

## BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE (BIR) 2024 – 7<sup>ème</sup> EDITION

Communiqué de presse – Paris - novembre 2024

Conférence le jeudi 5 décembre 2024

### BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE 2024 : UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR L'ESG

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), publie chaque année depuis 2018 son Baromètre de l'Immobilier Responsable, en partenariat avec l'IEIF, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière. Événement phare pour la finance responsable dans l'immobilier, il permet d'**analyser l'avancement des acteurs en termes de pratiques ESG** (Environnement, Social et Gouvernance). L'objectif est de souligner les tendances en matière de démarche ESG, d'outils, d'indicateurs et d'actions mises en place, dans un cadre réglementaire dense.

Cette année, **le Baromètre a évolué pour mieux appréhender la consistance des dispositifs ESG** au sein de la chaîne de valeur immobilière : modalités d'intégration des stratégies ESG à travers la gouvernance, les formations, les outils disponibles, la collecte de données ESG, la mise en œuvre des dispositifs réglementaires en matière de durabilité et les pratiques innovantes.



Le Baromètre couvre les acteurs de la **gestion immobilière** (sociétés de gestion de portefeuille, investisseurs institutionnels, sociétés immobilières cotées), de la **promotion**, mais aussi les **financeurs** (établissement de crédit, fonds de dette) et les **bailleurs sociaux**.

**Au total, 85 contributions ont été enregistrées pour alimenter le Baromètre 2024 (voir périmètre).**

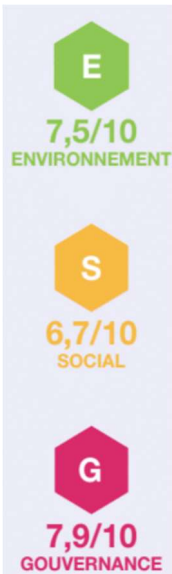
**L'année 2023 se distingue par des records marquants** : la planète a enregistré son année la plus chaude jamais mesurée, tout en franchissant une sixième limite planétaire, celle de l'eau douce. Dans ce contexte environnemental, social, politique, économique et réglementaire instable et dense, les pratiques recensées dans cette nouvelle édition du Baromètre témoignent des efforts déployés par les acteurs pour structurer des stratégies immobilières plus responsables. Les évolutions réglementaires et les attentes de parties prenantes accroissent les priorités mises sur les enjeux ESG par les acteurs de l'immobilier.

Le **pilier environnemental** reste toujours marqué par le clivage entre les enjeux climatiques en tête du classement (atténuation et adaptation), et les autres, en deuxième moitié de classement (biodiversité, eau, pollution). Cette disparité s'explique par les réglementations sur les indicateurs carbone et énergie, en vigueur depuis quelques années déjà, ainsi que les outils davantage développés sur ces enjeux. Dans ce contexte, si l'**atténuation du changement** climatique reste une priorité majeure, **l'adaptation**, véritable vecteur de résilience, prend une importance croissante. Réduire l'exposition des bâtiments aux risques physiques – inondations, vagues de chaleur, submersions, érosion de la biodiversité – devient essentiel pour répondre aux crises actuelles et futures. Par ailleurs, ces démarches d'adaptation tendent à renforcer les liens entre le bâti, le territoire et les populations, **redonnant ainsi une place centrale à la dimension sociale**.

## EN QUELQUES MOTS



## LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LES SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLES



Les **thématiques énergie, carbone** et adaptation forment un trio prioritaire et interdépendant, où les acteurs doivent développer des plans d'action précis pour répondre aux risques climatiques et de vulnérabilité des bâtiments. Ces démarches incluent des évaluations quantitatives et qualitatives, ainsi que des réévaluations post-travaux afin de réduire la vulnérabilité des biens.

En matière de **biodiversité**, les gestionnaires doivent intégrer des outils comme les évaluations écologiques et les cartographies pour prioriser les actions sur les sites sensibles. L'eau constitue un enjeu émergent, avec une attention croissante portée à la collecte de données et à l'évaluation des zones sensibles.

Les efforts se concentrent principalement sur les nouveaux projets et redéveloppements, mais les acteurs **cherchent à élargir leurs pratiques pour répondre aux exigences croissantes de durabilité** imposées par les régulateurs, investisseurs et le grand public.

## LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

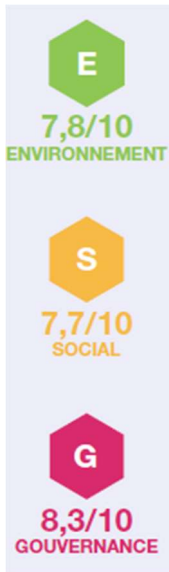


Les **enjeux énergie et carbone** se distinguent comme les plus prioritaires. Ces efforts sont soutenus par des réglementations comme l'article 29 de la Loi Énergie-Climat, qui renforce la transparence des informations extra-financières. L'eau, bien que moins maîtrisée, progresse grâce à des indicateurs systématiques et des initiatives comme la récupération des eaux de pluie ou usées. La biodiversité devient également une priorité, car elle est étroitement liée à l'adaptation climatique. Les acteurs intègrent des mesures telles que la végétalisation et le traitement des sols pour atténuer les risques climatiques.

Sur le plan **social**, la sécurité et le confort des locataires sont priorisés. Ces enjeux sont traités via des enquêtes de satisfaction, conduisant à des rénovations ambitieuses avec des labels de qualité.

La **gouvernance** figure parmi les priorités clés. Les efforts augmentent, notamment avec le déploiement de baux verts incluant des clauses ESG et des projections à long terme pour les portefeuilles gérés. La sensibilisation ESG est renforcée.

## LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES



Les **thématiques climatiques** (énergie, carbone, adaptation) dominent les enjeux environnementaux, soutenues par des outils de mesure et le cadre du Règlement Taxinomie. Les actions se concentrent sur la rénovation, le verdissement énergétique et la promotion de la sobriété énergétique. Au-delà de la décarbonation, les acteurs visent à renforcer la résilience de leurs modèles en intégrant des approches globales ESG, favorisant des co-bénéfices.

Dans le **domaine social**, la santé, la sécurité et le bien-être des occupants restent prioritaires. Les acteurs impliquent les occupants dans des consultations pour ajuster leurs actions. Dans les bureaux, la modularité, la flexibilité et la prévention des pollutions intérieures sont au cœur des réflexions.

Les **impacts territoriaux** sont abordés via des initiatives de revitalisation urbaine, de soutien à l'emploi local et d'études d'empreinte socio-économique. Ces actions se développent souvent grâce à des partenariats locaux.

## LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LA PROMOTION IMMOBILIÈRE



Les **enjeux environnementaux** dominent désormais les priorités des promoteurs immobiliers. Ce changement est impulsé par des réglementations comme la RE2020, qui visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur les chantiers, et par des incitations étatiques telles que des crédits carbone pour l'utilisation de matériaux bas-carbone.

Pour réduire les besoins énergétiques, des solutions peu carbonées deviennent systématiques, comme les pompes à chaleur, la géothermie, et l'interdiction des énergies fossiles. L'**adaptation au changement climatique**, qui figure aussi dans les priorités, se traduit par la mise en place d'indicateurs et de plans d'action pour évaluer la résilience face aux vagues de chaleur et améliorer le confort d'été grâce à des innovations.

La **biodiversité**, fortement influencée par des cadres comme le Règlement Taxinomie et les PLU bioclimatiques, est également un axe prioritaire.

## LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

**E**  
7,1/10  
ENVIRONNEMENT

Les **thématiques du carbone et de l'énergie**, soutenues par la réglementation et des initiatives collectives comme la NZBA, sont en phase de maturité avec des dispositifs techniques prêts à être industrialisés. Ces enjeux bénéficient d'un écosystème favorable et d'un appui croissant du public, grâce à des outils, certifications et données de plus en plus accessibles.

**S**  
5,6/10  
SOCIAL

L'**adaptation au changement climatique** prend également de l'ampleur, soutenue par des outils permettant d'analyser les risques climatiques pour les actifs. Toutefois, les thématiques de l'eau, de la biodiversité et de la pollution restent moins développées, les priorités se concentrant sur des sujets disposant déjà de cadres méthodologiques établis.

**G**  
4,6/10  
GOUVERNANCE

**Des financements innovants, comme les Sustainability Link Loans (SLL)**, émergent en sus des Greenbonds. De nouveaux cadres de reporting extra-financiers, tels que les directives CSRD et CS3D, encouragent cette intégration en exigeant des analyses ESG plus précises, portant sur l'impact local des projets, la gestion de la chaîne d'approvisionnement, et la cohérence des plans de transition.

## LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

**E**  
7,2/10  
ENVIRONNEMENT

Les bailleurs sociaux, chargés de garantir l'accès au logement pour les publics précaires, placent les enjeux **sociaux** au cœur de leurs priorités, notamment en matière d'inclusivité, de confort, et de sécurité des occupants. Ils s'efforcent également de **répondre aux défis climatiques via des réhabilitations thermiques**, tout en prenant en compte la vulnérabilité et le vieillissement des populations.

**S**  
8,4/10  
SOCIAL

Sur le plan **environnemental**, leur stratégie se concentre sur la gestion de l'énergie et du carbone, avec des actions de sensibilisation des locataires pour réduire les consommations. D'autres initiatives concernent la gestion de l'eau, la biodiversité, et la promotion du réemploi des matériaux, bien que ces aspects soient encore peu prioritaires.

**G**  
6,7/10  
GOUVERNANCE

La **gouvernance** repose sur des normes, des certifications et des démarches responsables, incluant des achats durables et une éthique des affaires. L'adaptation au changement climatique y occupe une place importante, dans une logique d'équilibre entre engagements sociaux, environnementaux et viabilité économique.

## À PROPOS DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE - BIR



Cette étude annuelle présente le niveau d'avancement et de maturité du secteur de l'immobilier sur les différents enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Afin de dégager des tendances sur l'immobilier, la septième édition du Baromètre s'appuie sur les réponses de 85 acteurs de l'immobilier structurées autour d'un questionnaire, comportant deux dimensions : une dimension visant à prioriser les 20 enjeux ESG de l'OID, une autre portant sur les dispositifs organisationnels et sur 18 entretiens semi-directifs (3 par segment d'acteurs). Le guide des 20 enjeux ESG repose lui-même sur l'étude des matrices de matérialité des acteurs de l'immobilier et fournit des clés de compréhension sur les évolutions des enjeux ESG.

| Typologie d'acteur                        | Bailleur social | Établissement de crédit | Fonds de dette | Investisseur institutionnel | Promoteur | Société de gestion de portefeuille | Société immobilière cotée |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|-----------|------------------------------------|---------------------------|
| Contributions reçues et analysées en 2024 | 12              | 4                       | 5              | 16                          | 13        | 19                                 | 16                        |

*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.*

## PARTENAIRES DU BAROMÈTRE

L'OID remercie vivement l'IEIF, ainsi que les membres du Comité d'Experts du Baromètre de l'Immobilier Responsable, qui permettent d'enrichir les analyses de cette étude, ainsi que l'ensemble des contributeurs au Baromètre 2024 de l'Immobilier Responsable.

Associations partenaires du BIR, membres du Comité d'Experts :



## POUR ALLER PLUS LOIN

Pour plus d'informations sur l'édition précédente : [Baromètre 2023 de l'Immobilier Responsable](#) & le [Guide des 20 enjeux ESG pour un immobilier durable](#)

## À PROPOS DE L'OID



**Association indépendante, l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) a pour but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international.**

Composée de plus de 130 adhérents et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier, l'OID constitue la référence pour toute la chaîne de valeur du secteur, et promeut l'intelligence collective pour résoudre les problématiques environnementales, sociales et sociétales de l'immobilier. **L'OID produit des ressources et outils au service de l'intérêt général.**

## À PROPOS DE L'IEIF



Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion. L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés immobiliers, les fonds immobiliers et le financement. L'IEIF compte aujourd'hui 140 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, 1/3 d'autres acteurs).

## INFORMATIONS POUR LA CONFÉRENCE

- **Date** : jeudi 5 décembre 2024
- **Horaire** : accueil dès 8 h 45
- **Lieu** : Amphithéâtre Swiss Life Asset Management
- **Adresse** : 153, rue Saint-Honoré 75001, Paris
- **Métro** : Ligne 1, station - Palais Royal, musée du Louvre