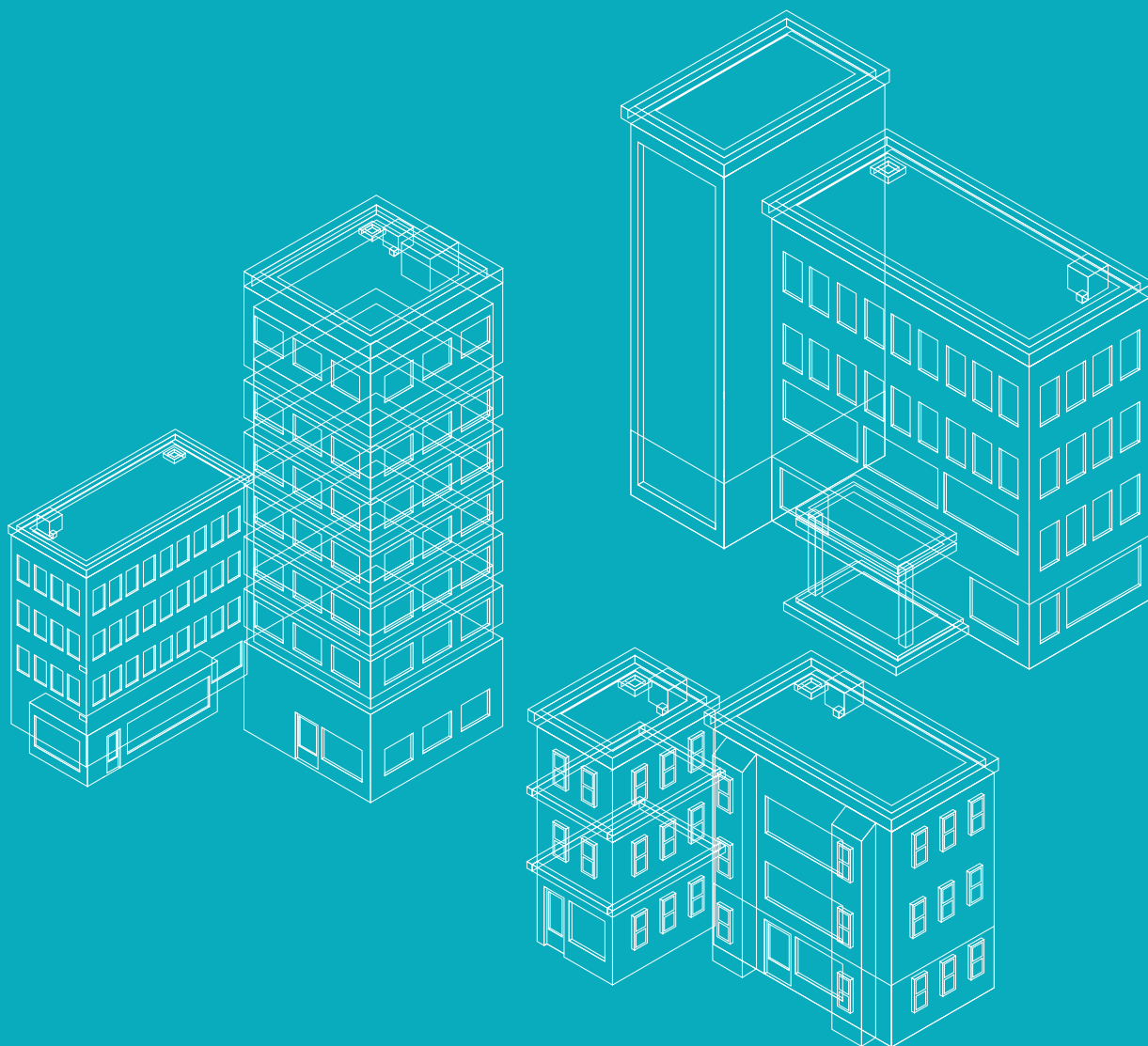


DÉMARCHES ESG- CLIMAT DES GÉRANTS IMMOBILIERS

Guide sur la prise en compte des exigences
de l'article 173-VI de la loi de transition
énergétique dans le secteur immobilier

Décembre 2017





Sylvain Lambert

Associé du département
développement durable de PwC

“ Aller au-delà des critères environnementaux et intégrer le développement durable dans toutes ses dimensions dans la performance des actifs immobiliers ”

La prise en compte de critères environnementaux n'est pas nouvelle dans l'industrie immobilière cadrée par de nombreuses réglementations et certifications techniques.

Depuis quelques années, l'ensemble des segments d'investissement dans le Monde et en particulier en Europe voient s'élargir le périmètre des questionnements extra financiers avec la montée en puissance des sujets ESG (Environnement – Social – Gouvernance). A la suite des évolutions notamment dans l'Asset Management en valeurs cotées, qui a intégré la dimension ESG depuis plus de 20 ans, ou dans le Capital Investissement, qui montre un dynamisme considérable en France et en Angleterre sur ces questions, la gestion d'actifs immobiliers est aujourd'hui dans la même spirale positive.

Les raisons en sont multiples :

- Image de marque, différenciation positive du gestionnaire, y compris vis-à-vis de ses collaborateurs,
- Demandes fortes et croissantes des

- investisseurs,
- Attrait des souscripteurs, même si le souscripteur traditionnel n'est que peu intéressé encore par les éléments de type ESG,
- Performance et/ou qualité des actifs,
- Contribution aux scénarios de sortie.

Bien entendu, l'un des vecteurs accélérant ces évolutions est la réglementation. La France a été dans ce domaine un précurseur avec la loi de Transition Énergétique pour une Croissance Verte et en particulier son article 173 qui touche directement un grand nombre de catégories d'investisseurs. Même si les acteurs immobiliers sont peu touchés en direct par ce texte, le fait que leurs propres investisseurs le soient ne pourra que, par un effet de cascade, les concerner progressivement. L'objet de ce guide est, dans cette optique, de contribuer à apporter des éléments de compréhension à la profession et d'accompagner la montée en puissance du traitement des questions ESG.



Loïs Moulas

Directeur Général de l'OID

Donner une valeur à nos convictions et nos actions en **faveur du développement durable et de l'enjeu climatique**

L'immobilier est matériel, il peut donc constituer une valeur d'exemple. L'immobilier ne représente pas seulement un des secteurs les plus émetteurs en termes de gaz à effet de serre, il permet également de mobiliser les personnes sur la transition écologique autour d'un objet tangible car physique.

Ce texte de loi – l'Article 173-VI – présente un effet d'entraînement pour les acteurs immobiliers qui devraient se retrouver contraints de fournir de manière croissante des informations relatives à leurs pratiques et leur impact ESG-climat. Ces pratiques – traduites en risques par les investisseurs – permettent de mettre une valeur supplémentaire sur les actions entreprises en faveur du développement durable et du climat par les entreprises du secteur immobilier.

Ainsi, ce texte contribue à l'émergence d'une valeur sur les pratiques ESG et Climat.

Il récompense aussi tous les professionnels de l'immobilier qui n'ont pas attendu la réglementation pour investir dans la transition écologique.

Je tiens à saluer le travail fourni pour l'élaboration de ce guide par les équipes de PwC, de l'OID et des organisations qui soutiennent et contribuent au dynamisme de l'OID.

”

SOMMAIRE

EDITOS	3
RÉSUMÉ EXÉCUTIF	7
AVANT-PROPOS	11
CONTEXTE ESG-CLIMAT	12
Vers un reporting extra-financier plus pertinent	13
Des attentes fortes en matière de lutte contre le changement climatique	14
Une finance responsable qui se développe rapidement	17
DÉCRYPTAGE DE L'ARTICLE 173-VI	19
Les grands principes	20
La singularité de cet article	21
Les investisseurs concernés	21
La nature des informations à communiquer	22
Les répercussions pour les acteurs immobiliers	24
FOCUS SUR 4 THÉMATIQUES CLÉS DE L'ARTICLE 173-VI	26
Critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion	27
Analyse de l'impact potentiel des risques climatiques sur les actifs	28
Mesure de l'empreinte carbone des investissements	47
Contribution à la transition énergétique et écologique	55
ANNEXES	64
Glossaire	65
Note méthodologique	66
Pour aller plus loin	67
REMERCIEMENTS	68
A PROPOS DES AUTEURS	69

RÉSUMÉ EXECUTIF



UNE INNOVATION RÉGLEMENTAIRE À DESTINATION DES INVESTISSEURS, IMPACTANT INDIRECTEMENT LES GÉRANTS IMMOBILIERS

Une première mondiale en matière de reporting ESG-Climat réglementaire

L'article 173-VI de la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV)* instaure pour les investisseurs institutionnels et les sociétés de gestion de portefeuilles (SGP) une obligation de transparence vis-à-vis de leurs souscripteurs sur les modalités de prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur politique d'investissement ainsi que sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique.

Il constitue ainsi une extension aux investisseurs institutionnels de l'article 224 de la loi Grenelle II[†], avec une exigence accrue sur le pilier environnemental, et plus spécifiquement sur le climat.

La France devient le premier pays au monde à demander aux investisseurs de publier des informations sur leur contribution aux objectifs climatiques, avec pour objectif à terme d'orienter les investissements vers des acteurs et des actifs plus « verts » et plus responsables.

Une liberté d'action pour favoriser l'émergence de bonnes pratiques

Le décret n°2015-1850 prévoit deux types d'informations sur lesquelles les investisseurs doivent reporter, dont la nature et le contenu varient selon un seuil de 500 millions d'euros :

- Des informations relatives à la politique ESG de l'investisseur,
- Des informations relatives à la prise en compte par l'investisseur des critères ESG dans sa politique d'investissement.

[†] Article 224 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II).

* Voir glossaire p 65

Il ne fournit toutefois pas de lignes directrices strictes sur la manière dont les informations doivent être présentées, laissant ainsi aux investisseurs une liberté d'interprétation et d'action, selon leur activité et leur secteur notamment, en vue d'encourager l'émergence de bonnes pratiques.

		SGP et investisseurs institutionnels	
		<500M€	>500M€
		Déclaration allégée	Déclaration complète
	Nature	Reporting ESG	Reporting ESG + Climat
	Périmètre	Politique investisseur	Politique investisseur + politique d'investissement
	Informations « de base »	Informations d'ordre général relatives à tout investisseur : • Démarche générale de prise en compte des critères ESG et, le cas échéant, de gestion des risques • Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les clients (souscripteurs) • Liste des OPC concernés par la prise en compte des critères ESG et part de leurs encours dans ceux de la SGP • Adhésion de l'entité et/ou des OPC concernés à des chartes, codes, initiatives et labels ESG • Le cas échéant, description des risques ESG, de l'exposition de l'activité à ces risques, et des procédures internes permettant de les identifier et de les gérer	
	Informations complémentaires		Informations sur la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement : • Description de la nature des critères ESG pris en compte • Informations utilisées pour l'analyse mise en œuvre sur les critères ESG • Méthodologie et résultats de cette analyse • Description de la manière dont sont intégrés les résultats de l'analyse dans la politique d'investissement
			Informations sur la prise en compte des enjeux climatiques dans la politique d'investissement : • Description de la nature des critères pris en compte en précisant les risques associés (risques physiques ou de transition) et en appréciant leur contribution aux objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) • Informations utilisées pour l'analyse mise en œuvre sur les critères liés au climat • Méthodologie et résultats de cette analyse, hypothèses retenues, exposition au risque climat et compatibilité avec les objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) • Contribution au respect des objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE)
	Support de publication	Site internet de la SGP présentant de façon aisément identifiable les informations requises	Site internet de la SGP présentant de façon aisément identifiable les informations requises et rapport annuel de chaque fonds concerné
	Fréquence	Annuelle	Annuelle

Figure 1 – Nature des informations à communiquer par les investisseurs soumis à l'article 173-VI

Un effet d'entraînement pour les gérants d'actifs immobiliers

La plupart des acteurs immobiliers ne sont pas directement concernés par l'article 173-VI, les fonds SCPI et OPCI étant exempts de cette obligation. Néanmoins, pour être en mesure d'analyser les risques et opportunités ESG-Climat liés à leur stratégie d'investissement, les investisseurs ont besoin de collecter des informations auprès des émetteurs ou SGP avec lesquels ils travaillent. Les gestionnaires immobiliers devraient donc, par effet d'entraînement, se retrouver contraints de fournir de manière croissante des informations relatives à leurs pratiques et leur impact ESG-climat.

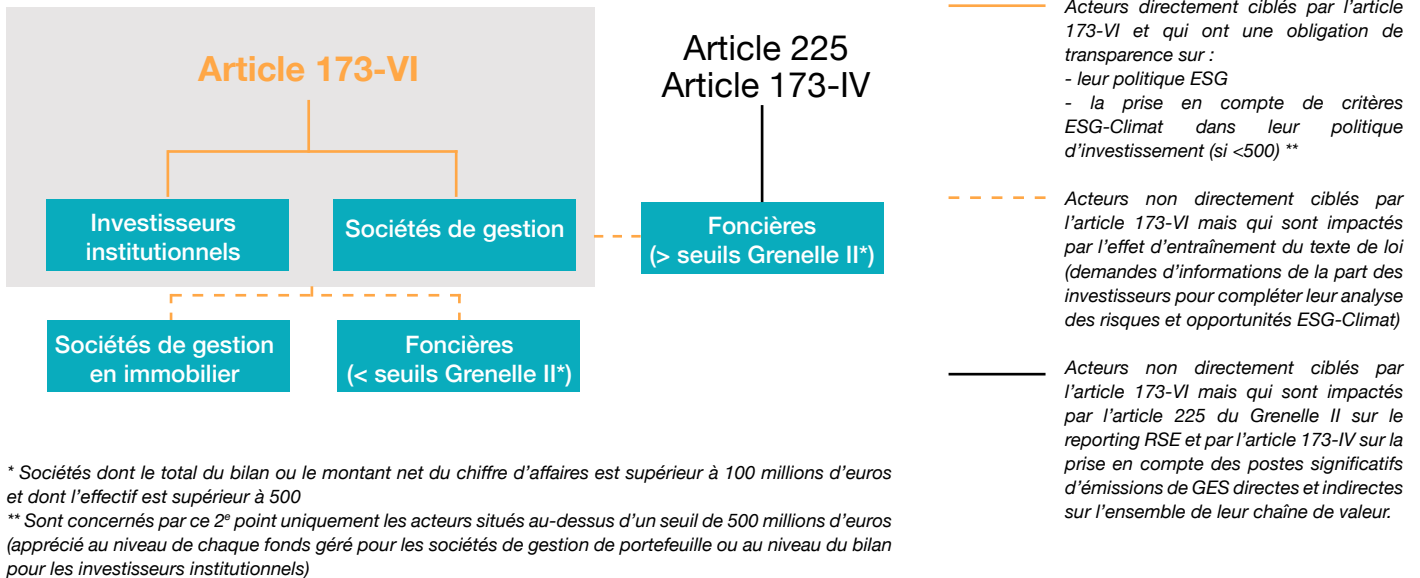


Figure 2 – Répercussion de l'article 173-VI sur les acteurs immobiliers

DES ACTEURS IMMOBILIERS ENGAGÉS DE MANIÈRE CROISSANTE EN FAVEUR DE L'ESG ET DU CLIMAT

Un levier d'action direct sur la performance des actifs

Le gestionnaire en immobilier joue un rôle clé dans la prise en compte des enjeux ESG, celui-ci ayant non seulement la charge de la gestion, comme le gestionnaire « traditionnel », mais également celle du sous-jacent, c'est-à-dire du patrimoine immobilier détenu sous la forme d'immeubles et de la relation avec ses parties prenantes (property manager, occupants et riverains). Outre la possibilité de sélectionner les actifs les plus performants, **il dispose ainsi de leviers d'action directs pour agir sur toute la durée de détention de ses actifs** en vue d'améliorer la performance ESG de son portefeuille.

Une forte dynamique autour de l'intégration ESG et de l'ISR

Le secteur immobilier, dont l'actif principal, le bâtiment, est l'un des premiers contributeurs aux émissions GES mondiales, a rapidement fait l'objet de réglementations environnementales.

Depuis un peu moins de dix ans, le secteur immobilier a ainsi initié sa « transformation verte » avec le lancement du Plan Bâtiment Durable. **Sobriété et efficacité énergétique, construction bas carbone et économie circulaire, biodiversité ou encore gestion de l'eau et des déchets** sont les maîtres mots de cette dynamique qui a fait de la certification environnementale un standard du marché. On observe également la prise en compte croissante des enjeux sociaux et de gouvernance dans les pratiques de ces acteurs, pour répondre aux attentes de leurs parties prenantes.

Ainsi, fin 2015, on estimait à près de 30% le volume des encours gérés par les sociétés de gestion spécialisées en immobilier intégrant un suivi ESG des portefeuilles, parmi lesquelles 6% adoptent une démarche déclarée comme ISR ou une approche thématique (fonds verts, fonds à dominante sociale, etc.), en forte croissance par rapport aux années précédentes ².

² Novethic 2017, www.novethic.fr/isr-et-rse/les-etudes-isr-et-rse/les-etudes/detail/investissement-responsable-en-immobilier-chiffres-du-marche-francais-2016.html



Des initiatives structurantes pour la prise en compte du risque climat

Si la prise en compte du risque climat par les acteurs immobiliers est encore souvent focalisée sur la mesure des émissions de GES liées aux consommations d'énergie, la perspective de la nouvelle réglementation thermique prévue pour 2020 incite les acteurs à **élargir leur analyse à la prise en compte des émissions générées par le bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie.**

Au-delà de la mesure des émissions, **l'analyse du risque climat est également perçue comme une opportunité** pour les gérants d'intégrer les conséquences du changement climatique dans leurs réflexions sur les évolutions des modes de vie et sur la robustesse de leurs portefeuilles face aux aléas climatiques. Si cette approche en est encore à l'état d'expérimentation, de premières études devraient être publiées dès 2018.

Des défis à relever pour une homogénéité et une lisibilité accrue des pratiques des acteurs immobiliers

Enfin, bien que les gérants immobiliers intègrent de manière croissante l'ESG à leurs pratiques de gestion, l'absence de référence de marché implique une certaine hétérogénéité dans les thèmes et indicateurs suivis, en particulier sur les sujets sociaux et de gouvernance.

Une homogénéisation de leurs pratiques permettrait ainsi de renforcer la transparence et la lisibilité de leurs démarches vis-à-vis de leurs parties prenantes et donc d'en maximiser l'efficacité. Par ailleurs, un dialogue renforcé avec les investisseurs serait favorable à une meilleure adéquation entre leurs attentes et les spécificités du secteur.

De même, la question de l'évaluation de la contribution de la politique d'investissement et de gestion par rapport à l'atteinte des 2°C et des objectifs de la Transition énergétique et écologique (TEE) laisse encore une place importante à l'innovation pour les acteurs immobiliers. En effet, même si certains acteurs ont déjà engagé des initiatives intéressantes (par exemple, le suivi de la part verte du portefeuille, l'alignement de la stratégie carbone sur une trajectoire 2°C, la valorisation des émissions évitées ou encore le suivi de la consommation d'énergie issue de sources renouvelables), ces initiatives restent limitées à un nombre d'acteurs restreint. D'autres indicateurs pourraient par ailleurs être envisagés, notamment pour illustrer la contribution du gestionnaire à la TEE.

AVANT PROPOS

OBJECTIFS ET PRÉSENTATION DU GUIDE

Ce guide, qui vient compléter ceux déjà publiés par les différentes associations professionnelles concernées, a pour objectif :

- d'une part, d'**apporter un éclairage pédagogique sur les exigences de l'article 173-VI** au regard des spécificités du secteur immobilier et,
- d'autre part, de **partager les bonnes pratiques mises en œuvre par les acteurs immobiliers** en matière de reporting ESG-Climat.

Ce guide se décompose en 3 parties

- **Les parties 1 et 2** sont consacrées au rappel du contexte ESG-Climat et au décryptage de l'article 173-VI,
- **La partie 3** présente un focus pratique sur 4 dimensions clés pour le texte de loi

Acteurs concernés par ce guide

Ce guide s'adresse prioritairement aux investisseurs institutionnels, sociétés de gestion de portefeuille en immobilier, et sociétés d'investissement en immobilier coté (SIIC) ou foncières.

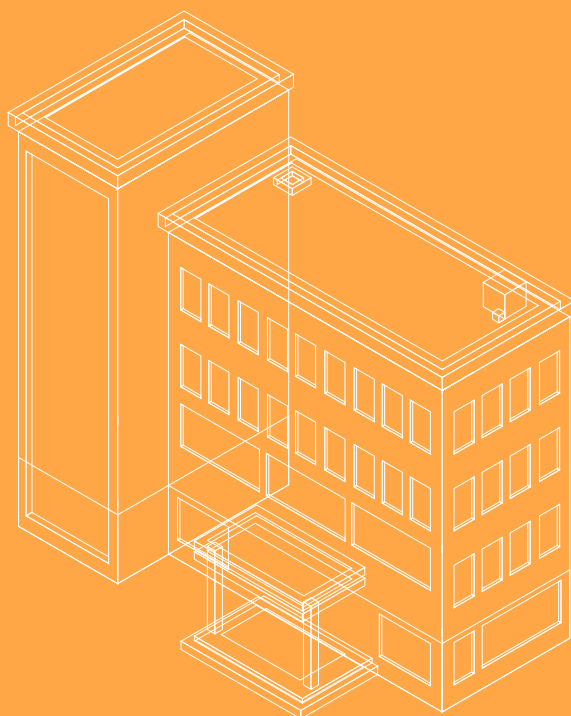
Nous espérons que ce guide permettra à tous les acteurs immobiliers de mieux s'approprier l'esprit de l'article 173-VI et de s'inspirer des bonnes pratiques présentées pour en faire émerger de nouvelles et contribuer ainsi à améliorer encore la démarche ESG-Climat du secteur.

CLÉS DE LECTURE DU GUIDE

Pour répondre aux objectifs de ce guide, chacun des 4 focus présentés dans le chapitre 6 reprennent une structure commune en 3 temps :

- 1 Informations attendues par l'article 173-VI** - Analyse et décryptage du texte de loi et de ses exigences afin que les gérants immobiliers disposent d'une meilleure compréhension des attentes de leurs investisseurs
- 2 Spécificités et enjeux du secteur immobilier** - Enjeux et spécificités du secteur en matière de prise en compte des enjeux ESG et d'analyse du risque climat
- 3 Pratiques et outils mis en œuvre par les acteurs immobiliers** - Bonnes pratiques sectorielles susceptibles de permettre aux acteurs immobiliers de répondre aux attentes de leurs investisseurs sur les sujets concernés

PARTIE 1



CONTEXTE ESG-CLIMAT

VERS UN REPORTING EXTRA-FINANCIER PLUS PERTINENT

Dès 2001, la loi sur les Nouvelles Régulations Economiques (NRE) a rendu obligatoire pour les sociétés françaises cotées de présenter, dans leur rapport de gestion annuel, parallèlement à leurs informations comptables et financières, des données sur les conséquences environnementales et sociales de leurs activités. **En 2012, le décret d'application de la loi Grenelle II et son article 225 ont élargi cette obligation de manière progressive aux sociétés** non cotées dont le nombre de salariés est supérieur à 500 et 100 millions d'euros pour le total du bilan ou le montant net du chiffre d'affaires. Enfin, en 2017, la transposition de la Directive européenne relative à la publication d'informations non financières est venue modifier le dispositif de l'article 225 en renforçant sa pertinence.

Ce nouveau dispositif, outre le fait qu'il soit transposé par chaque pays européen, renforce clairement l'approche par la « matérialité » et la recherche de plus de pertinence et d'utilité pour les entreprises et leurs parties prenantes. Il ne s'agit plus pour les sociétés éligibles de reporter sur une liste exhaustive de 43 thématiques RSE préétablies et identiques pour toutes les sociétés mais de déclarer la performance non financière de l'entreprise en se focalisant sur ses enjeux les plus matériels.

Cette déclaration doit ainsi intégrer :

- une description de son modèle d'affaires,
- une analyse de ses principaux risques extra-financiers,
- un exposé des politiques et diligences qu'elle met en œuvre pour les adresser,
- une présentation des résultats atteints en comparaison aux objectifs que l'entreprise s'était fixés.

Le secteur immobilier et en particulier les sociétés foncières qui dépassent les seuils réglementaires, est directement concerné par ces obligations depuis plusieurs années déjà.

Pour les aider à mieux répondre aux attentes de leurs parties prenantes en matière de reporting extra-financier et de transparence, différentes initiatives ont vu le jour. On peut notamment citer parmi les plus importantes, la Global Reporting Initiative (GRI) et sa déclinaison sectorielle à destination des acteurs de la construction et de l'immobilier : le GRI CRESS⁴, ou encore le référentiel de la European Public Real Estate Association (EPRA) qui se focalise plus particulièrement sur les informations environnementales.

⁴ Le référentiel du GRI CRESS identifie les informations et indicateurs les plus pertinents à communiquer pour le secteur de la construction et de l'immobilier en matière d'ESG.



DES ATTENTES FORTES EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'Accord de Paris, premier accord universel sur le climat, approuvé le 12 décembre 2015 par 195 délégations à l'occasion de la 21^e Conférence des Parties de la Convention-Cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (COP 21) est entré en vigueur moins d'un an après son adoption ⁵. Il a été signé par 174 pays et l'Union Européenne en avril 2016 et ratifié à l'issue de la COP 22 à Marrakech en novembre 2016 par 111 pays représentant plus de 75% des émissions de GES. Il prévoit une réduction des émissions de GES visant à maintenir la hausse de la température globale en-deçà des 2°C d'ici 2100 par rapport aux niveaux préindustriels. Pour ce faire, les émissions de GES devront être limitées à 40 gigatonnes d'équivalent CO₂ (GtCO₂eq) par an d'ici 2030, contre un niveau prévisible de 55 GtCO₂eq par an en 2030 ⁶ sans mise en œuvre des engagements de l'Accord de Paris.

Toutefois, il est à noter que les engagements pris par les pays suite à l'Accord de Paris ne sont pas suffisants à ce jour pour contenir la hausse des températures en-deçà des +2°C. La mise en œuvre d'autres mesures additionnelles sera donc nécessaire d'ici 2050 (cf. graphique ci-dessous).

Scénarios de transition vers une économie bas carbone

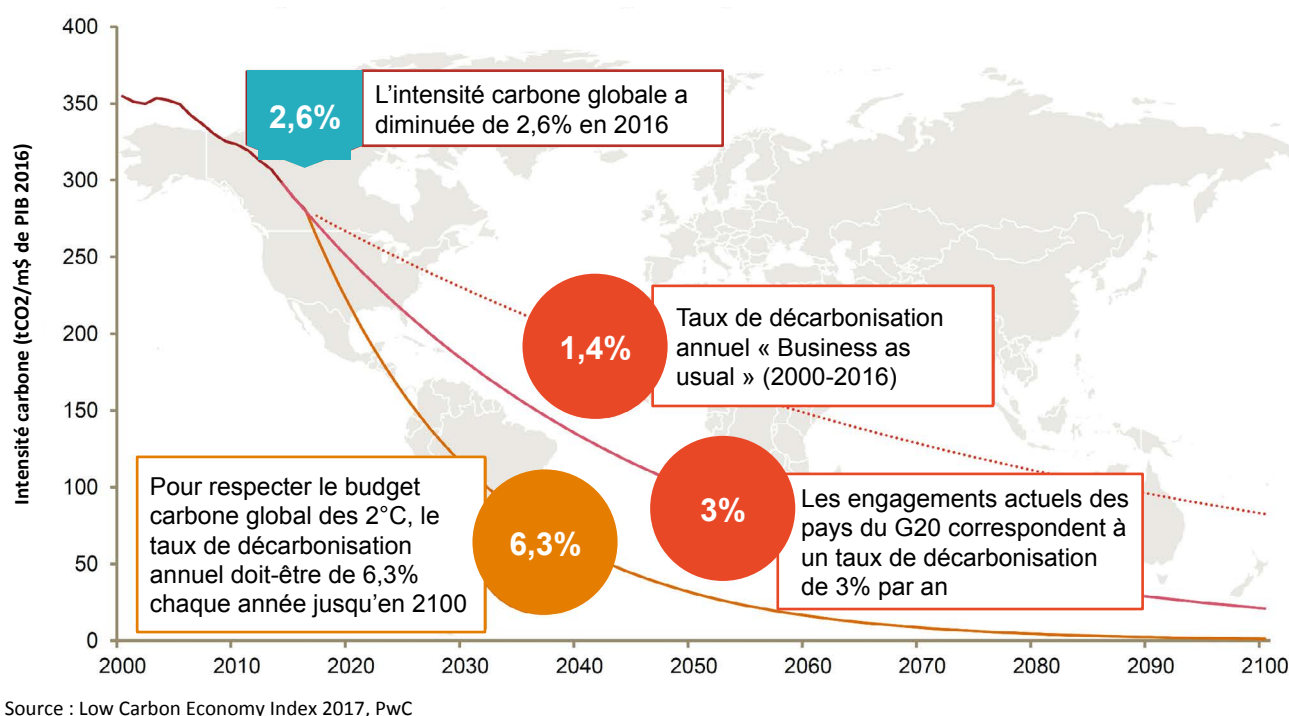


Figure 3 - Scénarios de transition vers une économie bas carbone

⁵ La décision de retrait des Etats-Unis, deuxième émetteur mondial de GES (15% du total mondial) après la Chine (30% du total), annoncée en juin 2017, si elle était effectivement activée en 2020, ne remettrait pas en cause cet Accord.

⁶ L'horizon 2030 est celui pris en compte dans les engagements des pays signataires de l'accord de Paris. Source : ONU 2015, Convention-cadre sur les changements climatiques – Accord de Paris, unfccc.int/resource/docs/2015/cop21/fre/109r01f.pdf.

Au niveau européen, le **Paquet climat-énergie** adopté en décembre 2008, et révisé en 2014, fixe les trois objectifs suivants à horizon 2030 :

- une réduction d'au moins 40% des émissions de GES par rapport à 1990,
- une augmentation de la part des énergies renouvelables (EnR) dans la consommation d'énergie à hauteur de 27%,
- une amélioration d'au moins 27% de l'efficacité énergétique ⁷.

Dans la continuité de ce texte, la Commission européenne a dévoilé en novembre 2016 son **Paquet d'hiver**. Il s'agit d'un ensemble de propositions législatives sur l'efficacité énergétique qui pourront être amendées au cours des prochains mois. En particulier, le **Paquet d'hiver** ⁸ propose de renforcer l'objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique fixé par le **Paquet climat-énergie** en le rendant contraignant et en le rehaussant de 27% à 30%.

En France, la **Stratégie nationale bas carbone (SNBC)**, instituée par la **Loi TECV** et élaborée en 2015, définit la **trajectoire nationale en termes d'émissions de GES** et vise une **réduction de 75% des émissions de GES à horizon 2050** (facteur 4). Pour atteindre cet objectif, le Ministère a défini des budgets carbone à respecter pour les périodes 2015-2018, 2019-2023 et 2024-2028. Ces plafonds fixent par grand domaine d'activité les émissions maximales à respecter durant chaque période pour atteindre le facteur 4 ⁹.

A titre d'illustration, l'objectif visé pour le secteur résidentiel-tertiaire est une réduction de 85% de ses émissions en 2050 par rapport au niveau de 1990 ¹⁰ et le budget carbone alloué au secteur pour la période 2015-2018 est de 76 MtCO₂eq (442 MtCO₂eq/an tous secteurs confondus).

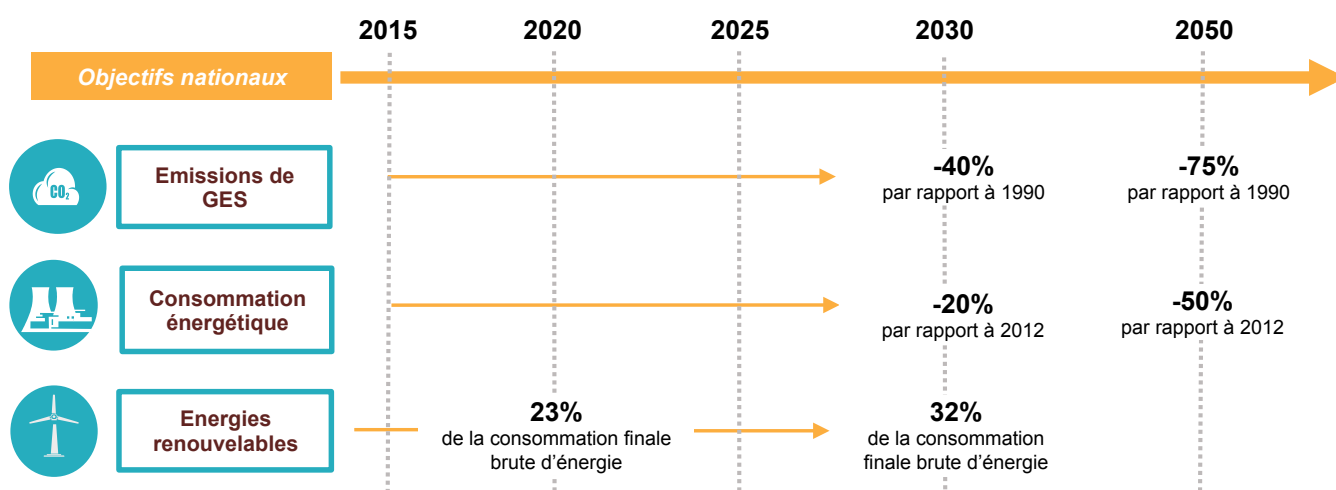


Figure 4 - Principaux objectifs nationaux en matière d'émissions de GES et d'énergie ¹¹

⁷ Source : Commission Européenne 2014, ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_fr

⁸ Source : OI 2017, www.o-immobilierdurable.fr/hc_ressources/paquet-hiver-de-la-commission-europeenne

⁹ Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire 2015, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/strategie-nationale-bas-carbone

¹⁰ Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire 2015, *Stratégie nationale bas-carbone*, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/SNBC_Strategie_Nationale_Bas_Carbone_France_2015.pdf

¹¹ Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire 2015, www.planbatimentdurable.fr/decret-tertiaire-suspendu-amplifions-la-dynamique-a1144.html

En complément, la Loi TECV de 2015 précise les objectifs spécifiques au secteur du bâtiment en matière de consommation énergétique et d'émissions de GES (*figure 2*). Les deux principaux axes identifiés sont la rénovation énergétique et l'exemplarité énergétique et environnementale.

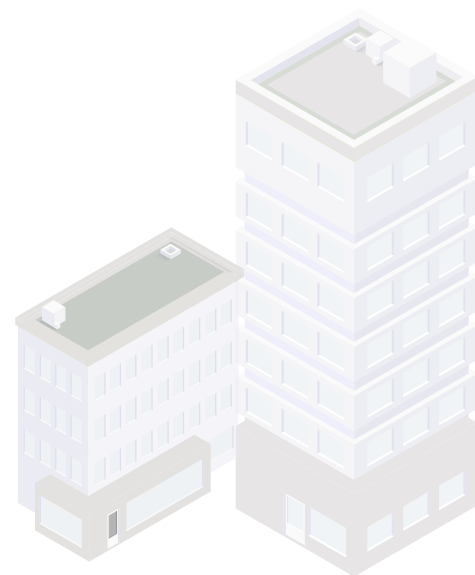
Ainsi, à compter de 2017, l'objectif est de réaliser 500 000 rénovations de logements par an – à comparer aux 290 000 rénovations performantes ou très performantes réalisées en 2014 ¹². En matière de constructions neuves, la réglementation thermique (RT) 2012 reste la référence applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs déposés après le 1^{er} janvier 2013 et fixe un plafond de 50kWh_{EP}/m².an en moyenne, en phase avec l'objectif global du facteur 4 ¹³.

Néanmoins, l'article 14 de la loi TECV mentionne que la nouvelle réglementation thermique s'appliquera dès 2018 ¹⁴. Cette réglementation s'inscrira dans une logique d'impacts et fixera des exigences sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments. **Elle aura pour principaux objectifs la construction de bâtiments à énergie positive (BEPOS) et à faible empreinte carbone, la maîtrise de la consommation liée aux nouveaux usages, ainsi que le confort et la sensibilisation des occupants.** L'expérimentation actuelle du label E+C- (Energie Positive et Réduction Carbone) vise à anticiper la démarche ¹⁵.

A noter que le « Décret tertiaire » ¹⁶ qui confirmait l'objectif de réduction de 25% de la consommation énergétique du bâtiment à horizon 2020 (et de 40% à horizon 2030) a été suspendu par le Conseil d'Etat en juillet 2017.

LES DEUX
PRINCIPAUX
AXES IDENTIFIÉS
SONT LA
RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE
ET L'EXEMPLARITÉ
ÉNERGÉTIQUE ET
ENVIRONNEMENTALE
[...]

À COMPTER DE 2017,
L'OBJECTIF EST DE
RÉALISER 500 000
RÉNOVATIONS DE
LOGEMENTS PAR AN



¹² Source : ADEME 2016, « Campagne 2015 – OPEN - travaux achevés en 2014 Observatoire Permanent de l'amélioration Énergétique du logement », www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/open_2015_8679.pdf

¹³ Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments

¹⁴ Initialement baptisée « RBR 2020 » (pour Réglementation ou Réflexion Bâtiment Responsable) par un groupe de travail au sein du Plan Bâtiment durable. Source : RBR 2020, rbr20202050.wordpress.com

¹⁵ Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire 2017, <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/batiment-energie-positive-et-reduction-carbone>

¹⁶ Source : Plan Bâtiment Durable 2017, www.planbatimentdurable.fr/decret-tertiaire-suspendu-amplifions-la-dynamique-a1144.html

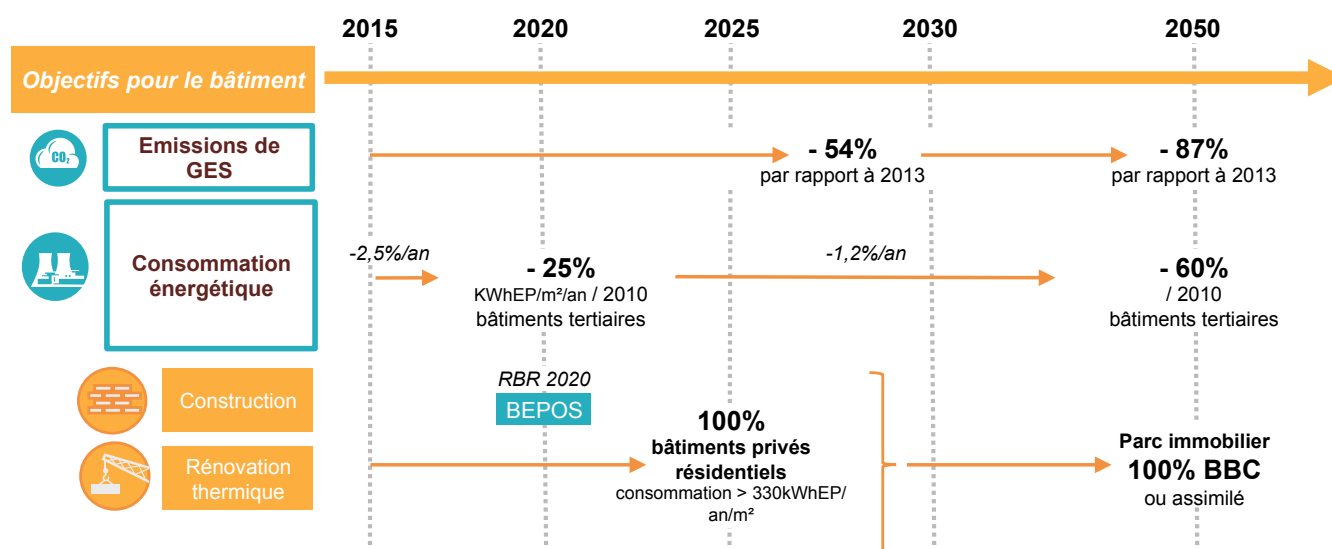


Figure 5 - Principaux objectifs de réduction des émissions de GES et des consommations énergétiques pour le secteur du bâtiment en France

UNE FINANCE RESPONSABLE QUI SE DÉVELOPPE RAPIDEMENT

Dans ce contexte, les investisseurs ont également un rôle clé à jouer en vue d'aligner les flux financiers - nouveaux et existants - sur les objectifs de la TEE et ceux d'un scénario 2°C.

Dès 2006, la démarche d'investissement responsable a commencé à se structurer au niveau international avec la publication par les Nations Unies de 6 Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) qui incitent les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles et à rendre compte de leurs pratiques. **On estime à ce jour que 80% des investisseurs institutionnels intègrent désormais une composante ESG dans leur stratégie « au-delà du simple filtre négatif »**¹⁷. Plus récemment, les initiatives en matière de

reporting carbone se sont multipliées chez les investisseurs qui cherchent à mieux prendre en compte cet enjeu dans leurs décisions d'investissement et à réduire l'exposition de leurs portefeuilles au risque carbone. On peut notamment citer le Montreal Carbon Pledge (2014) qui engage ses signataires à mesurer et publier l'empreinte carbone de leurs portefeuilles, le Climate Finance Day (2015) qui a réuni près d'un millier d'investisseurs internationaux à Paris pour préparer la COP 21, ou encore la Portfolio Decarbonization Coalition (2015) qui incite les plus grands investisseurs à décarboner leurs portefeuilles.

¹⁷ Source : ESG Institutional Investor Survey 2017, *Performing for the future* (enquête mondiale menée auprès de 475 entités) – State Street Global Advisors.

En 2017 ont également été publiées les recommandations de la Task force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD), un groupe d'experts mandaté par le Conseil de Stabilité Financière (FSB) du G20. **Ces recommandations constituent un cadre de référence pour la publication par les entreprises d'informations sur leur exposition aux risques climatiques.** Des suppléments sectoriels ont également été élaborés, dont un pour les asset managers et un pour le secteur du bâtiment et des matériaux de construction. Bien que volontaire à ce jour, la TCFD prévoit une adoption généralisée de ses recommandations par les entreprises à horizon 2020 et la France a déjà déclaré qu'elle soutiendrait le fait qu'elles deviennent à terme contraignantes.

Enfin, on observe un développement de l'Investissement Socialement Responsable (ISR) notamment en France. Dès 2009, le label ISR Novethic a permis de structurer la démarche en valorisant les fonds les mieux-disants en la matière et en attestant de la transparence et de la qualité de leur processus ISR. Fin 2015, celui-ci a été remplacé par deux labels d'Etat : le label ISR public et le label transition énergétique et écologique pour le climat (TEEC) pour les fonds finançant l'économie verte. On estime que l'investissement responsable représentait au total 746 milliards d'euros sous gestion à fin 2015 (en augmentation de 29% par rapport à l'année précédente) ¹⁸.

Les fonds immobiliers s'engagent également progressivement dans cette démarche ISR. Selon une enquête Novethic portant sur les encours au 31 décembre 2015, **près de 30% des encours gérés par les sociétés de gestion spécialisées en immobilier intègrent un suivi ESG des portefeuilles (soit 25 Mds€) parmi lesquelles 6% (soit 24 fonds et mandats représentant 8,9 Mds€) adoptent une démarche déclarée comme ISR ou une approche thématique (fonds verts, fonds à dominante sociale qui ciblent des résidences étudiantes ou des résidences pour seniors), soit une croissance de 45% par rapport à l'année précédente** ¹⁹.

Aussi, bien que les fonds immobiliers ne soient à ce jour pas éligibles aux labels d'Etat, l'Association française des Sociétés de Placement en Immobilier (ASPIM) a élaboré en concertation avec ses adhérents fin 2016 une « charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier » ²⁰. Cette charte vise à définir les contours d'un ISR immobilier et à valoriser les bonnes pratiques déjà mises en œuvre par les acteurs du secteur. Elle constitue une première étape en vue d'une adaptation du label ISR aux spécificités du secteur immobilier.



¹⁸ Source : Novethic 2016, *Les chiffres 2015 de l'investissement responsable en France*.

¹⁹ Source : Novethic 2017, www.novethic.fr/isr-et-rse/les-etudes-isr-et-rse/les-etudes/detail/investissement-responsable-en-immobilier-chiffres-du-marche-francais-2016.html

²⁰ Source : Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier – ASPIM, octobre 2016 - www.aspim.fr/assets/aspim/files/Charte_ISR_Immo_VINALE_21-06-2016.pdf

PARTIE 2



DÉCRYPTAGE DE L'ARTICLE 173-VI

LES GRANDS PRINCIPES

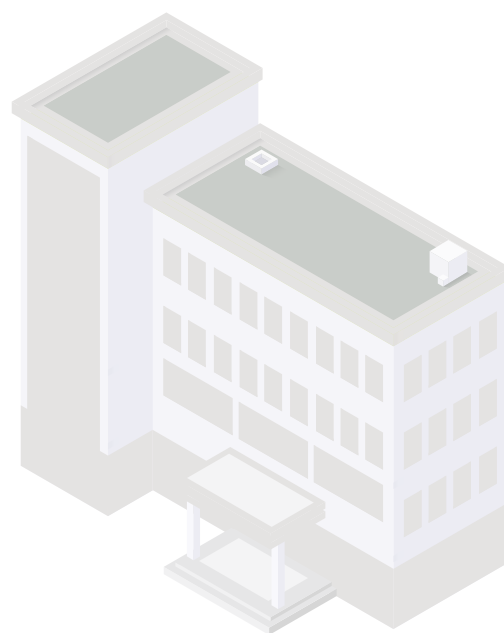
L'article 173-VI de la loi TECV introduit pour les investisseurs institutionnels l'obligation de mettre à disposition de leurs souscripteurs, des informations sur les modalités de « prise en compte dans leur politique d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance et sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique » ²¹.

L'article 173 constitue ainsi une extension aux investisseurs institutionnels de l'article 224 de la loi Grenelle II ²², qui obligeait déjà 430 sociétés de gestion ²³ à publier dans leur rapport annuel des informations sur la prise en compte des critères ESG dans leur politique d'investissement. **L'article 173-VI précise également un certain nombre d'exigences sur le pilier environnemental**, et plus particulièrement sur le thème climatique comme « la prise en compte de l'exposition aux risques climatiques, notamment la mesure des émissions de gaz à effet de serre associées aux actifs détenus, ainsi que la contribution au respect de l'objectif international de limitation du réchauffement climatique et à l'atteinte des objectifs de la transition énergétique et écologique » ²⁴.

Toutes les classes d'actifs sont concernées par cette réglementation : actions cotées, obligations, immobilier, private equity, etc.

La France devient ainsi le premier pays au monde à demander aux investisseurs de publier des informations sur leur contribution aux objectifs climatiques, avec pour conséquence attendue une transparence accrue sur la façon dont les investisseurs intègrent les critères ESG-Climat dans leur stratégie d'investissement et la diffusion de bonnes pratiques pour orienter les investissements vers des acteurs et des actifs plus « verts » et plus responsables.

Les premiers rapports des investisseurs sur l'exercice clos au 31 décembre 2016 devaient être publiés pour le 30 juin 2017 et rendus accessibles sur leurs sites internet.



²¹ Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire 2015, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte

²² Article 224 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II).

²³ 430 sociétés de gestion françaises sont enregistrées auprès de l'Association Française de la Gestion (AFG).

²⁴ Source : Article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

LA SINGULARITÉ DE CET ARTICLE

L'une des particularités de l'article 173-VI réside dans le fait que ni le texte de loi ni son décret n'imposent de méthodologie spécifique pour le reporting. **En revanche, il adopte une approche favorisant la liberté d'interprétation et d'action de la part des acteurs, selon leur activité et leur secteur notamment, en vue d'encourager l'émergence de bonnes pratiques.** Ainsi, il laisse la possibilité aux acteurs concernés de proposer leur propre méthodologie et de justifier pour quelles raisons ils l'ont retenue, ou d'appliquer la logique « *comply or explain* »²⁵, en expliquant le cas échéant les raisons pour lesquelles ils n'ont pas souhaité communiquer sur les recommandations listées dans le décret.

Cette logique permet ainsi à chaque investisseur de s'approprier cette démarche en s'inspirant des meilleures pratiques actuelles ou en faisant émerger de nouvelles pratiques alignées avec leur stratégie et les objectifs de la loi. Il s'agit donc bien d'un exercice d'innovation et d'expérimentation qui donnera lieu à un bilan de la mise en œuvre du décret réalisé par le Gouvernement avant le 31 décembre 2018. Cet état des lieux rendra compte des pratiques observées pour les exercices 2016 et 2017.



LES INVESTISSEURS CONCERNÉS

L'article 173-VI s'applique aux sociétés de gestion (déjà ciblées par l'article 224) et aux investisseurs institutionnels.

Les sociétés de gestion de portefeuille (SGP) concernées sont les sociétés françaises agréées par l'AMF (et leurs filiales et succursales) gérant au moins l'un des Organismes de Placement Collectifs (OPC) « référencés » ouverts au public ou dédiés suivants :

- OPCVM de droit français ou étranger relevant de la Directive UCITS ;
- Certains FIA de droit français relevant de la Directive AIFM²⁶.

Les sociétés de gestion de portefeuille françaises qui gèrent exclusivement des OPC et/ou des SCPI ne sont donc pas concernées par le décret²⁷.

Le périmètre des investisseurs institutionnels concernés tel que décrit dans le texte de loi est le suivant :

- la Caisse des dépôts et consignations (CDC),
- les entreprises d'assurance et de réassurance régies par le code des assurances,
- les mutuelles ou unions régies par le code de la mutualité,
- les institutions de prévoyance et leurs unions régies par le code de la sécurité sociale,
- les institutions de retraite complémentaire régies par le code de la sécurité sociale (ex : Agirc-Arrco),
- l'institution de retraite complémentaire des agents non titulaires de l'Etat et des collectivités publiques (IRCANTEC),
- l'établissement public gérant le régime public de retraite additionnel obligatoire (ERAFP),
- la Caisse nationale de retraites des agents des collectivités locales (CNRACL)²⁸.

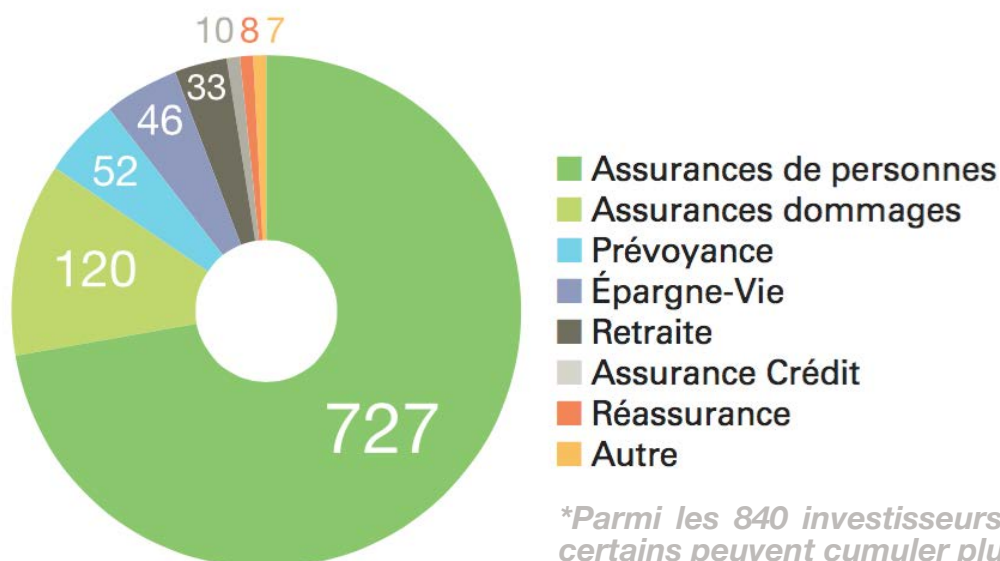
²⁵ « Appliquer ou expliquer ».

²⁶ FIVG, FCPR, FCPI, FIP, Fonds de fonds alternatifs, FPVG, FPS, FPCI, SLP, FCPE diversifiés ou d'actionnariat salarié, SICAVAS.

²⁷ Source : AFG 2016, Guide professionnel sur l'application aux sociétés de gestion de l'article 173.

²⁸ Source : Legifrance 2015, https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?jsessionid=11FA32BBEC183F69539615711D72804B.tpdj-la13v_2?idArticle=JORFARTI000031045547&cidTexte=JORFTEXT000031044385&dateTexte=29990101&categorieLien=id

Répartition par activité des investisseurs institutionnels* - Source : Novethic, avril 2016



LA NATURE DES INFORMATIONS À COMMUNIQUER

Le décret n°2015-1850 prévoit deux types d'informations sur lesquelles les investisseurs doivent reporter :

- **Des informations relatives à la politique ESG de l'investisseur** : il s'agit d'informations générales concernant la stratégie des investisseurs en matière de prise en compte des informations ESG dans leur politique d'investissement et, le cas échéant, de gestion des risques ;
- **Des informations relatives à la prise en compte par l'investisseur des critères ESG dans sa politique d'investissement** : il s'agit d'informations concernant la manière dont les critères ESG sont intégrés et exploités dans les processus de décision d'investissement et, le cas échéant, de gestion des risques, de chacun des OPC concernés.

Cependant, tous les investisseurs concernés n'ont pas pour obligation de reporter sur ces deux types d'informations. **La nature et le contenu de l'obligation d'information varient en fonction d'un seuil de 500 millions d'euros appliqué de la manière suivante :**

- Pour les SGP, le seuil de 500 millions d'euros s'apprécie individuellement au niveau de chaque fonds géré (actifs sous gestion ou capital souscrit) ;
- Pour les investisseurs institutionnels, le seuil de 500 millions d'euros s'apprécie au niveau de leur bilan.



➔ 500 millions d'€ ➔



Source : Novethic, avril 2016

Seuls les investisseurs qui sont au-dessus de ce seuil de 500 millions d'euros ont pour obligation de reporter sur les deux types d'informations. Ceux qui sont en-dessous bénéficient d'une déclaration allégée portant uniquement sur les critères ESG. Le détail des informations attendues dans chaque cas sont présentées de manière détaillée dans le tableau ci-dessous.

		SGP et investisseurs institutionnels	
		<500M€	>500M€
	Nature	Déclaration allégée	Déclaration complète
	Périmètre	Reporting ESG	Reporting ESG + Climat
i	Informations « de base »	Informations d'ordre général relatives à tout investisseur : • Démarche générale de prise en compte des critères ESG et, le cas échéant, de gestion des risques • Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les clients (souscripteurs) • Liste des OPC concernés par la prise en compte des critères ESG et part de leurs encours dans ceux de la SGP • Adhésion de l'entité et/ou des OPC concernés à des chartes, codes, initiatives et labels ESG • Le cas échéant, description des risques ESG, de l'exposition de l'activité à ces risques, et des procédures internes permettant de les identifier et de les gérer	
	Informations complémentaires		Informations sur la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement : • Description de la nature des critères ESG pris en compte • Informations utilisées pour l'analyse mise en œuvre sur les critères ESG • Méthodologie et résultats de cette analyse • Description de la manière dont sont intégrés les résultats de l'analyse dans la politique d'investissement
			Informations sur la prise en compte des enjeux climatiques dans la politique d'investissement : • Description de la nature des critères pris en compte en précisant les risques associés (risques physiques ou de transition) et en appréciant leur contribution aux objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) • Informations utilisées pour l'analyse mise en œuvre sur les critères liés au climat • Méthodologie et résultats de cette analyse, hypothèses retenues, exposition au risque climat et compatibilité avec les objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) • Contribution au respect des objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE)
	Support de publication	Site internet de la SGP présentant de façon aisément identifiable les informations requises	Site internet de la SGP présentant de façon aisément identifiable les informations requises et rapport annuel de chaque fonds concerné
	Fréquence	Annuelle	Annuelle

Figure 6 – Nature des informations à communiquer par les investisseurs soumis à l'article 173-VI

LES RÉPERCUSSIONS POUR LES ACTEURS IMMOBILIERS

La plupart des acteurs immobiliers, qu'il s'agisse de foncières ou de gérants de fonds immobiliers, ne sont pas directement concernés par l'article 173-VI.

Néanmoins, pour que les investisseurs soient en mesure d'analyser les risques et opportunités ESG-Climat liés à leur stratégie d'investissement comme le demande l'article 173-VI, il faut que les émetteurs (foncières) ou les SGP avec lesquels ils travaillent soient en mesure de leur communiquer des informations adaptées à leurs besoins. Ainsi, même s'ils ne sont qu'indirectement concernés par l'article 173-VI, et qu'ils n'ont pas l'obligation de fournir un reporting « Article 173 » à leurs clients investisseurs institutionnels, **l'effet d'entraînement de ce texte de loi devrait avoir un impact significatif sur les pratiques des acteurs immobiliers.**

Cet effet d'entraînement se matérialise d'ailleurs déjà pour les foncières éligibles à l'article 225, qui au-delà de l'article 173-VI, sont di-

rectement concernés par l'article 173-IV de la même loi. Celui-ci étend l'obligation de reporting climat prévue par l'article 75 de la loi Grenelle II ²⁹ et limitée aux scopes 1 et 2, à la prise en compte des « postes significatifs d'émissions directes et indirectes, sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'entreprise, c'est-à-dire comprenant l'amont et l'aval de son activité » ³⁰. Les informations produites par ces acteurs permettent ainsi d'alimenter les analyses ESG des analystes extra-financiers et d'orienter les choix des investisseurs.

Pour les autres acteurs immobiliers et notamment les SGP, la qualité de leur propre reporting devient cruciale pour attirer les investisseurs qui ont une démarche ESG-Climat et les acteurs immobiliers ont donc tout intérêt à s'équiper pour être en mesure d'intégrer la mise à disposition de ces informations dans leurs relations commerciales avec leurs clients.

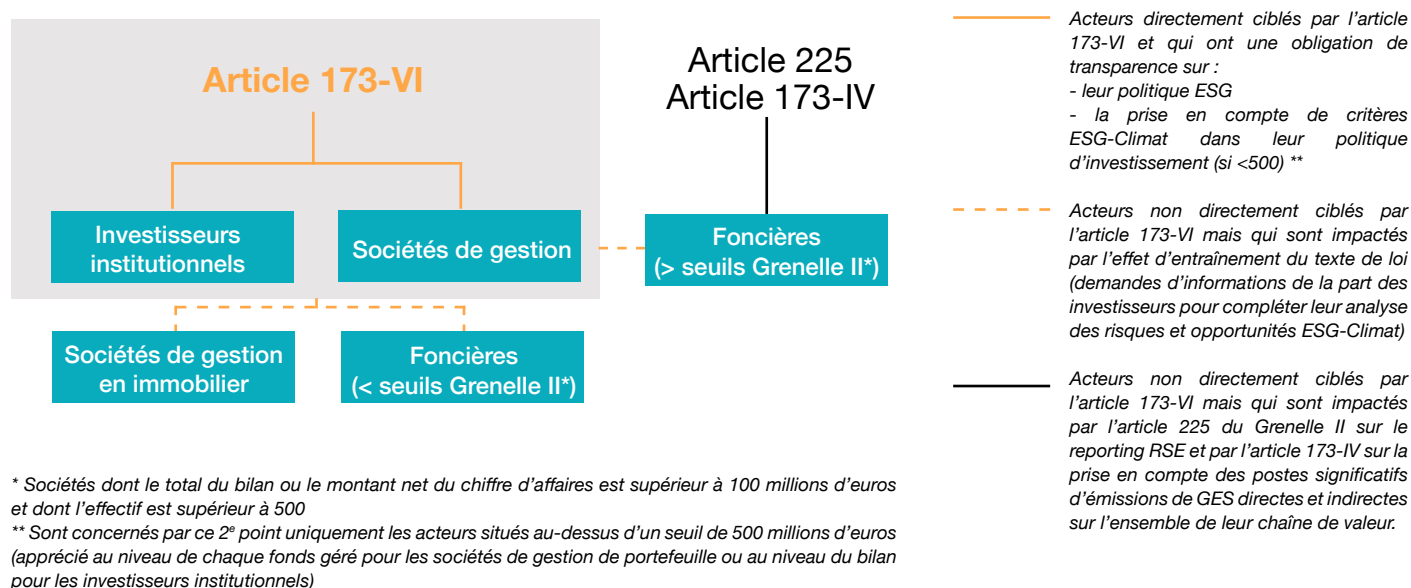


Figure 2 – Répercussion de l'article 173-VI sur les acteurs immobiliers

²⁹ Source : Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'engagement national pour l'environnement.

³⁰ Source : Décret n° 2016-1138 du 19 août 2016 pris pour l'application de l'article L. 225-102-1 du code de commerce et relatif aux informations environnementales figurant dans le rapport de gestion des entreprises.



ASPIM

La charte d'engagement des acteurs

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), qui rassemble et fédère les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (FIA) en immobilier, suit l'évolution de ce texte que les acteurs qu'elle représentent ont su anticiper. On observe en effet une indéniable montée en maturité des professionnels des fonds immobiliers sur les questions ESG et climatiques.

Néanmoins, l'étude publiée par NOVETHIC en novembre 2017, qui relate les pratiques des investisseurs par rapport à l'article 173, souligne bien la nécessité de normaliser les demandes des investisseurs sur ces thèmes, s'agissant notamment des actifs immobiliers.

Nous saluons donc l'initiative de l'OID qui s'est saisie du sujet. Nous prenons quant à nous notre part dans ce vaste mouvement : après la publication d'une Charte d'engagement des acteurs en 2016, nous élaborons actuellement la déclinaison pour l'immobilier du label ISR de la gestion d'actifs dont la publication est prévue dans le courant de l'année 2018.

Arnaud Dewachter, Délégué général

PARTIE 3



FOCUS SUR 4 THÉMATIQUES CLÉS DE L'ARTICLE 173-VI

CRITÈRES ESG DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION

Informations attendues par l'article 173-VI

L'article 173-VI vise à mettre à disposition des parties prenantes des **informations générales sur la méthodologie d'analyse des critères ESG et sur leur prise en compte** dans la politique d'investissement. Ainsi, chaque investisseur concerné doit communiquer sur les quatre thématiques présentées dans le tableau ci-dessous, ou à défaut expliquer pourquoi il ne le fait pas.

Thématiques attendues	Exemples d'éléments de réponse proposés ³¹
Nature des critères ESG pris en compte et les raisons du choix de tels critères	Principes sur lesquels repose la méthodologie d'analyse ESG Décrire les principes, référentiels ou normes sur lesquels se fonde l'analyse ESG pour chacune des dimensions environnementale, sociale / sociétale, et de gouvernance. Principaux critères d'analyse ESG Indiquer quels sont les principaux critères retenus pour chacune des trois dimensions ESG. Préciser si ces critères sont différenciés selon les secteurs activité, les classes d'actifs, la zone géographique, la catégorie d'émetteurs ou tout autre découpage pertinent.
Informations utilisées pour l'analyse	Moyens internes et externes mis en œuvre pour conduire l'analyse Décrire les informations générales utilisées pour l'analyse des émetteurs sur les critères ESG : analyse interne ou externe du reporting ESG des entreprises, notation d'agences extra financières, fournisseurs de bases de données, bases de données sectorielles, et autres sources externes.
Méthodologie de cette analyse et ses résultats	Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG Préciser le système d'évaluation ESG et sa méthodologie de construction en précisant comment sont articulés les principaux critères ESG. Le cas échéant, donner une illustration (outil propriétaire avec échelle de notation interne, grille de notation externe, référence à des notations externes, etc.). Fréquence à laquelle l'évaluation ESG est révisée Indiquer la fréquence de révision des évaluations, le processus d'évolution de la méthodologie ainsi que les personnes impliquées dans ce processus. Le cas échéant, préciser si la méthodologie a changé dans les douze derniers mois et la nature des principaux changements.

³¹ Source : Les éléments de réponse proposés dans ce tableau ne constituent que des exemples et ne sauraient être exhaustifs. Ils sont inspirés du Code de transparence de l'AFG et du FIR : AFG 2013, Code de transparence pour les fonds ISR ouverts au public, www.afg.asso.fr/wp-content/uploads/2013/02/2013_02_11_CodeTransparence_-1.pdf

Intégration des résultats de cette analyse dans la politique d'investissement : i. Changements effectués à la suite de cette analyse ii. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs iii. Stratégie d'engagement auprès des SGP (uniquement pour les investisseurs institutionnels)	Impact de l'analyse ESG sur la politique d'investissement Décrire l'articulation entre l'analyse ESG et l'analyse financière, la manière dont les résultats de l'analyse de chacune des dimensions ESG sont intégrées dans le processus d'investissement et de désinvestissement et les changements effectués à la suite de cette analyse (décisions de désinvestissement, impact sur les processus de gestion des risques, etc.). Le cas échéant, description de la manière dont les valeurs ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG sont prises en compte. Politique d'engagement ESG auprès des émetteurs Expliquer la démarche mise en place en matière d'engagement et de politique de vote. Décrire comment les entreprises sont sélectionnées, les thèmes d'engagement et l'impact de cette politique sur la gestion. Indiquer par qui est mise en œuvre la démarche d'engagement en pratique (personne en interne, prestataire externe, etc.).
---	---

Spécificités et enjeux du secteur immobilier

Au-delà de la politique d'investissement, l'importance de la politique de gestion

L'une des spécificités importantes des SGP en immobilier par rapport à l'investissement en actions ou en obligations réside dans le fait que le gestionnaire gère à la fois :

- des fonds d'investissement (comme un gestionnaire d'actifs « traditionnel »),
- mais aussi le patrimoine constitutif du fonds, c'est-à-dire les immeubles et les relations avec leurs parties prenantes (les utilisateurs, les prestataires, les riverains).

Aussi, contrairement aux valeurs mobilières, l'investissement en immobilier ne porte pas sur un émetteur dont on analyse la politique RSE au regard de critères ESG mais sur un bâtiment dont les caractéristiques pourront être directement améliorées par les pratiques du gérant.

La politique de gestion ESG mise en œuvre par le gérant tout au long de la vie du portefeuille peu donc revêtir un enjeu au moins aussi important que celui de la politique d'investissement mise en œuvre lors de la phase d'acquisition. Pour cette raison, il semble pertinent pour l'immobilier de valoriser davantage les progrès réalisés au niveau des actifs durant la période de détention plutôt que la seule performance initiale de l'actif à l'acquisition. On constate d'ailleurs qu'outre l'investissement classique dans des actifs neufs et performants, un certain nombre de fonds en immobilier font le choix d'investir dans des actifs existants présentant un potentiel d'amélioration intéressant tout en s'engageant à améliorer leurs performances au cours de leur période de détention. Cette démarche leur permet ainsi de contribuer à l'effort de rénovation du parc existant et aux objectifs de la transition énergétique et écologique.



Amundi Immobilier

Intégration de l'analyse ISR dans la politique de gestion

En tant qu'acteur engagé au sein de son secteur pour le développement de l'approche ISR, Amundi Immobilier se distingue comme un élément moteur dans la profession en ce qui concerne l'intégration et l'application des critères ISR dans la gestion de ses fonds et l'ensemble de ses pratiques.

La société a ainsi rédigé dès 2010 une charte ISR, auditée par un tiers externe, pour les acquisitions et la gestion de son parc immobilier. Cette charte reprend la politique ISR d'Amundi afin d'appliquer l'analyse ISR aux actifs immobiliers, et l'analyse extra-financière élaborée par le Groupe aux acteurs impliqués dans la gestion de l'immeuble. Ainsi, pour ce qui concerne l'analyse extra-financière des principales parties prenantes, nous avons directement recours aux équipes d'Amundi qui appliquent leur même système de notation ESG que tout autre émetteur traditionnel.

Pour ce qui concerne l'analyse purement immobilière de nos actifs, la Charte s'articule autour de plusieurs outils :

- Les Due Diligences réalisées pour l'étude technique ou environnementale des actifs acquis ;
- Un Outil d'évaluation de la performance environnementale des immeubles en gestion, qui permet d'identifier les forces et faiblesses des actifs pour cibler au mieux les pistes d'amélioration, économiquement viables et ayant un réel impact.

Cette charte est utilisée quotidiennement par les équipes tant dans la phase d'investissement que d'asset management, et elle est respectée par les partenaires et fournisseurs du Groupe. Toutes les parties prenantes mandatées par les fonds à vocation ISR y sont également initiées, doivent la respecter et la faire respecter.

Sandrine Lafon-Ceyral, Directrice de l'Asset Management

Des enjeux ESG spécifiques à l'immobilier abordés de manière hétérogène pour les piliers S et G

Le secteur du bâtiment et de la construction consomme plus de 40% de l'énergie mondiale et contribue à hauteur de 30% aux émissions de GES au niveau mondial ³². Au niveau national, il représente 44% de la consommation énergétique et 25% des émissions de GES ³³, constituant ainsi la deuxième source d'émission la plus importante derrière les transports et devant les secteurs de l'agriculture, de l'industrie ou encore de l'énergie. Au regard du potentiel d'économies d'énergie qu'il représente, on comprend aisément les raisons pour lesquelles le secteur du bâtiment constitue un socle d'actions prioritaires pour le législateur et pourquoi les acteurs immobiliers se sont d'abord largement focalisés sur le pilier environnemental de l'analyse ESG. A ce titre, les labellisations et certifications environnementales du bâtiment (BREEAM, LEED, HQE, etc.) constituent désormais un standard du marché et les derniers labels apparus sur le marché comme le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) ou encore le la-

bel Bâtiment E+C- favorisent la construction de bâtiments exemplaires, à énergie positive ou neutres en carbone.

Pour autant, si l'analyse ESG immobilière s'est longtemps focalisée sur cette dimension environnementale, elle se structure progressivement sur la dimension sociale/sociétale autour de critères relatifs à l'accessibilité, la mobilité, le confort et la santé des occupants, les services rendus aux occupants, ou encore la mixité sociale et fonctionnelle. Ces thèmes sont intégrés de manière croissante dans les exigences des nouveaux labels et certifications du bâtiment comme la certification HQE Bâtiment Durable 2016. On voit également apparaître de nouveaux labels dédiés à la santé et au bien-être comme le label américain WELL ³⁴ lancé en octobre 2014.

Enfin, si les critères de gouvernance adressés par les acteurs immobiliers diffèrent encore généralement d'une structure à l'autre, les modalités de gestion de la relation avec les parties prenantes clés des immeubles constituent l'un des enjeux clés du secteur.



Figure 8 – Modalités d'implication des parties prenantes dans la politique ESG des acteurs immobiliers

³² Emissions du secteur résidentiel-tertiaire et émissions liées à la production d'électricité affectée au bâtiment, hors émissions liées à la production des matériaux de construction - Source : Stratégie Nationale Bas Carbone 2015, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/SNBC_Strategie_Nationale_Bas_Carbone_France_2015.pdf

³³ Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments

³⁴ Source : International Well Building Institute, 2017, standard.wellcertified.com/features.



D'autres critères sont fréquemment utilisés au niveau de la SGP, en particulier l'éthique des affaires (corruption, code de déontologie, politique de gestion des conflits d'intérêts, lutte contre le blanchiment d'argent, etc.), l'existence d'un dispositif formalisé pour le contrôle interne des risques ESG, la transparence du reporting transmis aux investisseurs, le respect de référentiels internationaux (adhésion aux PRI par exemple), etc..

Un enjeu de standardisation pour les acteurs non soumis à l'article 225

L'évaluation et le suivi des risques ESG nécessite de disposer d'indicateurs qui reflètent et décrivent de manière objective et quantitative les enjeux ESG du secteur. Or il n'existe pas à ce jour (excepté pour les foncières) d'agence de notation extra-financière, ni d'outils généraux ou de bases de données spécifiques aux actifs immobiliers comme ceux développés par des agences telles que Vigeo-Eiris, MSCI, Oekom Research ou encore Sustainalytics sur les valeurs mobilières.

Seul le Global Real Estate Sustainable Benchmark (GRESB) fournit un premier outil d'analyse extra-financière à l'échelle des portefeuilles im-

mobiliers, en particulier pour les actifs non cotés. Il évalue le niveau d'intégration des critères ESG au niveau de la société de gestion et l'impact sur la performance du portefeuille. Centré sur les sujets environnementaux et les questions de gouvernance de la société de gestion à ses débuts, le GRESB intègre également depuis 2016 un module sur la santé et le confort ³⁵. En 2017, 27 entités françaises ont ainsi participé à ce dispositif ³⁶. Toutefois, ce benchmark est actuellement payant pour les contributeurs, et requiert la mobilisation de moyens humains conséquents.

En dehors du GRESB, **les informations disponibles pour l'analyse ESG reposent principalement sur le reporting ESG-Climat mis en place par les acteurs immobiliers.** Néanmoins il est important de distinguer deux catégories d'acteurs en France :

- **Les acteurs immobiliers concernés par l'article 225 (notamment les SIIC), dont le reporting ESG-Climat est publié chaque année dans leur rapport de gestion.** Ce reporting porte a minima sur les 43 thématiques imposées par le texte de loi et est vérifié depuis 2012 par un Organisme Tiers Indépendant (OTI). Pour renforcer encore le niveau de transparence et l'homogénéité

³⁵ Source : GRESB 2017, [gresb.com/wp-content/uploads/2017/07/2017-GRESB-RE-Reference-Guide.pdf](https://www.gresb.com/wp-content/uploads/2017/07/2017-GRESB-RE-Reference-Guide.pdf)

³⁶ Source : GRESB 2017, www.o-immobilierdurable.fr/wp-content/uploads/2017/10/171011_CP_OID-GRESB_VF.pdf

té des informations communiquées, certains acteurs s'appuient en complément sur des référentiels de reporting sectoriels comme le supplément sectoriel de la GRI pour les acteurs de la construction et de l'immobilier (GRI CRESS ³⁷) ou encore celui de l'EPRA ³⁸. En parallèle, ces acteurs sont régulièrement sollicités de manière indirecte par leurs investisseurs pour répondre aux questionnaires des agences de notation extra-financière telles que le Dow Jones Sustainability Index (DJSI) de RobecoSAM ³⁹, ou encore le Carbon Disclosure Project (CDP).

- **Les acteurs immobiliers non-obligés qui peuvent également avoir mis en place un processus de reporting extra-financier** mais qui faute de référentiel de reporting commun et harmonisé peuvent être amenés à communiquer sur des informations relativement hétérogènes (certains acteurs se focalisent uniquement sur l'environnement, d'autres utilisent des indicateurs et des définitions différentes pour adresser une même thématique) difficilement exploitables par les investisseurs qui souhaiteraient être en mesure de démontrer leur impact vis-à-vis des enjeux ESG.

³⁷ Source : GRI, www.globalreporting.org/resourcelibrary/G3-1-English-Construction-and-Real-Estate-Sector-Supplement.pdf

³⁸ Source : EPRA 2017, www.epra.com/application/files/3315/0456/0337/EPRA_sBPR_Guidelines_2017.pdf

³⁹ Source : RobecoSam 2017, yearbook.robecosam.com/methodology



PERIAL Asset Management

Le reporting climat n'est pas une question de taille (mais de prise en compte des externalités)

La prise en compte de l'article 173 montre, s'il en était besoin, que l'intégration des questions relatives au reporting climat n'est aujourd'hui plus une question de taille d'entreprise.

Les sociétés de gestion de toute envergure ont, par nature, un rôle et une responsabilité à tenir ; et ceci à un double niveau.

Tout d'abord au niveau du sous-jacent, en s'interrogeant en phase d'acquisition mais aussi de gestion sur la capacité de résilience des actifs sous gestion face aux risques climatiques. Bien entendu, cette résilience s'entend aussi bien techniquement, par exemple en jugeant de la capacité d'un immeuble et de l'activité économique qu'il abrite, à résister à un dommage physique causé par une inondation ; que financièrement, cela avec un impact très concret sur les coûts des polices d'assurance souscrites notamment.

Ensuite, à un second niveau, nous nous devons d'accompagner nos clients investisseurs institutionnels et particuliers dans les réponses à leurs propres contraintes réglementaires et à la recherche de sens dans leurs investissements.

PERIAL Asset Management s'est structurée autour de cette conviction que la transformation de ce nouveau cadre réglementaire constitue une opportunité de créer de la valeur en prenant en compte les externalités climatiques. En effet, en imposant un reporting sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique ainsi que sur les mesures adoptées pour les atténuer, ce qui était jusqu'alors invisible devient visible.

Cédric Nicard, Directeur du Développement Durable

La nécessité d'un dialogue plus important entre investisseurs et SGP

Des écarts importants peuvent être observés entre les questionnaires ESG transmis par les investisseurs et les grilles d'analyse utilisées par les SGP, notamment en ce qui concerne les critères ESG utilisés ou les pondérations appliquées aux différents enjeux. Certains investisseurs utilisent par exemple la même grille de notation que pour les valeurs mobilières demandant ainsi aux SGP en immobilier des informations dont elles ne disposent pas ou non pertinentes pour leur activité. De même, si les indicateurs demandés sont souvent communs avec ceux suivis par les SGP, leur définition et

méthode de calcul peuvent différer, nécessitant un retraitement de l'information pouvant se révéler consommateur de temps.

Un renforcement du dialogue « investisseurs – SGP » apparaît nécessaire pour permettre d'ajuster la nature des critères demandés en s'appuyant sur une meilleure compréhension des enjeux spécifiques au secteur immobilier. Dans un second temps, **un effort de standardisation du reporting ESG à l'échelle du secteur permettrait d'homogénéiser les demandes des investisseurs** et aligner les pratiques des SGP.

Environnement	Social - Sociétal	Gouvernance
Energie	Accessibilité PMR	Etique des affaires (lutte contre la corruption, etc.)
Impact carbone (scopes 1, 2 et 3)	Confort et bien-être des occupants	Relation locataires
Certifications et labels	Impact socio-économique local	Critères RSE dans les contrats, achats responsables
Eau	Connectivité aux transports	Réversibilité des bâtiments en fonction des usages
Déchets	Services rendus aux utilisateurs	Autres bonnes pratiques de gouvernance ESG
Lutte contre le changement climatique	Dialogue parties prenantes (au sens large)	
Production d'énergie renouvelable	Respect des droits du travail/humains	
Matériaux biosourcés / bas carbone	Certifications et labels	
Economie circulaire	Santé-sécurité (bâtiment)	
Biodiversité	Mixité sociale, accès au logement	
Mobilité durable		

Légende :

- Intérêt marqué des investisseurs
- xxx Informations fréquemment communiquées/suivies par les acteurs immobiliers
- xxx Informations suivies par un nombre plus restreint d'acteurs immobiliers

Figure 9 – Différence entre les attentes des investisseurs et celles des acteurs immobiliers sur la nature des critères ESG

Pratiques et outils mis en œuvre par les acteurs immobiliers

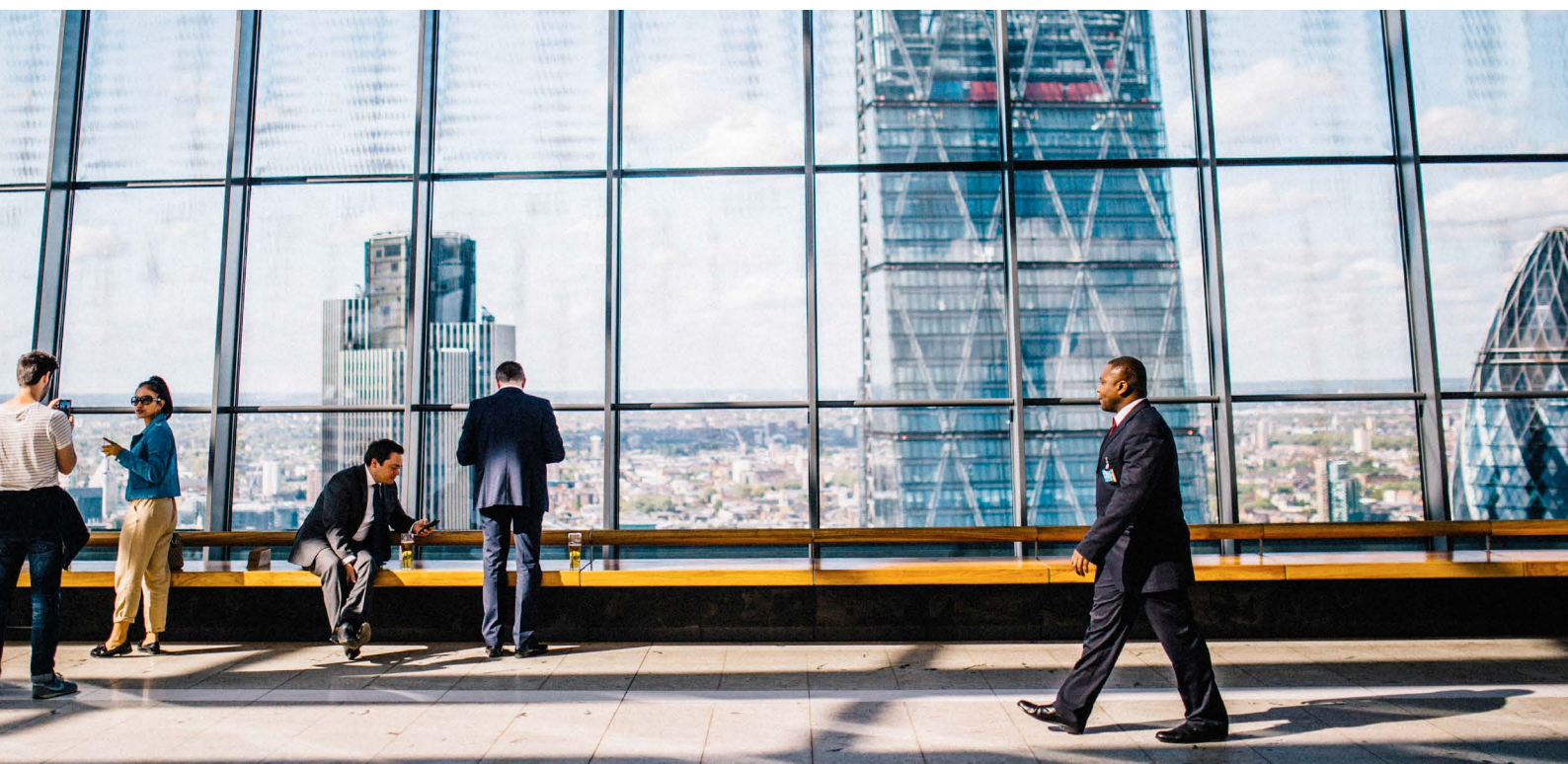
La conduite de due diligences ESG en phase d'acquisition

Les acteurs immobiliers peuvent intégrer des critères ESG à l'évaluation d'un actif dès la phase de due diligence. A ce stade du processus, il s'agit généralement d'une analyse ESG allégée qui permet néanmoins d'attribuer à l'actif une note ESG, et d'évaluer son potentiel d'amélioration. Ainsi, en fonction du potentiel évalué, un plan de travaux chiffré peut-être proposé et intégré au business plan d'acquisition de l'immeuble pour s'assurer de la mise en conformité de l'actif avec la politique ESG du gérant. Durant cette étape, certains acteurs se focalisent avant tout sur la performance énergétique et la certification du bâtiment tandis que les plus avancés adressent déjà les 3 dimensions E, S et G. Le marché français et européen étant actuellement sous tension, en particulier dans les grandes métropoles et pour certaines typologies d'actifs, **l'ESG ne constitue généralement pas un critère éliminatoire dans la décision d'achat ou de vente des immeubles. La mise en place de cette analyse ESG constitue toutefois un outil d'aide à la décision** permettant au gérant d'orienter ses choix d'investissement.

Il lui permet également **d'identifier le potentiel d'amélioration des immeubles** et de disposer d'informations extra-financières pour comparer plusieurs actifs ou plusieurs fonds entre eux.

La définition de méthodes d'analyse ESG

Les systèmes d'évaluation ESG mis en place par les acteurs immobiliers se matérialisent généralement par une « grille d'analyse ESG » multicritères permettant d'attribuer une note ESG à chacun des actifs d'un fonds suivant les 3 dimensions E, S et G. Ces grilles d'analyse, spécifiques à chaque SGP, intègrent une liste de critères plus ou moins longue (entre 10 et 100) qui peuvent être quantitatifs ou qualitatifs. Par ailleurs, pour une même SGP, ces grilles peuvent prendre en compte des pondérations différentes en fonction de l'importance accordée à chaque critère et intégrer des critères différents en fonction de la composition du portefeuille (logement, bureau, commerce, etc.) ou de la stratégie du fonds. A titre d'exemple, certains acteurs prennent également en compte dans la notation ESG de l'actif sa localisation, en fonction de paramètres comme les réglementations environnementales du pays ou le droit social, ou encore la notation ESG du property manager qui a la charge de la gestion de l'immeuble au quotidien.





Amundi Immobilier

Intégration de l'analyse ISR dans la politique de gestion

Amundi Immobilier a souhaité adopter un rating environnemental de ses actifs et a développé en 2010 son propre outil d'audit environnemental en collaboration avec l'appui d'un cabinet externe.

Sur une base de 0 à 100, chaque actif est noté en évaluant six cibles environnementales : Energie, Santé & Bien-Être, Pollution, Transport, Déchets et Eau.

L'audit consiste à remplir un questionnaire d'évaluation pour chaque actif comprenant 215 questions et impliquant tous les acteurs concernés par la vie de l'immeuble (Asset manager, Locataires, Property Manager).

Les résultats fournis permettent de disposer pour chaque actif d'une note sur 100 et d'un potentiel de valorisation estimant les coûts des travaux à réaliser pour atteindre des niveaux de performance définis :

- Un niveau dit Base représentant le niveau de performance des actifs mis sur le marché depuis 2005
- Un niveau dit Optimal représentant le niveau de performance des actifs mis sur le marché après 2012

Les notes sont ensuite consolidées à l'échelle de chaque fonds grâce à une pondération des valeurs d'actifs.

Ce système de notation constitue un outil de pilotage au quotidien et offre une vision globale de la performance environnementale et sociale du parc immobilier détenu par Amundi Immobilier.

Sandrine Lafon-Ceyral, Directrice de l'Asset Management

La formalisation d'un système de management en phase de gestion

En phase de gestion, le système de management ESG mis en œuvre par la SGP doit lui permettre de s'assurer du bon pilotage de la performance ESG du fonds et de la bonne mise en œuvre des engagements d'amélioration qui avaient été identifiés dans le business plan de l'actif. La mise à jour de la grille de notation ESG peut s'effectuer à intervalles réguliers (entre 1 et 3 ans généralement) ou également à la suite de travaux importants susceptibles d'avoir un impact sur la performance ESG de l'actif.



SwissLife REIM

Méthodologie d'analyse ESG des actifs immobiliers

Cela fait maintenant 6 ans que nous avons mis en place une grille de notation ESG des actifs. Cette démarche pragmatique a pour objectif d'acquérir une connaissance approfondie du profil extra-financier de notre patrimoine afin d'y apporter une amélioration, en proposant une politique de gestion fondée sur la maîtrise de son environnement au sens large et de l'énergie, tout en respectant l'objectif économique fixé par l'investissement.

Une note spécifique est ainsi établie à plusieurs stades de la vie de l'actif :

- En phase d'acquisition (à l'entrée dans le patrimoine du véhicule) : référentiel spécifique adapté aux contraintes de temps et de faible disponibilité des données à ce stade et aux types d'acquisition
 - soit pour un immeuble neuf ;
 - soit pour un immeuble existant.
- En phase de gestion (période d'exploitation classique de l'actif immobilier) : référentiel exhaustif et régulièrement amélioré.

À partir de ce référentiel, nous établissons une stratégie d'amélioration des immeubles. Nous avons également une démarche active de certification, chaque fois que cela est possible.

Depuis, notre référentiel de notation a évolué en prenant en compte notre expérience dans l'application de cette démarche au quotidien. Nous avons notamment constaté que notre outil ne s'adaptait pas à toutes les typologies d'actifs qui ont chacune leurs propres enjeux, ne pouvant donc pas s'apprécier de la même façon. Nous avons ainsi décidé de créer des grilles spécifiques par typologie d'actif qui ont évidemment un canevas de critères communs notamment sur la partie énergétique, mais qui évaluent surtout les actifs en fonction de leurs caractéristiques et enjeux spécifiques.

A titre d'exemple, nous avons mis en place une grille sur les actifs de santé type EHPAD. La fonction de ces résidences est de permettre aux personnes dépendantes et non autonomes d'avoir une vie décente. Ainsi, la localisation, les accès, la construction et l'organisation interne doivent être adaptés à cette mission fortement sociale. Notre grille s'est donc adaptée permettant ainsi de prendre en compte les spécificités d'un tel actif par rapport à un actif plus traditionnel de type bureau ou logement.

Manon Rigal, Asset Manager

ANALYSE DE L'IMPACT POTENTIEL DES RISQUES CLIMATIQUES SUR LES ACTIFS

Informations attendues par l'article 173-VI

L'article 173-VI attend des investisseurs qu'ils identifient et rendent compte des principaux risques climatiques pouvant affecter la valorisation de leur portefeuille et de la façon dont ces risques impactent leurs décisions d'investissement. En matière de risques climatiques, l'article 173-VI identifie deux types de risques à prendre en compte par les investisseurs dans la construction de leurs portefeuilles :

- **Les risques physiques correspondent aux événements météorologiques extrêmes ainsi qu'à l'évolution des températures** et de la pluviométrie, la montée des eaux, etc. Il s'agit des conséquences physiques directes du changement climatique, notamment identifiées dans les rapports successifs du GIEC.

- **Les risques de transition correspondent aux risques induits par la transition vers une économie bas-carbone.** Il s'agit par exemple de l'évolution de la disponibilité et du prix des ressources naturelles et de l'énergie, des évolutions réglementaires et technologiques.

Au-delà de l'analyse des risques climatiques, les investisseurs sont clairement encouragés à passer à l'action en démontrant la compatibilité de leur politique d'investissement avec l'objectif international de limitation du réchauffement climatique et l'atteinte des objectifs de la TEE.

Thématiques attendues	Exemples d'éléments de réponse proposés ⁴⁰
Nature des critères ESG pris en compte et les raisons du choix de tels critères	Principaux critères d'analyse du risque climat Préciser si les critères environnementaux retenus permettent d'adresser les risques associés au changement climatique (risques physiques ou de transition) et de contribuer au respect des objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE).
Informations utilisées pour l'analyse	Source des informations utilisées pour le risque climat Décrire les sources d'informations utilisées sur les risques climatiques : analyses internes ou externes (dont rapports RSE des émetteurs lesquels doivent inclure les conséquences du changement climatique sur leur activité et sur l'usage des biens et services qu'ils produisent).

⁴⁰ Les éléments de réponse proposés dans ce tableau ne constituent que des exemples et ne sauraient être exhaustifs. Ils sont inspirés du guide d'application aux sociétés de gestion de l'article 173 publié par l'AFG en 2016. Source : AFG 2016, Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte - Application aux sociétés de gestion de l'article 173 http://www.afg.asso.fr/wp-content/uploads/2016/10/GuidePro_LoITE_Art_173_2016_10_24_.pdf

Méthodologie de cette analyse et ses résultats	Méthodologie d'analyse du risque climat mise en œuvre Décrire les méthodologies d'analyse mises en œuvre (périmètre, hypothèses sous-jacentes, pertinence, etc.) pour apprécier l'exposition aux risques climatiques et la compatibilité de la politique d'investissement avec les objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE). Des précisions pourront notamment être apportées sur les sujets suivants : • Les impacts des conséquences des changements climatiques et des événements météorologiques extrêmes sur la valorisation du portefeuille ; • L'impact de la disponibilité et du prix des énergies fossiles et des ressources naturelles sur la valorisation du portefeuille ; • Les impacts liés à la mise en œuvre par les pouvoirs publics des objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) sur la valorisation du portefeuille ; • La cohérence des stratégies bas-carbone mises en œuvre par les émetteurs en portefeuille (en particulier pour les émetteurs du secteur des énergies fossiles) avec les objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) ; • Les mesures d'émissions de gaz à effet de serre associées au portefeuille d'investissement (cf. § 5.3 Mesure de l'empreinte carbone) ; • La mesure des encours investis dans les produits contribuant à la TEE (fonds thématiques et d'infrastructure en énergies renouvelables, efficacité énergétique ou économie circulaire, portefeuilles de green bonds, fonds labellisés TEEC, prises de participations dans des « green techs », etc.).
Intégration des résultats de cette analyse dans la politique d'investissement : i. Changements effectués à la suite de cette analyse ii. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs iii. Stratégie d'engagement auprès des SGP (uniquement pour les investisseurs institutionnels)	Contribution au respect des objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) Décrire la cohérence des objectifs climat de la politique d'investissement mise en œuvre avec les objectifs globaux, européens et nationaux (budgets carbone de la stratégie nationale bas carbone), leur niveau d'atteinte et expliquer les éventuels écarts observés (cf. § 5.4 Contribution à la transition énergétique et écologique). Impact de l'analyse climat sur la politique d'investissement Décrire les ajustements menés en matière de politique d'investissement suite à l'exploitation des résultats de l'analyse climat (ex : augmentation des désinvestissements dans les énergies fossiles, augmentation des investissements dans des fonds disposant du label TEEC, mise en place d'un dialogue actionnarial auprès d'émetteurs choisis, dépôt de résolutions « vertes » en assemblées générales, etc.).

Spécificités et enjeux du secteur immobilier

Les risques physiques

Les risques physiques liés au changement climatique **se traduisent par trois principales évolutions** chroniques qui peuvent avoir un impact à moyen et long terme sur le secteur immobilier :

- L'augmentation des températures ;
- La modification du régime des précipitations ;
- L'élévation du niveau de la mer.

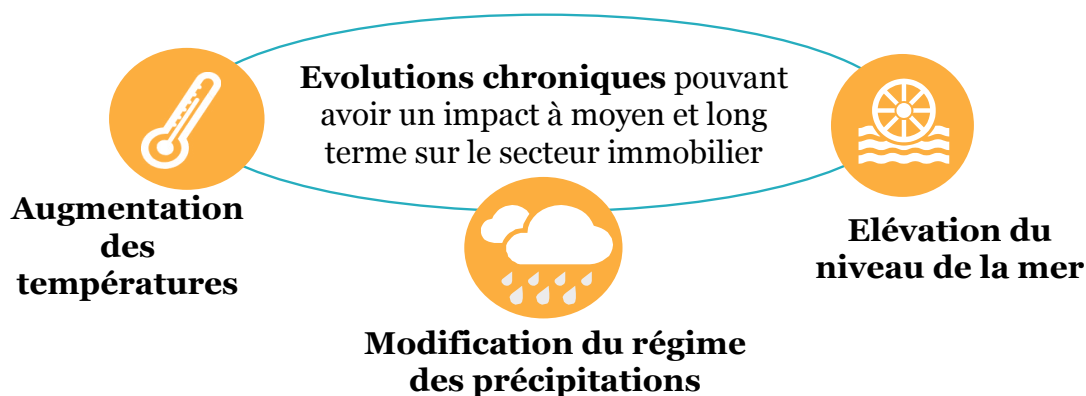


Figure 10 - Evolutions chroniques et changement climatique

En résultent **différents aléas climatiques extrêmes**, auxquels le secteur de la construction et de l'immobilier peut être confronté, d'autant que ces aléas sont difficiles à anticiper et que de par leur nature les actifs immobiliers ne peuvent être délocalisés dans une zone moins exposée en vue de limiter les risques. Les principaux risques physiques généralement considérés sont listés sur le schéma ci-dessous.

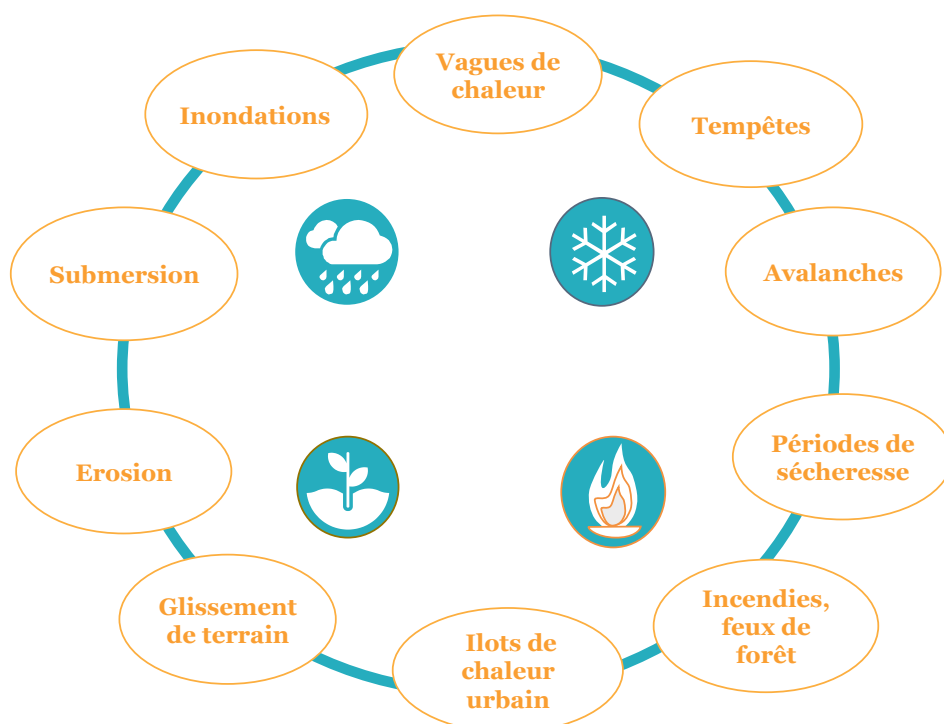


Figure 11 - Principaux risques physiques identifiés pour les actifs immobiliers

L'impact de ces aléas climatiques représente **un risque financier significatif direct ou indirect pour les acteurs immobiliers** tels que : les coûts de réparation d'actifs endommagés, la dépréciation d'actifs situés dans des zones à risque, le coût croissant des assurances ou encore le coût de l'indisponibilité physique d'un actif immobilier. Le tableau ci-dessous donne un aperçu de quelques aléas climatiques auxquels un parc immobilier est particulièrement vulnérable.

Risques physiques	Exemples d'actions d'adaptation
Multiplication des épisodes caniculaires	Les canicules plus fréquentes nécessitent d'anticiper les futures exigences des usagers en matière de confort d'été dans les logements et bureaux afin de limiter le recours à la climatisation. Ceci implique de prendre en compte les évolutions projetées du climat dès la conception de bâtiments en privilégiant les solutions passives de rafraîchissement (protection solaire, choix des matériaux, des stores et volets, ventilation solaire, etc.).
Îlots de chaleur urbains	Les acteurs immobiliers doivent engager des actions pour réduire les phénomènes d'îlots de chaleur causés par la densité des bâtiments et des matériaux artificiels qui retiennent la chaleur et entraînent une augmentation de la température en ville (+5 à +6°C) (biodiversité, renforcement des zones de fraîcheur urbaine, matériaux, etc.).
Episodes de précipitations intenses plus fréquents	Les villes denses et fortement imperméabilisées ont besoin de développer des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin d'éviter le risque de saturation des égouts ou d'inondation (structures drainantes, aménagements végétaux, biodiversité, etc.).
Inondations par crues ou fortes pluies	Lorsque des bâtiments présentent un risque d'inondation, il peut être envisagé de rehausser les équipements électriques afin d'éviter des conséquences matérielles.
Montée du niveau des eaux	Des logements construits dans une zone côtière exposée à l'augmentation du niveau de l'océan et au phénomène de l'érosion sont exposés à un risque de submersion si celui-ci n'a pas été pris en compte dans leur conception ou dans les règles constructives locales. L'évitement des zones à risque, l'amélioration des dispositifs de protection anti-inondations ou encore le développement des systèmes de détection et d'alerte inondation sont autant de mesures à privilégier, tant à l'échelle des zones d'habitation qu'à celle du bâtiment même.
Retrait et gonflement des argiles	Lors des périodes de sécheresse, les bâtiments construits sur un terrain argileux sont vulnérables à un retrait-gonflement des argiles si l'aléa n'a pas été pris en considération dans la conception et la construction des bâtiments.

Les risques de transition

Les quatre grands types de risques de transition ⁴¹ sont présentés dans le tableau ci-après. Au sein de ces catégories, différents risques pouvant particulièrement impacter le secteur immobilier ont été identifiés ainsi que les impacts financiers associés.

Type	Exemples de risques	Impact financier
Réglementaire	Exigence croissante des pouvoirs publics : taxe carbone, biodiversité, obligations de moyens et de résultats, etc.	- Augmentation des coûts de mise en conformité - Amendes, coûts juridiques
Technologique	Compétition face à des actifs plus performants (bâtiment « intelligent », high-tech ou low-tech, matériaux adaptés, flexibilité, etc.)	- Obsolescence des actifs immobiliers - Carence de loyers pour des logements énergivores devenus trop chers - Augmentation des CAPEX pour travaux de rénovation
De marché	Augmentation du prix de l'énergie pour les bâtiments et les déplacements ; évolution de la disponibilité des ressources (matériaux de construction par exemple)	- Augmentation des coûts d'exploitation, d'approvisionnement et frais de maintenance
Réputationnel	Insatisfaction clients et autres parties prenantes (si pollution, décalage avec les attentes....)	- Perte de revenus - Accès limité aux capitaux

⁴¹ Source : TCFD 2017, www.fsb-tcfd.org/wp-content/uploads/2017/06/FINAL-TCFD-Report-062817.pdf



Groupement des Mousquetaires

La prise en compte des évolutions du coût de l'énergie

La démarche du Groupement des Mousquetaires dans le suivi du coût de l'énergie s'effectue à travers un tableau de bord basé sur des indicateurs pertinents. Le suivi de marché est la base du pilotage à travers des outils de plateforme en ligne de référence. Ce suivi permet de mettre en place des marqueurs afin de chercher le meilleur prix en fonction de la stratégie d'achat du groupement.

La veille auprès des fournisseurs est importante avec en support des informations collectées auprès d'organismes de référence (CLEEE, Perifem) ou de newsletters auprès de la CRE ou de RTE. Ce travail indique les tendances et les augmentations à venir principalement sur les taxes et l'acheminement.

Vient ensuite le suivi des écarts entre le prévisionnel et le réalisé qui indique l'évolution réelle du coût de l'énergie. Ce travail s'effectue avec la direction budgétaire et permet d'affiner la répercussion du coût de l'énergie dans les comptes d'exploitation du point de vente.

En parallèle un travail de communication et de pédagogie est mené en interne à travers des lettres actu délivrées auprès des opérationnels pour vulgariser l'information et un comité de pilotage énergie qui se réunit trimestriellement, auquel sont conviées toutes les Directions du Groupement des Mousquetaires.

Depuis le 1er mai 2017, le Pôle Energies associe la performance de la facture énergétique à l'achat des usages (froid, éclairage) et nous intégrons dans le TCO⁴² et le ROI⁴³ le coût de l'énergie dans le choix des solutions que nous mettons en place.

Jérôme Besneux, Responsable achat pôle énergies

⁴² Total Cost of Ownership : désigne pour un bien ou un équipement, la somme du prix d'acquisition et des coûts engendrés par l'usage et l'élimination du bien après usage.

⁴³ Return On Investment : désigne un montant gagné ou perdu par rapport à la somme initialement investie dans un actif.

Pratiques et outils mis en œuvre par les acteurs immobiliers

Identification des risques en phase d'acquisition

En phase d'acquisition, les due diligences techniques et environnementales donnent une première opportunité aux acteurs immobiliers d'identifier le **niveau d'exposition des actifs en cours d'acquisition aux risques climatiques**. Un outil comme les États des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)⁴⁴ permet par exemple d'identifier les principaux risques naturels auxquels l'actif est exposé comme les risques d'inondation, de crue torrentielle, de

cyclone, de sécheresse, de séisme, de mouvement de terrain, d'avalanche ou encore de feux de forêt.

Le recensement, la mise à jour et la cartographie de ces risques à l'échelle du portefeuille permet d'établir un premier diagnostic et de définir une liste d'actions à mettre en œuvre pour limiter l'exposition du portefeuille aux conséquences des changements climatiques.

⁴⁴ L'ERNMT est obligatoire pour les biens immobiliers situés dans une commune avec un niveau de sismicité supérieur à 2 ou dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Minier et Technologiques (PPRNMT). Il doit être produit par le propriétaire ou le bailleur du bien pour informer l'acquéreur sur la nature des risques auxquels l'actif est exposé - Source : Direction de l'information légale et administrative 2017, www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239

Allianz Real Estate France

L'analyse des risques dans le cadre de l'acquisition d'actifs

Lors d'une acquisition, l'analyse des risques est multidimensionnelle et systématiquement intégrée dans le processus de décision. Elle porte essentiellement sur la qualité de la localisation, de l'immeuble et également son risque d'obsolescence technique et/ou réglementaire, celle des locataires et des baux, et enfin sur les risques spécifiques (fiscal, financier, environnemental, etc.) éventuellement détectés lors des due diligences d'acquisition. L'impact financier de ces risques est évalué et intégré dans les différents scénarios d'acquisition. En particulier, les business plans d'acquisition intègrent les résultats de la due diligence technique et environnementale de l'immeuble, qui comporte notamment une analyse thermique et environnementale et une évaluation des investissements nécessaires pour améliorer l'immeuble en vue de répondre aux niveaux énergétique et de certification environnementale visés.

Patrick Stekelorum, Directeur Développement durable et innovation



Analyse approfondie du risque climat à l'échelle du portefeuille

D'autres acteurs, en particulier des sociétés foncières, ont souhaité aller plus loin dans cette démarche en s'engageant en 2017 dans l'évaluation de la vulnérabilité de leur portefeuille au changement climatique.

Les premiers résultats de ces études devraient être publiés au début de l'année 2018. L'enjeu de cette analyse est de déterminer :

- **Le niveau d'exposition actuel et futur du portefeuille** aux aléas climatiques sur la base de scénarios à moyen et long terme (sachant que cette exposition peut être directe, mais également indirecte si l'on considère que l'actif dépend de ressources elles-mêmes vulnérables à ces aléas) ;
- **Sa sensibilité à ces aléas** en tenant compte du fait qu'il s'agisse d'un risque chronique ou tendanciel ;
- **Sa capacité d'adaptation en considérant les évolutions socio-économiques** et le niveau de prise en compte des enjeux d'adaptation.

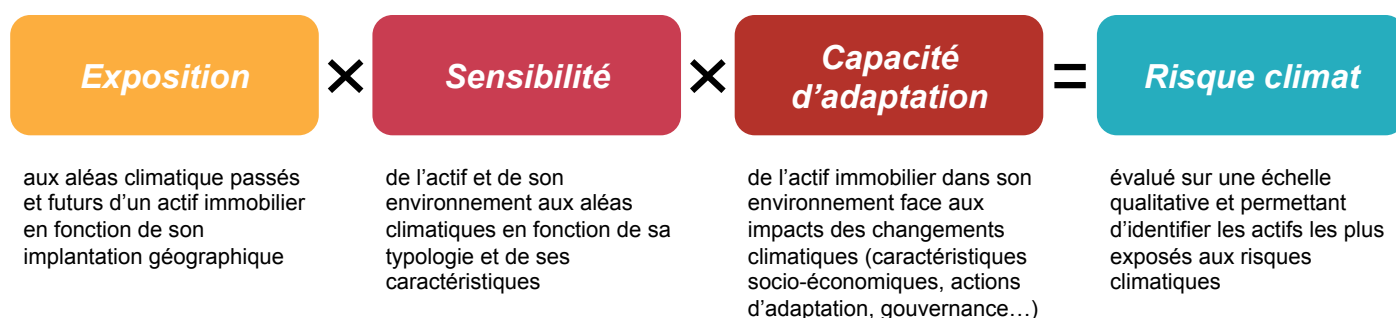


Figure 12 - Principe méthodologique pour l'analyse de risque physique au changement climatique

Si cette approche qualitative présente un degré d'incertitude important, **elle permet d'établir une première cartographie du parc et ainsi d'identifier les actifs les plus vulnérables** au sein du portefeuille et de mettre en place une stratégie d'adaptation. Néanmoins, la difficulté de l'exercice demeure dans la compréhension des impacts au niveau local qui nécessite l'accès à des données climatiques suffisamment détaillées.





Gecina

Etude de vulnérabilité au changement climatique

Au travers de sa feuille de route climat, Gecina s'engage à minimiser ses émissions de gaz à effet de serre et travaille également à l'adaptation de ses bâtiments aux conséquences du changement climatique. Pour cela, Gecina a mené une étude avec l'aide d'un tiers expert afin d'identifier à la fois l'évolution des aléas climatiques sur son territoire et les différentes zones de vulnérabilité d'un immeuble. L'étude révèle que les principaux aléas climatiques susceptibles d'affecter les immeubles franciliens sont les inondations, les vagues de chaleur, la sécheresse, les mouvements de terrain et les tempêtes. Ceux-ci rendent les immeubles de bureaux vulnérables en particulier au niveau du réseau d'électricité, du poste CVC (chauffage, ventilation, climatisation), de la superstructure et du confort et de la santé des occupants. À partir de ce travail, Gecina évalue la vulnérabilité spécifique de ses actifs afin de mettre en œuvre les solutions nécessaires à la maîtrise des impacts potentiels et, in fine, de calculer le coût nécessaire pour maîtriser l'adaptation au changement climatique de ses actifs.

Gecina

Intégration d'un prix interne du carbone

Certains acteurs **se concentrent sur l'intégration du risque de transition dans leurs processus interne** via la mise en place d'un mécanisme de prix interne du carbone. **Cette démarche nécessite toutefois d'avoir évalué et de suivre en amont l'empreinte carbone du portefeuille.**

Un premier pas dans cette direction consiste à évaluer la vulnérabilité de son portefeuille à des scénarios d'une **augmentation du prix des énergies fossiles** et/ou à la **mise en place d'une taxe carbone par les pouvoirs publics**. Fort de ces simulations, cette pratique permet d'apprécier le surcoût associé au fonctionnement des actifs immobiliers à moyen et long terme.

Deux autres approches plus ambitieuses sont adoptées par certaines foncières :

- **La mise en place d'une taxe interne sur les émissions de CO₂** dont la collecte peut ensuite contribuer à financer des projets d'efficacité énergétique ou des projets d'amélioration du parc ;
- **La prise en compte d'un prix fictif du carbone dans l'élaboration des business plans afin d'orienter les décisions d'investissement** vers des solutions techniques bas carbone même si celles-ci nécessitent des CAPEX plus importants à court terme.

L'analyse partielle des risques de transition au travers de l'application de l'article 225

Parmi les gestionnaires immobiliers, les sociétés foncières cotées par obligation et certaines SGP de façon volontaire réalisent un reporting extra-financier depuis plusieurs années. Ces pratiques ont été fortement encouragées par la mise en application de l'article 225 de la loi Grenelle II.

A l'échelle des portefeuilles immobiliers, la réalisation de cartographies énergétiques et environnementales, la mise en place d'objectifs d'amélioration énergétique et le management de l'énergie constituent des pratiques qui se démocratisent. **Elles apportent des éléments de réponse concrets et mesurés pour répondre aux problématiques de risques de transition.**

MESURE DE L'EMPREINTE CARBONE DES INVESTISSEMENTS

Informations attendues par l'article 173-VI

La mesure des émissions de GES associées aux actifs détenus est l'une des approches suggérées par le législateur visant à apprécier l'exposition aux risques climatiques. **Elle n'est pas obligatoire mais représente l'un des éléments de réponse possibles.** Elle n'est donc pas imposée aux investisseurs, bien qu'elle leur

apparaisse comme incontournable aujourd'hui. Selon l'enquête récente de Novethic, 100% des investisseurs institutionnels français agissant sur le climat mesurent l'empreinte carbone de leurs portefeuilles et 60% ont défini des objectifs de réduction de leurs émissions de GES ⁴⁵.

Thématiques attendues	Exemples d'éléments de réponse proposés ⁴⁶
Méthodologie de cette analyse et ses résultats	Mesure de l'empreinte carbone des investissements Décrire les mesures d'émissions de gaz à effet de serre, passées, actuelles ou futures, directes ou indirectes, associées aux émetteurs faisant partie du portefeuille d'investissement. Préciser notamment la méthodologie utilisée et exposer clairement ses caractéristiques générales (approche utilisée), le périmètre retenu (période de référence, scopes considérés, taux de couverture des émetteurs), ses limites (hypothèses considérées, marges d'erreurs, estimations réalisées sur les données manquantes), et la manière dont elle donne lieu à une analyse des risques. Si l'entité a recours à un calcul d'intensité, il est possible de spécifier le dénominateur retenu, si elle est agrégée, il est possible de spécifier la définition des pondérations utilisées. Eventuellement, si les émissions évitées sont prises en compte, décrire la méthodologie utilisée.

⁴⁵ Source : Novethic 2017, « Les investisseurs face au changement climatique. Une étude de Novethic avec les PRI sur les pratiques des investisseurs internationaux : état des lieux et perspectives ».

⁴⁶ Source : Les éléments de réponse proposés dans ce tableau ne constituent que des exemples et ne sauraient être exhaustifs. Ils sont inspirés du guide d'application aux sociétés de gestion de l'article 173 publié par l'AFG en 2016. Source : AFG 2016, Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte - Application aux sociétés de gestion de l'article 173, http://www.afg.asso.fr/wp-content/uploads/2016/10/GuidePro_LoITE_Art_173_2016_10_24.pdf

Spécificités et enjeux du secteur immobilier

Les principales sources d'émissions d'un portefeuille immobilier

Le défi pour le secteur immobilier est d'évoluer progressivement vers un parc de bâtiments bas carbone, ce qui nécessite de disposer d'une connaissance approfondie des émissions **de GES générées par un bâtiment neuf** ou existant lors de chacune des étapes de son cycle de vie :

- En **phase de construction ou de rénovation**, avec la production des produits et matériaux de construction puis leur mise en œuvre sur le chantier ;
- En **phase d'exploitation**, notamment au cours des différentes revues techniques ou via les consommations d'énergie et les déplacements des occupants ;
- En **fin de vie** avec sa démolition ou sa déconstruction, qui offre cependant des opportunités en matière d'économie circulaire avec le recyclage et le réemploi de matériaux par exemple.

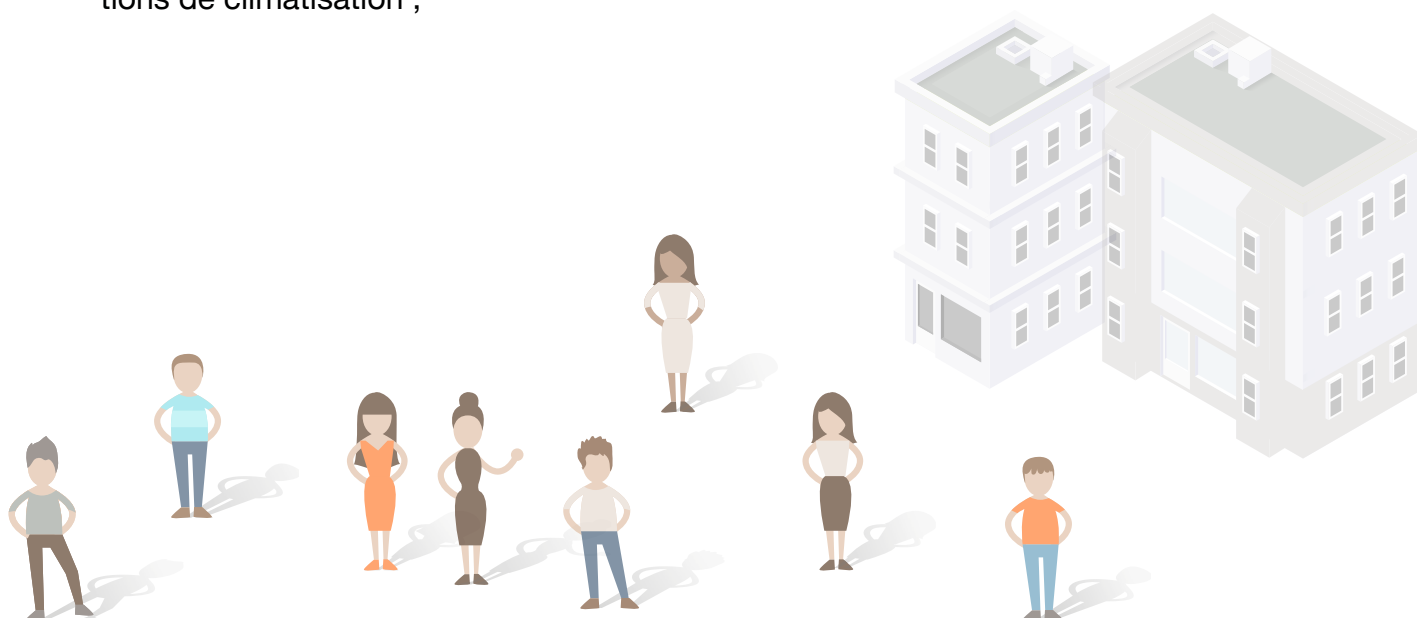
Ces émissions sont généralement classées en 3 catégories, communément appelées

« scopes d'émissions » et présentées ci-dessous :

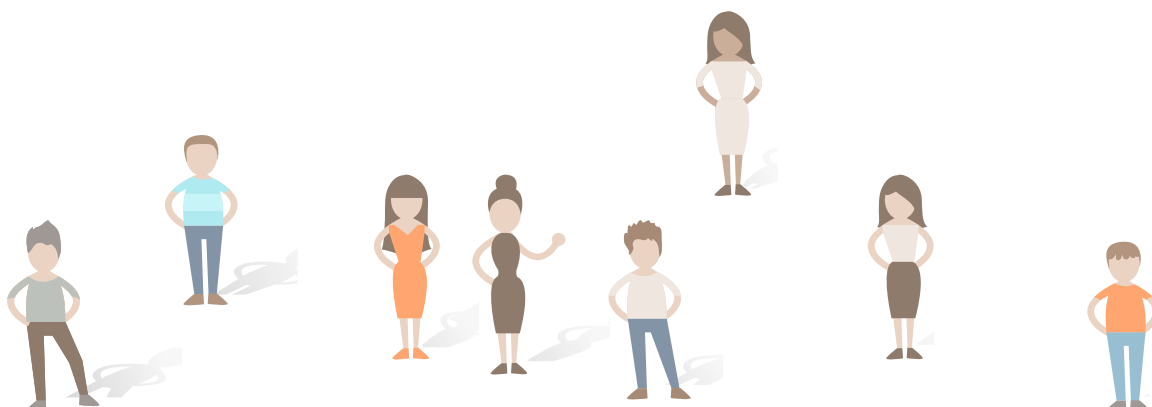
- **Scope 1** : correspond aux émissions directes liées aux sources fixes de combustion sur le site du bâtiment (combustion de gaz pour le chauffage, etc.) et aux émissions directes fugitives liées aux installations de climatisation ;

- **Scope 2** : correspond aux émissions indirectes induites par les consommations d'électricité, de vapeur, de chaleur ou de froid au niveau du bâtiment (émissions nécessaires à la production hors site des énergies consommées sur site) ;
- **Scope 3** : correspond aux autres émissions indirectes liées à l'amont (chaîne d'approvisionnement) incluant les achats de produits et matériaux pour la construction et la rénovation du bâtiment, les activités des prestataires et sous-traitants... ainsi que celles liées à l'aval (utilisation des bâtiments gérés) avec les consommations d'énergie des parties privatives, les déplacements quotidiens des usagers, etc.

On parle parfois également du scope 4 pour les émissions évitées c'est-à-dire les émissions qui auraient eu lieu si une action spécifique n'avait pas été menée. La réutilisation de matériaux de construction pourrait par exemple permettre d'éviter des émissions par rapport à un scénario de référence dans lequel il serait nécessaire de produire des matériaux neufs. Le tableau ci-dessous recense les **principales sources d'émissions à prendre en compte à l'échelle d'un portefeuille immobilier** et les leviers d'action attenants.



Principales sources	Scopes	Exemples de leviers d'action
Consommations d'énergie des parties communes et privatives	Scopes 1 & 2	- Suivre, maîtriser et réduire les consommations - Renforcer les dispositifs d'information des utilisateurs (guide de sensibilisation, annexes environnementales...) - Améliorer l'efficacité énergétique (équipements techniques...) - Favoriser le recours à des énergies moins carbonées - Développer le recours aux énergies renouvelables - Rénover et restructurer le bâtiment - Construire des bâtiments neufs performants (BEPOS...)
Matériaux de construction	Scope 3 amont	- Ecoconcevoir le bâtiment - Rechercher des procédés constructifs moins émissifs - Utiliser des matériaux bas carbone et/ou bio-sourcés (bois...) - Mettre en œuvre une démarche d'économie circulaire (réemploi, valorisation des matériaux issus de la déconstruction, etc.) - Développer le recours aux achats locaux - Mettre en place des critères spécifiques dans les cahiers des charges des prestataires et sous-traitants
Mobilité des usagers	Scope 3 aval	- Penser l'implantation géographique pour les bâtiments neufs - Réduire la distance aux transports en commun - Favoriser l'accessibilité aux solutions de mobilité douce (vélo...) et bas carbone (autopartage, covoiturage...) - Développer certaines infrastructures (bornes électriques...) - Favoriser la mixité et concentration des usages à l'échelle d'un quartier permettant de limiter l'impact du transport





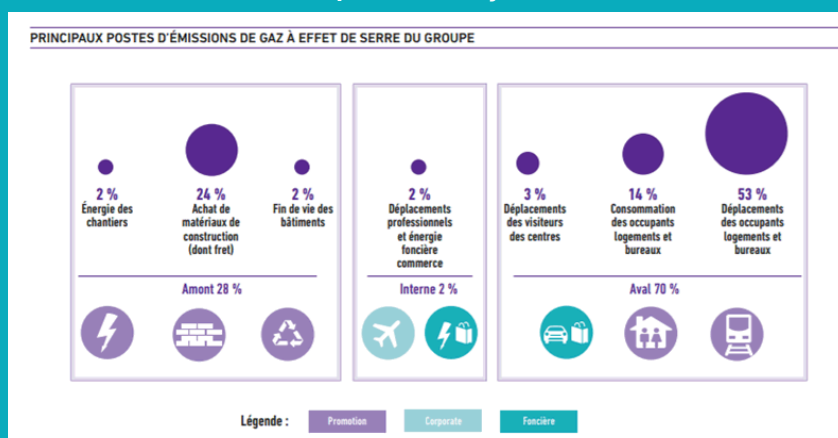
Altarea Cogedim

La prise en compte des émissions du scope 3

Altarea Cogedim est engagé depuis 2010 dans la réduction de son empreinte carbone, et étend progressivement ses engagements aux émissions de l'ensemble de sa chaîne de valeur. Depuis près de 10 ans, le Groupe mène des Bilans Carbone® de ses opérations de logement, bureau et commerce (de la conception, la construction, à l'exploitation et la fin de vie), pour approfondir sa connaissance de l'impact carbone des différentes typologies de bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.

S'appuyant sur ces études, Altarea Cogedim a pris des engagements :

- sur son périmètre de responsabilité directe (les immeubles en exploitation) : réduire de 70% les émissions des scopes 1 et 2 d'ici 2020 ;
- sur le scope 3, le périmètre de « responsabilité partagée » : travailler sur les émissions évitées avec les parties prenantes, et mener des actions de réduction sur l'ensemble des postes majeurs.



La réflexion inclut l'usage des bâtiments (les déplacements des occupants et les consommations, soit 70% de l'empreinte globale), y compris pour les bâtiments vendus et sortant du scope de responsabilité directe d'Altarea Cogedim. Par exemple, afin de réduire les émissions des futurs occupants, le Groupe recherche systématiquement sur

ses bureaux une performance thermique supérieure à l'exigence réglementaire, ce qui permet à ses clients d'éviter environ 240 kg de CO₂ par m² et par an sur la phase d'exploitation; pour les logements, le Groupe sélectionne uniquement des emplacements à moins de 500m des transports en commun.

Sur l'amont et les matériaux, qui représentent un quart de l'empreinte élargie, Altarea Cogedim a par exemple développé le premier centre commercial 100% bois limitant drastiquement les émissions et permettant de stocker du carbone.

Pour Altarea Cogedim, cette approche de responsabilité élargie garantit la pertinence et l'ambition de la démarche carbone du Groupe ; elle permet également de collaborer avec les parties prenantes autour de solutions bas carbone.

Eléonore Devaud, Directrice RSE

Une prise en compte nécessaire des émissions du scope 3

Si l'on considère l'ensemble des émissions générées par un bâtiment, on constate que **les émissions liées aux consommations d'énergie en phase d'exploitation représentent le même ordre de grandeur que les émissions liées à la mobilité des occupants et aux matériaux constitutifs de l'actif immobilier lui-même**. D'une part l'énergie grise nécessaire à la production des matériaux de construction est importante, et d'autre part le mix énergétique français est relativement peu carboné.

La RT 2012, la généralisation des bâtiments BEPOS prévue pour 2020 et de façon générale les normes constructives applicables aux bâtiments neufs et aux bâtiments rénovés **devraient encore renforcer la part relative des émissions de gaz à effet de serre liées au scope 3**. Sachant que les bâtiments construits à partir de 2013 devraient représenter près de 40% du parc en 2050 ⁴⁷, il apparaît primor-

dial **d'étendre la mesure de la performance énergétique et carbone à l'ensemble du cycle de vie du bâtiment** pour pouvoir maîtriser le risque climat pour les bâtiments neufs et les bâtiments existants.

C'est aussi le choix qui a été retenu par le législateur français (Label E+C- en cours d'expérimentation), l'association BBKA (Label BBKA) et l'association Effinergie (Label BEPOS + Effinergie 2017) **qui ont lancé des nouveaux labels intégrant des niveaux d'émissions à ne pas dépasser sur le poste des matériaux de construction**. S'ils n'intègrent pas la mobilité et l'impact de la localisation du bâtiment sur les flux de transport quotidiens, ils adoptent une approche en termes de cycle de vie du bâtiment intégrant les matériaux de construction, les consommations d'énergie en phase d'exploitation et la fin de vie.

Le défi de la rénovation des actifs existants

La part du parc existant pour lequel la phase d'exploitation représente une part prépondérante des émissions de CO₂ pose une question cruciale : faut-il rénover un bâtiment tout en sachant qu'il ne sera pas possible d'un point de vue économique d'atteindre le niveau de performance énergétique d'une construction neuve, ou **est-il préférable de le démolir pour reconstruire un bâtiment neuf plus performant ?**

Si la réponse à cette question est spécifique à chaque bâtiment et dépend de plusieurs paramètres dont le niveau de performance initiale et le niveau de performance visé à l'issue des travaux, **la durée nécessaire pour compenser les émissions liées à la construction d'un nouveau bâtiment par rapport à la rénovation d'un bâtiment existant est de l'ordre de plusieurs décennies**.

Ainsi, la solution de la rénovation permet à minima de conserver le gros œuvre et la structure du bâtiment et d'économiser ainsi une part importante des émissions liées aux matériaux par rapport à une construction neuve. On notera également que la rénovation d'un bâtiment existant permet également de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Ainsi, sachant que le parc existant représentera encore 60% du parc immobilier en 2050, il apparaît évident que l'enjeu prioritaire de la TEE pour les gestionnaires d'actifs immobiliers et leurs investisseurs ne se situe pas seulement dans la sélection d'actifs neufs et performants, mais **également dans la politique de gestion mise en œuvre par les acteurs immobiliers en vue de rénover et d'améliorer la performance du parc existant**.

⁴⁷ Source : Stratégie Nationale Bas Carbone 2015, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/SNBC_Strategie_Nationale_Bas_Carbone_France_2015.pdf

Les limites de la mesure de l'empreinte carbone

Si la prise en compte des indicateurs carbone et l'attente de la part des investisseurs sur ce sujet se développent, il est important de garder à l'esprit qu'il s'agit d'un exercice qui reste complexe pour deux raisons puisque l'état de l'art (i.e. les méthodologies de calcul) n'est pas encore stabilisé et les professionnels peu acculturés à ces pratiques.

Ainsi, l'exercice de comparer la performance carbone de différents acteurs immobiliers est difficile.

Nous identifions d'ores et déjà les différents biais que sont :

- Le périmètre de calcul des indicateurs qui, à titre d'exemple inclura ou pas le poste d'émissions lié aux transports ;
- La fiabilité et l'incertitude sur les données reportées et les facteurs d'émissions utilisés.

Il conviendra donc d'encourager la transparence sur la méthode et le périmètre pris en compte sur la performance carbone reportée.

Pratiques et outils mis en œuvre par les acteurs immobiliers

La prise en compte des émissions directes et indirectes liées à l'énergie

Le premier enjeu pour les acteurs immobiliers réside dans l'établissement d'une vision claire et fiable des consommations d'énergie de leur portefeuille, notamment pour les parties privatives où la collecte des données est généralement plus complexe.

Les pratiques mises en œuvre par les acteurs immobiliers sur le sujet sont diverses et couvrent notamment la prise en compte des diagnostics de performance énergétique (DPE), la réalisation d'audits énergétiques approfondis, ou encore la mise en place de systèmes intégrés de relevé des consommations. Ces actions leur permettent de couvrir les émissions des scopes 1 & 2 liées aux consommations d'énergie directes et indirectes.

Il conviendra de privilégier :

- La prise en compte d'informations permettant d'**adresser l'ensemble des usages** et non uniquement ceux couverts par la réglementation thermique (hors électricité spécifique).
- **La prise en compte d'une correction climatique** permettant de s'affranchir des variations de température annuelles est également une pratique intéressante afin d'évaluer l'impact réel des actions menées à l'échelle du parc.

Le comportement de l'utilisateur et sa bonne utilisation du bâtiment sont un des facteurs clés de la consommation réelle d'énergie du secteur. Ainsi, même si le gestionnaire ne dispose que d'un levier d'action indirect sur ces consommations, la qualité du dialogue entretenu avec le locataire et la mise en place d'outils comme les annexes environnementales ou le bail vert, est primordiale pour permettre l'accès et le pilotage des consommations réelles du bâtiment.

Certains gestionnaires ont d'ailleurs mis en place en accord avec leurs locataires des mandats de gestion délégués auprès de fournisseurs d'énergie qui leur permettent de collecter de manière systématisée les informations sur les consommations d'énergie des parties privatives. A noter également que l'article 11 de la loi TECV a introduit le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement ⁴⁸, obligatoire pour les permis de construire déposés après le 1^{er} janvier 2017. Si les décrets d'application précisant le contenu du carnet n'ont pas encore été publiés, ce dernier devrait favoriser l'accès aux données de consommation pour le logement.

⁴⁸ Source : Légifrance 2015, https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?sessionId=45C978A1C5984F6540988DBB53937323.tplgfr29s_3?i-dArticle=JORFARTI000031044452&cidTexte=JORFTEXT000031044385&dateTexte=29990101&categorieLien=id



Allianz Real Estate France

L'intégration d'objectifs de réduction des consommations énergétiques dans le cadre des plans de travaux

La plupart de nos immeubles ont fait l'objet d'un audit thermique, et l'amélioration de leur performance énergétique est intégrée dans les plans de travaux d'entretien et de rénovations depuis la signature de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés. Par ailleurs, depuis 2009, les opérations de rénovations lourdes des actifs visent pour la plupart l'obtention d'un label Haute Performance Énergétique, en plus d'une ou plusieurs certifications environnementales (HQE, BREEAM, ...). Enfin, nous sommes en cours de raccordement de l'ensemble des compteurs d'énergie de nos actifs à un portail de suivi des consommations, afin de pouvoir les suivre en temps réel et détecter rapidement les écarts par rapport à des seuils prédéfinis.

Patrick Stekelorom, Directeur Développement durable et innovation

La prise en compte des émissions du scope 3

Une minorité d'acteurs, en particulier les foncières, ont élargi le périmètre des émissions considérées au scope 3, en intégrant notamment les matériaux de construction et pour certains les déplacements des usagers. Encore une fois, les méthodologies utilisées varient d'un acteur à l'autre, néanmoins cette approche leur permet d'identifier de nouveaux leviers d'action, allant au-delà de l'efficacité énergétique des bâtiments, et d'intégrer plus largement les risques de transition dans leur réflexion stratégique. A court terme, la prise

en compte de ces émissions leur permet ainsi d'entamer des réflexions sur le choix de procédés constructifs ou de matériaux plus sobres en carbone. **Et à plus long terme, elle permet d'anticiper la capacité d'un bâtiment à évoluer et à se transformer au cours de sa durée de vie en fonction des usages (réversibilité) tout en évitant un impact carbone lourd** lié à une restructuration, ou l'intégration de nouveaux modes de mobilité.



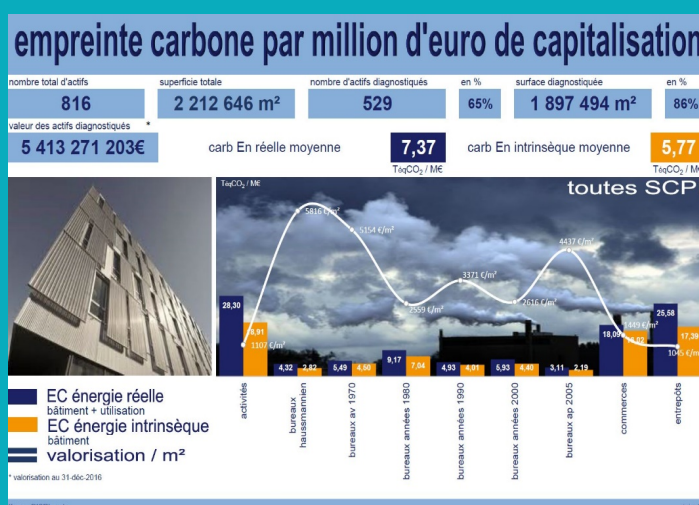
La Française REM

La mesure de l'empreinte carbone des actifs

Dans le cadre de sa stratégie environnementale, La Française REM réalise depuis plus de 5 ans des diagnostics énergétiques appelés Focus.

La méthodologie de calcul utilisée établit un bilan annuel de l'ensemble des consommations énergétique réelles par l'analyse des factures et la réalisation d'une simulation thermique dynamique.

De manière à pouvoir comparer entre eux les bâtiments indépendamment de la nature de leur utilisation et de la qualité de leur exploitation, un protocole de calcul a été établi. Il permet d'évaluer les performances énergétiques et environnementales intrinsèques et réelles qui servent de base à l'évaluation de l'empreinte carbone.



Plus de 500 actifs représentant près de 2 000 000 de m² ont ainsi été diagnostiqués.

La mise en application de cette méthodologie associée au nombre d'actifs diagnostiqués à ce jour est un gage de robustesse significatif pour les résultats présentés.

L'empreinte carbone ainsi évaluée comme la mesure du volume de CO₂ émis par la combustion des énergies fossiles utilisées pour le fonctionnement des équipements de l'actif et l'activité des occupants peut être glo-

balement assimilée à l'empreinte carbone scope 1 et 2 mesurée lors de la réalisation de bilan. Cette empreinte calculée en tonne équivalent tCO₂eq/m² peut également être évaluée par millions d'euros de capitalisation. Cet exercice permet d'obtenir des résultats qui se comparent plus facilement aux autres classes d'actifs comme les actions ou les obligations.

Évaluée par immeuble, par typologie d'immeuble ou par fonds, cette empreinte est communiquée aux investisseurs qui en font la demande dans le cadre de la réalisation des reportings réglementaires tels ceux définis dans l'article 173 de la loi de transition énergétique.

Gérard Degli-Esposti,
Directeur de l'Investissement Socialement Responsable Immobilier

CONTRIBUTION À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ÉCOLOGIQUE

Informations attendues par l'article 173-VI

L'article 173-VI demande aux investisseurs institutionnels de justifier de l'alignement de leurs engagements de décarbonisation des portefeuilles avec **l'objectif international de limitation du réchauffement climatique (trajectoire 2°C)** et de démontrer leur contribution à l'atteinte des objectifs de la TEE inscrits dans la loi française. Les cibles indicatives qu'ils définissent au sein de leur politique d'investissement doivent ainsi être analysées au regard de la cohérence avec les objectifs internationaux, européens et nationaux en question (voir introduction).

Thématiques attendues	Exemples d'éléments de réponse proposés ⁴⁹
Intégration des résultats de cette analyse dans la politique d'investissement : i. Changements effectués à la suite de cette analyse ii. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs iii. Stratégie d'engagement auprès des SGP (uniquement pour les investisseurs institutionnels)	Contribution au respect des objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) - L'appréciation de la contribution au respect de ces objectifs peut reposer sur : - L'analyse de la pertinence de l'actuelle politique d'investissement au regard de cet objectif (ex : composition du mix énergétique du portefeuille comparativement aux mix énergétiques des scénarios prévus pour 2030 et 2050 par l'Agence Internationale de l'Energie) ; - L'examen de la contribution, relativement à la nature de l'activité et des investissements de l'entité (ex : part verte du portefeuille, exposition du portefeuille aux énergies fossiles, impacts évités, etc.) ; - La fixation de cibles ESG cohérentes avec l'objectif international de lutte contre le réchauffement climatique (ex : « réduction de x % des émissions de GES sur le portefeuille actions d'ici x années », « désinvestissement de x % dans les énergies fossiles », etc.), la position ex-post par rapport à ces cibles (en fin d'exercice), et l'explication des éventuels écarts constatés ; - La mesure des encours investis par le portefeuille dans des produits « verts » contribuant au financement de la transition énergétique (ex : fonds thématiques « low carbon », fonds labellisés TEEC, OPC en énergies renouvelables, portefeuille de green bonds, etc.) ; - La mise en place d'un dialogue actionnarial auprès d'émetteurs choisis, voire le dépôt de résolutions « vertes » en assemblées générales.

⁴⁹ Source : les éléments de réponse proposés dans ce tableau ne constituent que des exemples et ne sauraient être exhaustifs. Ils sont inspirés du guide d'application aux sociétés de gestion de l'article 173 publié par l'AFG en 2016. Source : AFG 2016, Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte - Application aux sociétés de gestion de l'article 173 www.afg.asso.fr/document_afg/guide-professionnel-loi-sur-la-transition-en-%20energetique-pour-la-croissance-verte-application-aux-societes-de-gestion-de-larticle-173

Spécificités et enjeux du secteur immobilier

En France, la loi TECV ⁵⁰ définit **cinq domaines d'action clés** sur lesquels peuvent se positionner les investisseurs souhaitant illustrer leur contribution positive à la TEE. Ces domaines sont les suivants :

- la rénovation des bâtiments existants et l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs ;
- le développement des transports propres ;
- la promotion de l'économie circulaire et la lutte contre les gaspillages ;
- le développement des énergies renouvelables ;
- le renforcement de la sûreté nucléaire.

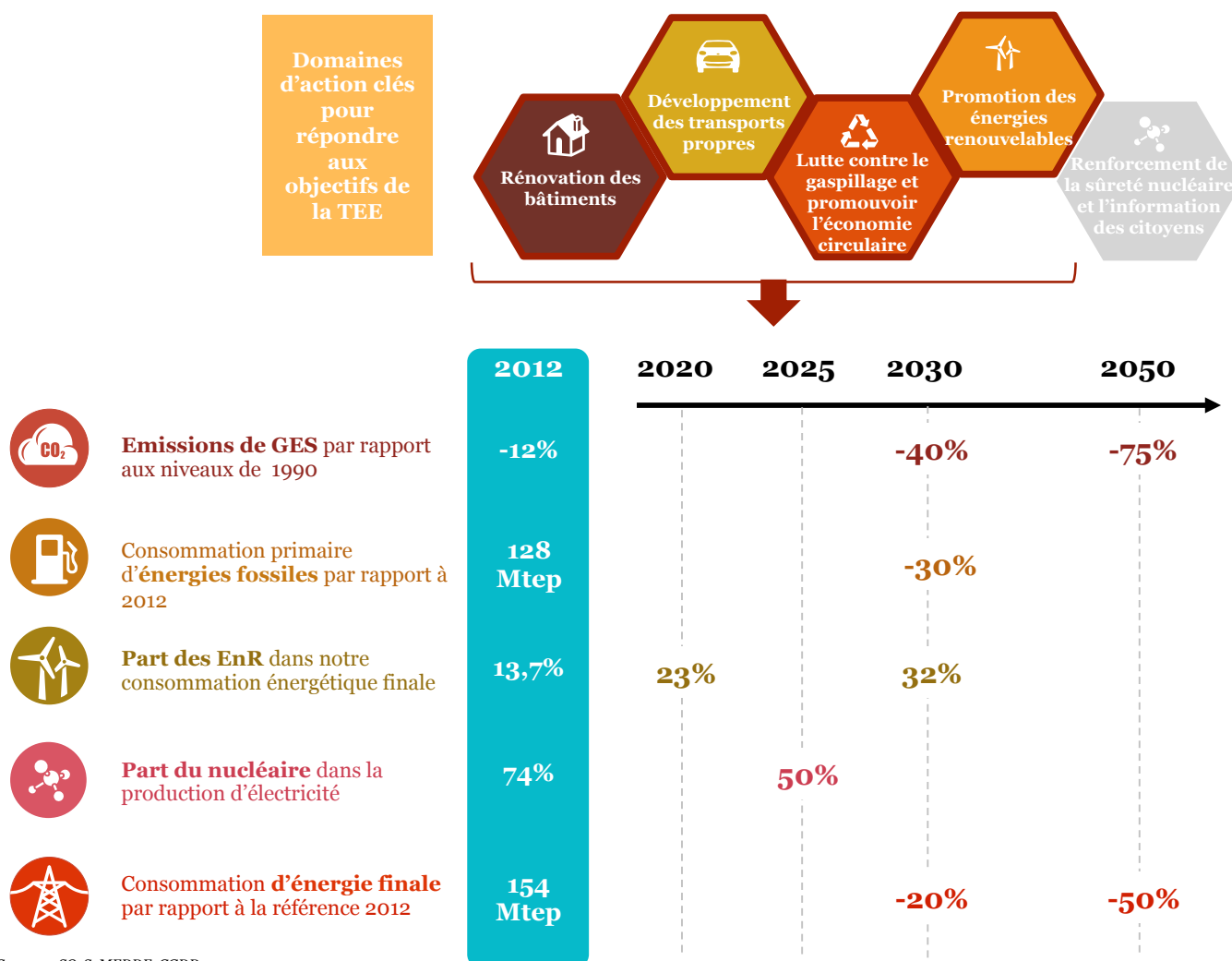


Figure 13 – Domaines d'action et principaux objectifs quantitatifs fixés par la loi TECV à horizon 2030 et 2050

⁵⁰ Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire 2016, www.ecologique-solidaire.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte

Le secteur immobilier est principalement concerné par les quatre premiers piliers, lui offrant ainsi un panel d'options large pour agir concrètement et communiquer sur sa contribution à l'atteinte des objectifs de la TEE. L'enjeu principal est de définir des indicateurs d'impact quantitatifs et pertinents, pouvant prendre différentes formes, et qui permettront de rendre compte de la contribution de la politique d'investissement du gestionnaire à l'atteinte des objectifs globaux et nationaux, ainsi que des actions menées à l'échelle des actifs en portefeuille.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de quelques indicateurs pouvant être utilisés pour rendre compte de cette contribution.

Thématiques	Objectifs de la loi TECV	Exemples de contributions
Rénovation des bâtiments existants et amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs	- Rénover les logements pour économiser l'énergie, et en priorité ceux des ménages à revenu modeste - Réduire la consommation énergétique des bâtiments du secteur tertiaire - Faciliter l'accès aux données de consommation des logements	- Part des actifs ayant fait l'objet d'une rénovation - CAPEX investis dans les plans d'amélioration - Part des actifs labellisés avec un niveau de performance élevé - Objectif de réduction des consommations d'énergie par rapport à la RT (RT -20%, etc.) - Part de matériaux bio-sourcés et/ou bas carbone - Quantité de bois incorporée dans les bâtiments - Emissions de CO₂ évitées lors de la construction - Part des usagers couverts par une annexe environnementale, une certification en exploitation, un audit énergétique, etc. - Embarquement de travaux d'efficacité
Promotion de l'économie circulaire et la lutte contre les gaspillages	- Prévenir l'utilisation des ressources et favoriser l'éco-conception des produits - Réduire la quantité de déchets générés - Accroître le réemploi, le recyclage et la valorisation énergétique	- Ecoconcevoir le bâtiment - Rechercher des procédés constructifs moins émissifs - Utiliser des matériaux bas carbone et/ou bio-sourcés (bois, etc.) - Mettre en œuvre une démarche d'économie circulaire (réemploi, valorisation des matériaux issus de la déconstruction, etc.) - Développer le recours aux achats locaux - Mettre en place des critères spécifiques dans les cahiers des charges des prestataires et sous-traitants
Développement des énergies renouvelables	- Accroître la part des EnR dans la production et la consommation d'énergie - Structurer le marché et fiabiliser le système énergétique - Pérenniser le financement des EnR et renforcer leur acceptabilité	- Comparaison de la part des EnR dans le mix énergétique du portefeuille par rapport aux objectifs de la TEE - Encours investis dans les énergies renouvelables - Part des actifs équipés de solutions de production d'énergies renouvelables - Part des actifs neufs BEPOS - Part des actifs raccordés à des smartgrids et/ou des boucles de chauffage/froids mutualisées - Exposition du portefeuille aux énergies fossiles

Développement des transports propres	- Développer l'utilisation des véhicules à faibles émissions - Encourager les comportements de mobilité propre - Améliorer les infrastructures actuelles	- Report modal vers des solutions de mobilité durable suite aux actions menées - Proximité des actifs aux transports en commun - Part des actifs équipés de bornes électriques - Part des actifs équipés de solutions de mobilité douce (garage à vélo, etc.) ou durable (autopartage, covoiturage, etc).
--------------------------------------	--	--

Les acteurs immobiliers sont également à même de valoriser leur contribution sur la thématique de l'exploitation responsable des immeubles même si elle n'apparaît pas explicitement dans le texte de la loi TECV :

Thématiques	Objectifs de la loi TECV	Exemples de contributions
Exploitation vertueuse des bâtiments existants en exploitation	Non explicité	- Part des usagers couverts par une annexe environnementale - Part des actifs immobiliers faisant l'objet d'une certification en exploitation - Part des actifs immobiliers faisant l'objet d'un plan d'amélioration énergétique issu d'un travail de cartographie énergétique du portefeuille - OPEX consommés dans l'amélioration annuelle de la performance énergétique du portefeuille - Mise en place de contrat de performance énergétique avec les fournisseurs de services aux bâtiments - Mise en place de clauses spécifiques dans les contrats des asset managers et des property managers - Part du portefeuille faisant l'objet d'un pilotage énergétique fin sur la base d'un système de mesurage et par l'intermédiaire d'une plateforme informatique de suivi

La formalisation d'engagements et d'objectifs cohérents avec les objectifs de la TEE et la mise en place d'un processus de suivi de ces indicateurs permettraient ainsi aux acteurs immobiliers de démontrer leur contribution aux objectifs globaux et d'en rendre compte à leurs investisseurs.



lcade

La réduction de l'impact carbone en construction

Dans le cadre de sa démarche de RSE, lcade vise à réduire l'impact carbone de ses nouvelles constructions. Son objectif est de réduire ses émissions de CO₂ liées à l'énergie grise des nouvelles constructions de 12% entre 2015 et 2020. Le bâtiment PULSE s'inscrit pleinement dans cette démarche et contribuera à l'atteinte de cet engagement.

Avec PULSE, sont visés le label Bâtiment Bas Carbone et l'objectif Carbone 2 du label expérimental d'Etat E+C- (énergie positive et réduction carbone). Cet objectif implique une connaissance rigoureuse et une réduction de l'impact carbone du projet mais également l'utilisation de l'Analyse de Cycle de Vie (ACV) comme un véritable outil d'aide à la conception. Ainsi, à chaque étape clé de la conception et de l'exécution, une évaluation ACV est réalisée et des leviers d'actions sont définis. Les équipes de maîtrise d'œuvre et l'entreprise générale ont été mises à contribution de sorte à intégrer une démarche vertueuse dès l'amont des études. Chaque proposition d'éco-matériau a été étudiée en prenant en compte sa compatibilité technico-économique avec le projet. L'impact sanitaire a également été traité avec soin afin de préserver la qualité de l'air intérieur dans le bâtiment et, par conséquent, la santé de ses occupants.

Le choix assumé d'une structure bois CLT (Cross Laminated Timber ou bois lamellé croisé) pour la superstructure du bâtiment permet d'ores et déjà de répondre à l'impératif de limiter l'impact carbone du projet. Un travail d'optimisation des compositions de béton a ensuite été mené en collaboration avec le bureau d'étude structure et l'entreprise, jusqu'à atteindre des seuils carbone limités à la fois en infrastructure mais également, plus engageant, en superstructure.

Une fois la structure traitée, l'ensemble des éléments du second œuvre ont fait l'objet d'une attention particulière. C'est ainsi qu'ont été privilégiés les matériaux biosourcés, à fort contenant recyclé ou à faible impact carbone avec en particulier :

- Des châssis bois dans la façade intérieure sur l'atrium ;
- Une étanchéité de toiture à base de résine végétale ;
- Des isolants acoustiques en textile recyclé pour les cloisons ;
- Des habillages intérieurs en bois, un recours limité aux faux plafonds ;
- Une moquette certifiée cradle-to-cradle, à fort contenant recyclé ;
- Une chape sèche fibre-gypse en remplacement d'une chape béton ;
- Le recours à l'économie circulaire : les dalles de plancher technique et les mains courantes sont issues de chantier de démolition. Le recours au réemploi permet de limiter à la fois l'impact carbone du projet, mais également son impact sur l'épuisement des ressources.

Daphné Millet, Directrice RSE

Mathilde VINET, Foncière Tertiaire – Maître d'ouvrage

Anaïs TOUSSAINT, Promotion Tertiaire – Maîtrise d'ouvrage déléguée

Alain GUISEL, Corporate – Direction des Transitions Environnementales

Pratiques et outils mis en œuvre par les acteurs immobiliers

Différentes initiatives très diverses ont déjà été menées par les acteurs immobiliers et en particulier par les foncières sur ce volet de l'article 173-VI. Néanmoins, on constate que ce sujet est encore amené à se structurer et qu'il reste une place importante pour l'innovation.

La « part verte » du portefeuille

Une première initiative, à priori la plus simple à mettre en œuvre, car basée sur des informations déjà disponibles pour le gestionnaire, consiste à définir la « part verte » du portefeuille.

- un périmètre plus ou moins étendu (parc existant ou nouvelles constructions par exemple),
- un horizon de temps plus ou moins lointain (2020, 2030, et jusqu'à 2050).

Adaptée au secteur de l'immobilier, celle-ci pourrait correspondre au pourcentage d'actifs disposant d'une certification ou d'une labellisation témoignant d'un certain niveau de performance. Foncière des Régions a par exemple défini sa « part verte » comme le « pourcentage d'actifs disposant d'une certification de leur bâti et/ou de leur exploitation et/ou un niveau de performance énergétique reconnu ⁵¹ ».

Ces acteurs s'attachent ensuite à démontrer l'alignement de leurs objectifs avec une trajectoire 2°C et avec l'atteinte des objectifs de l'Accord de Paris sur le climat. Pour ce faire, **certains acteurs immobiliers français et internationaux comme Altarea Cogedim, Gecina, Host Hotels & Resorts et Landsec ⁵² se sont engagés en faveur de l'initiative des Science Based Targets (SBT)**, qui incite les entreprises à se fixer des objectifs selon une approche sectorielle et des hypothèses scientifiques reconnues ⁵³. Il s'agit à ce jour de l'initiative la plus reconnue sur le sujet, avec déjà plus de 300 entreprises tous secteurs confondus dans le monde qui l'ont rejointe.

La compatibilité avec une trajectoire 2°C – les Science Based Targets

Un certain nombre d'acteurs immobiliers, principalement des foncières, communiquent également sur leurs engagements en matière de réduction des émissions de GES. Que ce soit au travers de leur rapport de gestion ou d'un « rapport climat » indépendant, ces acteurs communiquent sur :

- des objectifs en valeur absolue (réduction de 20% des émissions de GES) ou en intensité (réduction de 20% des émissions de GES par m²),

D'autres acteurs comme British Land par exemple, qui ne se sont pas engagés auprès des SBT, se sont tout de même fixé un objectif de réduction ambitieux. En l'occurrence, British Land s'est fixé pour objectif de réduire son intensité carbone de 55% d'ici 2020 par rapport à 2009.

⁵¹ Source : Foncière des Régions 2016, *Rapport Développement Durable*.

⁵² Source : Science Based Targets 2017, sciencebasedtargets.org/companies-taking-action/

⁵³ Source : Global Compact France 2017, <http://www.globalcompact-france.org/blog/l-initiative-science-based-targets-ou-comment-mettre-en-coherence-votre-strategie-d-entreprise-avec-le-budget-carbone-de-la-planete-18>



Axa Investment Managers

Méthode d'évaluation ESG

L'article L-173 de la Loi sur la transition Énergétique pour la Croissance Verte impose aux investisseurs institutionnels la prise en compte des critères ESG dans leur politique d'investissement sans pour autant leur imposer de méthode prescriptive.

Pour ce faire, il existe des outils permettant d'évaluer précisément la performance environnementale à l'échelle d'un actif : la certification environnementale, le DPE ou encore l'audit énergétique. A l'échelle d'un portefeuille immobilier, le GRESB (Global Real Estate Sustainable Benchmark) évalue le niveau d'intégration des critères ESG au niveau de la société de gestion et l'impact sur la performance du portefeuille. Cependant, il n'existe pas d'outil sur le marché permettant d'évaluer pleinement les volets social et de gouvernance à l'échelle d'un actif immobilier. Les sociétés de gestion doivent donc développer leur propre méthodologie d'évaluation intégrant tous les critères y compris ceux non couverts par les certifications environnementales. Nous pouvons citer notamment le niveau d'intégration des critères ESG dans la chaîne de sous-traitance, l'existence ou non d'enquête de satisfaction auprès des locataires, les initiatives lancées pour promouvoir la communauté locale, la mise à disposition d'offre de covoiturage pour les occupants de l'actif, etc. Ces critères qui composent en partie les volets social et de gouvernance doivent désormais être traités avec autant d'importance que la performance environnementale d'un actif.

Chez AXA Investment Managers - Real Assets, nous avons développé une méthode d'évaluation ESG basée sur 4 piliers qui présente trois avantages majeurs : simplicité de compréhension et de suivi de la performance ESG, efficacité de mesure de la performance ESG, et pérennité basée sur une stratégie qui accroît l'engagement de nos parties prenantes. Les 4 étapes sont :

1. Certification environnementale : notre Vision 2030 – lancée en 2015 – a pour objectif de faire certifier 75% de nos actifs sous gestion d'ici 2030.
2. Rating ESG : notre méthodologie interne est basée sur 3 composantes ; un scoring de l'actif basé sur 15 questions, un scoring du property manager et un scoring du pays, le tout permettant d'obtenir un score sur 10 points.
3. Plan d'action ESG : un plan d'action basé sur une centaine de questions (classées par nature : Capex, maintenance, quick win) et ayant pour objectif d'améliorer le rating ESG de nos actifs sous gestion. Cette méthode permet de suivre la marge de progression des actifs et le niveau d'avancement des actions à mettre en œuvre.
4. Empreinte ESG : Via notre plateforme Web dédiée à la collecte et au suivi de KPI's auprès des property managers, nous avons pour objectif de suivre et piloter l'impact environnemental des actifs.

Nehla Krir, Global Head of Sustainability, Real Assets

Le recours aux énergies renouvelables

Enfin, certains acteurs font le choix d'un engagement en faveur des énergies renouvelables, qu'il s'agisse de la production d'énergies renouvelables ou de la consommation d'électricité verte au travers d'un contrat spécifique avec un fournisseur d'énergie. A titre d'exemple, des acteurs immobiliers comme **Alstria, British Land et Landsec** ⁵⁴ se sont engagés en faveur de l'initiative RE 100. Cette initiative rassemble les entreprises qui se sont engagées à ce que 100% de leurs consommations d'énergie soient couvertes par des énergies renouvelables, produites sur site ou à distance, quel que soit le type d'énergie retenu (biomasse, géothermie, solaire, hydraulique, éolien). A ce jour, plus de 100 entreprises dans le monde se sont déjà engagées en faveur de cette initiative contribuant ainsi à l'effort global en vue de limiter le réchauffement à +2°C.

La mise en valeur des émissions évitées

Une approche complémentaire à la valorisation de la réduction des émissions de GES vise à rendre compte des « émissions évitées » du fait de l'action du gestionnaire par rapport à un scénario de référence à définir. Bien que les méthodes d'évaluation sur ce sujet soient variées et relativement peu encadrées, elles laissent place à l'expérimentation, avec un certain nombre d'acteurs qui se sont déjà engagés dans cette démarche. A titre d'exemple, Gecina communique sur les émissions évitées grâce à la production d'EnR sur site, la mise en place de contrats d'électricité verte et l'optimisation des surfaces utilisées.

⁵⁴ Source : RE100 2017, there100.org

⁵⁵ Source : EpE 2017, www.epe-asso.org/emissions-evitees-septembre-2017/

⁵⁶ Source : Gecina 2017, Document de Référence 2016, gecina.fr/sites/default/files/gecina_drf2016-actu.pdf



Carbon Disclosure Project

Science Based Targets

L'Accord de Paris a vu près de 200 nations s'engager à empêcher un changement climatique dangereux en limitant les émissions de gaz à effet de serre à un niveau compatible avec un réchauffement maximal de 2 degrés. Générant une part significative des émissions globales, le secteur privé a un rôle déterminant à jouer. En adoptant des «Science Based Targets» (SBT), les entreprises adoptent des objectifs de réduction d'émissions compatibles avec un réchauffement maximal de 2 degrés, sur la base de budgets carbone générés par des modèles climatiques. De tels objectifs fournissent des trajectoires de transition claires, permettant aux entreprises de prospérer durablement dans une économie bas-carbone.

L'initiative «Science Based Targets» est une collaboration entre le CDP, WRI, WWF and le Global Compact et constitue l'un des engagements de la campagne We Mean Business. À ce jour, plus de 300 entreprises leaders se sont engagées à adopter des SBTs, dont 24 en France. Les SBTs peuvent être déterminées selon plusieurs méthodologies incluant une approche spécifique pour le secteur immobilier. 16 entreprises du secteur se sont engagées dans cette initiative et 3 d'entre elles ont déjà une SBT approuvée, dont l'entreprise Gecina.

*Alberto Carrillo Pineda, Directeur Science Based Targets
and Renewable Energy Procurement, CDP*



ANNEXES

GLOSSAIRE

ACV	Analyse de Cycle de Vie	GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie	GRI CRESS	Global Reporting Initiative Guidelines - Construction & Real Estate Sector Supplement
AF2i	Association Française des Investisseurs Institutionnels	HQE	Haute qualité environnementale (Certification)
ASPIIM	Association française des sociétés de placement immobilier	ISR	Investissement Socialement Responsable
BBCA	Bâtiment Bas Carbone (Label)	Mt / GtCO ₂ eq	Mégatonne / Gigatonne d'équivalent CO ₂
BEPOS	Bâtiment à énergie positive (Label)	kWhEP	kilowatt/heure d'énergie primaire
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method	LED	Light-emitting diode
CAPEX	Capital expenditure	LEED	Leadership in Energy and Environmental Design (Certification)
CDP	Carbon Disclosure Project	MSCI	Morgan Stanley Capital International
CPE	Contrat de performance énergétique	NRE	Nouvelles Régulations Economiques (Loi)
CSA	RobecoSAM Corporate Sustainability Assessment	OPC(I)	Organisme de Placement Collectif (Immobilier)
(t)CO ₂	(tonnes de) Dioxyde de carbone	OTI	Organisme Tiers Indépendant
COP 21	21e Conférence des Parties	PPRNMT	Plan de Prévention des Risques Naturels Minier et Technologiques
DDADUE	Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne	PRI	Principles for Responsible Investment
DDR	Document de Référence	RSE	Responsabilité Sociétale des Entreprises
DJSI	Dow Jones Sustainability Index	RT	Réglementation thermique
DPE	Diagnostic de performance énergétique	SBT	(initiative) Science Based Targets
E+C-	Energie Positive et Réduction Carbone (Label)	SCPI	Société Civile de Placement Immobilier
EnR	Energie renouvelable	SGP	Société de gestion de portefeuille
EpE	Entreprises pour l'Environnement (Association)	SICAV	Sociétés d'Investissement à Capital Variable
EPRA	European Public Real Estate Association	SIIC	Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées
ERNMT	État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques	SNBC	Stratégie nationale bas carbone
ESG	Environnemental, Social et de Gouvernance	TCFD	Task force on climate related financial disclosure
FEDER	Fonds européen de développement économique régional	TECV	Transition énergétique pour la croissance verte (Loi)
FSB	Financial Stability Board	TEE	Transition énergétique et écologique
G20	Groupe des vingt	TEEC	Transition Énergétique et Écologique pour le Climat (Label)
GES	Gaz à effet de serre	UE	Union Européenne
GHG	Greenhouse Gas Protocol	WRI	World Resources Institute
GIEC	Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat	WWF	World Wide Fund for Nature

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

La préparation du guide s'est étendue sur une période de 8 mois, de mars à novembre 2017. Le contenu du guide s'appuie sur l'analyse des éléments suivants :

- Les résultats d'une enquête menée auprès des membres de l'OID sur leurs attentes par rapport au contenu du guide
- Les échanges issus de 2 réunions avec le Groupe de travail des membres de l'OID
- La conduite de 8 entretiens semi-directifs auprès d'acteurs de l'immobilier (voir liste ci-dessous)
- La réalisation d'un benchmark des pratiques de reporting ESG communiquées dans les rapports annuels / RSE de 15 sociétés foncières françaises et internationales
- La revue bibliographique de sources identifiées par l'OID et PwC et transmises par les membres du Groupe de travail (réglementations et analyse, documents de politiques publiques, guides méthodologiques existants, etc.)

Points d'attention pour le lecteur :

- Ce guide n'a pas vocation à définir une méthode sectorielle permettant d'adresser de manière exhaustive l'ensemble des exigences de l'article 173-VI mais plutôt d'illustrer certaines de ces exigences par des exemples de bonnes pratiques d'acteurs immobiliers susceptibles d'y répondre ;
- Ce guide a mobilisé l'intervention d'un échantillon non représentatif de la diversité des investisseurs et la description de leurs attentes n'est pas complète en l'état. Elle relève en partie de l'interprétation des exigences du texte de loi ainsi que de la perception qu'en ont les acteurs immobiliers interrogés.

Les personnes suivantes ont été rencontrées dans le cadre de la préparation du guide :

Entreprises	Interlocuteurs
Amundi Immobilier	Florence FILOPON
Allianz Real Estate France	Patrick STEKELOROM
AXA REIM	Nehla KRIR
La Française REM	Gérard DEGLI-ESPOSTI
Gecina	Nicolas JANDOT
Perial	Cédric NICARD
Primonial REIM	Nicolas LEONNARD, Guillaume REGERT
Swiss Life REIM	Manon RIGAL, Agnès LAUZERAL

POUR ALLER PLUS LOIN

Textes réglementaires :

- Article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte
- Décret d'application n°2015-1850 du 29 décembre 2015
- Article L. 533-22-1 du code monétaire et financier
- Article D. 533-16-1 du Code monétaire et financier

Guides d'application de l'article 173-VI réalisés par les différentes associations professionnelles :

- Guide d'aide à la mise en œuvre de l'article 173 (paragraphe VI) de la Loi de Transition Énergétique (LTE) - Association Française des Investisseurs Institutionnels (AF2I), juillet 2016
- Article 173 : Décryptage – Guide sur la loi de Transition Énergétique et son décret d'application – Fédération Française de l'Assurance (FFA), juillet 2016
- Cahier du FIR n°1 – Article 173-VI : extension du domaine de la lutte contre le changement climatique – Forum pour l'Investissement Responsable (FIR), septembre 2016
- Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte – Application aux sociétés de gestion de l'article 173 – Association Française de Gestion (AFG), octobre 2016
- Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte – Guide d'application de l'article 173-VI – Association Française des Investisseurs pour la Croissance (Afic) – PwC, décembre 2016
- Empreinte carbone des actifs : méthode, caractéristiques et limites – Fédération Française de l'Assurance (FFA), mars 2017
- Article 173 de la loi relative à la transition énergétique et pour la croissance verte – Note d'information destinée aux investisseurs internationaux – Principles for Responsible Investment (PRI), avril 2016

Guides spécifiques à la mesure de l'empreinte carbone :

- Méthodologie empreinte carbone des portefeuilles – Association Française de Gestion (AFG), mai 2016
- Empreinte carbone des actifs : méthode, caractéristiques et limites – Fédération Française de l'Assurance (FFA), février 2017
- Emissions évitées : Les entreprises évaluent leurs solutions pour le climat – Entreprises pour l'Environnement, septembre 2017
- Bilan Carbone appliqué au bâtiment – ADEME, janvier 2011
- Analyse du cycle de vie des bâtiments en conception – ADEME IDF, juillet 2014

Autres ressources intéressantes :

- Les investisseurs face au changement climatique – Novethic, PRI, septembre 2017
- Sustainable Real Estate Investment – Implementing the Paris climate agreement : an action framework – UNEP FI/PRI/ IIGCCS, février 2016
- Construire un portefeuille immobilier responsable - UNEP FI/RI, 2008

REMERCIEMENTS

La rédaction de ce guide a été pilotée par **Oriane Cébile**, Responsable des projets et coordinatrice de l'OID, et **Nicolas Brement**, Manager au sein du département Développement Durable de PwC. Ils ont été secondés par **Juliette Lefébure** et **Mathilde Houdart** de l'équipe Développement Durable de PwC. Ces travaux ont été menés sous la direction de **Loïs Moulas**, Directeur Général de l'OID, et **Sylvain Lambert**, Associé en charge du département Développement Durable de PwC.

L'OID et PwC remercient tout particulièrement celles et ceux qui ont participé aux réunions du groupe de travail sur ce guide et qui l'ont nourri de leur expertise et de leurs précieuses recommandations. En particulier, nous remercions les entreprises qui ont accepté de témoigner et de partager leurs retours d'expérience au cours d'un entretien : Allianz Real Estate France, Amundi Immobilier, Axa REIM, Perial, Gecina, Primonial REIM, La Française REIM, SwissLife REIM.



Patrick Stekelorom
Bertrand Absolut



Flora Alter
Eléonore Devaud



Florence Filopon
Sandrine Lafon-Ceyral



Arnaud Dewachter



Nehla Krir
Maximilian Kufer



Adrien Sanchez



Alain Catherine



Jérôme Besneux



Farida Abassebay
Sabrina Chillaoui
Nicolas Jandot
Aurélien Rebaudo-Zulberty



Alberto Carrillo Pineda



Alain Guisnel
Daphné Millet



Gérard Degli-Esposti



Charlotte Braleret
Alexis Loubeyre



Cédric Nicard



Valérie Bogard



Nicolas Leonnard
Guillaume Regert



Nathalie Couturier
Daniel Habasque
Agnès Lauzeral
Manon Rigal

A PROPOS DES AUTEURS



Créé en 2012, **l'Observatoire de l'Immobilier Durable** est l'espace d'échange **indépendant du secteur** immobilier sur le développement durable et l'innovation. Analyser les forces motrices des transitions écologique, sociétale et numérique en cours et imaginer les actions qui feront l'immobilier de demain doivent relever de démarches collectives et collaboratives. Penser l'immobilier responsable est ainsi la raison d'être de l'OID. L'OID **rassemble une cinquantaine de membres et partenaires** parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France.

Pour plus d'informations : www.o-immobilierdurable.fr

NOS MISSIONS

- Faire progresser les équipes sur les enjeux de l'immobilier durable et de l'innovation
- Inscrire le développement durable et l'innovation efficacement au cœur des stratégies immobilières
- Communiquer et partager les meilleures pratiques du marché

NOS VALEURS

Transparence, Dynamisme et Indépendance

MEMBRES

Groupe ADP – AG2R LA MONDIALE – Allianz Real Estate France – Altarea Cogedim – Amundi Immobilier – ARSEG – Axa Investment Managers – Bouygues Bâtiment Île-de-France – CBRE – Citae – CLS Citadel – Covea Immobilier – Cushman & Wakefield – Deutsche Bank Asset Management – Foncière INEA – Gecina – Greenaffair – Icade – Immo Mousquetaires – La Française REM – Macifimo – Nexity – Perial – Poste Immo – Primonial – ProBTP – Caisse nationale du RSI – RTE – Scaprim – Sinteo – Société de la Tour Eiffel – Steam'O – SwissLife REIM – Telmma



PwC développe en France et dans les pays francophones d'Afrique des missions de conseil, d'audit et d'expertise comptable, privilégiant des approches sectorielles. Plus de 236 000 personnes dans 158 pays à travers le réseau international de PwC partagent solutions, expertises et perspectives innovantes au bénéfice de la qualité de service pour clients et partenaires. Les entités françaises et des pays francophones d'Afrique membres de PwC rassemblent 6 400 personnes couvrant 23 pays.

Rendez-vous sur www.pwc.fr.

Au sein du réseau international de PwC, le département développement durable regroupe plus de 800 professionnels dans 65 pays (www.pwc.com/sustainability). En France, les équipes du département comptent environ 40 professionnels à plein temps, ingénieurs, économistes et financiers qui accompagnent leurs clients de la définition à la mise en œuvre de leur stratégie ESG depuis près de 25 ans. Elles s'appuient également sur les autres pôles de compétence de PwC (stratégie, consulting, transactions, juridique et fiscal, gestion des ressources humaines...).

En se mobilisant au quotidien pour conseiller et accompagner ses clients dans leur réussite, PwC contribue à la dynamique de l'économie française. A travers ses études et ses analyses d'experts, PwC s'engage également à anticiper les économies du futur et à développer les nouveaux usages technologiques. Enfin, en apportant des solutions pour maîtriser les risques, PwC crée de la confiance entre les acteurs et sécurise le cœur de l'économie française.

PwC France a lancé le mouvement #LetsGoFrance pour valoriser tous ceux qui travaillent à la réussite de l'économie française.

Rejoignez-nous et agissons ensemble : letsgofrance.fr

En 2017, PwC a remporté pour la deuxième année consécutive le prix « Audit Innovation of the Year » qui témoigne de son engagement en matière d'innovations technologiques pour améliorer la qualité de l'audit et la valeur ajoutée apportée à ses clients.

« PwC » fait référence au réseau PwC et/ou à une ou plusieurs de ses entités membres, dont chacune constitue une entité juridique distincte. Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site : www.pwc.com/fr/dd



www.o-immobilierdurable.fr



pwc

www.pwc.fr

Les informations contenues dans le présent document ont un objet exclusivement général et ne peuvent en aucun cas être utilisées comme un substitut à une consultation rendue par un professionnel. En tout état de cause, en aucun cas la responsabilité de PricewaterhouseCoopers France et/ ou de l'une quelconque des entités membres du réseau PwC ne pourra être engagée du fait ou à la suite d'une décision prise sur la base des informations contenues dans le présent document.

© 2017 PricewaterhouseCoopers France. Tous droits réservés.

Ce guide a été imprimé sur du papier certifié FSC.