

REPORTING

ESG  
INVESTISSEMENT

OID - PENSER L'IMMOBILIER RESPONSABLE - 2018

# DE BAROMETRE L'IMMOBILIER RESPONSABLE 2018

GOUVERNANCE  
CLIMAT INVESTISSEMENT  
PLANETE RISQUES TRANSPARENCE  
SOCIETALE BIODIVERSITE

RÉSUMÉ EXÉCUTIF



en partenariat avec



# CONTEXTE ET DÉMARCHE DU BAROMETRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE



**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 verte<sup>1</sup> 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** (environnementaux, sociaux et de gouvernance) **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**. 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**

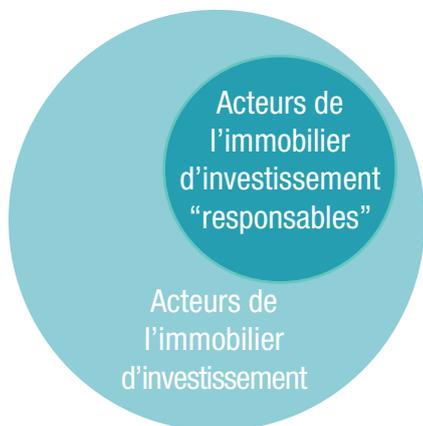
*Directeur Général - OID*

<sup>1</sup> Source : OID, PwC, 2017, Démarches ESG-Climat Des Gérants Immobiliers

Ce résumé exécutif souligne **la démarche et les principaux enseignements du Baromètre de l'Immobilier Responsable 2018 publié par l'OID**. La version complète de ce dernier est disponible dans le centre de ressources de l'OID<sup>2</sup>.

## 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 environnementaux, sociaux et de gouvernance (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** ;
- Dans la lignée du Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires<sup>3</sup>, 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 dans la prise en compte des **principaux enjeux ESG** décrits ci-après.

## Nos principes

Tout l'enjeu est ici d'établir ce qui peut être considéré comme un « **acteur de l'immobilier d'investissement responsable** ». Pour une meilleure compréhension de la démarche, voici les grands principes qui nous ont guidés :



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.



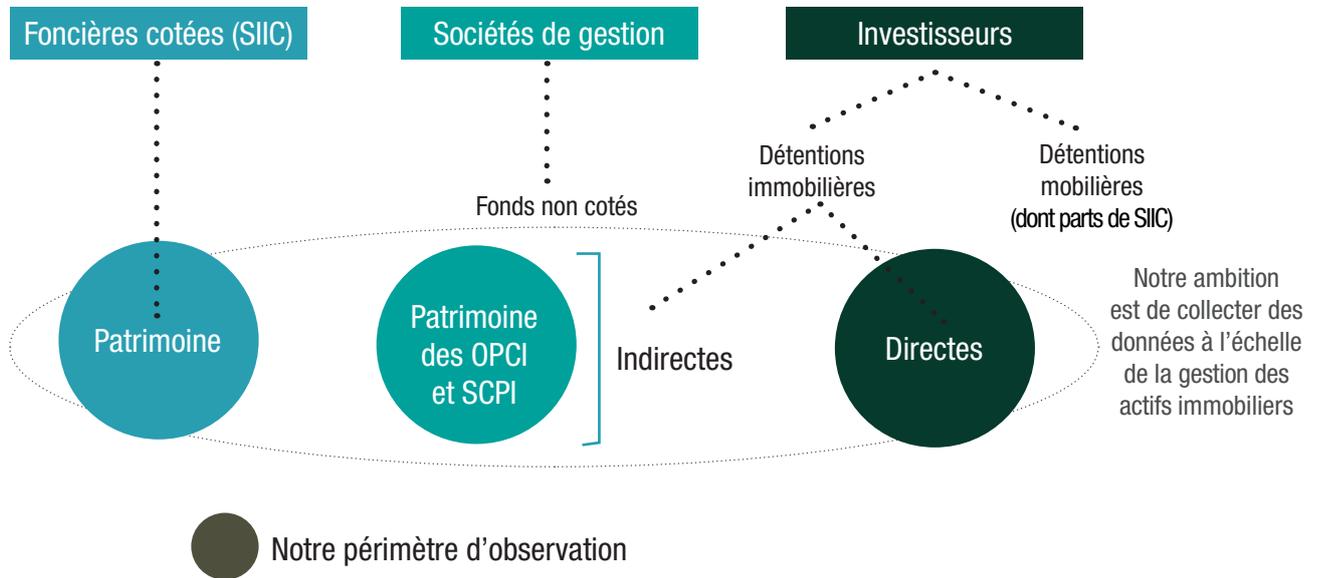
**Rendre le sujet de la performance extra-financière incontournable** pour l'ensemble des acteurs.

## 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. **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.**

<sup>2</sup> Accessible à l'adresse suivante : <http://www.o-immobilierdurable.fr/les-ressources/>

<sup>3</sup> Source : OID, 2017, Le Baromètre 2017 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires

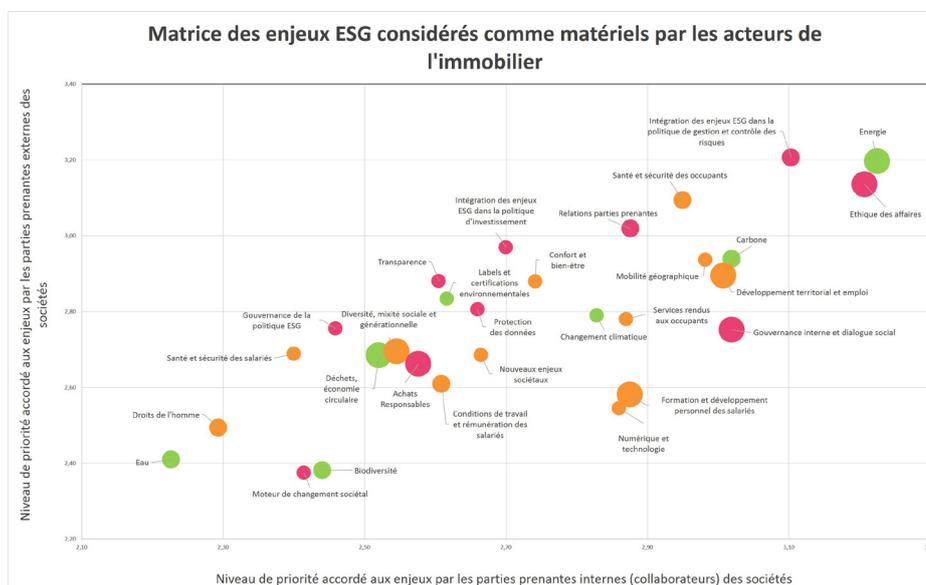


## Des indicateurs basés sur les enjeux ESG

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.

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

1. 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.
2. 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)<sup>4</sup> 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 matérialité. La matrice globale ci-dessous permet de résumer cette analyse :



Niveau récurrence de l'enjeu dans les matrices étudiées



**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

Source : OID 2018

- 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 règlementaires, tels que les droits de l'homme, les conditions de travail et la rémunération des salariés. Les résultats sont ainsi très dépendants du contexte règlementaire 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) d'un acteur, généralement après l'envoi d'un questionnaire. Toutefois, les résultats sont à relativiser au vu des pratiques actuelles : les acteurs hiérarchisent en général leurs parties prenantes et pondèrent leurs avis. De plus, les locataires ne sont pas toujours inclus dans le processus de concertation.

**La matrice générale ainsi que la méthodologie utilisée pour unifier les thématiques abordées par les acteurs sont riches en enseignements :**

- Les acteurs hiérarchisent **des termes qui ne font pas directement référence à des enjeux**, mais davantage à des risques ou des outils ;
- Les enjeux montants sont les suivants : les **achats responsables**, la **due diligence « responsable »** ou l'intégration des enjeux ESG au processus d'investissement ; l'**économie circulaire** et la gestion des ressources et la **résilience** au changement climatique ;
- 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 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

3. **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*



# LES 18 ENJEUX ESG RETENUS

Une définition et analyse de chaque enjeu est disponible dans la version complète du Baromètre.

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

# LES CHIFFRES 2018

Ces résultats offrent un aperçu des indicateurs qui seront publiés pour les prochaines éditions du Baromètre. De même, une analyse approfondie de ces résultats sera disponible dans les prochaines publications.

## LES CHIFFRES 2018



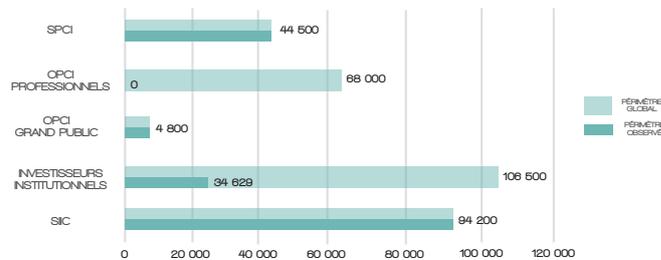
DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

# 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

© OI.D. 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 détections 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 (SPIC 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'OI.D, au chapitre "Périmètre et méthodologie".

\*\* GAV = Gross Asset Value : valeur brute de l'actif

# 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, et Soazig DUMONT, Gérard DEGLI ESPOSTI, Cédric NICARD.**



Julien  
MAUFFREY



Nehla  
KRIR



Nathalie  
ROBIN



Daphné  
MILLET



Christian  
DE KERANGAL  
et Soazig  
DUMONT



Gérard  
DEGLI ESPOSTI



Cédric  
NICARD

## A PROPOS

**L'OID** – L'Observatoire de l'Immobilier Durable 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, pragmatiquement et 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.

**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) et le Club Analyse et Prévision.

**Le 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 FRANÇAISE 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.