moitié des gestionnaires d'actifs (SGP, SIC et II) déclare un objectif d'au moins 80 % des actifs de leur portefeuille analysés d'ici une année cible, allant de 2025 à 2030,
- Un acteur vise de maintenir une évaluation annuelle,
- 45 % des II et des SGP visent 100 % des acquisitions,
- Un tiers des promoteurs souhaite systématiser les analyses des risques physiques pour chaque opération,
- Quelques foncières pilotent la part des actifs très exposés.



VOIR ►

JANVIER 2024, Guide des actions adaptatives au changement climatique. Cette publication détaille près de cinquante actions adaptatives pour les expliciter et en faciliter la mise en œuvre.

Les contributeurs qui détaillent leur processus réalisent une **analyse croisée de l'exposition aux aléas climatiques** (grâce à des outils cartographiques) **et de la vulnérabilité** (caractéristiques propres au bâtiment et usage). Cela mène parfois à une méthodologie en deux temps : une analyse macro des risques, puis une analyse plus fine des vulnérabilités réelles. Cette dernière nécessite des données bâtimentaires précises qui ne sont pas toujours disponibles ou comprises, ce qui complexifie la finalisation des études nécessaires pour la réalisation d'un plan d'actions.

Un indicateur utilisé par 16 % des répondants (toutes typologies confondues) est la part des actifs couverts par des plans d'actions d'adaptation aux risques physiques climatiques. Le déploiement du plan d'adaptation concerne souvent en priorité uniquement les actifs très exposés, et peut être mesuré par des indicateurs comme le niveau d'avancement de mise en

œuvre des actions ou la part des actifs ayant mis en place au moins une préconisation.

S'il est demandé par les investisseurs ou financeurs, le plan d'actions est rarement remis en question – il s'agit encore surtout d'une appréciation qualitative. Les retours des questionnaires et entretiens menés ne fait par ailleurs pas encore remonter d'impact business fort sur le sujet de l'adaptation. Ainsi, les thématiques ESG propres à impacter un investissement restent encore quasiment exclusivement liées à l'enjeu d'atténuation, à l'exception de quelques cas de refus à l'acquisition, notamment pour du développement, comme dans les zones montagneuses, côtières ou inondables. Certaines décisions de travaux pourront avoir des impacts positifs pour l'adaptation (solutions réduisant le recours à la climatisation par exemple), et d'autres pourront être considérées uniquement en vue de traiter l'enjeu d'adaptation, mais surtout (voire uniquement) dans des logiques d'investissements long-terme.

« Notre questionnaire comporte une section dédiée à l'adaptation et à la gestion du risque climatique, et les entretiens que nous menons avec les emprunteurs permettent d'aller plus loin : comprendre qui a réalisé les analyses, quelles expositions ont été détectées et comment elles sont traitées. Ces échanges nous donnent également l'opportunité d'identifier de nouveaux acteurs européens qui réalisent ce type d'évaluation et sur les pratiques émergentes. »

| **AEW EUROPE**, activité de dette immobilière

La priorisation des enjeux d'adaptation dans les stratégies d'investissement pourrait toutefois évoluer rapidement : quelques acteurs indiquent par exemple disposer d'**indicateurs liés à la valorisation des risques sur les actifs** au regard des enjeux climatiques à partir de scénarios définis, ou la perte financière de l'actif face aux aléas climatique. L'évolution des pratiques d'assurance aura également un impact direct sur le financement des actifs et impliquera certainement une prise en compte plus en amont de ces enjeux.



20
RÉPONDANTS



Le point de vue de l'ASPIM

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable confirme en 2025 la solidité de l'engagement ESG des sociétés de gestion. L'intégration des enjeux ESG dans les stratégies d'investissement se renforce, aussi bien en exploitation qu'à l'acquisition.

Sans surprise, les enjeux énergie et carbone demeurent au premier plan, portés par des cadres réglementaires structurants comme le Décret Tertiaire ou le décret BACS. Pour respecter les objectifs fixés, les gestionnaires suivent, pilotent les consommations et priorisent la mise en place d'actions communes avec les occupants.

Parallèlement, l'adaptation au changement climatique gagne en importance : la majorité des sociétés de gestion évaluent aujourd'hui les risques physiques pesant sur leurs actifs et anticipent les investissements nécessaires pour améliorer leur résilience.

Les enjeux sociaux - bien-être, santé, confort ou mobilité - sont encore secondaires mais s'affirment progressivement dans les stratégies de certains fonds.

Cette dynamique s'accompagne néanmoins de défis persistants : fiabiliser la donnée, maîtriser la complexité réglementaire et développer les compétences techniques nécessaires.

Les revues du Règlement SFDR et du Label ISR, attendues pour la fin de l'année 2025, constituent une étape clé pour le secteur. Ces évolutions devraient permettre de simplifier et d'harmoniser l'évaluation des performances ESG, en renforçant la transparence et la lisibilité des stratégies pour les investisseurs. En apportant davantage de clarté sur la classification des produits et les méthodologies d'évaluation, ces ajustements contribueront à valoriser les démarches déjà engagées par les sociétés de gestion et à orienter plus efficacement les capitaux vers les actifs les plus durables.

Introduction

Reflète de l'importance de l'énergie et du carbone dans les décisions d'investissement, ces deux thématiques sont cette année encore classées comme les deux priorités par les Sociétés de Gestion de Portefeuille. Toutes suivent les données de consommation énergétique des actifs de leur fonds, assorties pour la quasi-totalité d'objectifs chiffrés de réduction des consommations et de décarbonation, poussés notamment par le Décret Tertiaire. L'adaptation au changement climatique, 7^e enjeu priorisé mais 3^e enjeu environnemental, est également examinée. Les acteurs cherchent à systématiser les analyses de risques, a minima pour certains fonds, malgré des difficultés à harmoniser les analyses et mettre en œuvre des actions. Les thématiques sociales sont étudiées soit par le prisme du confort, de la santé, ou de la mobilité (indicateurs guidés par le Label ISR), soit par le prisme de thématiques spécifiques à la stratégie du fonds ou à la typologie d'actifs.

L'intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement occupe la 3^e place du classement contre la 5^e en 2024¹. Cela illustre l'importance croissante que les gestionnaires portent à la prise en compte systématique de ces enjeux dans les stratégies de gestion et d'acquisition.

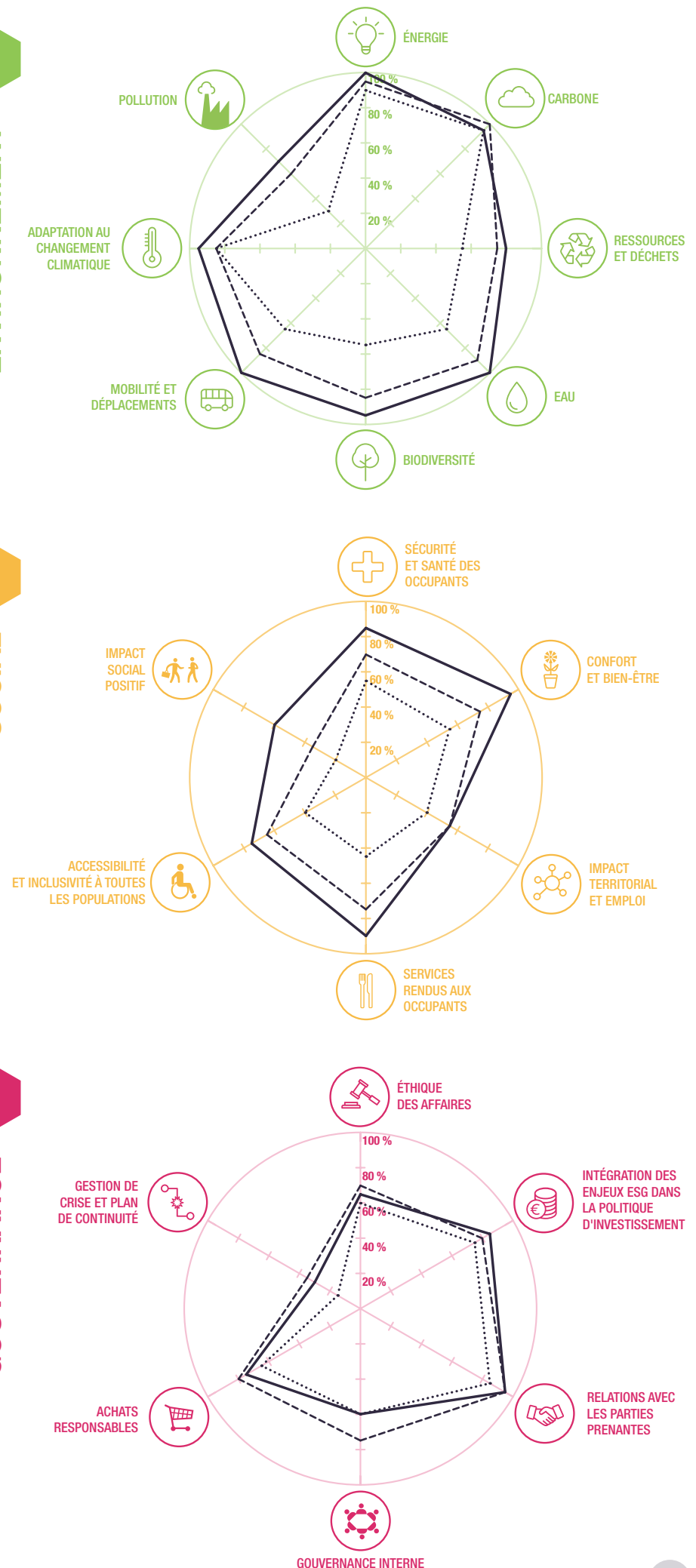
1 - Le périmètre du classement a évolué : sur 20 répondants en 2025, 15 avaient également participé en 2024.

Nota bene : Les indicateurs et objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau de précision et d'engagement. Les résultats de ce baromètre reposent sur des données déclaratives, issues des informations et évaluations communiquées par les répondants interrogés sur les indicateurs, objectifs et actions déployés.

Part de sociétés de gestion de portefeuille ayant au moins un indicateur, un objectif ou un plan d'action pour chaque enjeu ESG

- au moins un indicateur
- au moins un objectif
- - - au moins une action

ENVIRONNEMENT SOCIAL GOUVERNANCE





Des plans d'actions, regroupant généralement les conclusions relatives à la décarbonation ou à l'amélioration de la résilience, sont souvent réalisés suite aux analyses, encouragés notamment par les pratiques du Label ISR.

25 % des répondants citent comme objectif le déploiement du suivi de ces engagements, certains citant des contrôles réguliers des fonds à stratégie ESG.



LE RENFORCEMENT DES DÉMARCHES ESG DANS LES INVESTISSEMENTS

Les SGP interrogées sont unanimes sur la multiplication et la complexification des demandes de leurs parties prenantes externes, elles-mêmes soumises à des obligations réglementaires de reporting. Les demandes vont **au-delà des fonds ayant obtenu le Label ISR ou qui sont classés Article 9 selon la réglementation SFDR**, illustrant un mouvement de l'écosystème vers la prise en compte de ces thématiques. Cependant, cela crée des demandes aux formats multiples, pouvant comprendre des questionnaires détaillés et des demandes particulières propres à chaque investisseur. L'accès à la donnée reste un défi, notamment pour les fonds sur lesquels aucune démarche ESG n'est appliquée, rendant difficile la consolidation au niveau des entités, quand elle est rendue nécessaire par les exigences de reporting.

Pour répondre à cet enjeu, 40 % des répondants mettent en avant des actions permettant de renforcer ou de systématiser l'analyse ESG, comme **la consolidation des critères ESG dans les procédures d'acquisition**, ou l'amélioration de la connaissance de l'existant. De fait, 25 % des répondants disent avoir intégré une analyse ESG dans les différentes procédures et politiques d'acquisition ou d'investissement, et 20 % mettent en avant l'importance de présenter les sujets ESG lors des comités d'investissements, par exemple en mettant en place un comité trimestriel dédié à l'ESG, avec les directions des services impliqués.



L'ATTÉNUATION ANCRÉE AU CŒUR DES STRATÉGIES

L'énergie et le carbone sont une fois de plus arrivés en tête des priorités ESG des SGP, reflétant l'importance de ces thématiques pour leurs investisseurs. 95 % des répondants pilotent l'intensité énergétique (énergie finale ou primaire en kWh/m²/an) de leurs actifs sous gestion, parfois uniquement sur la surface dont la gestion de l'énergie dépend directement de la SGP (souvent les parties communes et une partie des surfaces privatives), ne cherchant pas forcément à avoir une vision exhaustive de l'usage de l'actif. 20 % des répondants citent comme objectif le fait de mieux connaître les consommations réelles de leur parc, et 25 % des répondants mentionnent un indicateur portant sur la proportion du parc équipé d'un système de management de l'énergie.

Pour aller plus loin, et notamment se doter de plans d'actions pertinents, la moitié des répondants réalise des **audits adaptés aux typologies d'actifs** composant leur patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces en pied d'immeuble, galeries commerciales, logements, etc.). La moitié des répondants cite également les réglementations (atteinte de l'objectif 2030 du Décret Tertiaire, respect du décret BACS), ou les pratiques sectorielles (alignement avec la trajectoire 1,5°C proposée par le CRREM) qui les guident pour fixer ces objectifs et établir ces plans d'actions. Les actions les plus structurantes concernent notamment l'amélioration de l'enveloppe pour 25 % des répondants – permettant parfois aussi de mieux valoriser l'actif – ou la mise en place d'installations pour des énergies renouvelables pour 30 % d'entre eux. 25 % des répondants suivent également un indicateur relatif à la consommation d'énergies renouvelables.



- Adaptation des températures de consigne pour les zones peu utilisées,
- Mise en place de programmes horaires pour les centrales de traitement d'air,
- Identification des consommations anormales,
- Vérification de l'extinction des postes en dehors des horaires de travail.



L'ÉTUDE DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE GÉNÉRALISÉE

Au-delà des enjeux d'atténuation, l'adaptation au changement climatique est de plus en plus étudiée par les SGP, parfois sous la pression de leurs investisseurs, liée aux exigences de reporting auxquelles ils sont soumis, notamment la Taxinomie européenne.

50 % des répondants réalisent une évaluation des risques sur leur portefeuille, à travers une étude de l'exposition et de la vulnérabilité de leurs actifs. 70 % des répondants ont pour objectif d'augmenter la part d'actifs dont les risques sont analysés (y compris donc pour des acteurs qui ne le font pas déjà), et une majorité d'entre eux prévoit de le faire sur 100 % de leur parc, d'ici 2025, 2026 ou 2030. D'autres limitent l'analyse au patrimoine des fonds ISR ou des fonds à stratégie ESG. Les plus ambitieux ont pour objectif de maintenir une analyse annuelle.

« À travers une série d'analyses, nous avons cherché à évaluer l'exposition des actifs immobiliers aux différents types de risques. Ensuite, nous avons échangé avec les Asset Managers afin de valider les niveaux de risques identifiés et de vérifier si des mesures avaient déjà été mises en place. Enfin, pour les actifs concernés, nous menons des analyses complémentaires, dont potentiellement une analyse de vulnérabilité et décidons, le cas échéant, d'une évolution de la stratégie actif par actif. »

| BNP PARIBAS REIM

Ces analyses permettent d'engager les discussions autour des risques physiques et de la viabilité à long terme de l'actif, voire d'identifier les CapEx nécessaires à prévoir et ainsi mettre en place des plans d'actions de réduction de ces risques (pour 30 % des répondants). Cependant le déclencheur travaux reste encore l'obsolescence de l'immeuble, la performance énergétique ou l'inconfort du locataire. Au-delà des actions d'atténuation ayant un impact positif pour la résilience de l'immeuble (comme la réduction en besoin de climatisation), les acteurs citent des

actions d'adaptation plus simples à mettre en œuvre : installation de batardeaux en cas d'inondations, peinture blanche des toitures, mise en place de protections solaires intérieures et extérieures, réalisation d'actions en lien avec la biodiversité ayant un impact positif sur l'aléa chaleur. La sensibilisation des occupants sur l'utilisation des équipements est également citée par un acteur. 40 % des répondants indiquent avoir pour objectif de poursuivre le déploiement de ces plans d'actions, en particulier sur les actifs les plus exposés ou les plus vulnérables, généralement pour 2030.

Les acteurs remontent en entretien deux sujets critiques en vue de progresser sur la thématique de l'adaptation :

- d'une part, une meilleure formation des gestionnaires à ces sujets techniques, notamment pour mener des analyses de vulnérabilité complètes, nécessitant des informations précises sur les bâtiments et des outils adaptés, et comprendre les rapports d'analyse pour en tirer des conclusions ;
- d'autre part, une capacité de la filière à produire des analyses fiables et des recommandations adaptées à l'actif, opérationnelles et priorisées.



LES ENJEUX SOCIAUX ET SOCIÉTAUX, UNE APPROCHE CILÉE ET STRUCTURÉE

Les enjeux sociaux et sociétaux apparaissent dans la deuxième moitié des priorités des sociétés de gestion ; de fait, ils sont plus éloignés de leur cœur de métier, contrairement à d'autres typologies étudiées.

Le Label ISR propose des thématiques qui sont généralement reprises pour illustrer ces enjeux, dont les plus plébiscitées sont la sécurité et la santé des occupants – incluant bien-être et confort – et les mobilités. Néanmoins si quelques indicateurs ressortent comme étant les plus utilisés (distance aux transports en commun, services aux occupants, qualité de l'air), ils ne sont pas partagés par tous les fonds car ne s'appliquent pas à tous les actifs. Les fonds peuvent aussi mettre en avant des **indicateurs plus adaptés à la nature de leur patrimoine** ou activité : nombre de logements avec

conditions d'accessibilité facilitées, part d'espaces partageables à des utilisateurs externes, nombre de chambres d'hospitalisation simples ou doubles dans les actifs de santé. Cela rend plus difficile les comparaisons mais permet une approche plus opérationnelle des enjeux sociaux.

A noter qu'il n'est pas suffisant que l'objet d'investissement des fonds ait une composante sociale – santé, résidences seniors ou étudiantes, logements abordables, etc. – pour considérer qu'ils répondent à un enjeu social. Il convient de suivre la position 2020-03 de l'AMF pour confirmer cet objectif social.

II INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

13 RÉPONDANTS



Le point de vue de France Assureurs

France Assureurs se positionne comme un acteur incontournable, pleinement engagé et promoteur des meilleures pratiques en matière de durabilité.

Dans un environnement de plus en plus exigeant notamment en termes de réglementation, l'intégration des enjeux ESG s'accompagne d'une approche toujours pragmatique.

Au plus proche des usages et au-delà du cadre réglementaire, la sensibilisation sur ces thèmes auprès de nos adhérents est un acquis.

En tant qu'investisseur de long terme, l'assurance s'efforce de mettre, année après année, l'innovation et la qualité des processus d'évaluation ESG au cœur de sa stratégie immobilière.

De cette adaptation méthodologique, il en ressort une compréhension plus fine des problématiques et des actions cibles à mener dans la réalisation des objectifs de décarbonation du secteur.

Le Baromètre 2025 de l'Immobilier Responsable reflète parfaitement les engagements de l'industrie en la matière.

Il est également important de souligner l'impact sociétal du secteur de l'Assurance. Par nature ancré dans les territoires, il apporte une contribution essentielle au développement du logement, qui constitue un levier crucial pour relever les défis économiques et sociaux au niveau du pays.

Classement 2025 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les Investisseurs institutionnels



Introduction

Les sujets de gouvernance sont en moyenne les plus priorités par les investisseurs institutionnels, et parmi eux, **l'intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques** occupe la première place. Les obligations réglementaires, comme l'Article 29 de la Loi Energie-Climat, participent à structurer les politiques sur l'atténuation et la biodiversité, organiser la réflexion, homogénéiser le reporting et la communication et mieux valoriser certaines actions.

L'adaptation au changement climatique est de plus en plus priorisée (9° dans le classement contre 12° en 2024¹) : 85 % des répondants ont au moins un indicateur et une action mise en place sur cette thématique, consistant évaluer l'exposition aux risques, à connaître la part du parc qui a bénéficié d'une analyse de risque, ou à déployer les plans d'actions.

Les enjeux sociaux demeurent importants pour les institutionnels, en particulier ceux qui concernent directement leurs locataires (**confort et bien-être, santé et sécurité**). La satisfaction et la fidélisation des occupants sont citées en entretien comme des axes clés, permettant d'assurer la durabilité de l'actif notamment en assurant des rendements locatifs pérennes.

1 - Le périmètre du classement a évolué : sur 16 répondants en 2024, 13 ont également participé en 2025.

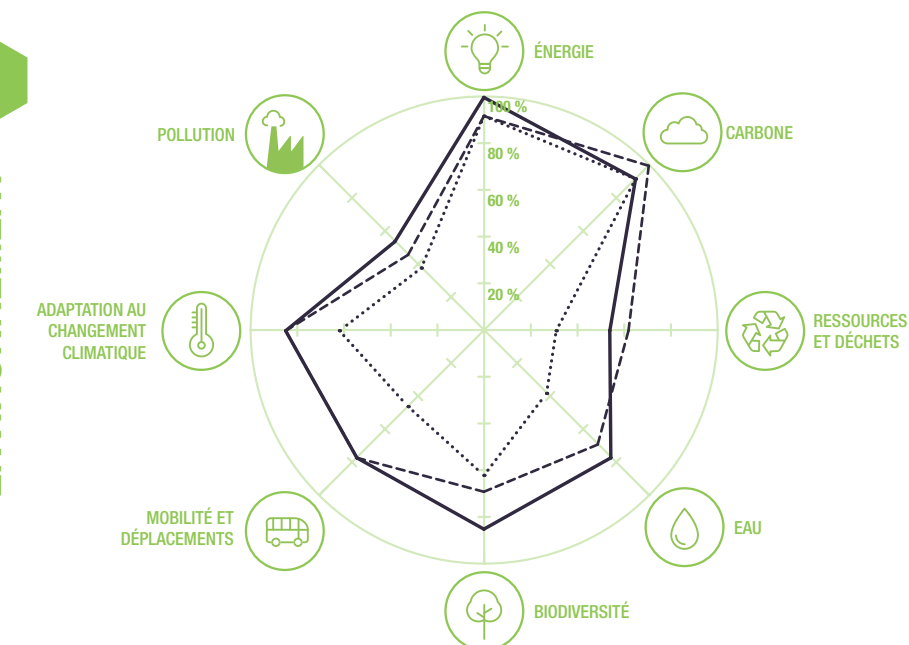
Nota bene : Les indicateurs et objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau de précision et d'engagement. Les résultats de ce baromètre reposent sur des données déclaratives, issues des informations et évaluations communiquées par les répondants interrogés sur les indicateurs, objectifs et actions déployés.

Part des investisseurs institutionnels ayant au moins un indicateur, un objectif ou un plan d'action pour chaque enjeu ESG

- au moins un indicateur
- au moins un objectif
- au moins une action

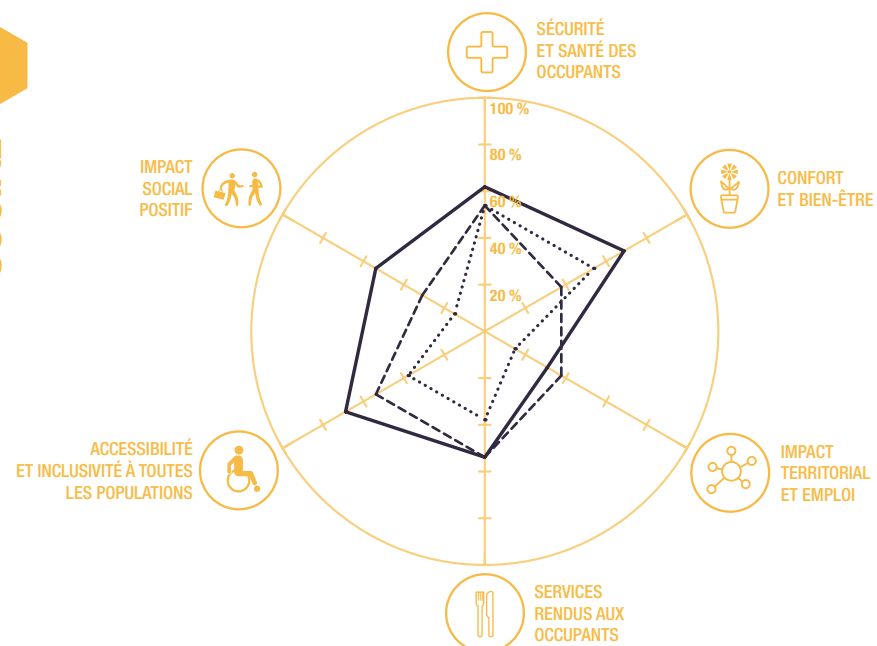
E

ENVIRONNEMENT



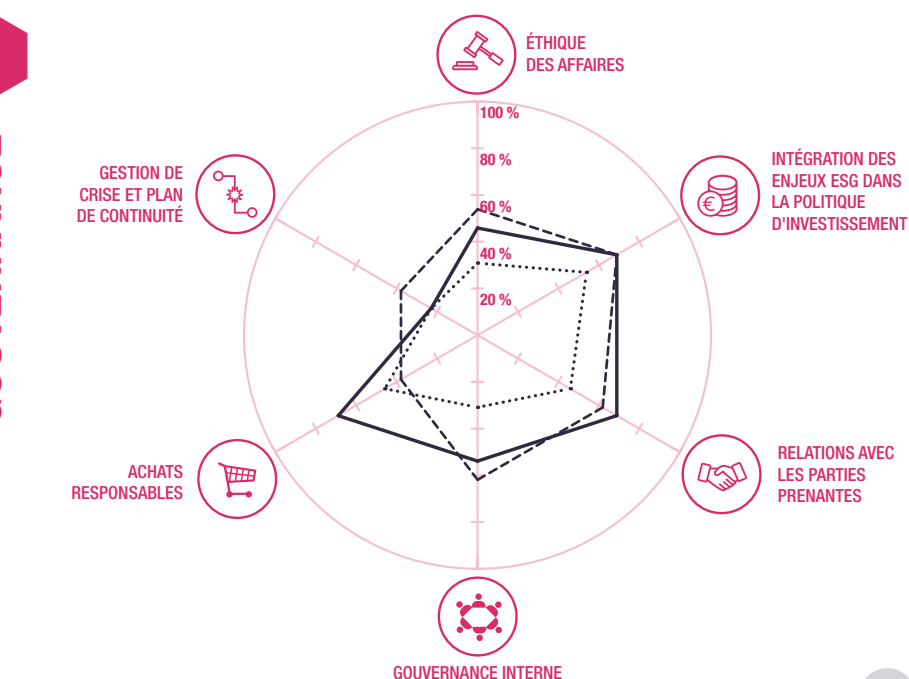
S

SOCIAL



G

GOUVERNANCE



II INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

INDICATEURS ET OBJECTIFS part des répondants les ayant cités

46 % - Part d'actifs couverts par une évaluation ESG

23 % - Suivi des engagements : amélioration de la collecte de données réelles, permettant son audit, réalisation d'audits énergétiques, élaboration de plans d'actions

23 % - Objectif de déploiement d'une évaluation ESG sur tous les investissements

8 % - Stratégie visant à choisir uniquement des actifs labélisés ISR ou classés Article 8 ou 9

8 % - Objectif d'augmentation de la part d'actifs labélisés ISR



LE RÔLE DES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES DANS LES STRATÉGIES D'ATTÉNUATION

Le mouvement général semble être poussé par les exigences réglementaires, qui fixent une tendance de marché. **77 %** des investisseurs institutionnels évaluent leurs consommations d'énergie (intensité énergétique en kWh/m²/an ou consommation absolue), en énergie finale et/ou primaire, parfois corrigées des données climatiques. **70 %** ont accordé leurs objectifs de réduction des consommations énergétiques sur le décret tertiaire.

L'intensité carbone (en kgCO₂eq/m²/an) est un indicateur utilisé par **85 %** des répondants. L'alignement à la trajectoire CRREM (à échéance 2030 lorsque précisé) est repris par **31 %** des répondants dans les objectifs déclarés.

Il ressort des entretiens que la réflexion quant à la performance est généralement moyennée à l'échelle du portefeuille. Ainsi, par optimisation et

pragmatisme quant aux travaux menés (ne pas rénover des bâtiments trop récents par exemple), certains acceptent que des actifs soient échoués et compensés par d'autres, plus performants.

« Nous suivons pour une partie significative des actifs l'alignement avec la trajectoire CRREM, à la fois historique et prospectif. Nous intégrons des plans d'action intégrant des mesures d'efficacité énergétique, de sobriété et, si nécessaire, des travaux lourds pour un alignement constant à la trajectoire CRREM des actifs et pour assurer la création de valeur durable de notre portefeuille. »

| GROUPAMA IMMOBILIER



L'INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LES POLITIQUES D'INVESTISSEMENT

L'intégration des enjeux ESG dans les politiques d'investissement se traduit par la mise en place d'indicateurs et d'actions spécifiques pour piloter cette démarche.

Les acteurs cherchent à **intégrer des exigences ESG dès la phase d'acquisition**, dépendant toutefois de leur niveau de participation aux investissements et des ambitions affichées de leurs co-investisseurs. Les impacts concrets observés à ce jour concernent davantage des plans CapEx pour répondre aux enjeux d'atténuation et améliorer les trajectoires de décarbonation des actifs. Plus rarement, des critères d'exclusion peuvent être appliqués, comme pour un acteur qui précise : interdiction des achats de bâtiments avec chaudière à gaz ou fioul sauf si remplacement immédiat, interdiction d'achat d'immeubles de logements de DPE E, F ou G sauf si rénovation immédiate.

A l'inverse, les enjeux ESG semblent avoir encore peu d'impact sur les décisions de cession. Pour les acteurs interrogés en entretien, les cessions d'actifs échoués – sur le plan de la décarbonation – restent très rares, ou ont lieu pour des raisons financières plutôt qu'environnementales. Les stratégies sur ces actifs consistent plutôt à mettre en œuvre des plans de CapEx et lancer des travaux pour les aligner à la trajectoire. De même, les cessions en raison d'une exposition climatique jugée trop élevée reste peu courante d'après les échanges menés, notamment parce que les risques identifiés n'ont pas forcément de matérialité à court ou moyen terme.

La prise en compte de ces enjeux – que ce soit dans les politiques d'assurance ou les décisions d'investissement découlant des plans d'actions – devrait toutefois s'accélérer et impacter de plus en plus les choix réalisés par les investisseurs dans une logique long-terme.

ACTIONS part des répondants les ayant citées

62 % - Actions de sensibilisation pour plus de sobriété : gestion de la programmation horaire des équipements, échange avec les locataires, comités verts, etc.

38 % - Restructuration lourdes ou travaux d'amélioration, avec parfois une analyse de l'amélioration des performances énergétiques lors de la programmation de travaux

38 % - Réalisation d'audits énergétiques, avec mise en place de plans d'action qui découlent de ces audits



LES ENJEUX LIÉS À L'ADAPTATION DAVANTAGE CONSIDÉRÉS

Les acteurs interrogés en entretien constatent que **le sujet de l'atténuation concentre aujourd'hui l'essentiel des efforts** en matière de stratégie et d'investissement. La démarche sur l'adaptation aux risques physiques en est encore majoritairement à la **phase d'analyse de l'exposition aux risques**, un exercice d'autant plus complexe et chronophage lorsqu'il s'agit de portefeuilles importants.

Pour les acteurs les plus avancés, ces analyses sont systématiquement conduites lors des acquisitions et font l'objet d'actualisations et fiabilisations régulières des données. **30 %** des répondants travaillent à étendre le périmètre d'évaluation des risques

à 95 % minimum du portefeuille, soit sans échéance précise, soit dès 2025 ou 2028. L'enjeu actuel consiste à développer une meilleure compréhension et appropriation des résultats de ces analyses.

38 % des répondants ont pour objectif d'engager des mesures d'adaptation, souvent pour les actifs très exposés, soit sans échéance soit d'ici 2030. Les quelques acteurs qui apportent des précisions expliquent que cela se fait notamment à l'occasion de projets de rénovation ou de restructuration, et grâce à des audits spécifiques sur site permettant d'identifier les actions opérationnelles à mettre en place.



LES SUJETS SOCIAUX RÉPONDANT AUX EXIGENCES DES LOCATAIRES

Les sujets sociaux sont généralement intégrés à travers quelques métriques précises plutôt que dans une stratégie sociale ou sociétale dédiée.

Les investisseurs institutionnels les adressent via les exigences des locataires sur le confort, le bien-être et la santé. **30 %** des répondants citent comme indicateur le taux de labélisation de leurs immeubles (BBCA, BREEAM, HQE, WELL, Osmoz).

Des démarches émergent aussi dans les entretiens mettant en avant des impacts sociaux concrets et opérationnels liés aux caractéristiques de l'actif, qui se traduisent plus de manière qualitative que dans un reporting standardisé.

« Nous considérons que nos actions d'améliorations environnementales génèrent des impacts sociaux intéressants, qui ne font cependant pas l'objet d'indicateurs dédiés. Nous cherchons à éviter les biais ou dérives liés à des grilles d'analyses larges intégrant un nombre important de critères, provoquant un risque de dilution des priorités. Nous privilégions des actions tangibles dont l'impact est suivi par des métriques physiques : émissions de CO₂ et kWh évités par les travaux de sobriété (améliorant

aussi le confort thermique et diminuant les charges à coût constant), nombre d'espaces végétalisés en faveur de la biodiversité (favorisant le bien-être au travers de la biophilie)... Nous prévoyons également d'accentuer nos efforts sur le sujet des risques climatiques, avec a priori là aussi, un effet positif sur les occupants. »

| CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER

INDICATEURS part des répondants les ayant cités

45 %
Évaluation du risque

30 %
Part d'actifs vulnérables ou exposés à un risque

15 %
Part d'actifs couverts par une analyse de risques



LA BIODIVERSITÉ INTÉGRÉE AUX STRATÉGIES ESG

La biodiversité est une thématique davantage priorisée par les investisseurs que ces dernières années (11^e dans le classement contre 16^e en 2023¹).

L'intervention d'écologues pour un diagnostic avant rénovation est l'action la plus citée, et un acteur suit la part des actifs couverts par une analyse écologique. Un autre acteur cite la réalisation du plan d'action associé à l'analyse. L'intégration de clauses biodiversité lors des renouvellements de contrats d'exploitation devient plus courante, portant notamment sur l'absence de

produits phytosanitaires. Deux acteurs fixent un objectif calé sur le ZAN sur une partie du portefeuille et favorisent le développement ou restructurations en zones déjà artificialisées.

Par les co-bénéfices qu'elle offre, la biodiversité est également souvent traitée de pair avec l'adaptation, par exemple dans le choix d'espèces plus résilientes, non invasives, moins consommatrices d'eau, améliorant le confort des utilisateurs et préservant leur santé (non allergènes).

38 % DES RÉPONDANTS ONT CITÉ LES INDICATEURS SUIVANTS

Coefficient de Biotope
Surfacique harmonisé (CBSH)
Surface de
parcelle végétalisée



Fédération
des Entreprises
Immobilières

Le point de vue de la Fédération des Entreprises Immobilières

Dans un contexte mondial changeant, nous assistons à une remise en cause de certains accords (CSRD, Accord de Paris de 2015...) au motif principal qu'ils seraient de nature à freiner la compétitivité des entreprises occidentales. La directive européenne « Omnibus » en constitue un exemple. Pourtant, le changement climatique ou l'érosion de la biodiversité, pour ne citer que ces deux sujets, ne ralentissent pas et restent des enjeux déterminants pour les acteurs de la ville durable.

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable demeure ainsi une boussole précieuse pour le secteur. Il permet de constater que, malgré les revirements réglementaires, les sociétés immobilières cotées conservent leurs engagements forts dans tous les compartiments de l'ESG. Cette nouvelle édition montre combien elles anticipent et répondent aux besoins de leurs parties prenantes, lesquelles ont des attentes croissantes

en matière de RSE.

Autre tendance observée en 2025, le changement d'échelle dans les analyses conduites par les sociétés immobilières cotées. Par exemple, dans un cas comme celui de la biodiversité, il ne s'agit plus de considérer l'immeuble de façon isolée, mais plutôt comme un élément d'un ensemble plus vaste : l'îlot et le quartier dans lesquels il se situe. Les espaces verts ainsi aménagés s'insèrent dans des « trames vertes » beaucoup plus vastes.

Un autre changement d'échelle résulte d'une meilleure prise en compte des risques climatiques physiques, visant à optimiser la résilience des immeubles. Là aussi les éléments de réponse seront à retenir en analysant l'immeuble dans son territoire et sa géographie. Des sujets que la FEI investit également, et qui répondent à des préoccupations grandissantes de ses adhérents.

Classement 2025 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les sociétés immobilières cotées



Introduction

Les sociétés immobilières cotées couvrent un spectre d'enjeux particulièrement large, soutenu par un ensemble d'indicateurs développés pour favoriser la transparence auprès de leurs parties prenantes et répondre aux exigences réglementaires de reporting extra-financier auxquelles elles sont soumises depuis plusieurs années. Cette structuration progressive témoigne d'une maturité avancée, notamment sur les enjeux **énergie et carbone**, qu'elles abordent de manière intégrée à leurs stratégies. Elles sont une majorité à déclarer des objectifs ainsi que des actions mises en œuvre sur l'ensemble des enjeux ESG (développement des **énergies renouvelables, biodiversité, achats responsables...**).

Les entretiens menés ont mis en lumière l'importance et l'utilité de décloisonner et traiter ensemble ces sujets plutôt qu'en silos. La mise en œuvre reste néanmoins complexe : elle implique de faire des arbitrages dans un contexte de ressources limitées, où la réglementation oriente parfois les priorités, et où les exigences se multiplient, entrant parfois en contradiction les unes avec les autres. Cela suppose notamment un accès renforcé à l'information pour pouvoir prendre des décisions éclairées – un enjeu qui renvoie à la nécessité de garantir la formation et la sensibilisation, notamment des opérationnels.

Nota bene : Les indicateurs et objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau de précision et d'engagement. Les résultats de ce baromètre reposent sur des données déclaratives, issues des informations et évaluations communiquées par les répondants interrogés sur les indicateurs, objectifs et actions déployés.

Part de sociétés immobilières cotées ayant au moins un indicateur, un objectif ou un plan d'action pour chaque enjeu ESG

— au moins un indicateur
..... au moins un objectif
- - - au moins une action



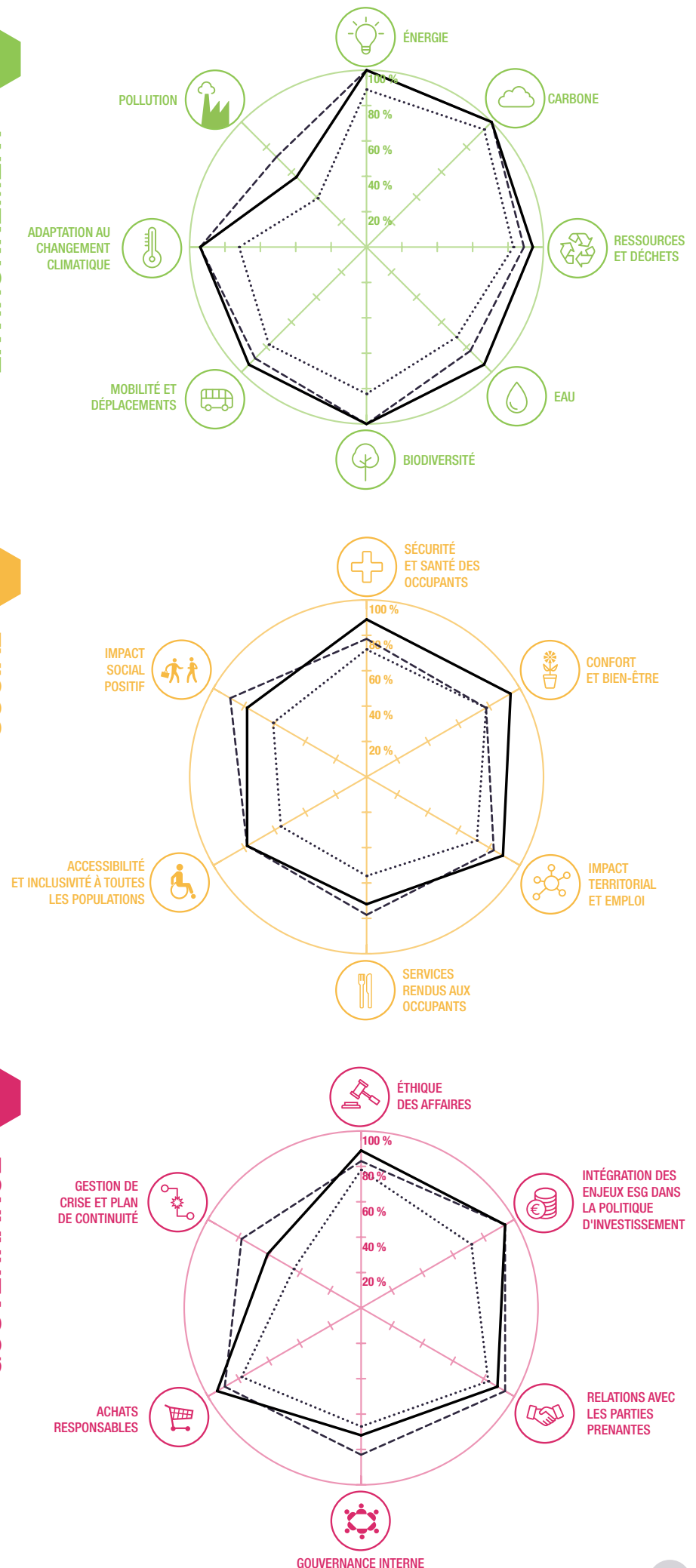
ENVIRONNEMENT



SOCIAL



GOUVERNANCE





L'ATTÉNUATION TRAITÉE PAR L'EFFICACITÉ, LA SOBRIÉTÉ ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Si les répondants élargissent leurs réflexions et stratégies à de multiples enjeux, la dimension environnementale, notamment l'énergie et le carbone, restent au cœur de leurs priorités (priorisés à 10/10 par tous). Plus de **80 %** des répondants ont des **objectifs de réduction d'impact sur les trois scopes**, avec un objectif net zéro ou - 90 % sur les scopes 1 et 2 d'ici 2030 ou 2050. Un tiers d'entre eux mentionne, pour atteindre ces ambitions, la réalisation de travaux de rénovation, permettant d'agir de manière systémique sur l'actif, et ce, dès les phases d'acquisition.

2/3 des répondants déclarent également déployer des actions en exploitation pour une consommation plus efficace, notamment via des équipements pour plus de 20 % d'entre eux : passage aux LEDs, réglages pour un mode réduit (horaires de fonctionne-

ment des équipements techniques, éclairage), optimisation du débit de la centrale de traitement d'air.

Les actions des locataires et leur sensibilisation sont identifiées comme nécessaires pour réaliser des économies d'énergie. Cela passe par une bonne communication sur les plans de sobriété, et la proposition de mesures pertinentes pour qu'elles soient acceptées. Certaines structures interrogées priorisent les immeubles pour lesquels elles ont la gestion opérationnelle et où elles ont identifié des locataires sensibles au sujet. Cela permet de développer des stratégies ambitieuses et de tester certaines initiatives avant de les diffuser plus largement.

Presque **40 %** des répondants mesurent leur capacité de production d'énergie renouvelable (en mégawatts « crête », MWc) et la part d'énergie auto-consommée ou d'énergie renouvelable (avec les contrats énergie verte). Ils visent généralement de l'augmenter : par exemple, accroître la quantité d'énergie renouvelable produite (200 000 MWh en 2030 pour un répondant), couvrir 100 % de la consommation d'énergie des parties et équipements communs par des contrats d'électricité verte, ou 50 % d'énergie renouvelable dans le mix énergétique d'ici 2025. Un acteur suit également la part des projets ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité de production d'énergies renouvelables.



DES ENJEUX SOCIAUX CENTRÉS SUR LES OCCUPANTS

Les sujets sociaux priorités par les propriétaires-bailleurs sont ceux en lien avec les locataires (santé et sécurité, confort et bien être, services aux occupants), placés devant les impacts sur le territoire et les populations locales.

45 % des répondants mesurent le taux de satisfaction des locataires ou des clients-visiteurs, notamment via le Net Promoter Score. L'un d'entre eux précise que ces enquêtes donnent lieu à une restitution et un plan d'action.

16 % s'associent à leurs occupants et parties prenantes du secteur pour coconstruire des actions basées sur les attentes au regard de la qualité de vie au travail ou dans l'usage du bâtiment (entrepôts, hôtels, centres commerciaux, bureaux).

L'offre proposée est souvent vaste et haut-de-gamme pour satisfaire les occupants : large éventail de services sur site, mobilier confortable, crèches, salles de sport, accès à des espaces végétalisés, etc. Les indicateurs suivis peuvent être la part de la surface en lumière directe, la surface moyenne des plateaux, le nombre d'aménagements ergonomiques, le taux d'occupation.

Certains niveaux de confort ou l'intensification des usages peuvent toutefois aller à l'encontre des objectifs de réduction des consommations énergétiques, avec par exemple un haut niveau de renouvellement d'air. Cette situation illustre le fait que **certains enjeux ESG peuvent être contradictoires**, obligeant les acteurs à trouver un équilibre entre les différents volets de leur stratégie.

Les foncières jouent également un rôle positif sur le territoire, à travers l'insertion professionnelle et le soutien à l'emploi. 70 % des sociétés immobilières cotées disent agir de manière à favoriser l'emploi local en organisant des forums, via des partenariats avec des associations et écoles, ou tout simplement en faisant appel à des fournisseurs locaux (40 % des répondants), et un acteur vise 100 % d'achats locaux d'ici 2030. D'autres mettent en avant la préservation du patrimoine ; ils sont 5 % à citer la réalisation d'études patrimoniales sur leurs bâtis.

VOIR ►

CSRD Benchmark des premiers rapports de durabilité immobiliers Pour plus de détails sur les enjeux sociaux considérés matériels par les acteurs immobilier, juillet 2025.



LA COLLABORATION AVEC LES FOURNISSEURS POUR FAIRE ÉVOLUER LA FILIÈRE

En collaborant avec différents maillons de la chaîne de valeur, les sociétés immobilières cotées favorisent une dynamique de structuration bénéfique à l'ensemble de la filière. Plusieurs d'entre elles évaluent leurs fournisseurs : une foncière explique en entretien aussi bien challenger les ambitions ESG de ses plus gros fournisseurs, qu'**aider ses plus petits fournisseurs à formaliser leurs approches**.

« L'objectif est d'instaurer un dialogue avec nos fournisseurs afin de comprendre leurs pratiques, d'identifier les leviers d'amélioration et les opportunités de coopération en cohérence avec nos propres objectifs. Les questionnaires standards ne suffisent pas toujours à saisir toute l'information nécessaire ; c'est pourquoi nous réalisons parfois des audits sur site. Ces échanges permettent souvent de mettre en lumière des pratiques solides mais peu valorisées, ainsi qu'un besoin d'accompagnement pour structurer et renforcer leur démarche RSE. »

| SFL

INDICATEURS ET OBJECTIFS
Part des répondants les ayant cités

Indicateurs :

66 % - Part de fournisseurs engagés par des chartes ESG
30 % - Part de fournisseurs évalués par Ecovadis ou un autre tiers (30 %),
22 % - Taux de dépenses couvertes par les achats responsables
22 % - Indice de localité (part d'achats auprès de fournisseurs locaux)
16 % - Taux de prestataires répondant à un questionnaire ESG annuel

Objectifs :

52 % - Faire signer des chartes ESG à 100 % des fournisseurs, dès 2025 ou d'ici 2030.
1 répondant - Déployer Ecovadis sur toutes ses activités
1 répondant - Couvrir 80 % de ses dépenses stratégiques



LA BIODIVERSITÉ TRAITÉE PAR L'ENSEMBLE DES ACTEURS

Les répondants disposent tous d'au moins un indicateur dédié à la biodiversité. Les plus communément regardés (**50 %** des répondants) concernent l'artificialisation des sols : Coefficient de Biotope Surfactive harmonisé (CBSH), part de surface artificialisée, part des espaces verts sur la surface totale de la parcelle. 11 % ont pour objectif de systématiser le calcul du CBSH, et un acteur vise à augmenter son score, sur la période 2026-2030.

Le déploiement d'un **plan d'action biodiversité se fait généralement au niveau de l'actif**, notamment à l'occasion de rénovations. Ils découlent

généralement de préconisations de diagnostics in-situ, avec l'intervention d'écologues. Plus de **60 %** des répondants en mènent et **22 %** ont pour objectif de continuer à généraliser les diagnostics écologiques de façon à couvrir 100 % des sites (ou maintenir cette couverture pour ceux qui l'ont déjà). **Un tiers** des répondants suit la part des sites ayant un plan d'action biodiversité ou ayant appliqué au moins une action en faveur de la biodiversité. La diversité des situations et des indicateurs utilisés complexifie la consolidation de données et la création d'une stratégie à l'échelle du portefeuille, d'autant plus pour les acteurs ayant

un parc international.

La priorité est donnée à la création et à la gestion des espaces verts, à la main des propriétaires. Les locataires sont généralement impliqués pour des enjeux de sensibilisation : seuls 22 % des répondants citent des actions concernant les locataires, et elles portent surtout sur de la pédagogie (explications de certaines installations, comme les hôtels à insectes, composteurs, etc.). Un répondant s'est donné pour objectif de sensibiliser 100% de ses clients à la gestion durable des sites.

ACTIONS
Part des répondants les ayant citées

50 % - Préservation et renforcement de la biodiversité sur 100 % du parc dès 2025

40 % - Gestion écologique des espaces verts

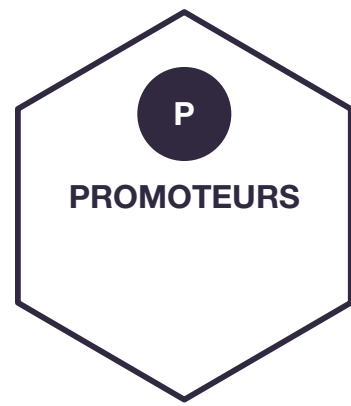
33 % - Renaturation des sites. Un acteur évalue ses projets de renaturation via la méthodologie Biodiversity Metric, du département de l'Environnement, de l'Alimentation et des Affaires rurales au Royaume-Uni (DEFRA).

2 répondants - Absence de produits phytosanitaires

- Choix d'espèces locales et adaptées

- Installation de dispositifs d'accueil de la faune locale

- Visites d'inspection pour évaluer l'effet des pratiques sur la qualité écologique des prairies et des sites.



Le point de vue de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

Les promoteurs immobiliers ont redoublé d'efforts pour mettre en œuvre les seuils 2025 de la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020), notamment en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à la construction et à l'exploitation des bâtiments.

Ces exigences, sans équivalent en Europe, ont conduit à de profondes transformations dans les métiers de l'architecture, de l'ingénierie et de la construction. Elles exigent une adaptation continue et des investissements importants pour atteindre les prochains seuils fixés par la réglementation.

Dans un contexte économique dégradé, marqué par une chute historique de la production de logements collectifs neufs et une hausse persistante des coûts de construction, les promoteurs ont néanmoins su développer des solutions innovantes et des offres de logements plus abordables, en adéquation avec les capacités réelles d'achat des

ménages. Ils le font sans renoncer aux autres impératifs de la transition écologique : économie circulaire, sobriété foncière, préservation de la biodiversité, et reconstruction de la ville sur la ville.

Pourtant, cette dynamique vertueuse se heurte à une surenchère normative et financière de la part de certaines collectivités locales et aménageurs, qui ajoutent leurs propres exigences à un cadre déjà extrêmement contraignant.

Ces surcharges, souvent déconnectées de la réalité économique des opérations, fragilisent davantage un secteur déjà à l'épreuve. Elles compromettent la faisabilité financière des projets et, in fine, la production de logements dont nos territoires ont pourtant cruellement besoin.

Il est donc urgent de stabiliser le cadre réglementaire, d'en finir avec cette inflation de normes et de prescriptions locales, et de retrouver le sens de l'équilibre entre ambitions environnementales, exigences sociales et soutenabilité économique.

Introduction

Les promoteurs classent 4 sujets environnementaux parmi les 5 prioritaires : l'énergie et le carbone (avec le respect de la RE 2020, et les critères taxinomiques liés à l'atténuation du changement climatique), la biodiversité (poursuite de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette), et l'adaptation au changement climatique (suivi des critères taxinomiques, prise en compte du confort d'été, actions en co-bénéfice avec la biodiversité).

Le troisième sujet prioritaire est l'éthique des affaires, s'expliquant par la position des promoteurs dans la chaîne de valeur immobilière et leurs nombreuses interactions avec des acteurs divers. De fait, les entretiens ont révélé les efforts mis en place et la marge de progression restante concernant notamment la gestion des fournisseurs et le sujet du chantier responsable.

Enfin, l'impact social positif, stratégique pour les promoteurs en raison de leur impact sur le territoire, est priorisé en sixième position : il est abordé par la mise à disposition de logements abordables, le recyclage de foncier, la redynamisation de centres urbains, la création d'emplois locaux par exemple.



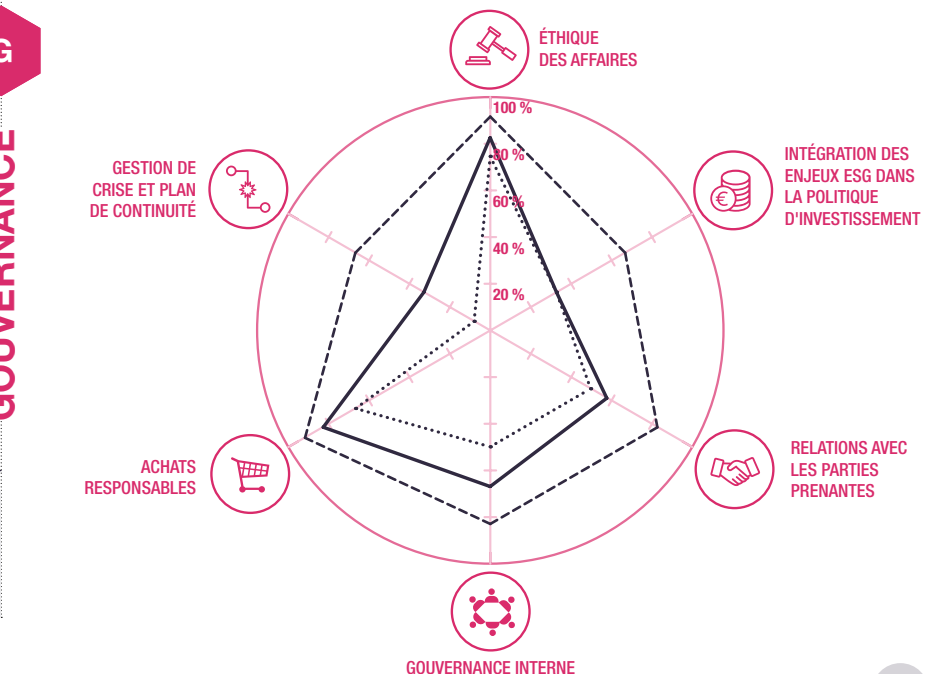
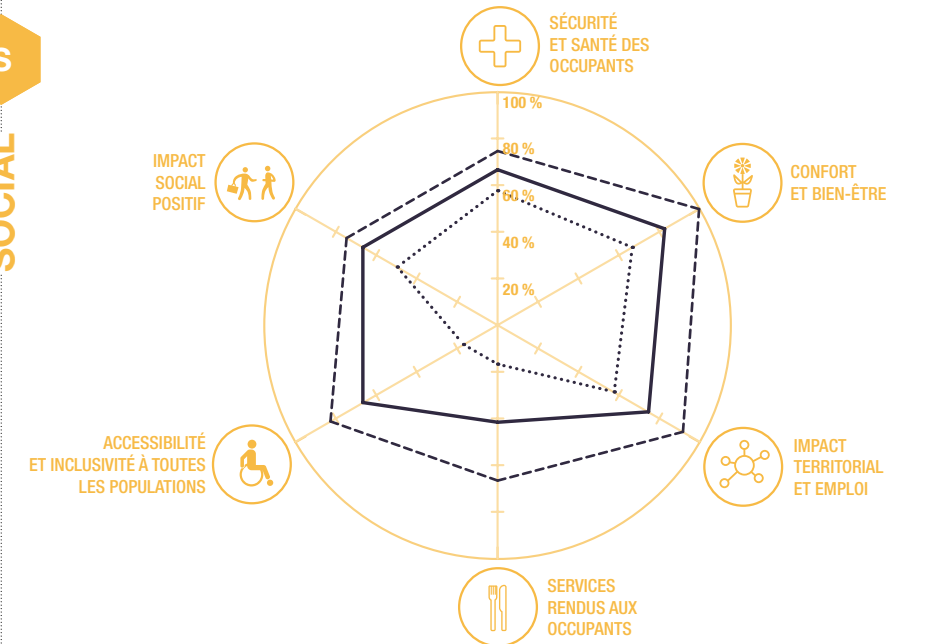
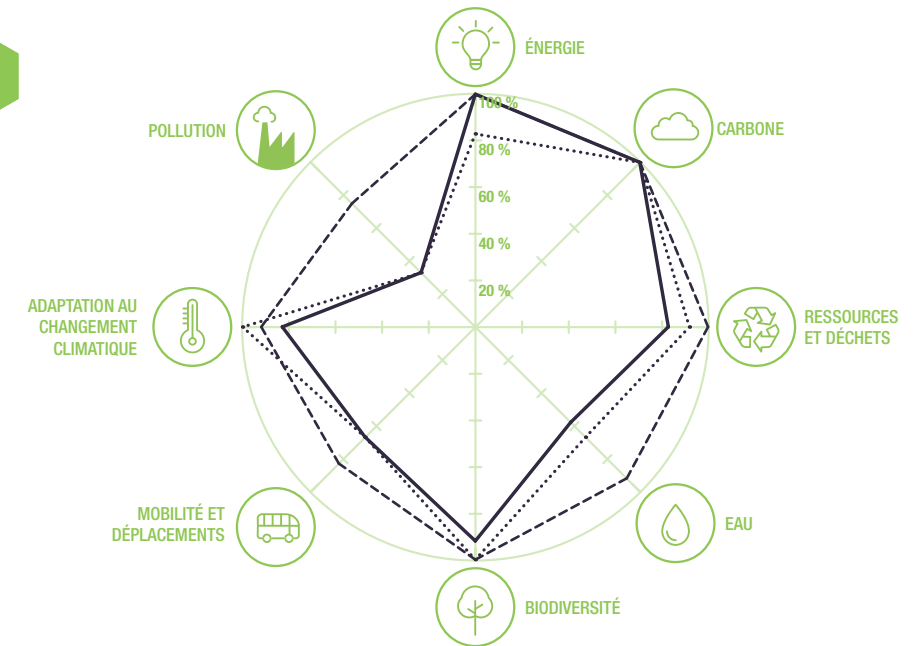
ENVIRONNEMENT



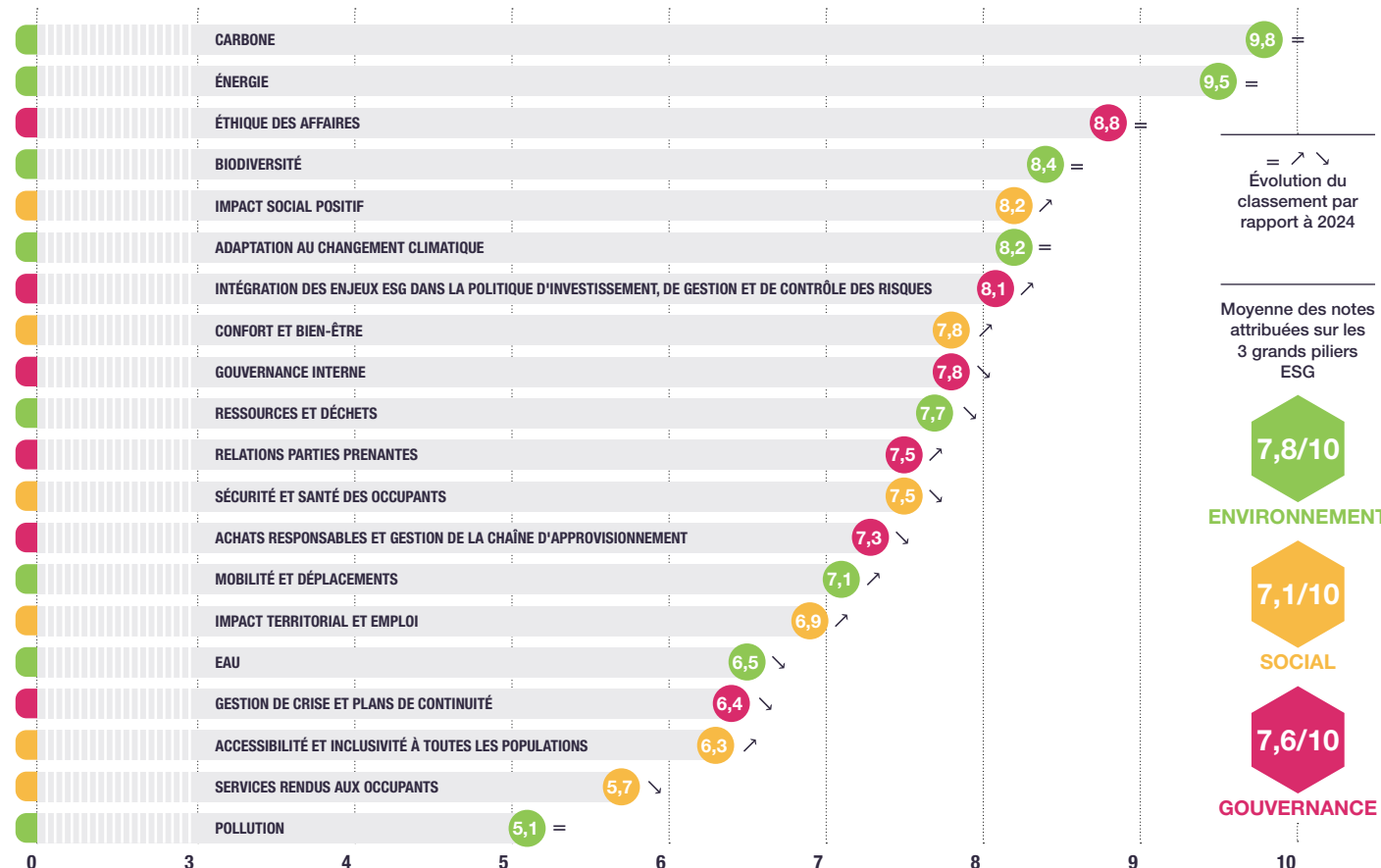
SOCIAL



GOUVERNANCE



Classement 2025 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les promoteurs



Nota bene : Les indicateurs et objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau de précision et d'engagement. Les résultats de ce baromètre reposent sur des données déclaratives, issues des informations et évaluations communiquées par les répondants interrogés sur les indicateurs, objectifs et actions déployés.

Part des promoteurs ayant au moins un indicateur, un objectif ou un plan d'action pour chaque enjeu ESG

- au moins un indicateur
- au moins un objectif
- au moins une action



Actions suivies

25 % des répondants citent des actions relatives à la conception et au développement de nouveaux modes constructifs dans le cadre de la réduction de leur impact carbone :

- amélioration de la compacité des bâtiments,
- développement d'opérations modulables ou réversibles,
- conception avec les aménageurs de quartiers qui incitent les usagers à adopter des comportements vertueux.



LA RÉDUCTION DU POIDS CARBONE DES OPÉRATIONS PAR LES MATÉRIAUX ET LA CONCEPTION

Près de 60 % des répondants déclarent substituer les matériaux émetteurs par des matériaux moins carbonés (bois, béton de bois, ciment « bas carbone »). L'un d'eux indique proposer le béton bas carbone en variante sur toutes ses opérations. **Le bois est le matériau le plus plébiscité**, notamment en raison d'une filière mieux structurée. Les acteurs citent ainsi l'usage du bois non seulement dans des constructions neuves mais aussi dans le cadre d'extensions ou surélévations, aussi bien pour du résidentiel que du tertiaire. Il semble toutefois compliqué d'aller au-delà de l'usage du bois en raison

du manque de maturité des filières et des efforts particulièrement importants à déployer pour innover dans des techniques bas carbone, selon les échanges en entretiens.

La conception est une étape clé pour intégrer le carbone au meilleur rapport coût-efficacité. La mise en place d'outils (BIM, mini-ACV) permet d'anticiper les impacts et d'embarquer les équipes afin de monter des opérations, neuves comme rénovation, qui intègrent les réflexions carbone dès les premières analyses en amont.



L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ENCORE COMPLIQUÉE À DÉPLOYER À GRANDE ÉCHELLE

L'enjeu des ressources et déchets reste depuis quelques années en milieu de classement. Il semble encore difficile à intégrer de manière systématique.

40 % des acteurs mesurent le réemploi par la part d'opérations intégrant une démarche de réemploi ou d'économie circulaire, ou par la masse de matériaux réemployés. Deux acteurs calculent également les émissions de carbone évitées. L'objectif est d'augmenter le réemploi sur chaque opération en fonction des opportunités, sans forcément avoir d'objectifs consolidés. Les acteurs disent mener des **projets pilotes ou des expérimentations** sur des éléments comme le plancher, les pierres ou le mobilier urbain, avant de les déployer. Les acteurs les plus avancés disposent de moyens dédiés, tels

que des centres de stockage pour les matériaux de réemploi. Ils sont près de 60 % à participer à des partenariats ou groupes de travail, pour monter en compétences et faire progresser la filière. La formation en interne, et le déploiement de 'guides' pour les opérationnels font aussi partie des actions citées.

Si le réemploi et la réutilisation peinent encore à se structurer, les acteurs travaillent sur la gestion de leurs déchets : 64 % comptabilisent la valorisation matière des déchets de leurs opérations. 50 % visent son amélioration, en fixant des objectifs de masse réemployée ou recyclée sur chaque opération, ou pour plus des deux tiers, en visant au moins 70 % de valorisation matière (exigence taxinomique).

« Notre stratégie économie circulaire est validée par notre COMEX et présentée à nos auditeurs CSRD. Elle se base sur des analyses terrain, expérimentations, échanges avec les opérationnels pour identifier les leviers et les freins. Nous avons réalisé une boîte à outils avec des documents pédagogiques pensés pour une mise en œuvre concrète, notamment en termes de décarbonation. Plus de 30 opérations embarquent aujourd'hui le sujet de façon significative ! »

| BOUYGUES IMMOBILIER



LA PERFORMANCE DE L'ENVELOPPE ET LA DÉCARBONATION DES ÉNERGIES

Un tiers des acteurs cite le recours aux énergies renouvelables, à travers la proportion de projets immobiliers les intégrant dans leur mix énergétique ou bien livrés avec une unité de production d'énergie renouvelable.

Au-delà de la décarbonation des énergies, le respect des réglementations a permis d'améliorer la performance énergétique des actifs. Certains acteurs citent également la **conception bioclimatique** pour diminuer la demande énergétique des immeubles produits.

Objectifs principaux

- Sortie progressive des énergies fossiles, à une échéance non précisée, ou avec des objectifs intermédiaires (50 % d'ENR dans le mix énergétique d'ici 2035, ou 100 % de sources décarbonées en 2026)
- Modes de production bas carbone (pompes, réseaux de chaleur)



DES RELATIONS AUX FOURNISSEURS PLUS AMBITIEUSES

Au-delà des chartes chantier mises en place, les acteurs expriment la nécessité de **renforcer ces cahiers des charges** pour faire gagner la filière en maturité :

40 % - Part de fournisseurs engagés par des chartes ESG mais également évalués sur des critères RSE, par le promoteur lui-même ou par un tiers

50 % - Sensibilisation et formation auprès des fournisseurs pour intégrer des enjeux environnementaux ambitieux

25 % - Intégration de l'impact carbone des matériaux dans les négociations avec leurs fournisseurs

Par ailleurs, deux bonnes pratiques sont également remontées :

- contacter les industriels pour les sensibiliser au développement et à l'amélioration des fiches de données environnementales de leurs produits
- élaborer un plan d'achat de matériaux à moyen terme, et ainsi contribuer à la structuration des filières d'approvisionnement.



ENJEU SOCIÉTAL : LE RÔLE DANS LES TERRITOIRES ET AUPRÈS DES RIVERAINS

Le volet social est stratégique pour les promoteurs, en raison de **leur ancrage territorial et de leur impact local**. Pour objectiver cet engagement, certains développent des indicateurs valorisant leur contribution aux besoins essentiels des collectivités : nombre de logements abordables créés, mètres carrés de foncier recyclé, emplois locaux générés ou nombre d'heures d'insertion professionnelle.

Plus d'un quart des promoteurs mène des actions pour proposer du logement abordable ; 36 % visent un nombre de nouvelles constructions par an ou le développement de cette part dans leur offre (10 à 30 % par an en moyenne).

Les promoteurs s'intéressent aussi au nombre de logements en Bail Réel Solidaire proposés : un acteur vise de commercialiser 10 % de sa production de logements neufs en BRS d'ici à 2026.

Pour autant, les acteurs ne cherchent pas forcément à quantifier tous leurs enjeux sociaux et sociétaux. Cela peut aussi être un suivi qualitatif des opérations et des impacts induits par des initiatives comme l'urbanisme transitoire, le mécénat ou le partenariat avec des associations ou des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire.

« Pour réveiller le potentiel des immeubles vacants en attente de permis de construire, nous nous confions à des acteurs de l'ESS pour en faire des lieux de vie, d'innovation et de solidarité. Notre approche laisse libre cours à l'initiative locale, tout en quantifiant les résultats immobiliers pour nos investisseurs. En 5 ans, plus de 70 ans cumulés de baux solidaires ont été générés sur 100 000 m², démontrant que chaque mètre carré peut contribuer aux territoires, à leurs habitants et à nos investisseurs. »

| NOVAXIA



L'INDISPENSABLE PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ ET DE L'OBJECTIF ZAN

81 % des répondants mesurent l'**artificialisation des sols via le CBSH** (Coefficient de Biotope Surfacing harmonisé), ou des bilans de pleine terre avant et après opération. Dans la même logique, un acteur suit la part de chiffre d'affaires issu du recyclage urbain et un autre la part de projets en réhabilitation par rapport au neuf.

Un tiers des acteurs cite l'**objectif ZAN** en l'anticipant : zéro artificialisation nette d'ici 2030. Un acteur le décline en un taux d'artificialisation neutre sur l'année. Les leviers sont le plus souvent qualitatifs (création d'espaces végétalisés, densification et requalification urbaine privilégiées), et parfois quantitatifs (renaturation de 100 % des parcs d'affaires, intégration minimale d'espaces verts). Deux d'entre eux écartent les opérations nécessitant une artificialisation qui ne peut pas être compensée. L'atteinte d'un seuil performant de CBSH est également mentionnée par un acteur.

La systématisation des diagnostics écologiques est aussi une priorité identifiée, déjà pratiquée par un tiers des répondants : « pour connaître les propriétés du site et nous aider à intégrer le vivant à nos projets ».

F

FINANCEURS

7
RÉPONDANTS



Le point de vue de l'IFPImm

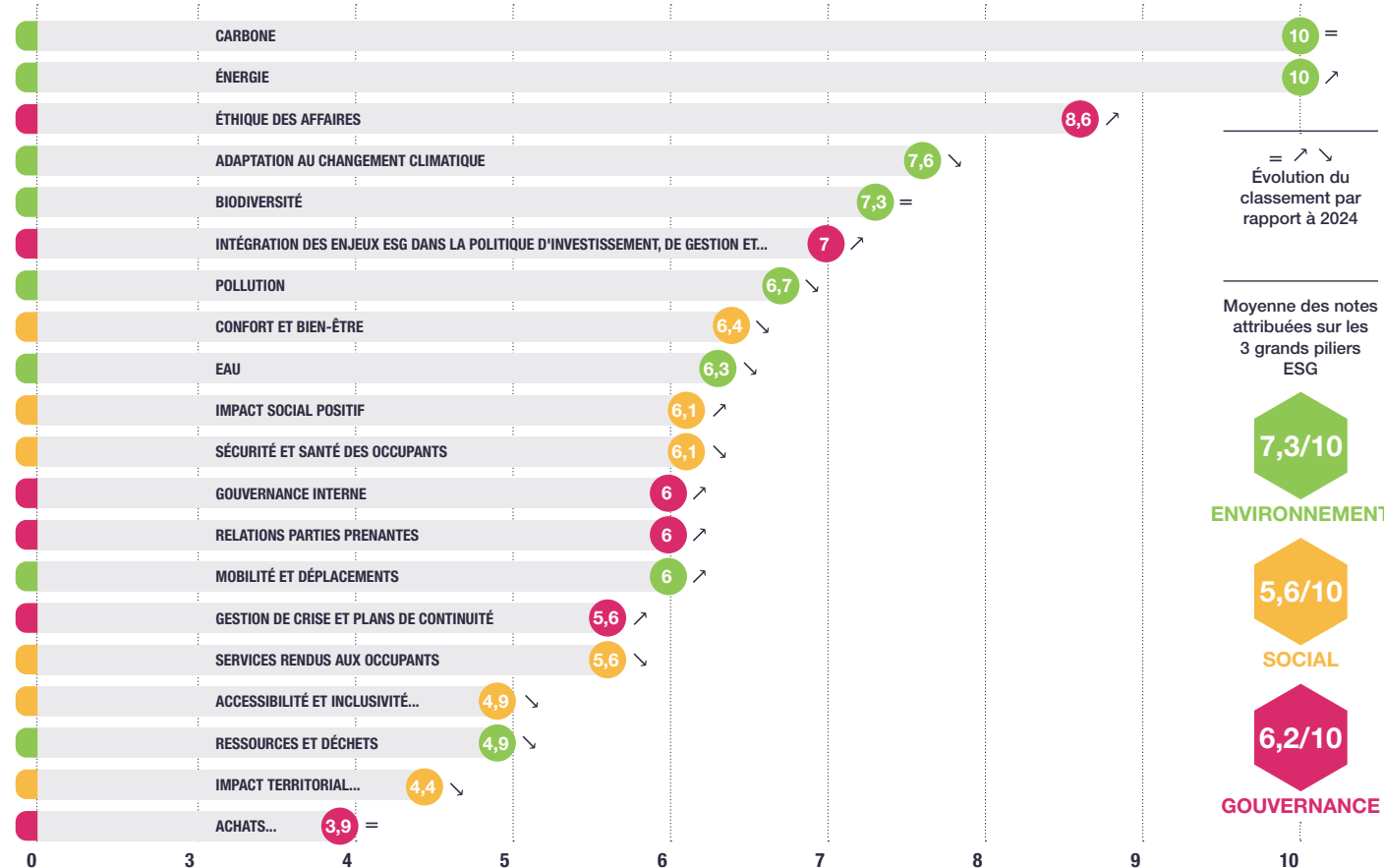
L'Institut du Financement des Professionnels en Immobilier (IFPImm) a mis au point en 2023 un dispositif d'intégration harmonisé des critères ESG dans les financements immobiliers des professionnels. Le groupe de travail regroupait Arkea, BECM, BNP, CA-CIB, La Banque Postale, Natixis, Socfim, Société Générale et les sociétés de gestion de ces groupes bancaires animant des fonds de dettes immobiliers (AEW, Amundi, BNP AM, LBPAM), ainsi que Pimco RE : soit environ 80 % du marché français des financements aux professionnels de l'immobilier.

Cette « Grille ESG de l'IFPImm », disponible en français et désormais en anglais depuis fin 2024 sur www.ifpimm.org, est demandée aux opérateurs en amont des opérations, en parallèle des info memos traditionnels. Elle poursuit un triple objectif : qualifier l'opération au titre de ses critères extra-financiers, alimenter les stratégies ESG et trajectoires de décarbonation des prêteurs (NZBA, SBTi,

CRREM...) et répondre aux exigences de reporting réglementaire (Taxinomie, CSRD, SFDR...).

Deux ans après son lancement, l'utilisation de la grille s'est fortement intensifiée et devient systématique chez la plupart des membres. Outil de place reconnu, elle accélère la montée en compétence des acteurs moins avancés, simplifie et harmonise les demandes d'information ESG adressées aux emprunteurs, améliore nettement la qualité des données collectées et renforce la coopération des parties prenantes. Elle contribue ainsi à promouvoir une culture commune de transparence, de responsabilité et de durabilité au sein du secteur du financement de l'immobilier professionnel.

Classement 2025 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les financeurs



Introduction

Si des critères extra-financiers étaient déjà intégrés dans une certaine mesure par les financeurs dans leurs analyses d'octroi de crédit, on observe depuis 2022, selon l'IEIF, un mouvement de **formalisation** et de **sophistication** des grilles de collecte de données. Les critères **énergie** et **carbone** notamment se répandent (les deux sujets en haut du classement) poussant les financeurs à s'y intéresser et à demander plus d'information, et de façon quasi-systématique, aux emprunteurs. D'autres axes sont également intégrés aux analyses, tant sur les sujets **environnementaux** que **sociaux**. Sur ces thématiques, les niveaux de certifications obtenues sont des indicateurs répandus.

Les dimensions de **gouvernance** restent fondamentales : en tant qu'établissement bancaire, les financeurs sont particulièrement réglementés et vigilants sur l'éthique des affaires (troisième sujet le plus priorisé). Ces éléments complètent leur analyse environnementale et sociale dans une approche globale de l'ESG.

Nota bene : Les indicateurs et objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau de précision et d'engagement. Les résultats de ce baromètre reposent sur des données déclaratives, issues des informations et évaluations communiquées par les répondants interrogés sur les indicateurs, objectifs et actions déployés.

Part des financeurs ayant au moins un indicateur, un objectif ou un plan d'action pour chaque enjeu ESG

- au moins un indicateur
- au moins un objectif
- au moins une action

E

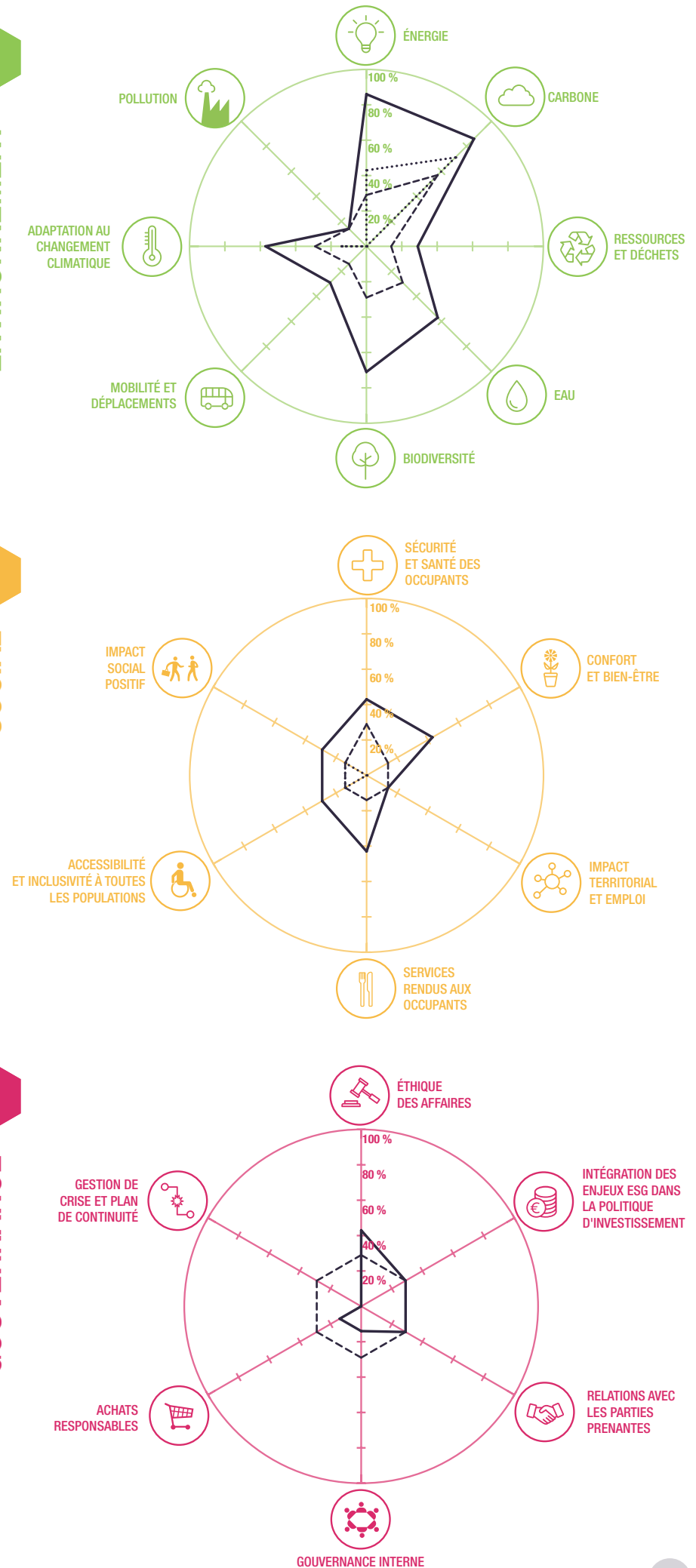
ENVIRONNEMENT

S

SOCIAL

G

GOVERNANCE





Indicateurs de suivi

- Part de dossiers dotés d'une notation ESG (grille interne)
- Part de financements accordés qui atteint une certaine note ESG, avec une note à augmenter au cours des années

Objectifs mis en avant

- Financements via des Sustainability-Linked Loans et Green Loans¹
- Financements pour la rénovation du bâti

1 - La définition d'un Green Loan ne fait pas l'objet d'un consensus de place et est propre à chaque établissement bancaire.



UNE AMBITION ESG CROISSANTE QUI IMPACTE LES FINANCEMENTS

Les financeurs, de plus en plus attentifs aux performances environnementales et sociales des actifs, devraient, selon les acteurs en entretiens, **intensifier cette exigence pour mieux anticiper les attentes du marché**, notamment en matière d'accès à la donnée et de résilience des actifs, valoriser les actifs à travers le déploiement ESG, et se conformer aux attentes et demandes du régulateur.

Les réponses montrent l'intégration progressive de critères environnementaux dans les politiques de financement, principalement via **des dispositifs incitatifs** : prêts à impact, prêts verts ou bonification de marge liée à la performance. Ces engagements sont contrôlés par un tiers indépendant.

« Les études confirment que la performance ESG d'un actif immobilier influence son profil de risque crédit. Un bâtiment peu performant énergétiquement voit sa valeur et son attractivité diminuer. À l'inverse, un actif conforme aux standards environnementaux se loue plus facilement et favorise la stabilité locative, avec de la valeur sur le long terme. En gouvernance, l'analyse dépasse la conformité réglementaire et porte sur l'ensemble des pratiques de bonne gouvernance (équilibre des pouvoirs, indépendance, diversité), les risques liés à l'éthique des affaires, la qualité des démarches extra-financières des porteurs de projet. ».

| LBP AM



LA STRUCTURATION DES GRILLES D'ANALYSE ET L'ENJEU DE L'ACCÈS À LA DONNÉE

Si les critères ESG sont en partie déjà intégrés dans les processus d'analyse des banques depuis plusieurs années, **les méthodologies évoluent afin de gagner en standardisation** et de s'appliquer de manière cohérente à l'ensemble des fonds immobiliers (cotés, ISR, etc.) tout en prenant en compte les caractéristiques techniques des actifs et des opérations. Les acteurs peinent cependant encore à harmoniser leurs différentes grilles de collecte de données tant l'accès à une donnée de qualité peut être difficile dans ces rôles éloignés des métiers opérationnels.

Certaines banques se contentent ainsi d'exiger de leurs emprunteurs un taux minimal de complétude des grilles de collecte de données. L'enjeu pour le financeur est alors de disposer d'assez d'informations pour en suivre l'évolution dans le temps. D'autres mènent une évaluation en jugeant la performance réelle de l'actif grâce à des indicateurs partagés comme le DPE, les consommations énergétiques, ou la trajectoire CRREM. L'objectif étant, pour les acteurs les plus avancés, d'inciter une évolution positive des actifs, ces analyses sont également produites pour les financements déjà accordés.



PERFORMANCES ATTENDUES SUR L'ATTÉNUATION

D'après les entretiens et questionnaires de l'été 2025, aucun signe de recul n'a été remonté concernant les engagements type NZBA (Net Zero Banking Alliance)¹.

Les trois acteurs interrogés en entretien **privilégient ainsi la trajectoire de décarbonation comme principal filtre ESG**, une tendance confirmée dans les questionnaires : 60 % des répondants citent la décarbonation du portefeuille comme objectif principal. D'autres critères sont également pris

en compte de manière complémentaire, comme la biodiversité ou l'adaptation au changement climatique.

Énergie

70 % des financeurs interrogés récoltent l'étiquette DPE énergie

Presque **60 %** regardent la consommation énergétique des actifs

Autres indicateurs cités : nombre de dispositifs de performance énergétique (GTB, sous-compteurs, isolation...), présence d'une source d'énergie renouvelable

Carbone

57 % regardent l'intensité d'émissions carbone (kgCO₂e/m²)

57 % ont pour objectif l'alignement avec la trajectoire CRREM, parfois décliné en une cible d'intensité carbone sur certaines typologies d'actifs

40 % s'intéressent à l'étiquette DPE carbone

1- Cette alliance a depuis été dissoute, en octobre 2025.



L'ÉVOLUTION DU RÔLE DE PRÊTEUR ET LA NÉCESSITÉ DE SE FORMER

Le rôle du financeur dépend de son implication dans l'investissement. Être **en lien direct avec l'emprunteur favorise l'alignement sur des objectifs ESG** concrets : co-construire la trajectoire de décarbonation par exemple permet d'anticiper les travaux, d'adapter les financements et d'améliorer la valeur du bien (mise en location plus rapide, meilleure liquidité à la revente). Cette proximité facilite aussi l'accès à la donnée et limite la superposition des exigences, rendant les demandes plus lisibles pour l'emprunteur.

L'intégration des critères ESG dans l'évaluation du crédit crée de nouveaux besoins en compétences. Si les formations à l'éthique (corruption, blanchiment) sont généralisées, les acteurs expriment une forte attente sur les enjeux environnementaux. L'un d'eux a ainsi lancé un programme sur le carbone, d'abord pour les équipes commerciales puis étendu à d'autres services, afin d'améliorer la compréhension des indicateurs et des labels.

En 2023, 89 % des répondants déclaraient avoir déployé des formations ESG pour leurs dirigeants et collaborateurs, notamment ceux en contact avec les clients et les risques.

L'intégration de l'ESG progresse dans la finance immobilière, mais **l'accès à la donnée reste le principal frein**. La réussite de la décarbonation passe par la montée en compétence des financeurs et la collaboration avec l'ensemble de la chaîne immobilière.



L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE DAVANTAGE CONSIDÉRÉE LORS DES FINANCEMENTS

L'adaptation au changement climatique figure une nouvelle fois parmi les priorités identifiées. Certains acteurs interrogés indiquent vérifier que l'emprunteur ait intégré les risques physiques à ses projections. **Cette évaluation est cependant rarement intégrée aux notations ESG**, mais elle fait l'objet de discussions ou, a minima, d'une mention complémentaire au dossier. **40 %** des répondants indiquent être vigilants à l'évaluation du risque climatique, et un acteur précise que c'est un sujet « pouvant être abordé lors des décisions d'octroi ».

Si les enjeux de l'adaptation sont considérés par les financeurs, leur traduction concrète (plans d'action détaillés ou investissements (CapEx) dédiés) demeure plus rare. Lorsque cet engagement est présenté par l'emprunteur, il peut être valorisé ; mais son contenu n'est que peu challengé, ce qui limite encore l'effet structurant dans les décisions d'octroi. Cela pourrait toutefois évoluer, en raison de la **prise de conscience généralisée sur ce sujet**, et de la certitude que les clients finaux (occupants et acquéreurs) y seront plus attentifs, faisant de la montée en compétences des financeurs sur ce sujet un vrai levier de progression de la filière.

« Les professionnels de l'immobilier anticipent et communiquent davantage sur les informations ESG de leur activité car ils sont conscients de la sensibilité des utilisateurs, des exploitants et des acquéreurs face aux risques ESG. Les mesures d'adaptation ou d'investissement intégrant ces enjeux sont de plus en plus nombreuses face à l'attente croissante des financeurs et de la réglementation. »

| SOCFIM

L'APPROPRIATION D'INDICATEURS POUR LES AUTRES ENJEUX



Eau

- Consommations,
- Part d'équipements hydro-économiques,
- Score obtenu sur le pilier eau des certifications bâtimentaires,
- Part d'actifs ayant un système de détection de fuite.



Déchets

- Score obtenu sur le pilier déchets des certifications,
- Présence d'une gestion appropriée des déchets sur site.



Biodiversité

- Part de projets avec diagnostic écologique,
- Part d'actifs avec un contrat de gestion écoresponsable, ou avec des dispositifs relatifs à la biodiversité,
- Méthodologie LEAP développée par la TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)



Social

- Mobilité : bornes de recharge, racks à vélos ou proximité des transports publics,
- Mise en place d'annexes environnementales avec les locataires,
- Enquêtes de satisfaction.



DELPHIS
HABITAT & INNOVATION

Le point de vue de DELPHIS

Le mouvement impulsé depuis plusieurs années par l'Union européenne (CSRD, Taxonomie européenne) a entraîné de nombreux bailleurs sociaux sur la voie de la durabilité, qu'ils soient ou non directement concernés par une obligation réglementaire.

La publication du « paquet Omnibus » en 2025 n'a pas signifié un arrêt de ce mouvement engagé par le secteur. La majorité des organismes déjà tournés vers les enjeux ESG semblent volontaires pour maintenir leur engagement, qui pourrait prendre une forme hybride entre ce qui est attendu dans la version actuelle de la CSRD et ce qui sera demandé dans la norme volontaire de reporting VSME.

Les bailleurs sociaux restent profondément soucieux de leur rôle social, vis-à-vis des locataires (le confort et le bien-être en premier lieu, mais aussi les enjeux de santé et sécurité, et d'impact social positif) ou à travers leur impact territorial et en termes d'emploi.

Preuve de l'engagement constant dans l'effort de décarbonation du patrimoine, l'énergie et le carbone sont parmi les premiers des enjeux prioritaires. Comme dans les précédentes éditions du baromètre, les autres enjeux environnementaux (biodiversité, eau, pollution, économie circulaire) apparaissent plus secondaires. Ce constat masque une maturité très variable entre les bailleurs sur ces sujets. DELPHIS observe une prise en considération croissante de ces enjeux et une structuration progressive des pratiques chez un certain nombre d'organismes.

L'implication de la gouvernance et la mobilisation des collaborateurs dans la stratégie sont des axes d'amélioration pour faire avancer les démarches en interne. Mais, preuve de la place croissante de l'ESG dans les pratiques des bailleurs sociaux, ces enjeux sont de plus en plus intégrés dans les stratégies globales des organismes.

Introduction

Les bailleurs sociaux placent en priorité le **confort et le bien-être** de leurs locataires, leur mission première consistant à garantir l'accès au logement et l'accompagnement de publics précaires. Ces thématiques ne sont pas sans lien avec les enjeux environnementaux : pour répondre aux enjeux de confort mais aussi de santé des occupants, les bailleurs sociaux doivent fortement agir sur la rénovation de leur parc pour en améliorer la performance. L'**énergie** et le **carbone** sont ainsi les deux sujets priorités après le confort. Si l'**adaptation au changement climatique** arrive dans le classement après d'autres enjeux relatifs au volet social, les entretiens menés témoignent d'une réelle prise en compte de la thématique : garantir un confort et une satisfaction des locataires, l'intégrer dans la conception des nouveaux logements, anticiper des expositions trop fortes de certaines parties du parc à moyen terme sur les risques d'inondation, de retrait-gonflement des argiles, ou le retrait du trait de côte.

Répondant à une mission d'intérêt général, avec un statut réglementé, les bailleurs sociaux structurent leur stratégie ESG, pour parvenir à répondre au besoin de logements tout en proposant un parc toujours plus adapté aux vulnérabilités climatiques.



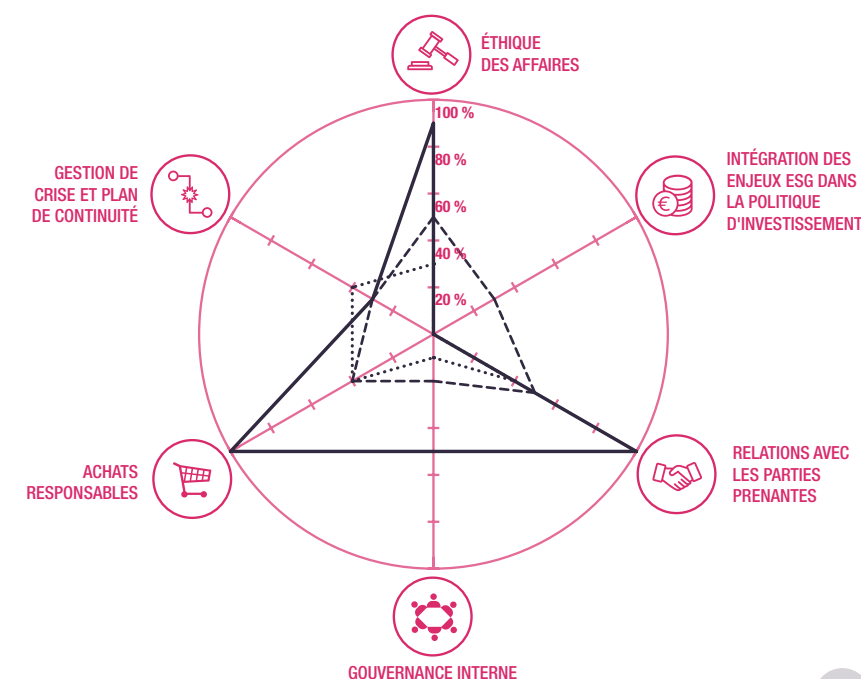
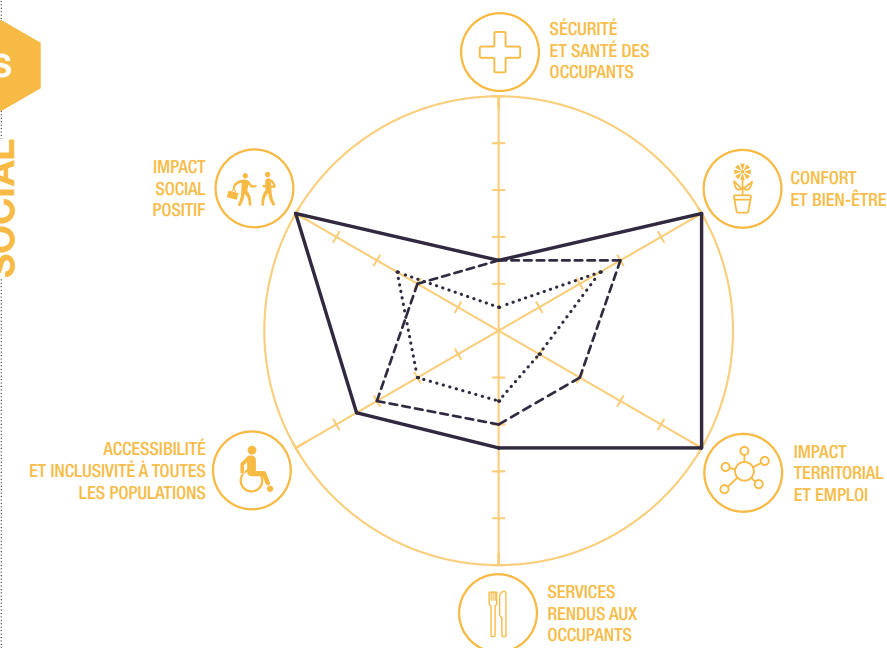
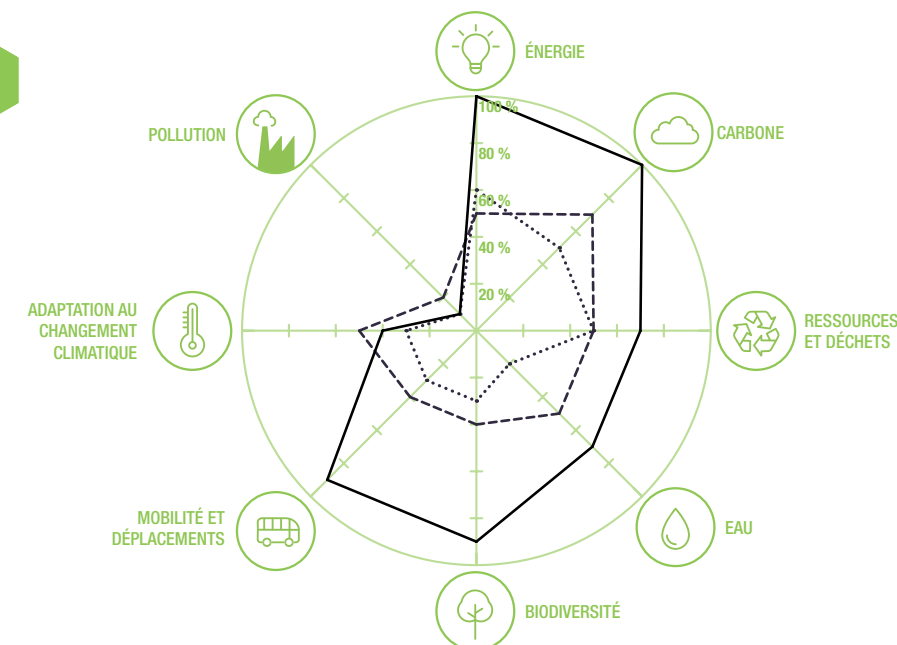
ENVIRONNEMENT



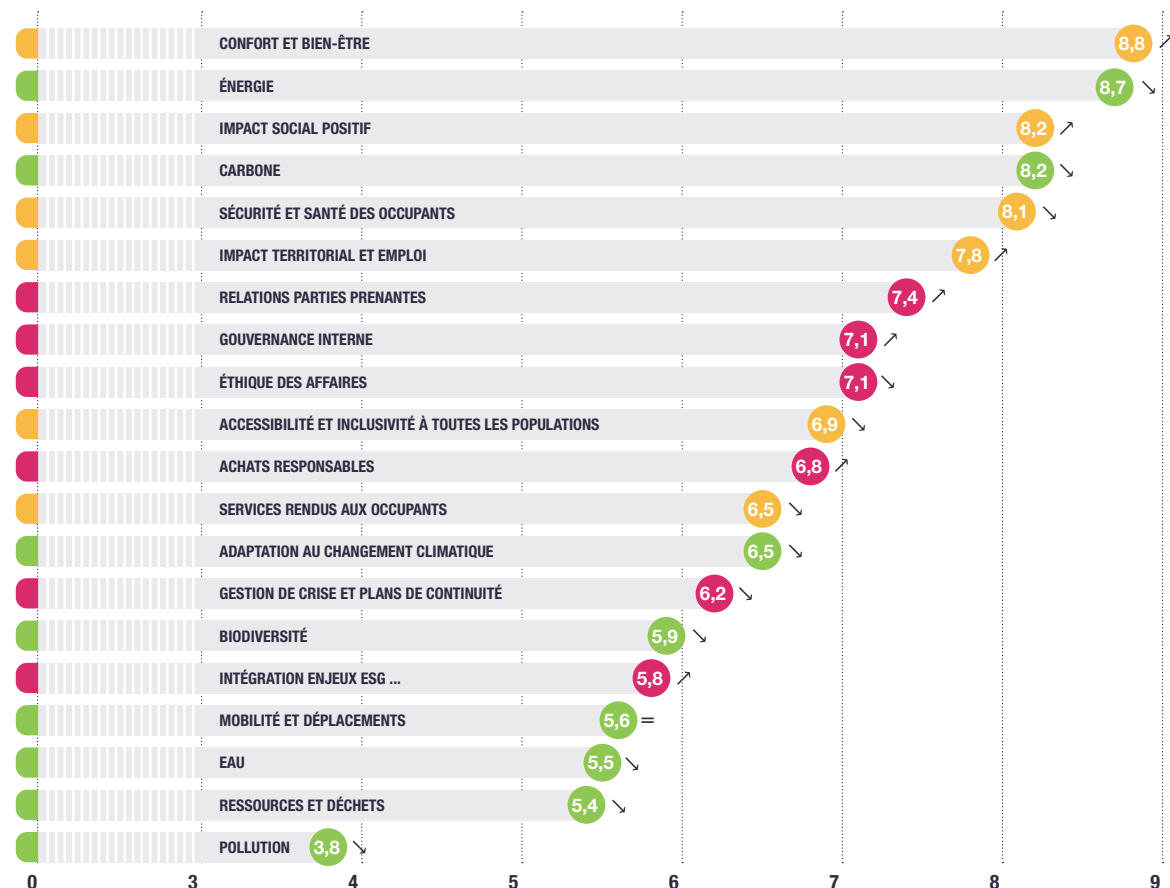
SOCIAL



GOUVERNANCE



Classement 2025 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les bailleurs sociaux



= ↗ ↘
Évolution du classement par rapport à 2024

Moyenne des notes attribuées sur les 3 grands piliers ESG

6,2/10

ENVIRONNEMENT

7,7/10

SOCIAL

6,7/10

GOUVERNANCE

Nota bene : Les indicateurs et objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau de précision et d'engagement. Les résultats de ce baromètre reposent sur des données déclaratives, issues des informations et évaluations communiquées par les répondants interrogés sur les indicateurs, objectifs et actions déployés.

Part de bailleurs sociaux ayant au moins un indicateur, un objectif ou un plan d'action pour chaque enjeu ESG

— au moins un indicateur
- - - au moins un objectif
- - - au moins une action



40 % des répondants ont exprimé des actions en cours sur la structuration de la stratégie RSE.

20 % des acteurs citent le cadre réglementaire comme soutien dans la structuration de la stratégie, avec la CSRD pour organiser la gouvernance RSE, ou des travaux de mise en conformité avec la Taxinomie.

INDICATEURS

Part des répondants les ayant cités

70 % - déploiement de la sensibilisation aux thématiques environnementales auprès des collaborateurs,

90 % - déploiement de la sensibilisation auprès des locataires.



LA PRISE EN COMPTE CROISSANTE DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La question de l'adaptation est avant tout considérée sous l'angle du confort thermique (notamment confort d'été), sujet sur lequel les locataires sont de plus en plus interrogés via des enquêtes de satisfaction.

60 % des répondants citent des mesures relatives à ce risque : travaux d'isolation thermique, ou campagne de mise en place de volets.



LA STRUCTURATION DES STRATÉGIES RSE

Les retours témoignent de niveaux de maturité variés dans l'appropriation des sujets ESG. Si des tendances de fond sont clairement identifiées, la mise en œuvre reste parfois complexe en raison d'une prise de conscience qui peut être hétérogène au sein de l'entreprise ou d'une difficulté à mobiliser en interne. L'enjeu est alors de **diffuser ces thématiques à tous les niveaux de l'organisation** : ils sont certes impulsés par la direction RSE mais doivent être portés par la direction générale pour favoriser la mobilisation. Structurer le pilotage, définir les rôles et responsabilités, communiquer sur les objectifs internes, notamment opérationnels, sont des pistes citées par les répondants. Un acteur a également pris la décision de rattacher la RSE à un département opérationnel, plutôt que support, afin d'ancrer les réflexions ESG dans le réel, mais surtout pour rendre la RSE plus concrète et embarquer les équipes.

Les acteurs plus avancés soulignent des convictions déjà présentes au sein des équipes sur les enjeux de développement durable. Les besoins identifiés portent alors sur le déploiement de formations à l'ensemble des collaborateurs, et une meilleure structuration de la stratégie. Ces thématiques étant souvent déjà intégrées de manière pragmatique, par exemple à travers des actions de rénovation énergétique, l'enjeu réside davantage dans leur formalisation pour permettre la communication interne et externe.

La norme VSME apparaît comme un outil pertinent pour les structures gagnant en maturité sur ces sujets, pour introduire progressivement à la structuration d'une démarche de durabilité, et un dialogue simplifié avec les financeurs. Toutefois, elle peut s'avérer insuffisante pour les bailleurs sociaux, dans la mesure où la dimension sociétale de leur activité (logement abordable, de qualité, communautés touchées) est difficilement mise en valeur, sans métrique adaptée. Le défi est alors de maintenir la dynamique engagée malgré un recul de la date d'application de la réglementation. Les exigences de reporting permettront une meilleure gestion des risques ESG pour les acteurs, pour les aider à poursuivre ou engager une démarche d'amélioration continue, et impliquer la gouvernance sur les questions de durabilité.

« La CSRD a permis d'impulser une nouvelle dynamique et d'impliquer les parties prenantes. Nous avons intégré un groupe de travail avec des pairs et des financeurs. L'élaboration de la matrice de double-matérialité a dernièrement permis de structurer l'approche des problématiques de durabilité et de constituer un cadre pour poursuivre les travaux dans ce domaine. L'arrivée de la norme VSME pose la question du maintien de cette démarche CSRD – il faudra vérifier ce que couvre déjà notre référentiel et les ajustements à apporter. »

| HABITAT 76



LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC, UN ENJEU MAJEUR

Les bailleurs sociaux s'efforcent d'améliorer la performance de leurs bâtiments et de limiter les coûts à l'usage, pour permettre aux occupants de réduire leurs factures d'énergie tout en atteignant leurs objectifs énergie et carbone. Pour la moitié d'entre eux, il s'agit surtout d'**améliorer l'étiquette énergétique DPE moyenne du parc**, ce qui passe pour presque tous par la suppression des passoires thermiques, déclinée au regard des indicateurs en nombre de réhabilitations thermiques à réaliser dans l'année. Un acteur a également communiqué un objectif de 22 % de gain sur la performance énergétique par rapport à une année de référence. Pour 20 % d'entre eux,

l'objectif porte encore sur une meilleure connaissance des consommations énergétiques du parc, notamment en finalisant la campagne de renouvellement des DPE suite aux mises à jour de juillet 2021.

90 % des répondants suivent le nombre de logements concernés par des travaux de rénovation énergétique ainsi que le montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine réalisés sur l'année.



UN LIEN DIRECT AVEC LES LOCATAIRES ET LES SERVICES DE PROXIMITÉ

Les bailleurs sociaux sont directement en contact avec des locataires particuliers. Cette proximité se traduit par une communication très établie entre bailleurs et locataires, avec une recherche de l'amélioration de leur confort qui passe, pour 100 % des répondants, par la transmission de questionnaires de satisfaction. Certains acteurs cherchent à atteindre un certain taux de satisfaction, d'autres mettent en place des plans d'actions qui découlent de leurs conclusions.

Les bailleurs peuvent ainsi agir pour la performance de leur bâti, en lien avec leurs occupants, dans une logique très opérationnelle, centrée sur des décisions liées aux économies d'énergie, à la maintenance des immeubles ou à la gestion du cadre de vie. La sensibilisation des habitants passe par exemple par la transmission de 'guides locataires', qu'un acteur a récemment complété avec un chapitre

sur les écocgestes et la maîtrise de sa consommation. Un autre acteur a mis en place un suivi de l'eau chaude sanitaire pour alerter les occupants en cas de surconsommation.

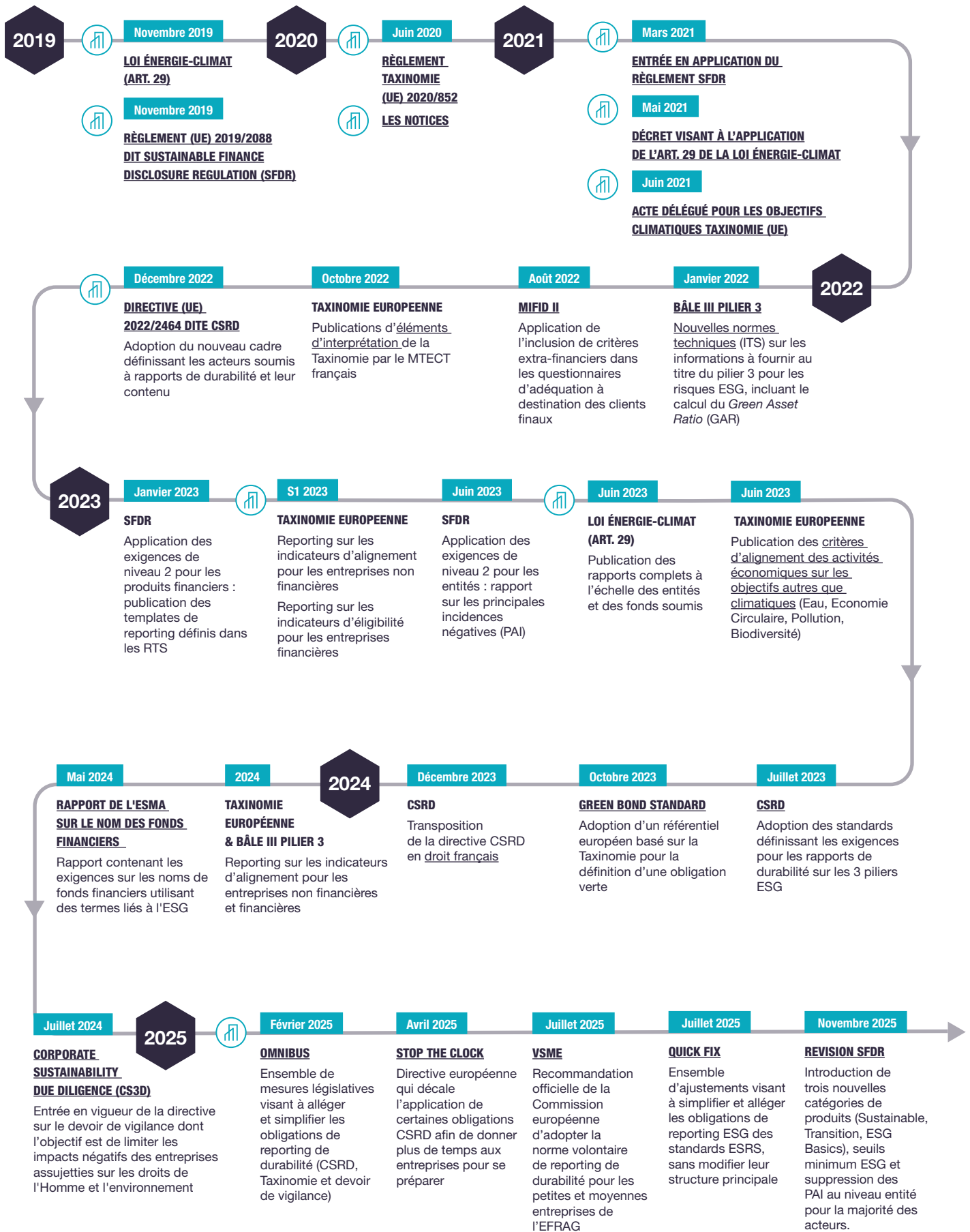
« Nous avons conçu un « éco-logement » pour sensibiliser nos locataires aux économies possibles grâce à des gestes simples notamment en représentant la quantité d'eau gaspillée lors d'une douche de 15 minutes avec des bouteilles. Des visites sont également organisées pour de nombreux collaborateurs, pour comprendre le fonctionnement de nos biens et l'intérêt des consignes de sobriété. »

| INOLYA

En raison de leur objet social, les bailleurs cherchent à **optimiser leur parc sans répercussion financière pour leur locataire**. A titre d'exemple, un acteur met en place des CPE (contrats de performance énergétique) lors de la rénovation de l'enveloppe, avec un objectif de confort et de consommation énergétique. Si le confort visé est atteint avec une surconsommation énergétique, cette dernière est supportée par le bailleur ; à l'inverse, les économies d'énergie sont partagées entre le bailleur et le locataire. Un autre acteur indique réaliser une analyse in-situ pour vérifier les gains effectifs après amélioration des façades.

Cette proximité repose également sur des équipes de terrain — gardiens, jardiniers, gestionnaires — dont la sensibilisation et la formation sont des leviers clés pour intégrer les pratiques ESG. Cela ne peut fonctionner que dans un cadre pragmatique et adapté aux réalités du terrain. Selon les entretiens, les actions sont d'autant mieux reçues qu'elles s'appuient sur des sujets opérationnels et utiles : présentation de nouvelles pratiques d'entretien des espaces verts, gestion des déchets, etc.

CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE



BIBLIOGRAPHIE

TEXTES RÉGLEMENTAIRES

CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive : [Directive \(UE\) 2022/2464 du 14 décembre 2022](#) concernant la publication d'informations en matière de durabilité pour les entreprises

SFDR, Sustainable Finance Disclosure Regulation : [Règlement \(UE\) 2019/2088](#)

Le Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET) : [Arrêté du 10 avril 2020](#)

Omnibus, [Omnibus package du 26 février 2025](#)

Taxinomie européenne : [Règlement \(UE\) 2020/852](#) établissant un cadre visant à favoriser les investissements durables.

Taxinomie européenne, critères techniques : [Règlement Délégué \(UE\) 2023/3851 du 27 juin 2023](#) complétant le règlement (UE) 2020/852 par les critères d'examen techniques 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.

Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) : [Directive 2010/31/EU](#)

Article 29 de la Loi Energie-Climat (LEC) : [Décret n° 2021-663 du 27 mai 2021](#) pris en application de l'article 29 de la Loi Energie Climat.

RE2020 : [Guide RE2020—Ministère de la Transition Ecologique et CEREMA](#)

Loi Climat et Résilience, [Location et gel des loyers des passoires énergétiques](#)

PUBLICATIONS OID

OID, 2025, [CSRD - Benchmark des premiers rapports de durabilité immobiliers](#)

OID, 2025, [Baromètre 2025 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments](#)

OID, 2025, [Taxinomie européenne : Top15 et Top30](#)

OID, 2025, [Pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers grand public - Troisième édition](#)

OID, 2025, [Mise à jour des Notices sur les critères techniques de la Taxinomie européenne](#)

OID, 2024, [Baromètre de l'Immobilier Responsable 2024](#)

OID, 2024, [Performance énergétique du parc tertiaire : quel bilan de l'utilisation de la plateforme OPERAT en 2022-2023 ?](#)

OID, 2024, [Reporting Taxinomie des acteurs de l'immobilier : pratiques à jour](#)

OID, 2024, [Mise à jour - CSRD : Vers un reporting ambitieux ?](#)

OID, 2024, [Mise à jour du guide d'application de la Taxinomie européenne pour l'immobilier](#)

OID, 2024, [Notices sur les indicateurs de performance de la Taxinomie européenne](#)

OID, 2024, [Guide des actions adaptatives au changement climatique.](#)

OID, 2024, [Guide des labels et certifications](#)

OID, 2024, [Construire une stratégie biodiversité en immobilier - Analyse des cadres de reporting actuels et perspective de BIODI-Bat](#)

OID, 2023 : [Article 29 de la loi Energie-Climat : Vers une amélioration du cadre de reporting](#)

OID, 2023, [Cartographie des référentiels extra-financiers : écosystème et tendances](#)

OID, 2023, [Notice sur le Règlement SFDR](#)

OID, 2023, [Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier durable](#)

OID, 2022, [La RE2020, rehausser le niveau d'ambition pour le neuf](#)

REMERCIEMENTS

Ce Baromètre a été réalisé par **Constance Magnus**, chargée de projets sénior Gouvernance & Société – OID et **Chloé Bertrand**, chargée de projets sénior Gouvernance & Société & Label'ID – OID. Ces travaux ont été menés sous la responsabilité de **Marie Manach**, directrice adjointe – OID.

L'OID remercie tout particulièrement les membres du Comité de Partenaires, qui ont orienté stratégiquement l'étude selon les besoins du marché :

Anne-Laure Bouin

Chargée d'affaires juridiques et ISR, ASPIM

Julien Mauffrey

Directeur des études, ASPIM

Juliette Gorre

Responsable ISR, ASPIM

Benjamin Hemmer

Chargée de mission habitat responsable et RSE Delphis

Marc Delaye

Directeur Développement Durable FEI

Jean-Eric Fournier

Président de la commission Développement Durable, FEI

Julie Torossian

Secrétaire Générale, FEI

Frank Hovorka

Directeur technique et innovation, FPI

Nathalie Robin

Présidente du Comité Immobilier, France Assureurs

Christian de Kerangal

Directeur Général, IEIF

Soazig Dumont

Analyste senior IEIF

Christopher Puyraimond

Analyste IEIF

Priscilla Le Priellec

Directrice Département des Financements Immobiliers, La Banque Postale

Ainsi que les membres du Comité d'Experts, qui ont apporté leurs expertises et appréciations opérationnelles du secteur :

Elise Vaillant

Responsable RSE Groupe 3F

Candice Tissier

Associate Director AEW

Nathalie Bardin

Directrice Marketing stratégique, RSE et Innovation Groupe Altarea

Ombeline Van Der Marliere

Responsable RSE Altarea

Charlotte Bocquet

Head of Lodging and ESG Crédit Agricole CIB

Thierry Troadec

Responsable ESG Immo-Infra-Forêts CNP Assurances

Nicolas Moreau

Sustainability Project Manager Covivio

Philippe Monjole

Real Estat Asset Manger Generali Real Estate France

Mathieu Tamailon

Responsable rse - manager de projet et accompagnement des organisations Groupama Immobilier

Guillaume Dagan

Directeur des finances, de la performance et de la qualité Groupama Immobilier

Thomas Desmoucelles

Responsable RSE - manager de projet et accompagnement des organisations Habitat 76

Antoine Bance

Directeur des finances, de la performance et de la qualité Habitat 76

Pauline Chainet

Responsable ESG HSBC REIM

Solveig Jacquemain

Responsable RSE Société Générale

Elsa Delcher

Sustainability Performance Manager URW

Juliette Griton

Directrice bas-carbone WO2

Ombeline Hannebelle

Responsable Recherche et Développement - Référente carbone énergie WO2

L'OID remercie également les sociétés s'étant prêtées à l'exercice des interviews

AEW (Fonds de dettes), AG2R La Mondiale, Altarea Cogedim, Atland Résidentiel, BNP Paribas REIM, Bouygues Immobilier, CDC Investissement Immobilier, Foncière INEA, Groupama Immobilier, Habitat 76, Halpades, Inolya, La Banque Postale AM, La Française REM, Novaxia, Peref, SOCFIM, Société Foncière Lyonnaise.

L'OID remercie les 80 sociétés qui ont répondu au questionnaire 2025

ACM
AEW
AEW FONDS DE DETTE
AG2R LA MONDIALE
ALDERAN
ALLIADE HABITAT
ALTAREA
ALTAREA COGEDIM
AMUNDI REAL ESTATE
ARGAN
ARKÉA FONCIÈRE
ARKÉA REIM
ATLAND RÉSIDENTIEL
ATLAND VOISIN
BNP PARIBAS CARDIF
BNP PARIBAS REIM
BNP REAL ESTATE
BOUYGUES IMMOBILIER
BPCE LEASE
CARMILA
CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER
CNP ASSURANCES
COFINIMMO
CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT
COVIVIO FONCIÈRE
COVIVIO HOTEL
COVIVIO SOCIÉTÉ DE GESTION
CREDIT AGRICOLE ASSURANCES
CREDIT AGRICOLE CORPORATE & INVESTMENT BANK
DEKABANK
FONCIÈRE INEA
FREY
GA SMART BUILDING
GECINA
GENERALI REAL ESTATE FRANCE
HABITAT 76
HABITAT HAUTS DE FRANCE
HALPADES
HSBC REIM
ICADE FONCIÈRE
ICADE PROMOTION
ICAWOOD
INOLYA
LA BANQUE POSTALE AM
LA CAISSE
LA FRANÇAISE REM
LP PROMOTION
MACSF
MATA CAPITAL
MERCIALYS
MRM
NEXITY
NORMA CAPITAL
NOVAXIA
NOVAXIA AM
OFI INVEST REAL ESTATE
PAREF
PAREF SIC
PERIAL AM
PIERRES RESPONSABLES REIM
RIVP
SIGH HABITAT
SILOGE
SMA BTP
SOCFIM
SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
SOFIDY
SOGEPROM
SURAVENIR
SWISS LIFE
SWISS LIFE AM
UNIBAIL-RODAMCO WESTFIELD (URW)
UXCO
VILOGIA
VINCI IMMOBILIER
VITURA
VOSGELIS
WO2

À PROPOS DES FÉDÉRATIONS



L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, L'ASPIM est une association à but non lucratif, qui réunit les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France au 31 décembre 2024, le secteur des fonds immobiliers non cotés gère un encours global de 294 milliards € pour 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 143, dont 112 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 31 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).



DELPHIS habitat & innovation

DELPHIS accompagne les bailleurs sociaux dans leur activité au service des habitants et des territoires, en lien avec experts et partenaires. Avec pour fil directeur sa raison d'être « oser et innover ensemble pour l'habitat », l'Association impulse des réflexions collectives sur les transformations et enjeux actuels auxquels font face les organismes de logement social. La mission de DELPHIS consiste également à animer la co-construction de référentiels, outils et méthodes, et à organiser les échanges entre les acteurs autour de leur mise en œuvre pour soutenir l'évolution des pratiques professionnelles. DELPHIS intervient dans différents domaines d'expertise : Transparence et responsabilité des organisations, Finance durable, Qualité de service et Relation client, Autonomie des publics fragiles (seniors, handicap). Organisée en réseau, DELPHIS réunit 76 bailleurs sociaux membres.



France Assureurs Faire avancer la société en confiance

La Fédération Française de l'Assurance (ou France Assureurs) rassemble 247 sociétés d'assurance et de réassurance représentant 99 % du marché des sociétés régies par le code des assurances. Ses principales missions sont : préserver l'ensemble du champ économique et social en relation avec les activités assurantielles et représenter l'assurance auprès des pouvoirs publics nationaux et internationaux, des institutions et des autorités administratives ou de place.



Fédération des Entreprises Immobilières

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique organisation professionnelle représentative de la promotion immobilière. Elle rassemble plus de 600 entreprises de promotion immobilières, adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre-mer, permettant une forte représentativité. La FPI promeut les intérêts de la profession à travers des échanges avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et une participation active 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 a assuré la présidence jusqu'en juin 2023.



FPI France

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique organisation professionnelle représentative de la promotion immobilière. Elle rassemble près de 700 entreprises de promotion immobilières, adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer, permettant une forte représentativité.

La FPI promeut les intérêts de la profession à travers des échanges avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et une participation active 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.



Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière

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.).



IFPIImm

L'IFPIImm, 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.

À PROPOS DE L'OID



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 de 150 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 collectif**.

MEMBRES



PARTENAIRES





NOUS CONTACTER

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

contact@o-immobilierdurable.fr

o-immobilierdurable.fr

Centre de ressources OID

