

REPORTING

OID - PENSER L'IMMOBILIER RESPONSABLE - 2018

ESG
INVESTISSEMENT

DE BAROMETRE L'IMMOBILIER RESPONSABLE 2018

GOVERNANCE
CLIMAT INVESTISSEMENT
PLANETE TRANSPARENCE
SOCIETALE RISQUES BIODIVERSITE



en partenariat avec



Mesurer, sensibiliser et mobiliser les acteurs immobiliers vers des stratégies ISR...



Nehla KRIR

*Directrice du Développement Durable -
AXA Investment Managers Real Assets*

... c'est toute l'ambition de ce nouveau Baromètre lancé par l'OID afin de mesurer annuellement leur performance extra-financière.

Quelques mois après la publication des **recommandations du Groupe d'experts européens** sur la finance durable, 2 ans après l'application du décret sur le reporting ESG-climat et quelques mois avant la sortie du **Label ISR immobilier**, ces travaux arrivent à point nommé afin d'accompagner les gérants immobiliers dans ce mouvement de fond.

En effet, la thématique de la **transparence extra-financière** est plus que jamais prégnante. Comme l'indique la Commission européenne, la transparence extra-financière sur les problématiques de soutenabilité est **un prérequis** sans lequel les acteurs financiers ne peuvent évaluer la création de valeur de leurs actifs à long terme et intégrer les risques liés au changement climatique et à la transition dans leurs stratégies.

A l'échelle internationale, les initiatives se structurent également. Les **recommandations de la TCFD** (Task Force on Climate-related Financial Disclosures), axées sur la qualité de reporting des démarches liées au climat, sont aujourd'hui une référence à la fois pour les décideurs publics, mais également les initiatives de place qui structurent notamment les pratiques du secteur immobilier (telles que le GRESB, le CDP, ACT, etc.).

Dans ce contexte, le **reporting sur les thématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)** s'impose aujourd'hui comme le moyen utilisé pour évaluer le degré de responsabilité des acteurs.

Face à ce dynamisme et ce foisonnement, effectuer un état des lieux s'impose. Alors, où en est le secteur immobilier aujourd'hui en termes de transparence extra-financière ?

Différentes typologies d'acteurs participent au marché de l'immobilier d'investissement, des acteurs qui témoignent de **pratiques nuancées** en matière de reporting. Fruits d'intérêts et d'obligations réglementaires différenciés, elles doivent bénéficier de plus de lisibilité. L'OID et le Comité d'experts formé à l'occasion de ce projet se sont interrogés sur les **attendus en termes de reporting pour un acteur immobilier responsable** aujourd'hui. Comment les différents acteurs se positionnent-ils ?

Afin de répondre à ces interrogations, cette étude propose un **état des lieux des pratiques actuelles**, mais esquisse également les bonnes pratiques de demain. Elle offre une perspective nouvelle qui est celle des enjeux. Non limités à l'énergie ou aux thématiques récurrentes depuis quelques années dans les stratégies des acteurs immobiliers, ces enjeux sont divers et s'imposent aujourd'hui au secteur, questionnant la durabilité même de son activité.



Nathalie ROBIN

*Directeur Immobilier -
BNP PARIBAS Cardif,
Président - Comité Immobilier de la FFA*

CONTEXTE ET DÉMARCHE DU BAROMETRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

Un sujet complexe et foisonnant

« **La Finance Responsable se structure** actuellement, les initiatives se multiplient et les réglementations évoluent très vite. L'Article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte¹ a permis de donner un cadre relativement souple pour l'amélioration du **reporting ESG-Climat**, invitant ainsi les investisseurs et sociétés de gestion contraints par cette obligation à innover dans leurs démarches. Les efforts de chacun ont permis à des initiatives innovantes d'émerger, mais le revers de ce dynamisme demeure une **difficile lisibilité et comparabilité des démarches**.

Les enjeux ESG sont multiples et diffèrent en fonction des familles d'actifs immobiliers. L'impact social positif est encore peu abordé pour les immeubles de bureaux au contraire des sujets énergétiques et climatiques qui sont de mieux en mieux pris en compte. Afin d'avoir un regard sur les différentes initiatives qui émergent, nos travaux visent à observer l'appropriation de **tous les principaux enjeux ESG par le secteur d'un immobilier d'investissement qui se situe à la croisée de deux mondes, celui du bâtiment et celui de la finance.**

Comme le montre l'étude menée en 2017 par l'OID et PwC sur les « démarches ESG-Climat des gérants immobiliers », **les démarches sont foisonnantes et diverses selon la nature des acteurs.**

Retenons à ce stade que si l'immobilier représente aujourd'hui **moins de 6% du portefeuille des investisseurs institutionnels²**, il est plus facile à appréhender par sa nature physique et l'enjeu spécifique et minoritaire qu'il constitue que d'autres typologies d'actifs. Notons également que les sociétés cotées (SIIIC) ont largement bénéficié de **guidelines et des obligations réglementaires** pour structurer leurs démarches. Elles sont donc généralement reconnues comme les plus avancées sur ces thématiques. Notons enfin que les sociétés de gestion de portefeuille proposent, pour certaines, des **stratégies originales**.

Face à ces multiples pratiques ESG, différenciées par les obligations, les intérêts et les stratégies développées, **notre objectif est d'intégrer dans ce mouvement, à partir de l'analyse des différentes approches ESG mises en œuvre, l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier d'investissement.** »



Gérard DEGLI ESPOSTI

*Président - OID,
Directeur de l'ISR Immobilier - La Française REM*



Loïs MOULAS

Directeur Général - OID

¹ Source : OID, PwC, 2017, *Démarches ESG-Climat Des Gérants Immobiliers*

² Source : AF2i, 2018, *Panorama institutionnel France 2018*

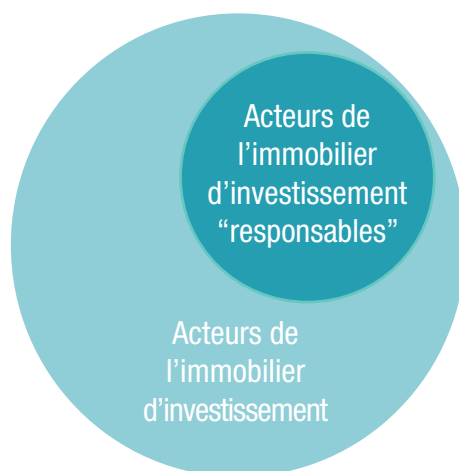
Le Baromètre de l'Immobilier Responsable

L'OID souhaite accompagner les gérants immobiliers en proposant une mesure périodique du niveau d'avancement des acteurs de l'immobilier d'investissement sur l'intégration des enjeux ESG dans leurs stratégies.

Ces travaux répondent à deux attentes :

- Proposer un **aperçu de la part et du poids (financier notamment) des acteurs de l'immobilier qui peuvent être considérés comme responsables**, et observer comment ces volumes évoluent au cours du temps.
- Dans la lignée du Baromètre de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires³, l'OID souhaite **offrir au secteur de l'immobilier d'investissement une visibilité des pratiques actuelles** et favoriser l'émergence des meilleures d'entre elles sur les **principaux enjeux ESG** décrits ci-après.

Ce Baromètre **s'insère dans la dynamique du marché** de l'immobilier d'investissement que nous présentons dans cette première étude (Label ISR Immobilier, Label TEEC, Plan d'action de la Commission Européenne sur la finance durable, EPRA sBPR, etc.).



Nos principes

Tout l'enjeu est ici d'établir ce qui peut être considéré comme un « **acteur de l'immobilier d'investissement responsable** ». La présentation des indicateurs que nous souhaitons mettre en place offre un aperçu de cette définition, une compréhension de notre démarche globale est toutefois éclairante. En voici les grands principes :



Evaluer avant tout **la transparence et la pertinence des démarches ESG menées**. Ceci permet de valoriser les moyens mis en œuvre et les stratégies des sociétés plutôt que d'émettre un jugement sur de nombreux enjeux ESG, dont la comparabilité des résultats reste encore limitée.



Donner un aperçu des pratiques du secteur dans son ensemble par la production d'indicateurs agrégés, sans avoir recours à un classement des sociétés.



Contextualiser les différences de pratiques entre les typologies d'acteurs, dues notamment aux stratégies et obligations réglementaires qui leurs sont propres.



S'inspirer des « plus » des référentiels existants et identifier les équivalences afin de ne pas créer de redondance.



S'affranchir des « moins » des référentiels existants et avoir un regard exhaustif sur ce qui est réellement attendu d'un acteur immobilier sur sa politique d'investissement et de gestion des actifs.



Orienter les acteurs vers de meilleures pratiques en accompagnant la publication des résultats de lignes directrices et d'analyses des tendances de marché.



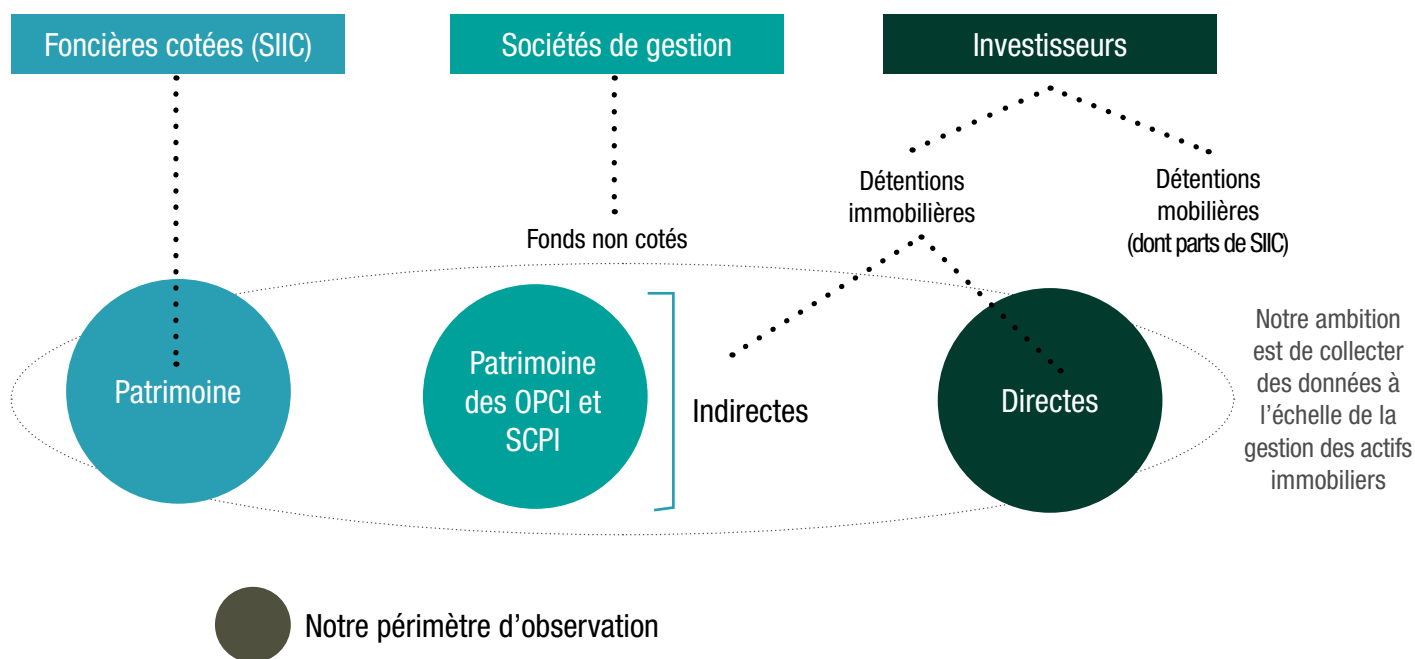
Rendre le sujet de la performance extra-financière incontournable pour l'ensemble des acteurs.

Le périmètre du Baromètre : l'actif immobilier

Le Baromètre se focalise sur l'**actif immobilier**.

Sa gestion sera évaluée au regard des thématiques environnementales, sociales et de gouvernance. Tout au long de cette étude, **le terme ESG** sera utilisé pour qualifier l'ensemble des problématiques extra-financières.

Pour permettre l'analyse, certaines données nécessiteront d'être collectées, d'autres devront être compilées. Son niveau de complexité diffère significativement selon la typologie d'acteurs analysée. **Notre objectif est de parvenir à la création d'indicateurs ESG de qualité, adaptés à la spécificité des actifs immobiliers sans pour autant imposer une nouvelle contrainte de reporting.**



SOMMAIRE

2	ÉDITO
3	CONTEXTE ET DÉMARCHE DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER REONSABLE
7	DÉFINITION DES INDICATEURS
11	LES CHIFFRES 2018
12	FOCUS SUR LES ENJEUX ESG . Enjeux environnementaux . Enjeux sociaux et sociétaux . Enjeux de gouvernance
27	FOCUS SUR LES TYPOLOGIES D'ACTEURS . Investisseurs Institutionnels . Sociétés de gestion . Sociétés cotées
30	ANALYSES ET LIGNES DIRECTRICES . ETAT DES LIEUX – Les processus de valorisation au cœur des démarches ? . LES SIGNAUX DU CHANGEMENT – Les enjeux ESG, un prisme pertinent ? . ETUDE DE MARCHÉ DES MATRICES DE MATERIALITE – Quels enseignements ?
38	PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE
40	BIBLIOGRAPHIE
41	ABRÉVIATIONS
42	REMERCIEMENTS

DÉFINITION DES INDICATEURS

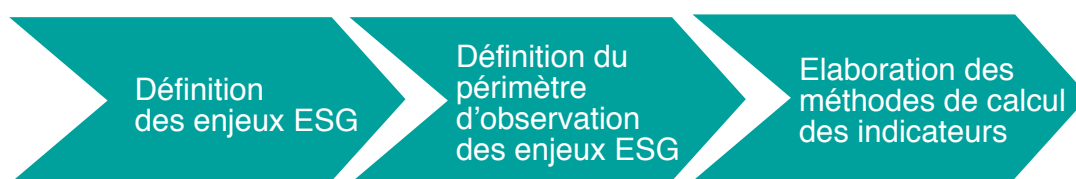
Des indicateurs basés sur les enjeux ESG

Chaque indicateur vise à témoigner du niveau de prise en compte **d'un enjeu ESG ou d'un groupe d'enjeux ESG** par les différentes typologies d'acteurs de l'immobilier d'investissement retenues pour l'établissement du baromètre.

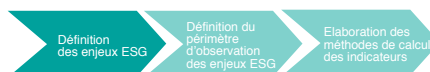
La définition des indicateurs est annexée dans le **référentiel du Baromètre de l'Immobilier Responsable de l'OID 2018**. Il est également disponible en annexe « Périmètre et Méthodologie » de ce document.

Les travaux de l'OID ont été réalisés sous la supervision d'un **Comité d'Experts** constitué de professionnels de l'immobilier d'investissement et du développement durable.

La définition d'indicateurs nécessite les étapes suivantes :



La définition des enjeux ESG



Le processus de définition des enjeux ESG a suivi une démarche rigoureuse

- Un **benchmark des référentiels d'évaluation extra-financière** actuellement disponibles a été réalisé afin d'identifier les critères les plus couramment traités. La majorité des référentiels prend en compte la **qualité du reporting portant sur les démarches extra-financières** (transparence, exhaustivité, périodicité et fiabilité du reporting) et l'**existence d'indicateurs, d'objectifs et d'initiatives** sur certains thèmes. Les plus plébiscités d'entre eux sont ceux relatifs à l'environnement : **l'énergie et les certifications ou labels**, puis ceux relatifs au **climat**, à **l'eau**, et aux **déchets** (lorsque les référentiels sont spécialisés sur le secteur immobilier). La gouvernance à l'échelle de la société est également traitée. L'OID s'est *in fine* inspiré de cette **structure d'évaluation « type »** pour définir la base de son propre référentiel tout en s'interrogeant sur **l'exhaustivité** des thèmes ESG abordés dans ces référentiels.
- **Les enjeux considérés comme matériels par le marché** : L'OID a réalisé une étude de marché portant sur le contenu des **matrices de matérialité** utilisées par les acteurs de l'immobilier (à la date de juin 2018) avec pour objectif de compléter **le listing des thématiques ESG** retenues dans les évaluations des référentiels extra-financiers. Une trentaine de matrices ont ainsi été analysées et **39 enjeux E, S et G ont été relevés, estimés selon leur récurrence** puis classés selon leur niveau de matérialité⁴.
- **Une revue des enjeux par notre Comité d'Experts** : L'analyse des matrices de matérialité comporte certains **biais** et la pertinence des 39 enjeux ESG pose question. Un Comité d'Experts, représentatif des trois **typologies d'acteurs impliquées** (SIIC, SGP, Investisseurs institutionnels, mais également des fédérations professionnelles) a ainsi été constitué pour évaluer et préciser leur nombre et leur contenu. Les **enjeux retenus à la suite de ce travail peuvent être considérés comme les plus matériels dans le secteur immobilier**.

« Il est notable que les différents acteurs de l'immobilier d'investissement ont des objectifs et des obligations très hétérogènes, mais ils ont tous un point commun : l'actif immobilier. Et c'est bien à ce niveau que sera évaluée l'appréhension des enjeux ESG, notamment pour les professionnels de fonds non cotés que nous représentons, dont le cœur de métier est justement la gestion d'actifs réels.

Se positionner au niveau de l'actif permet d'avoir une perspective plus opérationnelle des actions qui peuvent être déployées sur ces enjeux ESG et des indicateurs de suivi. Il s'agit d'une perspective que n'offrent pas les référentiels actuels généralement construits à l'échelle du gestionnaire ou se limitant aux critères environnementaux classiques.

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable apporte à ce titre un angle d'analyse novateur sur l'ensemble des enjeux ESG auxquels doit répondre le secteur immobilier ».

Julien MAUFFREY, Directeur des Etudes - ASPIM



⁴ Voir chapitre « Analyses et lignes directrices »

Les 18 enjeux ESG retenus

A l'échelle des actifs immobiliers



E1 - Energie



E2 - Carbone



E3 - Ressources et déchets



E4 - Eau



E5 - Biodiversité



E6 - Mobilité et déplacements



E7 - Résilience au changement climatique

A l'échelle des actifs immobiliers



S1 - Sécurité et santé des occupants



S2 - Confort et bien-être



S3 - Impact territorial et emploi



S4 - Accessibilité



S5 - Services rendus aux occupants



S6 - Impact social positif

A l'échelle de l'équipe en charge de l'investissement et de la gestion immobilière



G1 - Ethique des affaires



G2 - Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques



G3 - Relations parties prenantes



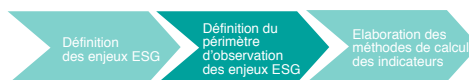
G4 - Gouvernance interne



G5 - Achats responsables

La définition des enjeux est précisée dans le chapitre « Focus sur les enjeux ESG ».

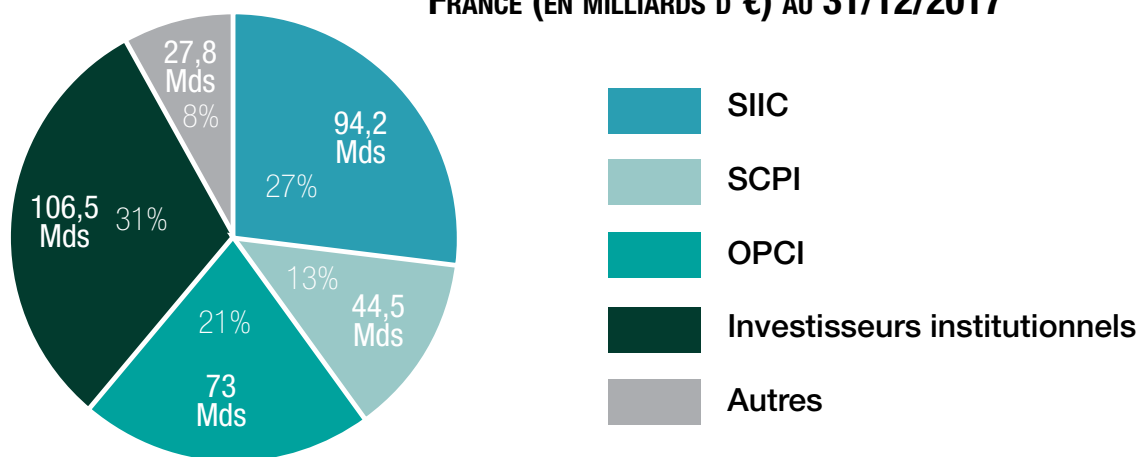
La définition du périmètre d'observation des enjeux ESG



Le marché de l'immobilier d'investissement en France au 31/12/2017 représente **346 Mds €** et se répartit entre différents véhicules d'investissement et acteurs :

- 324 Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) dont 309 OPCI Professionnels et 15 OPCI Grand Public, gérés par **47 sociétés de gestion de portefeuille**, soit un patrimoine immobilier de 73 Mds € ;
- 181 Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) gérées par **30 sociétés de gestion de portefeuille**, soit un patrimoine immobilier de 44,5 Mds € ;
- **29 Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC)** qui gèrent un patrimoine immobilier de 94,2 Mds € ;
- Des **investisseurs institutionnels** (compagnies d'assurance, mutuelles, caisses de retraite, etc.) dont les détentions immobilières directes sont estimées à environ 106,5 Mds €.

MONTANT DU PATRIMOINE IMMOBILIER - FRANCE (EN MILLIARDS D'€) AU 31/12/2017



Pour la première édition 2018 du Baromètre, l'OID a analysé les pratiques ESG sur un périmètre restreint de sociétés, précisé dans le chapitre « les chiffres 2018 ».

« Depuis la crise financière de 2008, l'immobilier attire de plus en plus d'investisseurs. Il offre en effet un couple rendement / risque attractif par rapport aux actions et aux obligations, un potentiel diversifiant important ainsi qu'une protection contre l'inflation grâce à l'indexation des loyers.

La part de l'immobilier représente aujourd'hui un peu moins de 6 % des placements des investisseurs institutionnels en France. Toutefois, toutes les enquêtes menées depuis plusieurs années montrent que leur allocation cible se situe plutôt entre 8 et 10 %. Par ailleurs, les investisseurs particuliers trouvent dans l'épargne immobilière intermédiée un rendement courant attractif, nettement supérieur à celui offert par les fonds en euros d'assurance-vie. C'est ce qui explique la forte croissance de la collecte des SCPI et des OPCI Grand Public depuis 2014, mais également les volumes d'investissement historiquement élevés en immobilier d'entreprise observés ces dernières années.

Au total, le patrimoine immobilier d'investissement s'élève aujourd'hui à 347 milliards d'euros, en croissance de 66 % depuis 10 ans. Il représente 3,3 % de la valeur totale de l'immobilier en France⁵. »

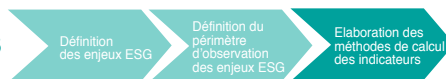
Christian DE KERANGAL, Directeur général - IEIF



⁵ Source : IEIF 2018

⁶ L'immobilier s'entend ici comme la somme des "bâtiments" et des "terrains bâtis" (traités séparément dans les comptes de patrimoine publiés par l'Insee).

Les indicateurs présentés



Deux types d'indicateurs sont présentés :

- **Des indicateurs qualitatifs et globaux** portant sur la démarche ESG des acteurs : la transparence, la gouvernance de la démarche, la structuration du reporting, l'intégration des enjeux ESG sont pris en compte ;
- **Des indicateurs quantitatifs** portant sur les enjeux ESG retenus.

Ces indicateurs ont été adaptés pour chacune des typologies d'acteurs en fonction du stade d'avancement de la démarche et des conditions d'accès aux données.

Note méthodologique : Pour le lancement de ce Baromètre, une première collecte d'informations a été réalisée. Principalement documentaire, elle s'est concentrée pour chaque typologie d'acteur sur :

- La mention de l'enjeu et/ou sa prise en compte ;
- L'existence d'un indicateur de suivi.

A noter qu'en raison de leur stade d'avancement en matière de reporting ESG⁷, les SIIC ont fait l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne l'analyse de leur méthodologie et de leurs évaluations.

En règle générale, il faut souligner plusieurs **freins à la lisibilité** de l'avancement des acteurs, notamment pour ce qui concerne l'utilisation d'indicateurs de suivi des enjeux ESG :

- Il existe en général **deux types d'indicateurs** : des indicateurs liés à la mesure et des indicateurs liés aux performances. Par exemple, pour l'enjeu « Confort et bien-être », un indicateur peut mesurer la part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure de confort acoustique, tandis que l'indicateur de performance peut évaluer la part du patrimoine équipée de panneaux acoustiques.
- Les indicateurs ont des périmètres d'application variables qui ne sont pas toujours clairement explicités.

7 Voir chapitre « Périmètre et Méthodologie »

LES CHIFFRES 2018

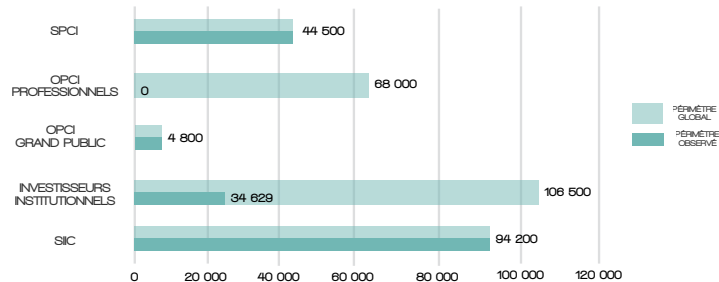


56%

du secteur de
l'immobilier
d'investissement
en France
a été observé

NOTRE PÉRIMÈTRE
D'OBSERVATION

L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT AU 31.12.2017 (MILLIONS D'EUROS)



COLLECTE DOCUMENTAIRE



ÉNERGIE

96%

publient un
indicateur de
performance*



BIODIVERSITÉ

57%

publient un
indicateur de
performance*



IMPACT
SOCIAL
POSITIF

40%

publient un
plan d'action engageant



ACHATS
RESPONSABLES

46%

publient un
plan d'action engageant

© OïD 2018

SIC

Les résultats sont présentés en pourcentages de GAV** des sociétés observées.

COLLECTE PAR ENQUÊTE



CARBONE

76%

ont un indicateur
de suivi*



EAU

80%

ont un indicateur
de suivi*



SANTÉ ET
SÉCURITÉ DES
OCCUPANTS

32%

ont un indicateur
de suivi*



RELATIONS
PARTIES PRENANTES

60%

ont un indicateur
de suivi*

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Les résultats sont présentés en pourcentages de GAV** des investisseurs observés sur leurs détentions immobilières directes.

COLLECTE DOCUMENTAIRE



ÉNERGIE

49%

mentionnent un
indicateur de suivi*



MOBILITÉ

24%

mentionnent un
indicateur de suivi*



RESSOURCES
ET DÉCHETS

36%

mentionnent un
indicateur de suivi*



CONFORT ET
BIEN-ÊTRE

29%

mentionnent un
indicateur de suivi*

FONDS NON COTÉS (SCPI ET OPCI GP)

Les résultats sont présentés en pourcentages de montants financiers du patrimoine immobilier des fonds observés.

NB : Pour les SIC et les fonds non cotés, ces premiers chiffres sont le reflet des informations communiquées publiquement dans leurs rapports. Cette collecte et les résultats présentés ici ne permettent pas d'illustrer les efforts réellement réalisés, car parfois non communiqués. Les résultats des investisseurs institutionnels étant issus d'une collecte par enquête, ils ne reflètent pas leurs pratiques de reporting. Les acteurs ont des obligations de communication extra-financière différentes qui ne permettent pas de comparer, sur la base d'informations publiques, leurs niveaux d'avancement. De plus, les critères ont été adaptés aux différents acteurs, par exemple, ont été pris en considération :
- pour les fonds non cotés : la mention de l'existence d'un indicateur de suivi ;
- pour les SIC : la communication d'un indicateur de performance.
* Ces notions font l'objet de définitions dans le Baromètre de l'Immobilier Responsable 2018 de l'OïD, au chapitre "Périmètre et méthodologie".
** GAV = Gross Asset Value : valeur brute de l'actif

FOCUS SUR LES ENJEUX ESG

Pour cette première édition, l'OID s'est concentré sur la méthode et les enjeux ESG retenus. Ci-après, un focus sur chacun des enjeux ESG analysés.

Enjeux environnementaux



ENERGIE E1

CONCORDANCE : GRI : G4-EN3 / G4-EN6 / CRE1 - EPRA : 4.1 À 4.7 - ODD



DÉFINITION

La maîtrise de l'enjeu énergétique pour le secteur immobilier repose sur les éléments suivants : la maîtrise et la réduction des consommations énergétiques totales des bâtiments, l'approvisionnement en énergie (source renouvelable ou non), l'amélioration de la performance énergétique, etc.

INDICATEURS CLÉS

- Consommations énergétiques réelles totales ($\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2.\text{an}$)
- Part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique
- Production d'énergie renouvelable in situ ($\text{kWh}_{\text{EF}}.\text{an}$)

MOTS CLÉS

Eolien, géothermie, consommation énergétique, DPE, rénovation, efficacité énergétique, BEPOS, énergie positive, autoconsommation, energy management, gestion énergétique, amélioration énergétique, microgrids

ANALYSE

L'énergie reste le principal prisme par lequel est abordé le développement durable pour les bâtiments, et est un **incontournable des labels et certifications environnementales**. La consommation énergétique d'un bâtiment peut être suivie, en énergie primaire ou finale, sur les **parties communes voire sur la totalité du bâtiment** lorsque la collecte des données est structurée. D'après le Baromètre 2017 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires de l'OID, la consommation énergétique d'un bâtiment de bureau est de **422 $\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2.\text{an}$, ou 193 $\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2.\text{an}$** ⁸.

Le déploiement de **plateformes d'energy management** est un mouvement fort sur le marché. Ces dernières permettent une meilleure prise en compte de l'enjeu de l'énergie, dans un contexte où le **Décret tertiaire à venir impose de réduire de 40% la consommation énergétique** des bâtiments tertiaires à horizon 2030. Collecter les factures énergétiques reste complexe, d'autant plus lorsque le nombre de bâtiments est important et le nombre de locataires élevé. De plus, rendre intelligible les données énergétiques requiert la **collecte de données complémentaires**, qu'il s'agisse du climat, du nombre d'occupants et des usages spécifiques. La gestion de l'enjeu énergie sous-entend également un **partenariat entre preneurs et occupants**.

Le déploiement des **énergies renouvelables** et l'évolution du contexte réglementaire relatif à l'**autoconsommation** seront des tendances fortes à l'avenir pour l'enjeu énergie.

8 Source : OID, 2017, Le Baromètre 2017 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires

DÉFINITION

L'enjeu carbone pour le secteur immobilier repose sur les éléments suivants : la mesure et la réduction des émissions de CO₂ liées au bâtiment lors de la construction, de l'exploitation et de la déconstruction et aux activités qui y prennent place (mobilité des occupants par exemple).

INDICATEURS CLÉS

- Intensité carbone pour les scopes 1 et 2 (kg_{eqCO2}/m².an)
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'analyse de cycle de vie
- Part du patrimoine labellisé (BBCA, E+C-, etc.)

MOTS CLÉS

Emissions de GES, réduction, trajectoire 2°C, plan climat, scope carbone, BGES, bilan carbone, neutralité carbone, CO₂, atténuation

ANALYSE

L'enjeu carbone est abordé par un nombre croissant d'acteurs et est **analysé dans la plupart des certifications généralistes**. Selon le Baromètre 2017 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires de l'OID, les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'un bâtiment de bureau sont de 20 kg_{eqCO2}/m².an⁹. Néanmoins, le secteur immobilier garde une marge d'amélioration car les **méthodologies de comptabilité carbone ne sont pas encore suffisamment standardisées**, notamment en ce qui concerne les postes à prendre en compte dans les émissions indirectes de GES.

Les émissions de GES sont liées à **différents postes d'émissions** qui ne se limitent pas aux consommations énergétiques, comme les transports, les matériaux de construction et les services d'entretien au bâtiment. Les **analyses de cycle de vie** permettent d'avoir un aperçu exhaustif des émissions d'un bâtiment, de l'extraction des matières premières à sa fin de vie.

Les difficultés méthodologiques reposent sur **la différenciation des périmètres** :

De **responsabilité entre les acteurs** de la chaîne de valeur ;

En matière de **scopes au sens des normes internationales**.

Les scopes 1 & 2¹⁰ sont bien intégrés dans les bilans carbone, le **scope 3 l'est moins**, notamment en raison de la difficulté de collecte des données sur l'ensemble du cycle de vie. La notion de **scope 4 sur les émissions évitées** figure parmi les sujets de demain. Le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire a publié en novembre 2018 le référentiel d'un label « Bas Carbone »¹¹, visant notamment à cadrer les mesures de réduction et de compensation des émissions GES.

Les pratiques de marché s'orientent vers l'établissement de **trajectoires 2°C compatibles** (SBTi¹² et ACT¹³), vers l'investissement dans des **bâtiments bas carbone** (Labels BBCA¹⁴ et E+C-¹⁵) et vers l'extension de la notion **à l'échelle du quartier** (BBCA quartier¹⁶).

ILS TÉMOIGNENT

« 98% de nos impacts sont liés à nos activités de promotion. Nous avons donc fixé des objectifs de résultat ambitieux : réduire les émissions de GES de 30% par logement et de 21% par m² de bureau en quinze ans. Cela suppose de revoir nos pratiques constructives : d'ici 2020, nous allons doubler la production de logements en bois. Dans le tertiaire, nous sommes le premier opérateur bois avec 154 000 m² livrés ou sous promesse. Pour le property management et la gestion, nous prenons des objectifs de moyens, en accompagnant nos clients via des dispositifs de garantie de charges ou de rénovation énergétique, respectivement. 30 copropriétés seront ainsi rénovées en 2020. »



Valérie DE ROBILLARD, Directrice Responsabilité Sociale et Environnementale - Nexity

9 Source : OID, 2017, [Le Baromètre 2017 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires](#)

10 Le scope 1 correspond aux émissions GES directes résultant de la combustion d'énergies fossiles, telles que le gaz, pétrole, le charbon, etc. Le scope 2 correspond aux émissions GES indirectes liées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de vapeur nécessaire à la fabrication du produit.

11 Label « Bas Carbone »

12 Science Based targets initiative

13 Assessing low carbon transition

14 BBCA

15 Bâtiment à Énergie Positive & Réduction Carbone

16 BBCA quartier



RESSOURCES ET DÉCHETS E3

CONCORDANCE : GRI : G4-EN1 / G4-EN2 / G4-EN22 / G4-EN23 – EPRA : 4.14 / 4.15 – ODD



DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'optimisation de la gestion des ressources et la limitation, la réutilisation et la valorisation des déchets produits lors de la construction et de l'exploitation.

INDICATEURS CLÉS

- Taux de déchets valorisés
- Quantité de déchet produits (t/ETP.an)
- Tonnes de matériaux, issus des chantiers, récupérés

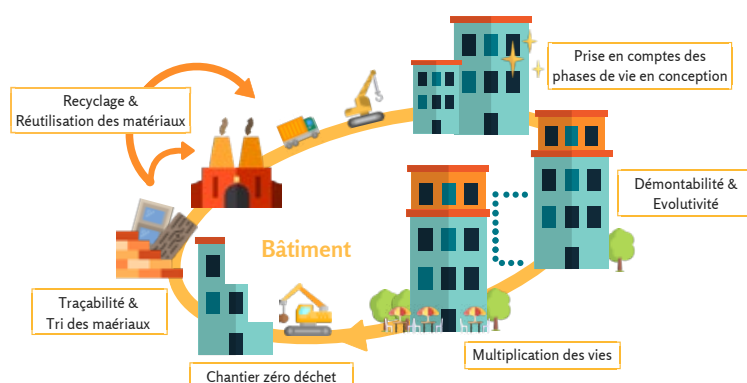
MOTS CLÉS

Déchet, gestion des déchets, réduction, limitation des déchets, tri, traitement, valorisation, recyclage, matériaux, réutilisation, fonctionnalité, ressource, réemploi, réparation, économie circulaire

ANALYSE

Du **triptyque énergie-eau-déchets**, la quantité de déchets produits reste l'indicateur le plus complexe à suivre. Le **taux de reporting** sur l'ensemble des bâtiments suivis par l'OID est de **13%** pour les déchets, contre 94% pour l'énergie. 5 kg de déchets en moyenne sont produits par mètre carré et par an dans un immeuble de bureau.

Cet enjeu est encore souvent abordé du seul point de vue du retraitement des déchets, alors qu'il **interroge toute la chaîne d'approvisionnement et les pratiques** d'une société immobilière. Au-delà de la production de déchets en exploitation, où l'enjeu principal est de s'assurer d'un tri effectif, les objectifs sont de **limiter l'usage de ressources en phase de construction** via l'écoconception ou la réutilisation de matière et de réutiliser les déchets de chantier¹⁷.



Source : OID 2018

L'**échelle territoriale** est également incontournable pour optimiser les flux d'énergie et de matières, notamment dans les initiatives liées à l'**économie circulaire**, dont l'objectif est de considérer un déchet comme une ressource. Le label **Cradle 2 Cradle** valorise ces pratiques.

17 Source : OID, 2018, L'immobilier entre dans la boucle : Opportunités et retours d'expérience de l'économie circulaire pour l'immobilier

DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur la bonne gestion et l'économie de la ressource en eau

INDICATEURS CLÉS

- Quantité d'eau consommée (m³/ETP.an)
- Quantité d'eau pluviale récupérée (m³.an)

MOTS CLÉS

Gestion de l'eau, consommation, réduction, gestion des eaux usées

ANALYSE

Réduction des consommations d'eau, réutilisation des eaux grises et des eaux pluviales : différents leviers sont disponibles pour aborder l'enjeu de l'eau mais il **reste néanmoins un des enjeux environnementaux les moins traités** par les acteurs immobiliers. D'après la collecte de l'OID, la consommation d'eau moyenne d'un bâtiment de bureau est de **0,33 m³/m².an**.

Si la collecte des données relatives à la consommation d'eau peut être déployée conjointement à la collecte des données énergétiques, il est plus complexe de mobiliser les occupants en raison du **faible coût de la ressource**.

L'identification des fuites requiert une connaissance fine du bâtiment. Les **contraintes réglementaires** limitent également les solutions pouvant être déployées, notamment en termes de **réutilisation des eaux grises**. Ces dernières peuvent par exemple participer au système de chauffage des bâtiments, mais cela reste une pratique peu répandue. De même, la **récupération des eaux pluviales** est une solution qui reste envisagée de façon ponctuelle.

DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier, porte sur la préservation des écosystèmes et des services écosystémiques dont il bénéficie¹⁸.

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine avec toiture végétale (m² végétalisés/m² de toiture)
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure d'impact du bâtiment sur la biodiversité
- Part du patrimoine n'ayant pas recours à des produits phytosanitaires

MOTS CLÉS

Espace vert, toiture végétale, mesure de l'impact biodiversité, espèce protégée, zone humide, îlot de chaleur urbain, écosystème

ANALYSE

En France, la Loi Grenelle II de l'environnement inscrit la **protection de la biodiversité dans les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique**, déclinés dans les PLUs. La Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages d'août 2016¹⁹ oblige les centres commerciaux à **limiter l'étalement des parkings et à végétaliser leurs toitures**. Cet enjeu commence donc à être abordé dans le secteur immobilier, souvent de façon ponctuelle, bien que celui-ci bénéficie largement des **services écosystémiques** qu'offre la nature.

La biodiversité « in-situ » est affectée lors de la construction d'un bâtiment (étalement urbain, fragmentation, etc.), son impact est généralement mesuré par le Coefficient de Biotope par Surface²⁰. Des **mesures de compensation** peuvent être mises en œuvre²¹. La biodiversité « ex-situ », affectée lors de la fabrication et l'extraction des matières premières, reste faiblement abordée dans la mesure de l'impact d'un bâtiment. Des **mesures de compensation** peuvent être mises en œuvre²¹. La biodiversité « ex-situ », affectée lors de la fabrication et l'extraction des matières premières, reste faiblement abordée dans la mesure de l'impact d'un bâtiment.

Le terme de **biophilie** est utilisé pour décrire les externalités positives de la biodiversité dans le bâtiment (plantations, installations d'habitats naturels, etc.). Elle **augmente notamment la productivité** jusqu'à 15%, diminue la fatigue jusqu'à 32%, **diminue les effets d'îlots de chaleur urbains** et contribue à la réduction de nuisances acoustiques en milieu urbain²².

Les études écologiques sont **réalisées de façon volontaire**, dans le cadre des certifications généralistes BREEAM et NF Habitat HQE (hors cas de projets soumis à autorisation préfectorale). Plusieurs labels, comme **BiodiverCity®** et **Effinature®** valorisent les démarches relatives à la biodiversité.

18 Services de soutien (sol), services d'approvisionnements (les matériaux sont issus d'origine naturelle), eau (usages sanitaires et espaces verts), services de régulation (les végétaux régulent le climat, la qualité de l'air, de l'eau etc.), services culturels et récréatifs (procurés par la présence d'espaces verts sur et autour du périmètre du bâtiment).

19 Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

20 Coefficient de Biotope par Surface

21 La séquence ERC (éviter réduire compenser) s'applique aux projets et aux plans et programmes soumis à évaluation environnementale ainsi qu'aux projets soumis à diverses procédures au titre du code de l'environnement (autorisation environnementale auprès de la préfecture, dérogation à la protection des espèces, évaluation des incidences Natura 2000, etc.). Tout projet de construction de plus de 40 000 m² y est soumis d'office. La compensation peut s'effectuer via l'achat d'unités de compensation dans des réserves naturelles d'actifs existants sur le sol français ou via l'achat d'un terrain équivalent en superficie et en termes d'écologie.

22 Source : Université de Melbourne, septembre 2015, *Gazing at Nature Makes You More Productive* Université d'Exeter, août 2014, *Why plants in the office make us more productive*

ILS TÉMOIGNENT

« En tant qu'acteur important de l'immobilier, La Française REM a engagé une réflexion sur le potentiel de développement d'une agriculture urbaine sur son patrimoine francilien.

Un premier projet porté conjointement avec la société MUGO vient de voir le jour à Puteaux où 2000 m² de jardins maraichers et d'espaces d'agrément ont été mis à disposition des occupants du campus Aviso.

Au-delà de son impact sur la conservation de la biodiversité, du confort et du bien-être procurés par la proximité de la nature, ce jardin a pour vocation de créer du lien social en permettant aux utilisateurs de s'initier à la culture maraichère par la mise à disposition d'un jardin associatif et en leur proposant des rencontres pédagogiques trimestrielles. Les produits récoltés seront proposés dans le cadre d'un mini marché hebdomadaire. »

Gérard DEGLI ESPOSTI, Directeur de l'ISR Immobilier – La Française REM



MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS E6

CONCORDANCE : GRI : G4-EN30 - EPRA : 4.8 À 4.10 / 8.3 - ODD



DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'encouragement de la mobilité douce et/ou décarbonée, la proximité et la facilité d'accès des bâtiments aux transports en commun.

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine à proximité des transports en commun
- Part du patrimoine comportant des bornes de charge pour véhicules électriques
- Part du patrimoine proposant des parkings à vélos

MOTS CLÉS

Accessibilité, transport, transports en commun, zone urbaine, plateforme multimodale, parking, bornes de recharge, autopartage

ANALYSE

La mobilité et les déplacements font partie intégrante des préoccupations des entreprises, étant **intrinsèquement reliés à l'enjeu carbone** et aux émissions GES des bâtiments. La dimension sociale de cet enjeu est également de plus en plus considérée. Aujourd'hui, 78% des dirigeants et **80% des salariés considèrent la mobilité durable comme un enjeu majeur**²³.

En 2010, la Loi « Grenelle II » impose pour la première fois l'obligation de pré-équipement des parkings d'emplacements de **bornes de recharge pour les véhicules électriques**. Cette obligation est élargie par la Loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte de 2015.

Outre ces dispositions, les acteurs immobiliers s'engagent aujourd'hui sur l'encouragement de la **mobilité douce et/ou décarbonée** (parkings à vélos, aménagements pour les piétons, etc.), la proximité et la facilité d'accès à des offres de **transports en commun** et l'offre d'alternatives comme le **covoiturage** et l'**autopartage**. Autant de signes qui montrent l'avancement du secteur sur cet enjeu. Afin d'avoir une démarche structurée, plusieurs axes complémentaires doivent être considérés : la population concernée, les **usages** de cette population (mobilisation), les **technologies associées** à ces usages (type de transports) et l'**énergie utilisée par ces technologies** (plus ou moins carbonée)²⁴.

23 Source : OpinionWay, 2016, [Baromètre de la mobilité durable en entreprise](#)

24 Source : Elioth, Egis Conseil Bâtiments, Quattrolibri et Mana pour la Mairie de Paris, 2017, [Paris change d'ère, Vers la neutralité carbone en 2050](#), p. 88

ILS TÉMOIGNENT

« La Poste a, via Poste Immo, équipé 46 bâtiments avec des centrales photovoltaïques. Elle a aussi la première flotte de véhicules électriques du monde. Faire converger les infrastructures installées sur les bâtiments et le besoin de recharge de nos véhicules est une évidence et une nécessité. »

Sophie-Noëlle NEMO, Directrice de la Délégation à la Transition Energétique,
Présidente de Nouvelle Attitude - filiale du Groupe La Poste



« Dès 2012, pour accompagner le déploiement massif de sa flotte électrique, La Poste s'est inquiétée du sujet de la recharge, notamment en lançant le projet Infinidrive pour tester la recharge intelligente des véhicules électriques. Avec l'augmentation récente des projets d'autoconsommation, cette possibilité de piloter finement la recharge des véhicules électriques va devenir un atout majeur pour optimiser les taux de consommation locale. »

Antony GUILBERT-CHOLET, Direction Générale/Responsable Innovation et Energie - Poste Immo



RESILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE E7

CONCORDANCE : GRI : G4-EN27 - G4-EC2 - EPRA : 4.16 - ODD



DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'identification et l'adaptation du patrimoine aux risques (physiques et de transition) liés au changement climatique.

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une cartographie des risques climatiques
- Existence d'un plan d'adaptation
- Existence d'une structure de suivi des problématiques d'adaptation

MOTS CLÉS

Adaptation, atténuation, mitigation, risques climatiques, inondations, catastrophes, événements extrêmes, sécheresses, aléas climatiques

ANALYSE

La résilience au changement climatique, mise en avant dans les **articles 7 et 8 de l'Accord de Paris**, fait référence, pour l'immobilier, à la résistance et **l'adaptation des bâtiments** aux conséquences du changement climatique. Figurent parmi les aléas **les plus fréquents en France les inondations, les fortes précipitations, les vagues de chaleur et le retrait-gonflement des argiles**. L'ONERC a publié en 2017 un **second plan d'adaptation** au changement climatique pour la France²⁵.

La **cartographie des risques climatiques** est essentielle afin de prioriser les actions sur les actifs à risques. La **localisation** et les modes constructifs du bâtiment influent grandement sur leur résilience. L'exercice de cartographie, initié par quelques acteurs immobiliers, nécessite de s'appuyer sur des **scénarios** de projection, comme ceux du GIEC²⁶ ou de l'AIE²⁷, afin d'anticiper l'ampleur et la fréquence des risques physiques.

Les **recommandations de la TCFD** incitent à la transparence des sociétés quant à leur appréhension des risques climatiques. Cette notion est aujourd'hui centrale dans les attendus d'une démarche ESG, notamment en France où **l'article 173-VI** oblige certains investisseurs et sociétés de gestion à publier des informations sur **la prise en compte des enjeux climatiques dans leur politique d'investissement**²⁸.

L'enjeu de la résilience ne peut se penser qu'en corrélation avec l'enjeu climatique : **l'atténuation** de l'impact sur le changement climatique est complémentaire des mesures **d'adaptation** qui seront nécessaires pour y faire face. La démarche doit être globale et structurante.

²⁵ Source : ONERC, 2017, Vers un 2e plan d'adaptation au changement climatique pour la France Enjeux et recommandations

²⁶ Scénarios du GIEC

²⁷ Source : International Energy Agency, 2017, World Energy Outlook 2017

²⁸ Source : OID, PwC, 2017, Démarches ESG-Climat Des Gérants Immobiliers

ILS TÉMOIGNENT

« Pour un assureur comme Allianz, le changement climatique est, depuis déjà une dizaine d'années mais aussi dans les années à venir, synonyme d'une croissance très importante des sinistres liés aux catastrophes naturelles et d'un risque direct sur les résultats de l'entreprise.

La résilience des actifs, en particulier immobilier et infrastructure, est donc essentielle à la préservation de son métier de base et de sa rentabilité, mais également à celle de sa gestion d'actifs.

C'est la raison pour laquelle sa filiale immobilière Allianz Real Estate place l'analyse de l'exposition des actifs immobiliers aux risques naturels parmi ses critères prioritaires, en renforçant la résilience des actifs existants et en excluant les acquisitions potentielles qui présentent une exposition trop importante ou sont peu résilientes aux risques naturels. »

Patrick STEKELOROM, *Directeur Développement Durable et Innovation – Allianz Real Estate France*





SÉCURITÉ ET SANTÉ DES OCCUPANTS S1

CONCORDANCE : GRI : G4-PR2 - EPRA : 5.7 / 5.8 - ODD



DÉFINITION

L'enjeu porte sur la sécurité et la santé des occupants dans leurs activités au sein et à proximité du bâtiment (qualité de l'air intérieur, offre de restauration saine, etc.).

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine faisant l'objet d'une mesure de la qualité de l'air intérieur
- Taux de surfaces en premier jour (à moins de 6 mètres des fenêtres) sur la surface totale du patrimoine
- Part du patrimoine proposant un accès facilité à une alimentation saine

MOTS CLÉS

Qualité de l'air, luminosité, sécurité, rejets et substances toxiques, composés organiques volatiles

ANALYSE

La santé et la sécurité des occupants font l'objet de réglementations, qu'il s'agisse de la **sécurité incendie** ou de la **qualité sanitaire de l'eau** par exemple. Les attentes sont croissantes, par exemple sur la **non-nocivité des produits d'entretien** et sur l'accès à une **alimentation biologique**.

La **qualité de l'air** est également un des sujets montants dans le secteur. Pour cause, la mauvaise qualité de l'air engendre près de **20 000 décès par an** dans 25 des plus grandes villes du monde²⁹, l'OMS a également classé la pollution de l'air intérieur au huitième rang des facteurs à l'origine des problèmes de santé. Le **label Intérieur**³⁰ valorise les démarches visant à améliorer cette problématique.

L'**ouverture croissante des bâtiments de bureau et de commerce sur leur territoire** pose également des questions de sécurité du bâtiment, résultant sur une tension possible entre suivi des circulations et **protection des données personnelles**. Serenity a créé **HQS (Haute Qualité Sécurité)** en 2016, un référentiel international portant sur la sécurité et la sûreté dans l'immobilier.



CONFORT ET BIEN-ÊTRE S2

CONCORDANCE : GRI : G4-PR5 - EPRA : NA - ODD



DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur le bien-être (physique et psychologique) et le confort (l'absence de gênes dans son environnement physique et fonctionnel) des occupants dans leurs activités au sein et à proximité du bâtiment : notamment les bonnes conditions de travail, le sentiment de satisfaction

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure du confort acoustique
- Part du patrimoine équipé de panneaux acoustiques
- Part du patrimoine proposant un accès facilité à des infrastructures ou un environnement propice aux activités sportives et culturelles
- Part du patrimoine proposant des espaces de détente et de convivialité

MOTS CLÉS

Qualité de l'air, luminosité, flexibilité des usages, biophilie, bien être, confort thermique, visuel, acoustique, qualité de vie, environnement, nature, sociabilité

ANALYSE

Devenus incontournables depuis quelques années, le confort et le bien-être ne font pas l'objet d'une définition unique. Les **critères physiques du confort** (lumière, calme, espace, température) font l'objet d'attentes fortes de la part des occupants. Aussi, les **employeurs, en charge de la sécurité et de la santé des travailleurs**, sont très attentifs aux critères de bien-être dans leurs choix de locaux. La qualité de construction de l'immeuble, l'**organisation des espaces de travail** (flex office, espace de coworking), des lieux de restauration, de repos, de détente ou de sport sont des critères déterminants de ces choix. **Cet enjeu est donc relativement bien traité** par les acteurs immobiliers selon l'étude menée par l'OID en 2017. Ainsi, 87% des directeurs de l'environnement de travail se déclarent attentifs à la surface de travail par personne, et 92% à la mise à disposition d'espaces partagés (salles de réunion, plateaux ouverts, etc.)³¹.

Les **certifications généralistes** tendent à inclure de nouveaux critères sur ces enjeux, mais ceux-ci prennent souvent la forme de **dispositions techniques, peu « palpables » par les occupants**. Deux outils de valorisation sont spécifiquement dédiés au confort et bien-être : **WELL** et **OsmoZ**.

Connaître les attentes spécifiques des occupants reste très complexe, bien que les **outils de mesure de la satisfaction** soient de plus en plus nombreux. Les solutions sont souvent abordées au travers de la flexibilité et du **changement de statut des espaces**. Nul doute que le confort et le bien-être resteront une thématique d'actualité au cours des prochaines années et que de nouveaux aspects attendants continueront à émerger (**biophilie, connectivité**, etc.).

²⁹ Source : Institut de veille sanitaire, 2015, [Veille sanitaire internationale](#)

³⁰ Label intérieur

³¹ Source : OID, 2017, [Confort et bien-être dans les immeubles de bureaux](#)



IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI S3

CONCORDANCE : GRI : G4-EC6 / G4-EC7 / G4-SO1 - EPRA : 5.9 - ODD



DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'impact du bâtiment sur le développement économique local

INDICATEURS CLÉS

- Soutien aux associations locales (€/an)
- Taux de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement
- Taux de fournisseurs et sous-traitants appartenant à l'Economie Sociale et Solidaire dans la chaîne d'approvisionnement

MOTS CLÉS

Emploi local, ESS, insertion, dynamisme territorial, insertion dans le tissu local, partenariats, création d'emplois, territoire

ILS TÉMOIGNENT

« Pour contribuer positivement au territoire et à ses habitants, le centre commercial Quartz a organisé le Forum emploi et formation les 30 et 31 mai 2018 en partenariat avec la Ville de Villeneuve la Garenne (92). Le premier jour, les visiteurs ont pu découvrir des métiers, des formations, et échanger avec des coaches en recrutement pour apprendre à se préparer à des entretiens d'embauche. Le deuxième jour était consacré à des speed dating avec les candidats et les employeurs proposant des offres d'emploi. Soixante entreprises ont répondu à l'appel, dont dix enseignes du centre commercial. Au total, ce sont plus de 2000 CV qui ont été déposés pendant les deux jours. Altarea Cogedim est fier d'avoir pu contribuer à favoriser l'emploi local – qui est un enjeu clef du Groupe. »

Eléonore DEVAUD, Directrice RSE – Altarea Cogedim



ANALYSE

Le développement immobilier comme l'exploitation des bâtiments sont **sources d'emplois pour le territoire**. Les centres commerciaux par exemple sont créateurs d'emplois non délocalisables et contribuent au dynamisme économique et au lien social ; ils représentent 450 000 emplois directs et 74 000 emplois indirects³². Favoriser des **programmations mixtes**, établir des partenariats avec des commerçants locaux pour offrir aux occupants un accès à des services, **ouvrir l'accès aux bâtiments de bureau à des associations locales** hors des heures de travail, sont autant d'actions permettant d'aller plus loin dans l'intégration territoriale.

Certains projets immobiliers, à l'image des Grands Voisins, sélectionnent les **occupants sur des critères d'impact social et environnemental**, souvent exclus du marché immobilier classique.

La définition d'indicateurs de mesure de l'impact territorial reste cependant **très hétérogène d'un acteur à l'autre**.



« Les centres ETIC sont conçus pour répondre aux besoins et exigences des entreprises responsables que nous hébergeons. Pour les aider à se développer et créer des emplois : nos bureaux et commerces partagés sont pensés pour être fonctionnels et favoriser les synergies. 523 emplois ont été créés par nos centres et nos résidents depuis 2010.

Nos lieux, majoritairement des friches industrielles réhabilitées, sont 5 à 10 fois moins énergivores que la moyenne des bureaux. Mais la spécificité d'ETIC se situe surtout sur les usages : c'est l'impact global de l'écosystème qui est pris en compte : impact carbone de l'alimentation et des déplacements, % d'économie circulaire, etc. »

Emmanuel COURBOIS, Responsable Hygiène Sécurité Environnement (HSE) -
ETIC @ Foncièrement Responsable

32 Source : Conseil National des Centres Commerciaux, 2017,
Les centres commerciaux, créateurs d'emplois et de lien social

« Grâce à ses différents métiers et ses implantations géographiques, Icade contribue au développement économique, culturel et social des territoires. Icade s'engage en matière d'emploi local et d'insertion et met en œuvre la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle dans ses programmes immobiliers. Icade implique également ses collaborateurs volontaires dans des actions associatives au plus près des besoins des territoires. Elle met en œuvre des actions de mécénat culturel et solidaire, avec par exemple l'hébergement d'artistes et de designers en résidence au sein de l'Art&Design Lab by Icade pour coconstruire des projets innovants. »

Daphné MILLET, Directrice RSE - Icade



ACCESSIBILITÉ S4

CONCORDANCE : GRI : G4-HR3 - EPRA : NA - ODD



DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur le fait que le bâtiment soit accessible à toute personne quelle que soit sa situation (handicap physique, mental, personnes âgées, etc.)

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine en accessibilité PMR

MOTS CLÉS

Règlementation personnes à mobilité réduite, norme, aménagement

ANALYSE

L'enjeu de l'accessibilité est souvent interprété comme concernant seulement les personnes à mobilité réduite. En réalité il porte juridiquement sur **l'accessibilité des infrastructures à toute personne**, quelle que soit sa situation (handicap physique ou mental, personnes âgées, poussettes, etc.).

Cet enjeu sociétal est intrinsèquement lié aux **droits de l'homme et à l'égalité des chances**. La Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées de 2005 prévoit que **tout établissement recevant du public (ERP) doit être accessible à tous dès 2015**. En 2017, seuls **37% des ERP sont accessibles** et 59% sont engagés dans la démarche.

Les acteurs immobiliers se saisissent petit à petit de cet enjeu grâce à des aménagements sur les bâtiments existants ou **l'intégration de cette problématique dès la conception** des nouveaux projets. Deux certifications valorisent aujourd'hui l'accessibilité d'un bâtiment : le **label Accessibilité** et la **certification Bâtiment Accessible Certifié (BAC)**.



SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS S5



CONCORDANCE : GRI : G4-PR5 - EPRA : NA - ODD

DÉFINITION

L'enjeu porte sur la mise à disposition et/ou la mutualisation de services à destination des occupants d'un bâtiment (restauration, culture, sport, etc.).

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine proposant un service de restauration accessible
- Part du patrimoine proposant des infrastructures sportives et culturelles accessibles
- Part du patrimoine proposant l'accès à des services de type conciergerie, crèche

MOTS CLÉS

Restauration, salle de sport, mixité des usages, coworking, conciergerie

ANALYSE

Les services rendus aux occupants sont directement **liés au bien-être et à la santé** de ces derniers. L'immobilier tertiaire est particulièrement concerné par cet enjeu, notamment pour les bâtiments de bureaux : les occupants voyant la **frontière entre leurs vies professionnelles et privées** s'amenuiser, les services qui leurs sont accessibles dans ce type de bâtiments sont essentiels à la qualité de vie.

Dans une logique d'ouverture des actifs sur leur environnement proche, les services se conçoivent aussi bien pour les occupants que pour les **riverains**. A ce titre, la **mutualisation de services** est un axe de réflexion important. Parmi les services les plus couramment abordés par le secteur figurent les **services de restauration, commerce, transport, conciergerie, crèche, sport et culture**.

Le **numérique** est actuellement perçu comme une opportunité pour connecter le bâtiment et **orienter les occupants vers ces différents services**, notamment les transports. La capacité de connectivité et de communication du bâtiment pour le développement de services est par exemple l'un des critères du **label Ready2Services**. Le **label WiredScore** valorise également les espaces de travail hautement connectés.



IMPACT SOCIAL POSITIF S6



CONCORDANCE : GRI : G4-EC6 / G4-EC7 / G4-SO1 - EPRA : 5.9 - ODD

DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'investissement dans des typologies d'actifs répondant à des problématiques sociales (accès au logement, logement à loyer abordable, hébergement de personnes en difficulté, etc.).

INDICATEURS CLÉS

- Volume d'investissements dirigés vers des actifs à impact social positif (accessibilité financière de l'offre)

MOTS CLÉS

Accès au logement, logement à loyer abordable, hébergement de personnes en difficulté

ANALYSE

Parfois mentionné par les acteurs immobiliers, cet enjeu recouvre une notion dont **la définition fait débat**. Certains font référence à la **diversification du patrimoine** en termes de typologie d'actifs : l'investissement dans des **bâtiments du domaine de la santé ou du social** (répondant à une mission d'intérêt collectif) est parfois mis en avant. D'autres interrogent l'impact d'un bâtiment de santé si celui-ci n'est pas **accessible financièrement**. Ce dernier point est un critère qui, s'il est intégré dans la définition de l'impact social positif, exclut de nombreux actifs comme les **EHPAD ou les logements étudiants** qui n'offrent pas intrinsèquement une accessibilité financière suffisante.

D'autres paramètres comme la **localisation de l'actif** peuvent entrer en compte dans la définition : un bâtiment de santé en zone rurale aura un impact sociétal plus important que son homologue en zone urbaine, où l'offre de soin est plus forte.

L'intégration de cet enjeu sous-entend une **démarche structurée et anticipée** car l'ensemble de la **stratégie d'investissement** est concerné par la prise en compte de ce dernier. Il n'existe actuellement **pas d'indicateurs ou standards communs** sur cet enjeu dans le secteur immobilier.

ILS TÉMOIGNENT

« Nous développons au sein de notre allocation d'actifs immobiliers résidentiels une poche répondant plus particulièrement à des exigences d'impact social positif.

- Investissement dans le logement intermédiaire, soit directement, soit indirectement. Le fonds FLI 1 (9000 logements) a évalué le gain en pouvoir d'achat supplémentaire pour les locataires à 1269 €/an. Cet indicateur fait l'objet d'un suivi ;
- Participation au fonds d'investissement Hémisphère propriétaire de 59 Résidences d'Hébergement à Vocation Sociale, 5 700 chambres et 8 263 personnes accueillies au S1 2018. Gain pour l'Etat : forte diminution des coûts des nuitées

Impact social positif : accompagnement social des résidents dont la qualité est évaluée par un cabinet d'audit indépendant selon des indicateurs. »

Nathalie ROBIN, *Directeur Immobilier* - BNP Paribas Cardif





ETHIQUE DES AFFAIRES G1

CONCORDANCE : GRI : G4-EC1 / EPRA : 6.3 / ODD



DÉFINITION

L'enjeu porte sur l'approche déontologique des équipes en charge de l'investissement immobilier, notamment en termes de non-corruption, de transparence et de devoir de vigilance.

INDICATEURS CLÉS

- Existence d'un code de conduite ou d'une charte éthique à destination des collaborateurs
- Nombre de formations données sur l'éthique des affaires et lutte contre la corruption, pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion des actifs immobiliers

MOTS CLÉS

Lutte anti-corruption, pots de vin, concurrence, conflit d'intérêts, compliance, conformité, déontologie

ANALYSE

L'éthique des affaires est **un enjeu largement pris en compte par les sociétés**. Il en va de la déontologie et de l'intégrité des équipes en charge de l'investissement immobilier, notamment en termes de **non-corruption, transparence et loyauté des pratiques**. La préservation de la **réputation** de l'entreprise est fortement liée à cet enjeu.

La Loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique de 2016, dite « **Sapin II** » impose aux entreprises de plus de 500 salariés et dont le chiffre d'affaires est supérieur à 100 millions d'euros de prendre les mesures nécessaires pour **prévenir et détecter la corruption ou le trafic d'influence**. Figurent parmi ces mesures les **codes de conduite ou chartes éthiques internes**, les dispositifs d'alerte, les cartographies de risques, les procédures d'évaluations et de contrôles comptables, les **dispositifs de formation interne** et les sanctions disciplinaires.

Si de nombreuses structures avaient mis en place des stratégies internes d'éthique des affaires avant 2016, cette loi a permis de **formaliser et généraliser des plans de prévention et de détection des malversations**. La Royal Institution of Chartered Surveyors (**RICS**) est à ce titre un organisme qui promeut la qualité et le professionnalisme du secteur immobilier tout en le guidant à l'aide des **5 principes de son code de déontologie**.



INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT, DE GESTION ET DE CONTRÔLE DES RISQUES

G2

CONCORDANCE : GRI : G4-EC2 - EPRA : 8.2 - ODD : TOUS LES ODD

DÉFINITION

L'enjeu, pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière, porte sur la prise en compte des enjeux E, S et G dans la politique d'investissement immobilière, ainsi que dans la gestion et le contrôle des risques.

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une évaluation ESG
- Part d'acquisitions ayant fait l'objet d'une Due Diligence sur critères ESG (en volume financier)
- Existence d'une cartographie des risques ESG

MOTS CLÉS

Contrôle post-acquisition, ISR, fonds labellisés, stratégie d'investissement, identification des risques structurels, risques de transition, risques physiques, cartographie des risques, gestion des risques

ANALYSE

Le reporting sur la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion des risques est **une obligation réglementaire** pour les investisseurs institutionnels et certaines sociétés de gestion suite à l'**article 173-VI de la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte**.

Cette obligation requiert néanmoins de prendre en compte les **spécificités des actifs immobiliers**. Les indicateurs ESG suivis sont hétérogènes, bien que dans une moindre mesure pour les SIIC dont les obligations de reporting sont plus anciennes.

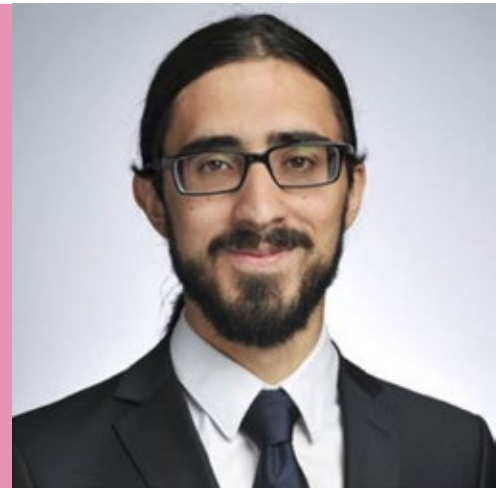
La **due diligence** peut également intégrer un volet ESG, afin d'identifier les risques et opportunités liés aux actifs en **phase d'acquisition**. A ce titre, l'OID a développé un **outil de Due diligence responsable**, proposant une **grille de critères** dont la revue est essentielle pour l'acquisition d'un bâtiment responsable.

Cette collecte de données est l'opportunité de structurer le suivi de la performance ESG de l'actif durant sa **phase de gestion**. Cela permet d'anticiper les risques de réputation et de transition, en lien direct avec les évolutions réglementaires.

ILS TÉMOIGNENT

« La clef essentielle du succès d'une démarche ESG réside dans son intégration dans l'ensemble de la chaîne de valeur opérationnelle d'une société de gestion. La création de valeur débute dès la due diligence d'acquisition par un rigoureux passage au crible d'une grille croisant préoccupations E, S et G. Une feuille de route sur-mesure est alors établie et déployée pendant toute la vie d'un immeuble en portefeuille mobilisant et responsabilisant chaque collaborateur. A l'arbitrage, c'est alors une valeur concrète qui émerge et peut être mise en avant. C'est cette démarche que PERIAL Asset management a initié il y a près de 10 ans et qui constitue aujourd'hui un des fondements de la résilience durable de nos portefeuilles. »

Cédric NICARD, Directeur du Développement Durable - PERIAL Asset Management



RELATIONS PARTIES PRENANTES G3

CONCORDANCE : GRI : G4-21 / G4-24 - EPRA : 5.9 / 7.1 / 7.12 - ODD



DÉFINITION

L'enjeu, pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière, porte sur l'implication de l'ensemble de la chaîne de valeur et des acteurs locaux dans la démarche ESG.

INDICATEURS CLÉS

- L'enjeu, pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière, porte sur l'implication de l'ensemble de la chaîne de valeur et des acteurs locaux dans la démarche ESG. Nombre de comités parties prenantes (par an)
- Pourcentage du parc faisant l'objet d'annexes environnementales (sur baux supérieurs à 2 000 m² et sur baux inférieurs à 2 000 m²)
- Production d'une matrice de matérialité annuelle
- Existence d'une politique d'engagement auprès de l'ensemble des parties prenantes

MOTS CLÉS

Relation aux locataires, relation aux occupants, bail vert, annexe environnementale, dialogue, charte d'engagement auprès des investisseurs, communication, matrice de matérialité, sélection des parties prenantes

ANALYSE

En tant que **vitrine des entreprises**, la relation avec les parties prenantes est considérée comme primordiale. Cet enjeu fait écho au dialogue, à la communication et aux relations avec l'ensemble des parties prenantes (**internes, investisseurs, fournisseurs, locataires, grand public, etc.**).

Ces relations conditionnent l'implication de l'ensemble de la chaîne de valeur et des acteurs locaux dans les démarches ESG des acteurs de l'immobilier. Ces implications peuvent se traduire de différentes manières : par la participation à des **comités parties prenantes**, des **questionnaires** envoyés en amont de la production d'une matrice de matérialité ou des **engagements réciproques**.

Cet enjeu permet aux acteurs de **suivre, rendre compte, étendre et légitimer leurs démarches ESG**. Les **référentiels extra-financiers** peuvent aujourd'hui faciliter les relations entre entreprises et investisseurs, en fléchant ces derniers vers les entreprises les plus « responsables ». A ce titre, la participation au **GRESB**, au **CDP** ou encore aux **PRI** apporte généralement un gage de confiance au sein des relations entreprises-investisseurs.



GOUVERNANCE INTERNE G4

CONCORDANCE : GRI : NA - EPRA : NA - ODD : TOUS LES ODD

DÉFINITION

L'enjeu porte sur l'appropriation des enjeux ESG par les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière, cela porte notamment sur les formations au développement durable, sur la mise en place et montée en compétence d'équipes dédiées, sur la communication avec les gestionnaires et les autres équipes.

INDICATEURS CLÉS

- Existence d'une équipe dédiée à la démarche ESG sur les actifs immobiliers
- Nombre de contrats de travail intégrant des missions rattachées aux enjeux ESG ou RSE dans les fiches de poste
- Nombre de contrats de travail intégrant des critères ESG ou RSE dans la rémunération
- Nombre de formations aux enjeux ESG ou RSE pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion d'actifs immobiliers

MOTS CLÉS

Équipes dédiées, formation au développement durable, communication avec les gestionnaires, sensibilisation, missions ESG, management de la politique ESG, transversalité

ANALYSE

Terme répandu depuis quelques années, la gouvernance est un **enjeu qui influe sur tous les autres du fait des modes de prise de décisions qu'elle suppose**. Afin de rendre l'intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement et de gestion des actifs immobiliers effective, deux aspects de gouvernance sont à prendre en considération.

Tout d'abord, l'équipe en charge de la démarche ESG de l'entreprise doit **comporter des responsables spécialisés sur les actifs immobiliers**, dont les problématiques sont très différentes des autres classes d'actifs des entreprises. Ensuite, dans un souci de **transversalité**, les équipes responsables de la gestion des actifs immobiliers doivent être **formées aux enjeux ESG** et à leur implication opérationnelle.

De nouvelles pratiques se développent actuellement dans le secteur, notamment l'intégration de **missions ESG dans les fiches de postes** des collaborateurs, l'organisation périodique de comités développement durable ou encore l'animation de **concours inter-entreprise sur l'amélioration des performance ESG des équipes**, à l'instar de **CUBE 2020 par l'IFPEB**.



ACHATS RESPONSABLES G5

CONCORDANCE : GRI : G4-HR5 / G4-PR1 / CRE8 - EPRA : NA - ODD



DÉFINITION

L'enjeu, pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière, porte sur l'intégration de critères ESG dans l'achat de biens ou services.

INDICATEURS CLÉS

Part des fournisseurs évalués sur leurs performances ESG
 Nombre de fournisseurs ayant signé une charte achats responsables
 Poids des critères ESG dans le choix des fournisseurs

MOTS CLÉS

Chaîne de valeur, prestataires, achats responsables, charte d'achats responsables, code éthique fournisseurs, chaîne d'approvisionnement

ANALYSE

Les démarches achats responsables sont émergentes dans le secteur de l'immobilier. La **Loi relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre** de 2017 oblige les entreprises françaises d'au moins 5 000 salariés en France et les sociétés étrangères de plus de 10 000 salariés en France à publier un plan de vigilance pour **prévenir les risques ESG de leurs fournisseurs**. Par effet d'entraînement, des plus petites structures ont mis en place un **contrôle approfondi de leur chaîne d'approvisionnement**.

La norme internationale **ISO 20 400**, publiée en 2017, fournit des lignes directrices aux entreprises pour intégrer la responsabilité sociétale dans leurs **processus achats**. Le **Label Relations Fournisseurs et Achats Responsables**³ reconnaît les entreprises innovantes sur cet enjeu.

Les entreprises développent des démarches individuelles à travers notamment l'élaboration de **chartes achats responsables** engageant tout ou partie des fournisseurs ou par l'intégration des critères ESG dans les évaluations de ces derniers (de l'ordre de **5 à 15%**). L'OID publiera en 2019 un **outil d'accompagnement sur l'élaboration de démarches Achats responsables en immobilier**, proposant critères, indicateurs et bonnes pratiques pour chaque métier de l'immobilier.

FOCUS SUR LES TYPOLOGIES D'ACTEURS

Investisseurs Institutionnels

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les investisseurs institutionnels **représentent une part notable des détenteurs de l'immobilier d'investissement (31%³⁷)** alors même que l'immobilier ne représente qu'une faible part dans leur portefeuille (**5,75%³⁸**).
- S'ils exercent un **contrôle opérationnel sur leurs détentions immobilières directes**, le contrôle sur leurs détentions indirectes est généralement délégué à des sociétés de gestion de portefeuille.
- Les investisseurs institutionnels peuvent avoir un **impact indirect** sur la gestion ESG de leurs actifs immobiliers en orientant leurs investissements dans des véhicules en fonction de la démarche ESG de ces derniers.
- **Les obligations réglementaires dictées par l'article 173-VI³⁹ de la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte** orientent largement les pratiques des investisseurs institutionnels.

BREF HISTORIQUE ET RÉGLEMENTATIONS ACTUELLES

En 2015, **l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour le Croissance Verte** a étendu le périmètre de l'article 224 de la loi Grenelle II, auparavant limité aux sociétés de gestion, aux investisseurs institutionnels. Dès l'exercice 2016, ces derniers ont été soumis, suivant le montant de leurs encours, à des obligations de **reporting portant sur leurs politiques d'investissement en matière de prise en compte de l'ESG et du Climat**.

Du fait de la **part importante dans ces encours des actifs mobiliers**, les investisseurs leur consacrent l'essentiel de leur reporting. Seules **1 à 2 pages** sont, en moyenne, dédiées aux actifs immobiliers. Les informations relatives aux stratégies d'investissement et de gestion ainsi que les indicateurs ESG n'y sont donc généralement pas disponibles.

PRATIQUES DE MARCHÉ

- Nombreux sont les investisseurs qui se sont engagés à respecter les **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)⁴⁰**. Cette initiative a été lancée par les Nations Unies en 2006, il s'agit d'un engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles.
- Certains investisseurs participent également à **Climate Action 100+⁴¹**, une initiative lancée en 2017 au One Planet Summit qui s'est tenu à Paris. En septembre 2018, des engagements ont été **signés par plus de 310 investisseurs**. Le but est d'engager les entreprises mondiales les plus émettrices de GES à réduire leurs émissions, renforcer leur transparence et améliorer leur gouvernance en matière de changement climatique.
- **Les attendus des investisseurs ont un effet d'entraînement fort**. Les investisseurs se sont, depuis quelques années maintenant, organisés avec le déploiement de certaines initiatives leur permettant, afin d'orienter leurs choix d'investissements, d'obtenir des données sur les entreprises - au travers par exemple du CDP⁴² (Carbon Disclosure Project) ou de l'IIGCC⁴³ (Institutional Investors Group on Climate Change).

37 Source : IEIF 2018

38 Source : AF2i, 2018, Panorama institutionnel France 2018

39 Pour plus d'information : OID, PwC, 2017, [Démarches ESG-Climat Des Gérants Immobiliers](#)

40 PRI : Principles for Responsible Investment

41 Climate action 100 +

42 CDP : Carbon Disclosure Project

43 Institutional Investors Group on Climate Change

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les sociétés de gestion de portefeuille (SGP) ont un **contrôle direct sur la gestion des actifs immobiliers qui composent leurs différents fonds**.
- Une **minorité de SGP publie des informations détaillées sur les fonds** qu'elles gèrent.
- **Certaines SGP concentrent les informations concernant leur démarche ESG à l'échelle de la société**. Cette pratique se traduit généralement par un manque de lisibilité à l'échelle de tout ou partie des fonds.
- **Aucune information sur les OPCI Professionnels n'est actuellement disponible publiquement**.
- Les **montages juridiques** de fonds gérés par les SGP deviennent de plus en plus complexes. Cela diminue la lisibilité des démarches appliquées.
- Certaines SGP sont soumises à l'**article 173-VI de la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte**.
- La majorité des SGP communiquent sur leurs démarches ESG afin d'**améliorer la confiance que leur portent les investisseurs**.

PRATIQUES DE MARCHÉ

- En 2016, Novethic a publié une étude estimant à **62,4 Mds €⁴⁶** le montant des encours gérés par des sociétés de gestion ayant formalisé et déployé des politiques ESG.
- Les SGP sont de plus en plus nombreuses à **répondre à l'évaluation des PRI** dans le but de valoriser leurs démarches extra-financières.
- Depuis le mois de juin 2018, les **fonds immobiliers non cotés tels que les OPCI et SCPI sont éligibles au label TEEC**. En novembre 2018, aucun fond immobilier n'a encore été labellisé.
- **L'adoption prochaine pour les fonds d'un nouveau label ISR** devrait permettre la valorisation des pratiques d'investissement responsable. Ce label est issu d'un groupe de travail **piloté par l'ASPIM en collaboration avec l'AFG** visant à développer une version du label ISR adaptée au secteur de l'immobilier. Les critères du label reposeront en grande partie sur ceux développés dans la « **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier** » initiée par l'ASPIM en octobre 2016.

DÉTAIL DES FONDS APPARTENANT À NOTRE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

Les SCPI, qui représentent 13% du marché de l'immobilier d'investissement, ont une obligation annuelle de reporting. Elles peuvent ainsi publier dans leurs rapports publics des informations sur leurs stratégies ESG.

Les autres fonds non cotés que sont les **OPCI, dépassent depuis quatre ans la capitalisation des SCPI** et enregistrent un développement plus important que ces dernières :

- Les **OPCI Grand Public ont vu leur nombre croître depuis 2012**. La publication des rapports, consultables par le public, est annuelle. Leur patrimoine est composé d'actifs immobiliers physiques (<65%), le solde se répartissant entre des actifs financiers (actions, obligations) et des liquidités.
- Les **OPCI Professionnels**, qui ont un poids financier plus conséquent que les OPCI Grand Public, sont des **fonds moins transparents** vis-à-vis du grand public dans la mesure où ils sont constitués pour des groupes restreints d'investisseurs, avec une stratégie de gestion développée sur mesure. Ils peuvent déroger aux règles relatives à la composition de l'actif précédemment énoncées, et en pratique leur patrimoine est souvent exclusivement immobilier.

Avec des volumes d'encours généralement moins importants que les SCPI, **ces fonds permettent souvent l'optimisation des stratégies ESG mises en œuvre**.

BREF HISTORIQUE ET RÉGLEMENTATIONS ACTUELLES

Les fonds n'ont, à ce jour, aucune obligation globale de reporting ESG vis-à-vis du grand public.

Ils sont néanmoins soumis à la **directive AIFM⁴⁴** (transposée en droit national depuis juillet 2013) qui vise à accroître la transparence des gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (FIA) vis-à-vis de leurs autorités de contrôle, leurs investisseurs et les autres acteurs clés, et ce dans le but de **renforcer la confiance des investisseurs**.

Cependant, les sociétés gérantes de ces fonds peuvent être soumises à des obligations de reporting ESG :

- Historiquement, les SGP ont connu une **obligation de reporting extra-financier ESG en 2013 avec l'article 224 de la loi Grenelle II**, mais l'application de cette réglementation a connu quelques limites : le reporting climat n'y était pas inclu et la **plupart des sociétés n'ont pas réitéré cet exercice de manière périodique⁴⁵**.
- Depuis la publication de l'**article 173-VI de la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte**, certaines SGP sont soumises à de nouvelles obligations de reporting portant sur les conséquences environnementales, sociales et parfois climatiques de leurs activités. La plupart des SGP immobilières, notamment les SGP gérant exclusivement des OPC non référencés (comme des OPCI, OPPCI et des SCPI), ne sont pas concernées par cet article et n'ont donc aucune obligation de reporting si ce n'est par effet d'entraînement, en réponse aux obligations des parties prenantes telles que les investisseurs institutionnels. **Les SGP immobilières sont donc fortement incitées à améliorer leur transparence extra-financière**.

⁴⁴ Directive, 2011/61/UE, du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs

⁴⁵ Source : Novethic, 2014, Mise en œuvre de l'article 224 de la loi Grenelle II

⁴⁶ Source : Novethic, 2016, Investissement Responsable en Immobilier, Chiffres du marché français 2016

CE QU'IL FAUT RETENIR

- **Les actifs immobiliers sont le cœur d'activité des SIIC** qui en contrôlent directement la gestion.
- En tant que sociétés cotées, elles sont soumises à de **nombreuses obligations**, mais bénéficient également de **standards et référentiels plus poussés, à l'instar des recommandations de l'EPRA**.
- Ce contexte les incite à une structuration de reporting ESG, perçue par le secteur de l'immobilier d'investissement comme faisant partie des plus élaborées.

PRATIQUES DE MARCHÉ

- Les SIIC bénéficient des guidelines de **l'EPRA**, reconnues comme exigeantes, pour structurer leur reporting. Uniquement axées jusqu'alors sur le pilier environnemental, **les guidelines ont été élargies aux piliers « social » et « gouvernance »**, et les notations suivront le même chemin en 2019.
- Suite à **l'article 225 de la Loi Grenelle II** (2010) et à son décret d'application (avril 2012), les sociétés cotées ont pris l'habitude de **structurer leur reporting selon 42 critères**, alors exigés dans les rapports RSE.
- En 2018, **10 sociétés cotées françaises ont participé à l'évaluation « Real Estate » du GRESB** et ont obtenu une moyenne de **83,38/100**. Elles figurent donc parmi les plus performantes pour les thématiques abordées par le GRESB, notamment pour l'énergie, le climat, l'eau et les déchets.
- Les SIIC répondent en parallèle à de nombreuses **agences de notation extra-financières**.
- Nombreuses sont celles qui utilisent des outils afin de structurer et valoriser leurs démarches. Figurent parmi ces outils, l'établissements de **trajectoires 2°C** compatibles, la production de **matrices de matérialité**, la mise en place de **cartographies des risques climatiques**.

BREF HISTORIQUE ET RÉGLEMENTATIONS ACTUELLES

Dès 2001, avec la **Loi sur les nouvelles régulations économiques (NRE)**, puis en 2012, avec le décret d'application de **l'article 225 de la Loi Grenelle II**, toutes les sociétés cotées ont eu l'obligation de publier un rapport sur les conséquences sociales et environnementales de leur activité et sur leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable. Le document de référence n'était autre que le **rapport RSE** qui exigeait un reporting sur 42 critères ESG.

Suite à la transposition nationale de la directive européenne du 22 octobre 2014, **seules les sociétés cotées de plus de 500 salariés** (permanents) employés au cours de l'exercice, dès lors que leur chiffre d'affaires net dépasse 40 millions d'euros ou que le total de leur bilan dépasse 20 millions d'euros, doivent produire une **DPEF** (déclaration de performance extra-financière). Ce nouveau périmètre d'application exclut certaines filiales et certaines PME cotées, qui peuvent néanmoins se soumettre volontairement à cet exercice.

L'obligation de DPEF porte sur les exercices ouverts à compter du 1er septembre 2017. Un reporting sur 4 thèmes globaux est exigé, mais celui-ci est dépendant des **enjeux et des risques attendants identifiés** par la société. Le principe de **pertinence** l'emporte sur l'exhaustivité des thématiques ESG à reporter. En effet, le but est d'obtenir un **reporting davantage spécifique aux caractéristiques propres des sociétés**. Les 4 thèmes demandés sont les conséquences sociales/sociétales et les conséquences environnementales de l'activité de l'entreprise, le respect des droits de l'Homme et la lutte contre la corruption. Ils recoupent globalement les 42 critères préalablement exigés dans le rapport RSE.

Les SIIC doivent **organiser leur DPEF selon 3 axes** :

- La présentation de leur modèle d'affaires,
- L'analyse des principaux risques ESG identifiés,
- Une présentation, pour chacun d'eux, des politiques et diligences déployées pour y répondre (incluant des résultats et des indicateurs de performance).

ANALYSES ET LIGNES DIRECTRICES

ETAT DES LIEUX

Les processus de valorisation au cœur des démarches ?

Un **bref état des lieux de quelques dispositifs applicables au secteur immobilier** suffit à dresser le constat suivant : la plupart des acteurs font des efforts et innovent dans leurs démarches ESG, mais cela reste peu lisible du fait de la valorisation qui en est faite.

Les premiers retours de l'application de l'article 173-VI : la certification est reine

Grand bouleversement pour le secteur financier, l'article 173-VI de la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte a permis d'apporter un cadre aux acteurs, notamment les investisseurs institutionnels et certaines sociétés de gestion, pour le **reporting de leurs démarches ESG-Cimat**. Alors que l'Etat devrait présenter des conclusions d'ici fin 2018 sur l'état d'avancement des premiers **rapports ESG-Cimat**, Novethic a publié en octobre 2018 un rapport⁴⁸ évaluant le degré d'application de cette réglementation et les grandes tendances à retenir. Le reporting des démarches ESG sur **l'immobilier, représentant en moyenne 6% des actifs des investisseurs institutionnels français**, est souvent limité à la **mention de certifications environnementales**.



Source : Novethic 2018

Fonds non cotés : de nouveaux labels accessibles

En 2018, de nouveaux labels deviennent accessibles aux fonds immobiliers non cotés, SCPI et OPCV principalement. Ainsi, l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) en partenariat avec l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) pilotent un groupe de travail visant à développer une version du **label ISR adaptée au secteur de l'immobilier**.

De son côté, le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire a ouvert le **label TEEC**⁴⁹ aux fonds immobiliers. Au-delà des exclusions et des exigences de transparence, les conditions d'obtention sont les suivantes :

- Un fond SCPI doit investir au moins **90%** de ses encours dans l'immobilier vert ;
- Un fond OPCV doit investir au moins **60%** de ses encours dans l'immobilier vert.

L'immobilier vert est ici défini comme composé de « **bâtiments verts** ». Cette dénomination s'applique aux bâtiments qui, sur les 5 dernières années, respectent l'ensemble des conditions suivantes :



- **Avoir une certification ou un label environnemental** reconnu internationalement ;
- **Avoir fait l'objet d'une analyse en cycle de vie** ;
- **Avoir un label énergétique** ayant nécessité une étude thermique et valorisant une démarche allant au-delà des normes locales (- 30%).

48 Source Image : Novethic, 2018, 173 nuances de reporting, saison II

49 Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, 2018, Référentiel 2018 du label « Transition énergétique et écologique pour le climat »

Le label TEEC est donc **majoritairement axé sur l'énergie et valorise l'obtention de labels et certifications sans les différencier**, bien que celles-ci n'aient pas les mêmes niveaux d'exigences.

Aujourd'hui, **22 fonds ont obtenu le label TEEC**, toutes activités confondues, mais aucun fonds immobilier n'est encore concerné.

Afin de valoriser leurs pratiques, y compris par des initiatives publiques, les acteurs immobiliers sont donc invités à s'orienter vers des démarches de certification de leurs parcs ; processus coûteux, notamment s'il est appliqué à l'ensemble des actifs.

L'analyse de l'OID

Les signaux actuels montrent un entrain du secteur pour les processus de labellisation et de certification de leurs démarches.

Cela engendre différentes problématiques :

- Cet attrait peut souligner un **manque, ressenti par les acteurs, de cadres structurant leurs démarches et d'indicateurs communs** d'évaluation des performances extra-financières, les certifications et labels servant dans ce cas de substituts ;
- Cet attrait **n'améliore pas la lisibilité des démarches réalisées à l'échelle des actifs certifiés** : l'obtention d'une certification environnementale pour un actif n'assure pas la bonne prise en compte de l'ensemble des critères évalués dans la certification car celle-ci repose généralement sur une note globale ;
- Cet attrait **n'améliore pas la lisibilité de la démarche globale de l'acteur** : d'après les retours de notre collecte, les acteurs utilisent couramment les certifications comme un indicateur de performance extra-financière mais indiquent par exemple ne pas suivre l'enjeu de la biodiversité, qui est pourtant un sous-thème de la plupart des certifications environnementales.

Pour améliorer la lisibilité des démarches ESG engagées dans le secteur immobilier, il est donc nécessaire d'observer les démarches au niveau de chaque enjeu.

Les référentiels de valorisation de performances extra-financières : témoins des pratiques actuelles et des thématiques à venir

Dans un [Focus sur les référentiels extra-financiers internationaux](#)⁵⁰ l'OID avait identifié les **thématiques les plus largement abordées** et valorisées dans la notation de trois d'entre eux : le GRESB, les PRI et le CDP.



Le GRESB, référentiel le plus utilisé par les acteurs de l'immobilier aujourd'hui, reste très ancré dans la **valorisation des démarches liées à la performance énergétique et à l'existence de labels et de certifications environnementales**⁵¹. Il reste néanmoins le plus adapté au secteur immobilier et valorise une pluralité de thématiques ESG.

Les PRI, qui s'adressent spécifiquement aux investisseurs, propriétaires d'actifs et gérants de portefeuilles, proposent un référentiel dédié aux problématiques du secteur financier. Ce référentiel est encore **peu adapté au secteur immobilier** bien qu'un module, « Direct – Actifs immobiliers », y soit consacré. Le questionnaire est généralement articulé autour des **phases d'investissement**. La **gouvernance** tient une place importante dans la notation puisqu'un module entier lui est réservé.



Le CDP propose un référentiel axé sur la **diminution de l'impact carbone d'une société**. Les aspects valorisés dans la notation sont donc logiquement l'analyse des risques extra-financiers, la formulation d'objectifs ESG, leur suivi et l'élaboration d'une trajectoire bas carbone.

50 Source : OID, 2018, Cartographie des référentiels internationaux disponibles pour les acteurs de l'immobilier

51 La valorisation de ces aspects est de l'ordre de 45,4% si l'on considère les catégories Building Certifications, Performance Indicators (axés sur l'énergie, l'eau et les déchets) et Monitoring and EMS. Source : GRESB, 2018, [Real Estate Reference Guide 2018](#)

			
Thématiques	Poids relatif dans le référentiel de notation		
Transparence extra-financière			
Consommations énergétiques		***	
Impact carbone	***		
Risques physiques et de transition	+		***
Analyse avec scénarios			
Objectifs ESG	***		
Gouvernance politique ESG			
Supply Chain		***	
Liens à l'occupant			
Contrôle interne		***	
Santé et sécurité	+		
Bien-être et confort	+		
Ancrage territorial			+
Biodiversité			
Economie circulaire			
Energies renouvelables			
Outils de valorisation		***	

Légende	
Echelle de pondération	
Présence et impact important de la thématique sur la note finale	
Présence et impact moyen de la thématique sur la note finale	
Présence et impact faible de la thématique sur la note finale	
Absence de la thématique	
Précisions	
Il existe une option* permettant des points supplémentaires	+
La pondération a fait débat parmi le comité	***

* modules optionnels ou critères facultatifs

Certains enjeux sont globalement peu pris en compte, par exemple l'enjeu « économie circulaire » est très peu évalué par rapport à l'enjeu « carbone ». En parallèle, certains enjeux sont bien intégrés, mais seulement dans certains référentiels.

LES SIGNAUX DU CHANGEMENT – Les enjeux ESG, un prisme pertinent ?

Vers une redéfinition des activités vertes et des standards de transparence extra-financière

Le 8 mars 2018, la **Commission européenne a publié son Plan d'action sur la finance durable**⁵². Celui-ci s'inspire des recommandations émises par le **Groupe d'experts de haut niveau (HLEG) sur la finance durable**⁵³. Ce dernier préconisait l'intégration dans le plan d'action des axes soulignés par la **TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)** ainsi que l'application de mesures européennes rendant le reporting climat obligatoire pour les investisseurs institutionnels européens d'ici 2020, dans la lignée de l'article 173 français.

Le plan d'action de la Commission repose sur les axes suivants :

1. Etablir un **système de classification unifié (taxonomie) à l'échelle de l'Union européenne** ;
2. Créer des **labels européens pour les produits financiers verts** ;
3. Clarifier l'obligation, pour les gestionnaires d'actifs et les investisseurs institutionnels, de **tenir compte des aspects de durabilité dans le processus d'investissement** ;
4. Intégrer **la durabilité dans les exigences prudentielles** ;
5. Renforcer **l'exigence de transparence en matière de publication d'informations par les entreprises**.

L'établissement d'une **taxonomie des « activités vertes »** à l'échelle de l'Union européenne, base de son plan d'action, va venir bouleverser les lignes actuelles. La France utilise actuellement un référentiel (taxonomie), cohérent avec celui de la Climate Bond Initiative, pour définir ce type d'activités. Les labels TEEC et ISR sont actuellement basés sur ce référentiel. L'Union européenne entend dans un premier temps établir les principes de la classification des actifs verts et de leur impact climat. Cette taxonomie pourra ensuite être élargie aux autres aspects environnementaux et sociaux. Le marché a donc tout intérêt à suivre l'évolution de cette taxonomie afin d'adapter ses démarches et son reporting.

Au niveau des obligations de **transparence** des investisseurs institutionnels et des gestionnaires d'actifs, ce plan d'action aboutira très probablement à court terme à un rapprochement entre la législation européenne et les obligations, plus contraignantes, induites par l'**article 173-VI de la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte** (France). Du côté des sociétés cotées, la Commission souhaite tout d'abord étudier l'impact de la directive du 22 octobre 2014 relative à la DPEF⁵⁴ et lancer une concertation à ce sujet. Les **recommandations de la TCFD** serviront dans un second temps à renforcer les guidelines de la Commission en matière de reporting.

La TCFD en bref

La Task Force on Climate-related Financial Disclosures est une initiative du G20 lancée lors de la COP21. Présidée par Michael Bloomberg, elle réunit entre autres des gestionnaires d'actifs, des fonds de pension et des entreprises d'audit. La Task Force a publié un rapport final en juin 2017 mettant en avant les éléments de reporting « climat » attendus dans les documents de référence que fournissent les entreprises, et ce pour 4 piliers : la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques et les indicateurs et métriques utilisés. Ce cadre reste aujourd'hui volontaire et permet aux entreprises de structurer leur reporting vis-à-vis des attentes des investisseurs. Plus de 500 sociétés et investisseurs soutiennent cette initiative et le Plan d'action sur la finance durable de la Commission européenne s'en inspire. Un Rapport d'avancement sur l'application des recommandations de la TCFD a été publié en septembre 2018⁵⁵.

52 Source : Commission européenne, 2018, Commission action plan on financing sustainable growth

53 Source : High-Level Expert Group on Sustainable Finance, 2018, Final report of the High-Level Expert Group on Sustainable Finance

54 Source : Parlement Européen et Conseil, 2014, Directive 2014/95/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 modifiant la directive 2013/34/UE en ce qui concerne la publication d'informations non financières et d'informations relatives à la diversité par certaines grandes entreprises et certains groupes

55 TCFD, 2018, FSB Task Force on Climate-related Financial Disclosures

Les référentiels extra-financiers dédiés aux acteurs immobiliers évoluent

Témoins d'une prise en compte plus importante des enjeux ESG par les acteurs de l'immobilier, les **référentiels extra-financiers évoluent**. C'est notamment le cas des deux référentiels les plus répandus dans le secteur immobilier :



L'EPRA est une association à but non lucratif créée en 1999. Depuis 2001, elle établit des recommandations sur la structuration du reporting financier, et depuis 2011, sur le reporting extra-financier. Son approche évolue avec les tendances du marché et les attendus sociétaux. Pour l'année 2017, les notations de l'EPRA étaient basées sur la méthodologie des Sustainable Best Practices Recommendations élaborée en 2014 et ne prenaient en compte que le reporting environnemental.

L'EPRA a cependant développé en 2017 une **nouvelle méthodologie** sur laquelle devrait s'appuyer les notations pour l'année 2018, **intégrant cette fois les enjeux sociaux et de gouvernance**. Cette méthodologie permettra **aux SIIC de structurer leur reporting dans cette logique**. Attention cependant aux confusions d'échelle, la méthodologie de l'EPRA intégrera des indicateurs sociaux et de gouvernance applicables **à l'échelle de l'ensemble de la société**, comme le processus et les critères de nomination du corps de gouvernance, ou le salaire des employés. Il ne s'agit cependant pas de comprendre le management spécifique de la démarche ESG ou encore de comprendre comment sont pris en compte les enjeux sociaux dans la gestion des bâtiments.



Le GRESB propose de nouveaux **modules thématiques** facultatifs. Ils permettent d'obtenir dans un premier temps des points bonus dans la notation finale, l'objectif étant d'intégrer *in fine* ces modules au référentiel global.

Actuellement, 2 modules supplémentaires restent hors de la notation : un **module résilience** (nouveau 2018) et un **module bien-être et santé**, qui sera intégré à la notation finale en 2019. Au niveau international, le module sur la résilience a été suivi par **13% des répondants** au GRESB. Au niveau français, les taux de participation sont encore bas mais soulignent l'émergence du sujet. De même, le GRESB commence à collecter et valoriser dans son questionnaire des **données à l'échelle de l'actif immobilier**, encourageant de fait les sociétés à améliorer leurs systèmes de mesure des performances.

La matrice de matérialité, un outil qui s'impose dans le paysage réglementaire actuel

Les SIIC ont l'obligation depuis 2012 de publier un **rapport RSE** intégrant un reporting sur une liste d'enjeux ESG. Depuis la Directive européenne de 2014, dont l'application débute pour les exercices comptables 2018 en France, les SIIC sont soumises à l'obligation de publication d'une **DPEF** (déclaration de performance extra financière)⁵⁶. Par souci de comparabilité entre pairs, de valorisation des efforts réalisés et par effet d'entraînement, les autres acteurs vont donc probablement se plier, de manière volontaire, aux logiques impulsées par la DPEF. Les sociétés sont tenues de reporter sur les risques des enjeux qu'elles ont identifiés comme **matériels**, c'est-à-dire, pouvant avoir un impact significatif sur la société, ses activités et sa capacité à générer de la valeur. **L'outil qui s'impose actuellement pour répondre à ce besoin est la matrice de matérialité**.

La matrice de matérialité est un outil permettant à la fois de cartographier, mais également de hiérarchiser les enjeux d'une société. Chaque enjeu est priorisé par les parties prenantes internes et externes de la société. Un questionnaire est généralement adressé à l'ensemble de ces parties, afin qu'elles puissent hiérarchiser les enjeux proposés. La matrice de matérialité offre un **résumé graphique du niveau de priorité donné à chaque enjeu identifié**, à la fois par les collaborateurs de la société et par ses parties prenantes externes.

Pour aider les acteurs dans cet exercice, l'OID a réalisé une étude de marché des matrices de matérialité publiées par les acteurs de l'immobilier d'investissement. L'analyse a porté sur une trentaine de matrices, datées de 2015 à 2017, l'échantillon étant constitué en majorité de matrices produites par des foncières cotées. Cette étude de marché a deux fins :

- Faire **ressortir les enjeux les plus couramment identifiés** pour orienter les acteurs ;
- Souligner les **limites de cet outil** tel qu'il est actuellement utilisé, en tirer des enseignements, et donner des **recommandations pour les acteurs**.

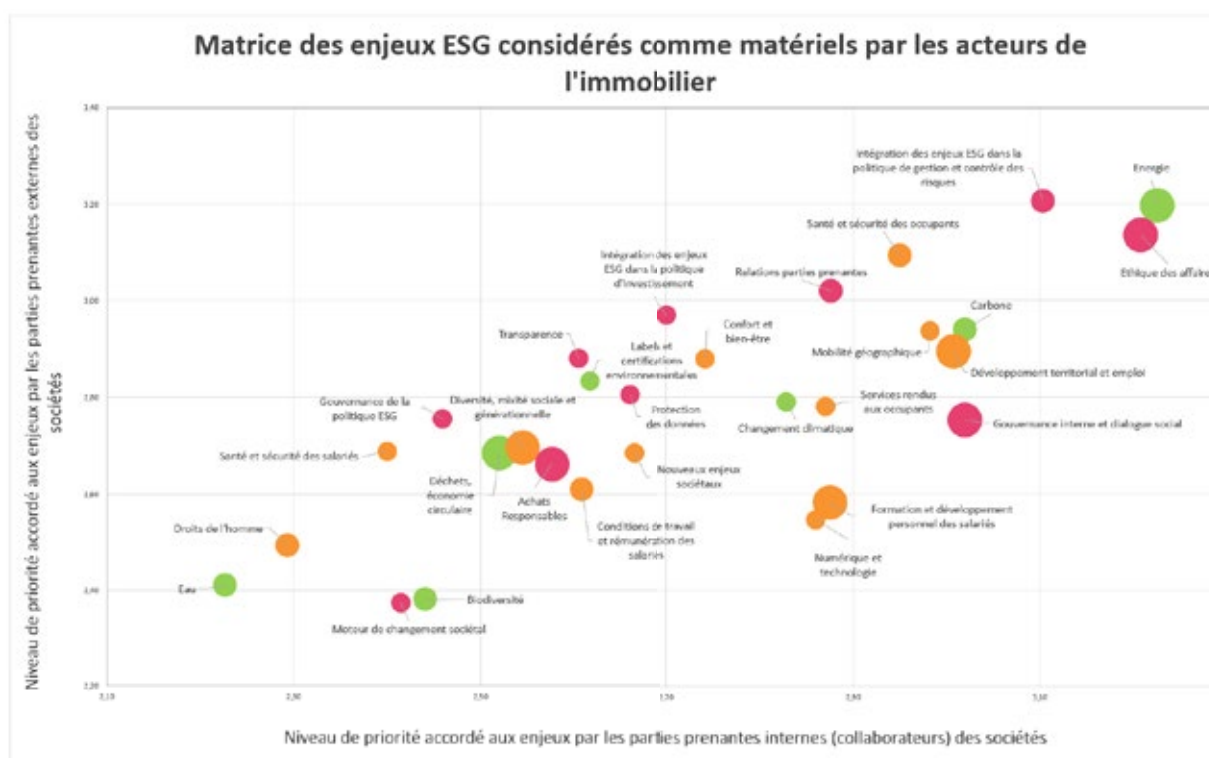
⁵⁶ Voir chapitre « Focus sur les typologie d'acteurs »

⁵⁷ OID, 2018, *Etude de marché des matrices de matérialité*

ETUDE DE MARCHÉ DES MATRICES DE MATERIALITE – Quels enseignements ?

Comment lire la matrice globale ?

- Les **enjeux « matériels »** doivent être compris comme les enjeux prioritaires pour les acteurs.
- Les **enjeux « non matériels »** restent traités par les acteurs mais sont vus comme moins prioritaires. Figurent généralement ici les enjeux liés à des obligations réglementaires, tels que les droits de l'Homme, les conditions de travail et la rémunération des salariés. Les résultats sont ainsi très dépendants du contexte réglementaire national.
- La matérialité d'un enjeu est déterminée par le niveau de priorité accordé à cet enjeu par les parties prenantes externes (investisseurs, locataires, prestataires, etc.) et internes (collaborateurs). Toutefois, les résultats sont à relativiser au vu des pratiques actuelles : les sociétés hiérarchisent en général leurs parties prenantes et pondèrent leurs avis. De plus, les locataires ne sont pas toujours inclus dans le processus de concertation.



Niveau récurrence de l'enjeu dans les matrices étudiées

● Moyen
● Important
● Très important

Moyen : au moins 1/3 des matrices évoquent cet enjeu

Important : au moins 1/2 des matrices évoquent cet enjeu

Très Important : au moins 3/4 des matrices évoquent cet enjeu

Point méthodologique :

- Cette matrice résulte d'une moyenne des matrices disponibles. Les enjeux ESG identifiés dans ces dernières ont été réunis par catégories afin d'uniformiser les noms des enjeux. Par exemple : l'enjeu « Energie » inclut les termes « performance énergétique », « énergies renouvelables » et « DPE » présents dans les matrices étudiées.
- Les notes données à ces enjeux dans les matrices ont été rééchelonnées de 1 à 4 (un enjeu noté 4 est un enjeu considéré comme matériel) et ont fait l'objet d'une moyenne. Seuls les enjeux les plus récurrents (présents dans au moins 1/3 des matrices étudiées) ont été retenus afin de garantir la pertinence des résultats.

Quels sont les enjeux montants ?

Après une analyse des termes utilisés dans les matrices, et notamment leur récurrence, voici les sujets montants identifiés :



Les achats responsables



L'économie circulaire et la gestion des ressources



La Due diligence responsable :
intégration des enjeux ESG au processus d'investissement



La résilience au changement climatique

Des matrices souvent axées sur les risques et les outils – au détriment des enjeux

La matrice générale ainsi que la méthodologie utilisée pour unifier les termes sont riches en enseignements. **Les acteurs hiérarchisent des termes qui ne font pas directement référence à des enjeux.** Pour illustration :



La « réduction des consommations d'énergie » n'est pas un enjeu mais un **objectif** ;



La « performance énergétique » n'est pas un enjeu mais un **indicateur** ;



Les « énergies renouvelables » ne sont pas un enjeu mais un **moyen d'action** ;



Le « DPE » n'est pas un enjeu mais un **dispositif réglementaire** ;



Les « labels et certifications environnementaux » ne sont pas des enjeux mais des **outils de valorisation** d'une démarche.

Le choix des termes est essentiel car cela influe sur la bonne lisibilité et sur l'ambition des démarches engagées par la suite.

Par exemple :

- **Si les « labels et certifications » sont identifiés comme un enjeu par l'acteur**, celui-ci réduit son ambition et sa marge de progrès. Tout d'abord, au niveau des risques qui découlent de cet enjeu, ils se résumeraient à des risques réputationnels. Puis, au niveau opérationnel, si l'acteur labellise l'ensemble de son parc immobilier avec un label peu exigeant, il pensera avoir répondu à cet enjeu ;
- **Si l'acteur identifie l'« énergie » comme enjeu**, les risques associés sont bien plus nombreux (**risques de marché, liés à l'accessibilité de la ressource, réputationnels, physiques, réglementaires, etc.**). Après identification de ces derniers, le plan d'action sera davantage complet et pertinent. Les labels et certifications, quant à eux, n'apparaissent qu'en fin de chaîne, valorisant les actions déployées par l'acteur.

Ce qu'il faut retenir de l'analyse des matrices

SIIC								
TOP 5 - Environnement			TOP 5 - Social Sociétal			TOP 5 - Gouvernance		
Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne
1	Energie	3,20	1	Santé et sécurité des occupants	3,14	1	Ethique des affaires	3,29
2	Carbone	3,06	2	Mobilité	3,08	2	Relations parties	3,12
3	Labels et certifications	2,79	3	Accessibilité PMR	3,02	3	Intégration des enjeux ESG dans la politique de gestion et contrôle des	3,09
4	Nouveaux usages	2,78	4	Développement territorial et emploi	3,00	4	Gouvernance interne et dialogue social	2,97
5	Changement climatique	2,68	5	Services rendus aux occupants	2,85	5	Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement	2,82

Investisseurs Institutionnels								
TOP 5 - Environnement			TOP 5 - Social Sociétal			TOP 5 - Gouvernance		
Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne
1	Energie	3,31	1	Confort et bien-être	3,15	1	Intégration des enjeux ESG dans la politique de gestion et contrôle des	3,24
2	Changement climatique	2,93	2	Développement territorial et emploi	2,95	2	Gouvernance interne et dialogue social	3,07
3	Carbone	2,89	3	Santé et sécurité des salariés	2,93	3	Protection des données	3,03
4	Eau	2,85	4	Formation et développement personnel des	2,73	4	Ethique des affaires	3,00
5	Déchets et économie circulaire	2,64	5	Santé et sécurité des occupants	2,68	5	Relations parties prenantes	2,89

Source : OID 2018

Selon leur typologie, les acteurs ne vont pas identifier les mêmes enjeux. Ceci est souvent dû à l'échelle retenue pour l'élaboration de la matrice, généralement l'échelle de la société pour les investisseurs institutionnels, qui ne traitent pas uniquement des actifs immobiliers. Afin de gagner en pertinence et en stratégie, les investisseurs institutionnels pourraient établir une matrice à part entière à l'échelle de leurs actifs immobiliers. Cela permettrait de différencier :

- Pour les enjeux sociaux : ce qui relève des problématiques à l'échelle de l'actif (ex : santé des occupants) et à l'échelle de la société (ex : rémunération des salariés) ;
- Pour les enjeux de gouvernance : ce qui relève de l'équipe en charge de l'investissement immobilier (ex : formation ESG) de ce qui relève de la gouvernance globale de la société (ex : protection des données).

Les enjeux qui ressortent de cette analyse doivent être étudiés avec précaution, car en majorité issus des analyses de matérialité des SIIC, n'ayant pas les mêmes problématiques et intérêts que les autres acteurs. **Ces enjeux ont été revus et rehiérarchisés par un Comité d'Experts pour pallier ce biais. Les enjeux revisités⁵⁸ constituent en cela une base solide, préalable à toute analyse ESG.**

Afin d'améliorer la finesse des résultats d'une analyse de matérialité, il est essentiel de **penser en amont aux questionnaires envoyés aux parties prenantes**. Souvent résumés à un simple classement d'enjeux pré-identifiés, les questionnaires peuvent être modifiés afin de minimiser le côté arbitraire des réponses. Par exemple pour les parties prenantes externes, il est pertinent de se renseigner sur :

- Les risques qu'elles ont identifiés pour leurs propres activités, concernant indirectement l'acteur immobilier ;
- Les facteurs pouvant renforcer ou affaiblir leurs liens avec l'acteur immobilier ;
- Leur démarche ESG, permettant de savoir indirectement les enjeux qu'elles considèrent comme matériels. Ce critère peut ensuite être un outil de choix ou d'exclusion des parties prenantes selon leur exemplarité, par exemple dans le cadre d'une politique d'achats responsables.

⁵⁸ Ces enjeux sont détaillés dans le chapitre « Focus sur les enjeux ESG »



PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE

Typologie d'acteur	Sous-typologie	Caractéristiques	Accessibilité de l'information
SIIC	Détention directe d'actifs	Les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées , instituées par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002, sont des sociétés par actions cotées sur un marché réglementé français qui donnent en location les immeubles qu'elles font construire ou qu'elles acquièrent, qu'elles entretiennent, et qu'elles valorisent.	Importante
Fonds non cotés	SCPI	Fonds d'investissement alternatif (FIA) par nature, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier ont pour vocation l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans l'optique de dégager un rendement. Depuis la crise des subprimes et la crise des dettes souveraines, le poids des SCPI augmente. Cela s'explique par leur rendement régulier, supérieur à celui des fonds en euros des contrats d'assurance vie (autour de 1,5% en 2017) et les différents modes de souscription possibles (à crédit, en assurance vie, en démembrement de propriété).	Importante
	OPCI grand public	FIA par nature , les Organismes de Placement Collectif Immobiliers ont un capital constitué d'au moins 60 % d'actifs immobiliers (dont 51 % en actifs physiques directs ou indirects), jusqu'à 35 % de valeurs mobilières (actions, obligations, etc.) ainsi que de 5 % minimum de liquidités. L'OPCI grand public s'adresse aux investisseurs non professionnels tandis que l'OPPCI est davantage destiné à des investisseurs avertis, comme les investisseurs institutionnels et peut déroger aux règles de constitution du patrimoine.	Importante
	OPCI professionnels	Sur le plan fiscal, deux formes d'OPCI sont distinguées : les FPI (Fonds de placement immobilier) et les SPPICAV (Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable). FPI et SPPICAV sont des fonds non cotés en bourse et ne sont pas soumis aux fluctuations des marchés financiers. Les FPI sont soumis à la fiscalité des produits fonciers tandis que les SPPICAV bénéficient de la fiscalité des produits financiers.	Faible
	Autres FIA	Les FIA par objet sont des véhicules d'investissement collectif qui répondent à la définition de FIA au sens de la directive AIFM (directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs) mais qui, contrairement aux FIA « par nature » ne sont pas expressément listés dans le code monétaire et financier (CoMoFi). Cette catégorie comprend par exemple certaines SCI, certains groupements forestiers, SA ou SAS à prépondérance immobilière, dans la mesure où elles répondent à la définition de FIA. Sont inclus les mandats dédiés constitués par les SGP pour un Investisseur Institutionnel (généralement sous forme de SCI).	Faible
Investisseurs institutionnels	Détention directe d'actifs immobiliers	Les Investisseurs Institutionnels sont des organismes collecteurs d'épargne concernés par les procédures et techniques de gestion institutionnelle. Ils peuvent faire partie de différentes familles d'appartenance (retraite, prévoyance, mutuelle de santé, assurance, association, fondation, entité publique ou institution spéciale, entreprise...). Ils agissent pour le compte des ayants droit souscrivant à leurs contrats et gèrent des volumes d'actifs importants. Ils ont généralement des participations minoritaires dans les entreprises cotées. Les grands investisseurs se sont regroupés au sein de l'AF2i (Association Française des Investisseurs Institutionnels).	Moyenne
	Part dans des fonds non cotés		
	Part dans des sociétés cotées		

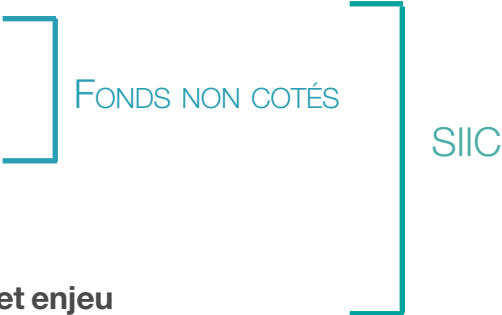
- Les « autres FIA » sont intégrés dans la cartographie de ce secteur, mais ne sont pas intégrés dans le périmètre pour cause d'inaccessibilité de l'information.
- Les OPCI professionnels représentent une grande part du patrimoine immobilier, mais restent opaques vis-à-vis du grand public. L'accessibilité de l'information est donc faible.
- Les investisseurs institutionnels représentent le patrimoine immobilier le plus important dans le secteur de l'immobilier d'investissement⁵⁹.

59 Source : IEIF, 2018, « Le patrimoine immobilier des grands investisseurs français ». Les chiffres sont toutefois à analyser avec recul car il peut y avoir des doubles comptes dans le cas d'actifs immobiliers gérés pour le compte d'investisseurs par une société de gestion.

Méthodologie

Un **questionnaire** adressé aux sociétés de gestion (sur leurs fonds SCPI et OPCI grand public) et aux investisseurs institutionnels (sur leurs détentions immobilières directes) a été envoyé aux membres de l'OID appartenant à ces deux typologies. Les questionnaires sont organisés autour de 3 sections : la qualité et transparence du reporting ESG, l'intégration des enjeux ESG et la gouvernance de la démarche ESG.

Une étude de marché basée sur une **collecte documentaire** a également été réalisée. Les rapports publics 2017 des SIIC et des fonds non cotés ont été analysés. La collecte, adoptant une approche par enjeux ESG, a permis de définir dans quelle mesure les enjeux sont abordés :

- **Mention de l'enjeu**
 - **Existence d'un indicateur de suivi sur cet enjeu**
 - Mention d'un indicateur de suivi
 - Publication d'un indicateur de performance
 - **Présentation d'un plan d'actions engageant sur cet enjeu**
- 

Les acteurs ayant des obligations de communication extra-financière différentes, les critères ont été adaptés en fonction de la typologie d'acteur. Ont été analysés :

- Pour toutes les typologies d'acteurs : la mention de chaque enjeu
- Pour les investisseurs institutionnels : l'existence d'un indicateur de suivi pour chaque enjeu ESG. Ces données sont issues d'une enquête et ne reflètent donc pas les pratiques de reporting de ces acteurs.
- Pour les fonds non cotés (SCPI et OPCI Grand Public) : la mention de l'existence d'un indicateur de suivi pour chaque enjeu ESG. Ces données sont issues d'une collecte documentaire et sont donc limitées aux éléments reportés publiquement.
- Pour les SIIC : la publication d'un indicateur de performance et d'un plan d'action engageant pour chaque enjeu ESG. Ces données sont issues d'une collecte documentaire et sont donc limitées aux éléments reportés publiquement.

La différence entre un indicateur de suivi et un indicateur de performance peut être illustrée par l'exemple suivant : pour l'enjeu « Confort et bien-être », un indicateur de suivi peut mesurer la part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure de confort acoustique, tandis que l'indicateur de performance peut évaluer la part du patrimoine équipée de panneaux acoustiques.

Un plan d'action engageant est un plan d'action précis, accompagné de mesures claires, datées et souvent chiffrées en lien avec un enjeu ESG. Par exemple « Réduire les émissions de GES liées aux consommations énergétiques de l'ensemble des bâtiments de bureaux de 20% d'ici 2021 » est un plan d'action engageant, alors que « réduire l'impact carbone du groupe » n'est pas un.

BIBLIOGRAPHIE

Sources règlementaires

- Directive 2014/95/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 modifiant la directive 2013/34/UE en ce qui concerne la publication d'informations non financières et d'informations relatives à la diversité par certaines grandes entreprises et certains groupes.
- Article 224 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II).
- Article 173-VI de la Loi du 17 août 2015 sur la Transition énergétique pour la croissance verte.
- Décret d'application de la directive AIFM, juillet 2013.
- Commission action plan on financing sustainable growth, mars 2018.
- Ministère de la transition écologique et solidaire, 2018, Référentiel 2018 du label « Transition énergétique et écologique pour le climat ».

Etudes

- EpE – INEC, 2018, Les indicateurs de l'économie circulaire pour les entreprises.
- EY, 2015, Directive sur la publication d'informations non financières. L'Europe au diapason de la France.
- Finance for Tomorrow, 2018, Finance Verte et Durable : mise en perspective des stratégies des stratégies française et européenne.
- High-Level Expert Group on Sustainable Finance, 2018 Final report of the High-Level Expert Group on Sustainable Finance.
- IEIF, 2018, Le patrimoine immobilier des grands investisseurs français.
- IEIF, 2018, Annuaire des SCPI et autres publications statistiques.
- IEIF, 2018, Annuaire des OPCI et autres publications statistiques.
- IEIF – L'actualité des SIIC – parution trimestrielle.
- Medef, 2017, Reporting RSE : Déclaration de performance extra-financière.
- Novethic, 2013, Baromètre 2013 du reporting environnemental de l'immobilier.
- Novethic, 2018, 173 nuances de reporting, saison II.
- PwC, France Invest, 2018, Guide ESG Capital Investissement acteur du DÉVELOPPEMENT DURABLE.
- UNEPFI, 2018, Positive impact real estate investment framework.

Publications de l'OID

- OID, 2018, L'immobilier entre dans la boucle : Opportunités et retours d'expérience de l'économie circulaire pour l'immobilier.
- OID, 2018, Etude de marché des matrices de matérialité.
- OID, 2018, Cartographie des référentiels internationaux disponibles pour les acteurs de l'immobilier.
- OID, 2018, Acquisition : le Guide pour la Due Diligence Responsable.
- OID, 2017, Confort et bien-être dans les immeubles de bureaux.
- OID, PwC, 2017, Démarches ESG-Climat Des Gérants Immobiliers.
- OID, 2012 à 2017, Le Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires.

ABRÉVIATIONS

- **ACT** : Assessing low Carbon Transition
- **CBI** : Climate Bonds Initiative
- **CDP** : Carbon Disclosure Project
- **DPEF** : Déclaration de Performance Extra-Financière
- **EPRA** : European Public Real Estate Association
- **ESG** : Environnemental, Social, Gouvernance
- **FIA** : Fonds d'Investissement Alternatifs
- **GRESB** : Global Real Estate Sustainability Benchmark
- **ISR** : Investissement Socialement Responsable
- **OPCI** : Organismes de Placement Collectif Immobiliers
- **PRI** : Principles for Responsible Investment
- **RSE** : Responsabilité Sociétale des Entreprises
- **sBPR** : sustainable Best Practices Recommendations
- **SBTI** : Science Based Targets Initiative
- **SCPI** : Sociétés Civiles de Placement Immobilier
- **SGP** : Société de Gestion de Portefeuille
- **SIIC** : Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées
- **TCFD** : Task Force on Climate-related Financial Disclosures

REMERCIEMENTS

La rédaction de ce Baromètre a été pilotée par **Lucie PIARD**, Chargée de projets à l'OID, secondée par **Oriane CEBILE**, Responsable des projets et coordinatrice de l'OID et **Laura GEORGELIN**, Assistante chargée de projets à l'OID. Ces travaux ont été menés sous la direction de **Loïs MOULAS**, Directeur Général de l'OID.

Ce Baromètre a été pensé et rédigé en étroite collaboration avec les membres de l'équipe de l'IEIF, **Soazig DUMONT**, Analyste senior, et **Christian DE KERANGAL**, Directeur Général de l'IEIF.

L'OID remercie tout particulièrement celles et ceux qui ont participé aux réunions du Comité d'Experts sur ce Baromètre et qui l'ont nourri de leur expertise et de leurs précieux conseils : **Julien MAUFFREY**, **Nehla KRIR**, **Nathalie ROBIN**, **Daphné MILLET**, **Christian DE KERANGAL**, **Soazig DUMONT**, **Gérard DEGLI ESPOSTI**, **Cédric NICARD**.



Julien MAUFFREY



Nehla KRIR



Nathalie ROBIN



Daphné MILLET



Christian DE KERANGAL
Soazig DUMONT



Gérard DEGLI ESPOSTI



Cédric NICARD

Nous remercions les entreprises membres de l'OID qui ont accepté de répondre aux questionnaires 2018, mais également celles qui ont accepté de témoigner et de partager leurs retours d'expérience.



A propos du Comité d'Experts

Le rôle du Comité d'Experts du Baromètre de l'Immobilier Responsable est de participer à l'élaboration du Baromètre, dirigé par l'OID, et d'**émettre un avis technique, stratégique et consultatif sur les étapes du projet.**

Il est composé de personnes physiques appartenant aux sociétés et organismes référents suivants : **ASPIM, AXA Investment Managers, BNP PARIBAS Cardif, IEIF, ICADE, LA FRANCAISE REM, PERIAL Asset Management.** Les membres sont reconnus pour leur expertise sur la finance responsable en immobilier, qu'il s'agisse de la mise en œuvre de démarches ou de la coordination d'études.

Le Comité d'Experts s'est réuni **tous les mois** depuis le lancement du projet afin de participer aux orientations, à la structure, au contenu technique, à la rédaction et à la communication du baromètre.

A propos de l'ASPIM



L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) promeut, représente et défend les **intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier** (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. Au 30 septembre 2018, les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI, OPPCI et autres FIA) représentent un encours global de plus de 155 milliards €.

Les **85 adhérents de l'ASPIM** sont des Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPPCI, OPCI et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, qu'elles soient filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, mais aussi les autres professionnels de l'écosystème immobilier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Dans ses **relations avec les autorités françaises et internationales**, en charge des sujets intéressant ses adhérents, l'ASPIM défend et promeut les intérêts des investisseurs de ces fonds et s'attache à démontrer les apports de ce secteur professionnel à l'économie nationale.

L'ASPIM est en particulier à l'origine de **la création en 2006 de l'OPCI**, nouvelle formule d'investissement destinée aux particuliers et aux investisseurs institutionnels, et de la récente réforme du cadre juridique des SCPI, à l'occasion de la transposition en droit français de la directive AIFM.

A propos de l'IEIF



Créé en 1986, l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière est un **centre d'étude, de prospective et de recherche appliquée indépendant** qui met à disposition des décideurs immobiliers des outils de veille, d'analyse et de prévision. **Il regroupe 115 sociétés** : investisseurs institutionnels, foncières cotées, gestionnaires d'actifs, promoteurs, banques, commercialisateurs, etc.

Il a pour vocation d'être un **incubateur d'idées pour la profession et un cercle de réflexion des professionnels de l'immobilier et de la finance.**

L'activité de l'IEIF s'articule autour de **trois pôles** :

- Les marchés immobiliers (Tertiaire, Commerce et Logement)
- Les fonds immobiliers cotés (SIIC-REITs) et non cotés (SCPI-OPCI)
- Le Club Analyse et Prévision.

À PROPOS DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE

L'Observatoire de l'Immobilier Durable – OID – est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable et l'innovation. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble une cinquantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France sur toute sa chaîne

de valeur. Acteur indépendant, des intérêts privés et publics, l'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

Membres



Partenaires



Observatoire de l'Immobilier Durable

12 rue Vivienne
75002 Paris
Tél : +33 (0)7 69 78 01 10
contact@o-immobilierdurable.fr
www.o-immobilierdurable.fr



A propos du Baromètre de l'Immobilier Responsable de l'OID

Le Baromètre est une étude annuelle présentant le niveau d'avancement du secteur de l'immobilier d'investissement sur les différents enjeux environnementaux sociaux et de gouvernance.

Le rapport 2018 a été rédigé conformément au référentiel de l'OID qui définit les méthodes de travail pour le traitement des données.

L'OID n'est pas responsable des applications qui dépassent le cadre des tâches décrites dans l'objet de l'association. Aucune obligation ne peut être imputée à l'OID, notamment par des parties tierces dans le cadre de la réutilisation de ces données.