

VERSION
COMPLÈTE
7^e ÉDITION

2024

INVESTISSEMENT
ESG
REPORTING
BIODIVERSITÉ
GOUVERNANCE
CLIMAT
PLANÈTE
TRANSPARENCE
SOCIÉTALE
RISQUES

BAROMETRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

DÉCEMBRE 2024





**Véronique
DONNADIEU**
Déléguée générale,
ASPIM



**Benjamin
HEMMER**
Chargé de mission
habitat responsable
et RSE,
Delphis



**Didier
BELLIER-GANIÈRE**
Délégué général,
FPI



**Delphine
CHARLES-PÉRONNE**
Déléguée générale,
FEI



**Nathalie
ROBIN**
Présidente du
Comité Immobilier,
France Assureurs



**Olivier
COLONNA D'ISTRIA**
Président,
IFPIImm

Une année de transition pour l'immobilier responsable

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 un 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 poursuivre la mise en œuvre de stratégies immobilières plus responsables.

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.

La donnée ESG émerge comme un levier clé, dessinant les contours d'une **collaboration territoriale** renouvelée avec l'ensemble des acteurs locaux, favorisant la conception des villes résilientes de demain. Dans cet environnement complexe et multidimensionnel, la collecte, l'analyse et l'évaluation des données ESG deviennent indispensables pour **établir un lien entre critères extra-financiers et états financiers**. Le développement de plateformes intelligentes et d'outils facilitant la prise de décision ouvre la voie à des infrastructures fiables, interopérables, et adaptées aux besoins des acteurs du secteur. Ces solutions, tout en facilitant la réponse aux exigences réglementaires, permettent également d'alléger les équipes des tâches chronophages liées aux activités de reporting.

Cependant, au-delà des outils numériques, l'immobilier reste un **secteur tangible**, ancré dans les territoires et profondément lié à la dimension humaine. Essentielle pour éclairer les décisions, la donnée ESG nécessite des campagnes de sensibilisation et de formation afin d'**encourager des changements dans les comportements** et les usages. Ces nouveaux récits collectifs permettent le déploiement d'actions pilotes et d'initiatives favorisant la préservation de l'eau et de la biodiversité, le réemploi des matériaux, la réversibilité ou encore la régénération des territoires.

Dans ce contexte, les **exigences réglementaires**, notamment celles relatives à la communication extra-financière, incitent les organisations à structurer davantage leurs réponses. La Directive CSRD, récemment transposée en droit français, impose une **transversalité accrue** et représente, pour les organisations les plus avancées, une opportunité d'innovation et de création de valeur. Pour ces dernières, l'ESG constitue un avantage compétitif, facilitant l'accès aux financements et permettant de générer des initiatives pionnières.

Découvrez les tendances et pratiques de marché dans cette nouvelle édition du **Baromètre de l'Immobilier Responsable**.

INTRODUCTION

Qu'est-ce que le BIR ?

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

Le BIR met en lumière les tendances et les avancées des acteurs de l'immobilier face aux enjeux ESG, en identifiant les leviers disponibles, les difficultés rencontrées ainsi que les initiatives déployées pour adapter leurs activités aux exigences pour la transition écologique.

L'édition 2024

Pour cette 7^e édition, 85 questionnaires ont été collectés et 18 entretiens qualitatifs menés (voir méthodologie). Ainsi, le Baromètre offre une synthèse des pratiques ESG et de durabilité à travers : le classement de priorisation des 20 enjeux ESG de l'OID, les indicateurs et les outils les plus utilisés, les actions mises en place et les modalités d'appropriation des réglementations. L'édition 2024, comme 2023, s'inscrit dans un contexte réglementaire relativement dense : transposition de la [CSRD](#) et préparation des premiers rapports, adoption de la Directive [CS3D](#) sur le devoir de vigilance, adoption de la Directive [EPBD](#), publication des taux d'alignement à la Taxinomie, précisions de l'objectif Zéro Artificialisation Nette ([ZAN](#)), chantier d'actualisation du référentiel immobilier du [Label ISR](#), etc.

L'édition 2024 a pour ambition de refléter l'état d'avancement et de développement des pratiques en matière de durabilité pour certains acteurs de la chaîne de valeur de l'immobilier :



SOMMAIRE

ÉDITO	2	PROMOTION IMMOBILIÈRE.....	29
INTRODUCTION	3	FINANCEURS	35
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2023	4	BAILLEURS SOCIAUX	40
ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE	5	CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE	45
DES 20 ENJEUX ESG AUX ESRs, UNE CORRESPONDANCE POSSIBLE ?	7	BIBLIOGRAPHIE	46
CHIFFRES CLÉS	8	REMERCIEMENTS.....	47
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	12	À PROPOS DES FÉDÉRATIONS	48
SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE	13	À PROPOS DE L'OID	50
INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS.....	19		
SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES	24		

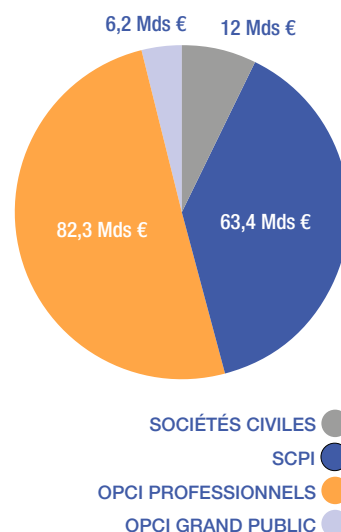
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2023

Fin 2023, plus de **559 bailleurs sociaux** géraient un parc total d'environ **4,8 millions de logements**, **10,4 millions de personnes logées**¹.



L'activité de promotion immobilière a généré en 2023 un volume d'activités de **32,2 Mds €** principalement en résidentiel et en bureaux.

PATRIMOINE DES PRINCIPAUX VEHICULES D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE, AU 31/12/2023



Source : OID 2023 d'après les chiffres de l'IEIF, et de l'ASPIM

Le marché de l'immobilier de gestion en France au 31/12/2023 est largement dominé par les entreprises immobilières et véhicules d'investissement français³ dont les principaux sont :

- **30 Sociétés Immobilières Cotées (SIC)** gérant un patrimoine français de 87,8 Mds € ;
- **207 Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)** gérées par 46 sociétés de gestion, pour un patrimoine français de 63,4 Mds € ;
- **339 Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI)** dont 318 OPCI Professionnels (OPPCI) gérés par 46 sociétés de gestion et 21 OPCI Grand Public gérés par 15 sociétés de gestion, pour un patrimoine immobilier français de 88,5 Mds € ;

- **50 Sociétés Civiles à vocation immobilière (SC)** gérées par 25 sociétés de gestion, pour un patrimoine immobilier français de 12 Mds € ;
- **Des investisseurs institutionnels (II)** dont les détentions directes et indirectes en France sont estimées à environ 187,7 Mds €⁴.

1 - Source : Chiffres Delphis 2024

2 - Source : Chiffres FPI 2024

3 - Source : Chiffres IEIF, France Assureurs, ASPIM 2024

4 - Chiffres France Assureurs 2024, ne sont pas incluses dans ce chiffre les participations des assureurs dans les fonds cotés ou non, par ailleurs comptabilisées dans l'analyse des SIC ou des fonds non cotés.



Christian DE KERANGAL
Directeur général,
IEIF

L'immobilier en 2023 : choc des taux et crise immobilière

L'année 2023 a été marquée par la **pour-suite de la hausse des taux directeurs** par les principales Banques centrales occidentales, ces dernières souhaitant casser la dynamique inflationniste apparue suite à la pandémie du Covid et amplifiée par les impacts de la guerre en Ukraine sur les prix de l'énergie et des matières premières. Au total, les taux directeurs de la Réserve fédérale américaine vont augmenter de 525 pbd (points de base) entre mars 2022 et juillet 2023, ceux de la BCE de 450 pbd entre juillet 2022 et septembre 2023 : il s'agit de la **hausse la plus importante et la plus rapide de l'histoire récente**.

Ce choc des taux s'est répercuté directement sur le coût des crédits, avec un impact majeur pour l'immobilier, actif à forte intensité capitalistique où le recours à l'emprunt est très fréquent, tant au niveau des particuliers que des investisseurs institutionnels. Par ailleurs, les taux des emprunts d'État ont également augmenté. Or il s'agit pour les investisseurs institutionnels de la « référence » à partir de laquelle ils appréhendent la valorisation d'un actif immobilier,

cette dernière devant refléter une prime de risque par rapport à la rentabilité courante du placement « sans risque ».

L'année 2023 a été caractérisée par un **très fort ralentissement des volumes investis en immobilier**, tant en logement par les particuliers (la solvabilité d'une partie des ménages étant réduite par le renchérissement du crédit bancaire) qu'en immobilier d'entreprise par les investisseurs professionnels. Cette période correspond également, en France, au **début de correction des valeurs des actifs immobiliers**, traditionnellement plus lente que celle des valeurs mobilières.

À ce choc conjoncturel s'ajoutent des **mutations structurelles profondes** : citons notamment l'impact du **changement climatique**, qui impose à l'agenda des propriétaires, occupants et acteurs de la construction la nécessité de décarboner les immeubles qu'ils détiennent, occupent ou construisent, mais également de les adapter à des scénarios de réchauffement climatique moins optimistes que l'objectif de + 1,5° fixé en 2015 par l'accord de Paris.

Citons également l'**optimum de tertiarisation atteint dans les grandes métropoles occidentales**, lié au ralentissement de la croissance de la population active et au développement rapide du télétravail, qui rend obsolètes certaines localisations et nécessite la transformation de nombreux bureaux en d'autres usages – ce qui sera l'un des défis majeurs de la décennie à venir.

Ces deux exemples mettent en évidence **les investissements très importants qui vont devoir être engagés pour adapter l'immobilier existant** aux enjeux climatiques, démographiques, sociétaux et économiques. Dans un contexte difficile, les acteurs de l'immobilier doivent aujourd'hui repenser des villes pour les rendre plus résilientes, plus mixtes, plus intensives en termes d'usages, plus denses, mais également plus agréables et vivables.

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable permet de suivre l'évolution de l'engagement des acteurs en matière de politiques ESG et à chaque acteur de comparer ses propres efforts à ceux de l'industrie immobilière dans son ensemble.

ANNEXE

MÉTHODOLOGIQUE

PÉRIMÈTRE

Le Baromètre comporte désormais **six typologies d'acteurs** du marché de l'immobilier. En 2023, les **activités de financement** (établissements de crédit et fonds de dette) ont été ajoutées avec les **bailleurs sociaux**. Ces deux typologies rejoignent les quatre autres : trois en lien avec l'**immobilier de gestion** (investisseurs institutionnels, sociétés de gestion de portefeuille et sociétés immobilières cotées), et une sur les **activités de promotion immobilière**.

Le taux de contribution pour l'édition 2024 est de **56 %**.

L'étude **porte sur l'exercice clos à décembre 2023 de sociétés immatriculées en France**. Toutefois, certains acteurs, au titre de leurs activités, peuvent intervenir sur d'autres zones géographiques (Europe et parfois monde). Enfin, des mises en perspective sur l'année 2024 peuvent figurer, du fait d'une publication intervenant au 4^e trimestre de chaque année.

L'OID ainsi que l'ensemble des membres du Comité d'Experts remercient vivement les 85 contributeurs pour leur implication et leur temps (voir page 47).

Typologie d'acteur	Bailleur social	Établissement de crédit	Fonds de dette	Investisseur institutionnel	Promoteur	Société de gestion de portefeuille	Société immobilière cotée	TOTAL
Questionnaires reçus en 2024 (Vs 2023)	12 (+5)	4 (-2)	5 (+3)	16 (-3)	13 (+1)	18 (+1)	17	85 (+7)
Questionnaires envoyés en 2024 (Vs 2023)	17(+11)	15 (-1)	20 (+9)	27 (-3)	16 (+1)	32 (+6)	25 (+1)	152 (+32)
Taux de contribution en 2024	71 %	26 %	25 %	59 %	81 %	56 %	68 %	56 %

PÉRIODE DE COLLECTE

La collecte a été ouverte le 1^{er} mars pour les activités de financement et le 26 avril pour les 5 autres typologies. Officiellement clôturée le 26 juillet, la période a été prolongée pour intégrer plusieurs sociétés en retard (jusqu'au 2 octobre).

COMITOLOGIE

Le processus d'élaboration du BIR implique une comitologie : le **Comité d'Experts**. Ce Comité est composé de diverses organisations sectorielles représentatives des typologies d'acteurs présents dans l'étude, ainsi que de membres experts indépendants. Au cours des 6 réunions, le Comité a pu formuler des recommandations pour adapter et accompagner les travaux de l'OID. Enfin, il participe aux travaux de relecture et de contextualisation. Les membres composant ce Comité sont présentés à la fin du Baromètre.

ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

Deux piliers constitutifs

- Un **questionnaire** au format Excel© complété par le contributeur, qui comporte à la fois des questions quantitatives et qualitatives : démarche ESG et 20 enjeux ;
- Une **démarche qualitative**, structurée autour de 18 entretiens semi-directifs (trois pour chaque typologie d'acteurs étudiés).

Modalités de traitement des données

Les contributions sont couvertes par un **accord de confidentialité**.

Questionnaire : après réception, une première étape de complétude est effectuée. Les questionnaires complétés sont agrégés pour effectuer le traitement statistique des réponses et la consolidation des éléments qualitatifs.

Entretiens : les entretiens sont intégralement retranscrits de façon à ne pas dénaturer les propos. Ces derniers sont ensuite étudiés pour fournir des éléments contextuels : verbatims, exemple de pratiques, etc.

Point spécifique : expression des pourcentages

Les pourcentages du Baromètre sont exprimés par rapport au nombre de contributeurs. Ce choix méthodologique permet d'accorder à chaque acteur du BIR une place équivalente et considérer toutes les pratiques ESG. Faute de données suffisamment fiables et précises, le choix a été fait de ne plus appliquer la pondération par encours, flux/stocks ou chiffre d'affaires, qui rendait les pratiques des plus petits acteurs moins visibles dans les résultats.

Point spécifique : comparabilité avec l'étude 2023

En raison d'éléments numériques déclarés non vérifiables, parfois non comparables d'une année à l'autre, et de l'évolution du périmètre, l'étude ne présente pas de comparaison directe avec les résultats de l'étude N-1.

Point spécifique : couverture sectorielle

Lorsque le taux de couverture sectorielle pour chaque échantillon est communiqué, il l'est à titre indicatif. Ce chiffre est généralement transmis par les organisations représentatives du secteur.

Modalités d'analyse et de restitution

L'étude s'articule autour de 2 grands axes, pour chacune des 6 typologies :

La retranscription du niveau de maturité sur chaque enjeu ESG à travers deux graphiques et leur analyse.

- Une hiérarchisation des enjeux ESG est effectuée grâce aux notes de priorisation attribuées par les répondants à chaque enjeu. Ces notes vont de 1 à 10 : un répondant peut attribuer plusieurs fois la même note à différents enjeux. La note d'importance à l'enjeu ESG repose sur une moyenne des notes attribuées par les répondants.

- Une analyse plus détaillée sur les enjeux ESG est effectuée à travers l'étude des indicateurs, des objectifs et plans d'actions mis en place et déclarés par le répondant. Les indicateurs et objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau d'engagement : certains objectifs peuvent être renseignés de façon chiffrée, ou sous forme de phrases pour refléter une volonté ou une ambition. Le graphique, par typologie d'acteurs, détaille si l'acteur déclare **au moins** une pratique (un indicateur, un objectif et une action) pour chacun des enjeux.

Les enjeux ESG du BIR s'appuient sur le référentiel des 20 enjeux de l'OID, provenant de **l'analyse croisée des matrices de matérialité** des acteurs de l'immobilier et des référentiels normatifs et réglementaires. Le guide des 20 enjeux (2023), disponible ci-contre, fournit une vision détaillée des indicateurs, ambitions et pratiques du marché sur ces différents enjeux.

6 grandes thématiques sont analysées :

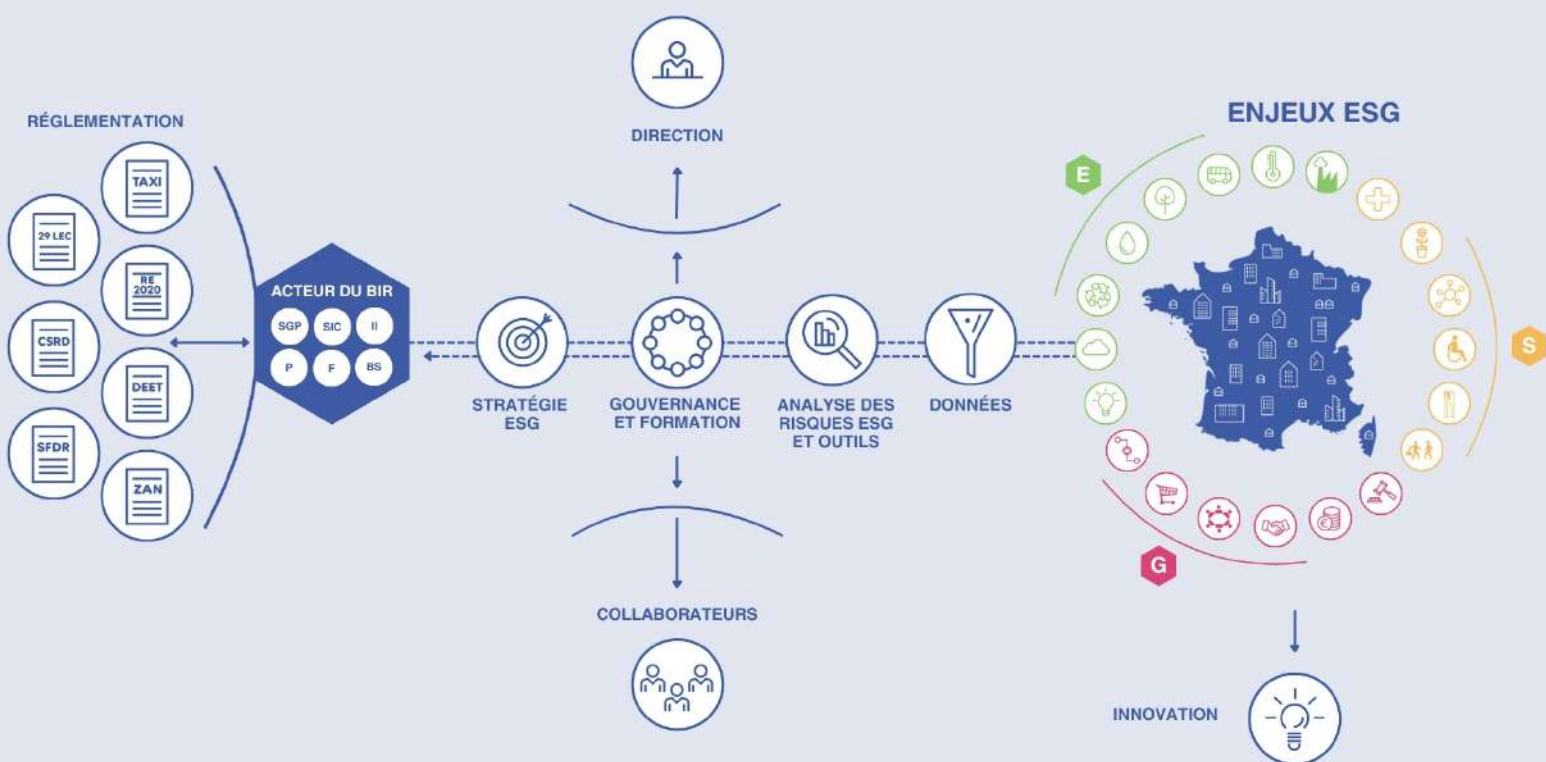
- **Stratégie ESG** ;
- **Dispositif de gouvernance et de formations** ;
- **Modalités d'analyse des risques ESG** (analyse, outils, etc.) ;
- **Processus et dispositifs de collecte de données ESG** ;
- **Intégration des dispositifs réglementaires en matière de durabilité**, jugés comme significatives par les acteurs pour leur segment ;
- **Dimension innovante si renseignée** : pratiques innovantes, pratiques de marché, précision sur un des 20 enjeux, etc.

ÉVOLUTIONS DU QUESTIONNAIRE

Les **questionnaires** des 6 typologies d'acteurs ont été restructurés afin d'augmenter la granularité des informations. Cette évolution porte principalement sur l'onglet « démarche ESG » pour lequel des questions ont été ajoutées, et un mode simplifié de réponses associées afin de faciliter le remplissage et fiabiliser la collecte et le traitement des données. L'onglet 20 enjeux n'a pas subi de **modifications** **sauf pour le segment des bailleurs sociaux**, afin de mieux expliciter les enjeux au regard de leurs spécificités. Enfin, comme pour les précédentes éditions, les contributeurs ayant répondu à l'édition N-1, ont reçu un questionnaire prérempli (onglet 20 enjeux) de leurs réponses.

LIMITES DE L'ÉTUDE

- L'ensemble des éléments produits dans le cadre du Baromètre repose sur une approche déclarative ;
- Les notes renseignées par les répondants aux questionnaires sont conditionnées par l'appréciation de la personne qui complète le questionnaire ;
- En cas d'incohérence dans le remplissage du fichier (oubli d'unité, ajout d'éléments textuels dans une cellule à sélection imposée), l'OID a systématiquement formulé une demande complémentaire.



DES 20 ENJEUX ESG AUX ESRS, UNE CORRESPONDANCE POSSIBLE ?

Depuis 2018, l'OID analyse les enjeux ESG et les pratiques associées des acteurs de l'immobilier. Les 20 enjeux ESG ont été sélectionnés à partir des matrices de matérialité du secteur immobilier et d'une analyse croisée des référentiels normatifs et réglementaires, tant français qu'internationaux. À l'heure de la mise en œuvre de la Directive CSRD et des premiers audits, le Baromètre propose un premier rapprochement entre les ESRS (*European Sustainability Reporting Standards*) de la CSRD et les 20 enjeux identifiés. **Ce tableau de correspondances est fourni à titre indicatif et pédagogique pour familiariser le lecteur avec cette nouvelle réglementation.**

Pour rappel, les ESRS standardisent la manière dont les entreprises doivent rapporter les informations relatives aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance qu'elles identifient comme significatifs à travers une analyse de double matérialité. La correspondance avec les 20 enjeux permet de s'appuyer sur les travaux existants autour de ces thématiques. En établissant un cadre uniforme, les ESRS offrent aux parties prenantes, investisseurs et régulateurs une meilleure visibilité sur les actions et progrès des entreprises, tout en contribuant à structurer une infrastructure de données ESG cohérente.

Plus d'informations sont disponibles dans le centre de ressources OID : [Mise à jour - CSRD : Vers un reporting ambitieux ?](#)

	ESRS	Thème de l'ESRS	L'ESRS en quelques mots	Enjeux ESG de l'OID associés Accès à la fiche
ESRS EN LIEN AVEC LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE L'OID				
	E1	Changement climatique	Couvre les actions et engagements des entreprises pour réduire leurs émissions de gaz à effet de serre. Il inclut les objectifs de décarbonation, la gestion des risques climatiques, mais aussi les mesures d'adaptation au changement climatique.	E1 ENERGIE E2 CARBONE E6 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS E7 ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
	E2	Pollution	Concerne les émissions polluantes, la gestion des substances dangereuses.	E8 POLLUTION
	E3	Ressources en eau et ressources marines	Porte sur la gestion durable de l'eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et de surface, la consommation, les prélèvements et les rejets d'eau.	E4 EAU
	E4	Biodiversité et écosystèmes	Traite des relations que l'entreprise entretient avec les habitats terrestres, d'eau douce et marins et des actions visant à protéger et restaurer la biodiversité.	E5 BIODIVERSITÉ
	E5	Utilisation des ressources et économie circulaire	Couvre la gestion des ressources naturelles, la réduction des matériaux utilisés, et la promotion de l'économie circulaire.	E3 RESSOURCES ET DÉCHETS
ESRS EN LIEN AVEC LES ENJEUX SOCIAUX DE L'OID				
	S1	Main-d'œuvre de l'entreprise	Concerne les conditions de travail des salariés directs de l'entreprise, y compris la rémunération, la santé et la sécurité, le bien-être au travail, et les possibilités de développement professionnel.	S1 SÉCURITÉ ET SANTÉ S6 IMPACT SOCIAL POSITIF
	S2	Travailleurs dans la chaîne de valeur	Couvre les conditions de travail des employés indirects, tels que ceux des fournisseurs et sous-traitants. Intégrant aussi le devoir de vigilance.	S6 IMPACT SOCIAL POSITIF
	S3	Communautés affectées	Porte sur l'impact des activités de l'entreprise sur les communautés locales, y compris les effets sur la santé, la sécurité, et les droits économiques, sociaux et culturels des populations.	S3 IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI S6 IMPACT SOCIAL POSITIF
	S4	Consommateurs et utilisateurs finaux	Concerne la responsabilité de l'entreprise envers les consommateurs et utilisateurs finaux de ses produits ou services.	S2 CONFORT ET BIEN-ÊTRE S4 ACCESSIBILITÉ S5 SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS S6 IMPACT SOCIAL POSITIF E6 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS
ESRS EN LIEN AVEC LES ENJEUX DE GOUVERNANCE DE L'OID				
	G1	Gouvernance, gestion des risques et contrôle interne	Concerne la structure de gouvernance de l'entreprise, y compris la composition et les fonctions des organes de direction et de surveillance. Aborde la prévention de la corruption.	G1 ETHIQUE DES AFFAIRES G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG G4 GOUVERNANCE INTERNE G5 ACHATS RESPONSABLES G6 GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ DES ACTIVITÉS
	G2	Comportement d'entreprise	Couvre les pratiques de conduite responsable des affaires, incluant les normes éthiques, la transparence fiscale, et les relations avec les parties prenantes.	G1 ETHIQUE DES AFFAIRES G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG G3 RELATIONS PARTIES PRENANTES G5 ACHATS RESPONSABLES

SGP
SOCIÉTÉS DE
GESTION DE
PORTEFEUILLE

18
RÉPONDANTS

11 ANS

Durée moyenne de détention
des actifs en portefeuille

E

Les enjeux
climatiques sont
en tête depuis
plusieurs années.



ÉNERGIE
9,9/10

Utilisation
d'outils :

Utilisation de
CRREM 89 %

Utilisation de Bat
- ADAPT 61 %



CARBONE
9,7/10



ADAPTATION
8,2/10

E

D'autres enjeux
environnementaux
montent.



MOBILITÉ
7,8/10

Exemples d'indicateurs :
distance aux transports
en commun, bornes de
recharges disponibles,
offre de vélos.



BIODIVERSITÉ
7,6/10

Exemples d'indicateurs :
audit biodiversité, calcul
du CBS, limitation de
l'artificialisation des sols.

S

Le confort et
le bien-être
des usagers :
des enjeux
prioritaires.



CONFORT ET
BIEN-ÊTRE
7,3/10

89 % le mesurent par au
moins un indicateur.

Exemples d'indicateurs :
notation par les occupants,
lumière naturelle.

G

Une intégration
de la dynamique
ESG dans la
relation avec
les parties
prenantes.



RELATION AVEC LES
PARTIES PRENANTES
8,7/10

89 % des SGP observent une amélioration
en matière de communication sur les données
ESG, notamment grâce aux *Property Managers*.



INTÉGRATION DES ENJEUX
ESG DANS LA STRATÉGIE
8,4/10

83 % adossent la rémunération des fonctions
exécutives à des enjeux ESG.

83 % prennent en compte les critères ESG
dans leur stratégie d'investissement, par exemple :
- Actifs sans lien avec des activités d'énergies fossiles ;
- Plans d'action pour améliorer les notes du label ISR ;
- Alignement avec la trajectoire du Décret Tertiaire.

II
INVESTISSEURS
INSTITUTIONNELS

16
RÉPONDANTS

17 ANS

Durée moyenne de détention
des bâtiments

E

Sur les enjeux
climatiques,
des outils et
indicateurs sont
déployés depuis
plusieurs années.



CARBONE
9,8/10



ÉNERGIE
9,7/10

88 % mettent en place
des actions pour ces
enjeux : trajectoire
CRREM sur l'ensemble
du patrimoine, audit
énergétique et travaux de
rénovation énergétique.

E

Eau et
biodiversité : des
enjeux ressortant
comme
prioritaires pour
l'adaptation des
actifs.



BIODIVERSITÉ
7/10



EAU
7/10

69 % ont des indicateurs
sur l'eau : amélioration
du suivi en temps réel,
récupération et utilisation
des eaux de pluie, etc.

S

L'accessibilité :
l'enjeu social sur
lequel les acteurs
ont le plus
d'indicateurs.



ACCESSIBILITÉ
ET INCLUSION
8,1/10

50 % déploient des
actions : rénovations
permettant
l'accessibilité,
formations pour
comprendre le
handicap, etc.

G

L'ESG : une
dynamique
intégrée à la
stratégie et à la
gouvernance.



INTÉGRATION DES ENJEUX
ESG DANS LA STRATÉGIE
9,1/10

Renforcement des baux verts

44 % des Institutionnels conditionnent leurs
variables financières à l'acquisition par des
critères ESG.



GOVERNANCE
INTERNE
8,1/10

81 % ont des objectifs ESG intégrés à leur
stratégie d'investissement.

Formation ESG :

69 % forment des instances de gouvernance.

81 % forment les collaborateurs.

Axe de travail : construire de la transversalité
entre les services, notamment pour favoriser la
remontée de données.

SIC
SOCIÉTÉS
IMMOBILIÈRES
COTÉES

17
RÉPONDANTS

13 ANS

Durée moyenne de détention
des bâtiments

E

Maturité dans
la mesure
de réduction
de l'intensité
énergétique et
de l'intensité
carbone.



CARBONE
10/10



ÉNERGIE
9,9/10

L'intensité
d'usage :

un indicateur qui
se développe.

E

Le bâti existant :
un vecteur pour
travailler d'autres
enjeux.



BIODIVERSITÉ
7,9/10



RESSOURCES
ET DÉCHETS
7,6/10

La réhabilitation
et le réemploi des
matériaux : une action
déployée pour limiter
l'artificialisation des sols
et les émissions carbone.

S

Santé et confort :
des enjeux
fortement
priorisés.



SÉCURITÉ ET
SANTÉ
9,2/10



CONFORT ET
BIEN-ÊTRE
8,6/10

Des enjeux reliés
à l'adaptation
au changement
climatique : confort
d'été, prévention de la
pollution intérieure.

G

Des
transformations
qui touchent à la
fois la conception
et la gestion des
immeubles.



INTÉGRATION
DES ENJEUX
ESG DANS
LA STRATÉGIE
9,1/10

29 % limitent
systématiquement
leurs
investissements
par l'intégration de
certains critères
ESG : DPE, risques
physiques liés aux
inondations, etc.



RELATION AVEC
LES PARTIES
PRENANTES
8,4/10

Engagement et
renforcement des
compétences des
Property Managers :
un axe prioritaire.



GOVERNANCE
INTERNE
8/10

94 % ont une
politique ESG
structurée et
publiée.

P
PROMOTION
IMMOBILIÈRE

13
RÉPONDANTS

E

La construction
bas-carbone : un
vecteur d'avenir.

CARBONE
9,8/10

54 % déclarent
utiliser des matériaux
biosourcés.

Des innovations pour
décarboner les modes
de construction : hors
site, réemploi, prévalence
du bois, etc.

ÉNERGIE
9,3/10

E

Des réglementations
ouvrant la voie
des pratiques
innovantes :
Taxinomie et ZAN.

BIODIVERSITÉ
8,5/10

RESSOURCES
ET DÉCHETS
7,9/10

39 % étudient les
possibilités de réemploi de
matériaux.

Exemple de pratiques :
charte chantier propre,
recours à la réhabilitation,
marge réduite pour les
opérations vertueuses, etc.

S

Rendre plus
accessible les
logements : des
offres répondant
aux besoins.

ACCESSIBILITÉ
ET INCLUSION
6,3/10

Exemples de pratiques :
- Accessibilité physique :
personne à mobilité
réduite, emploi en situation
d'handicap, etc.

- Accessibilité financière :
rationalisation des
matières premières, prêts
acquéreurs et réduction
des mensualités.

G

L'ESG s'impose à
tous les niveaux :
des financeurs
plus regardants.

GOVERNANCE
INTERNE
8/10

69 % des acteurs forment leurs instances de
gouvernance aux enjeux ESG.

46 % y voient des bénéfices en matière
d'innovation et technique de construction.

RELATION AVEC LES
PARTIES PRENANTES
7,2/10

Des données principalement :

- Mesurées pour 69 %

- Estimées pour 23 %

La fiabilité des données remontées : une
composante clef liée aux connaissances et à
l'engagement des opérationnels et prestataires.

F
FINANCEURS

9
RÉPONDANTS

E

Trajectoires de
décarbonation,
initiatives
de place et
référentiels : un
triplet gagnant
pour favoriser le
changement.

CARBONE
10/10

NZBA et outils de
trajectoire (CRREM) : des
référentiels positifs facilitant
le déploiement des stratégies
d'alignement 56 %.

ADAPTATION AU
CHANGEMENT CLIMATIQUE
7,4/10

Exemple de pratiques :

- Former est nécessaire pour 89 % des acteurs afin
d'identifier, accompagner la réhabilitation des actifs
et les besoins des acteurs ;

- Identifier et valoriser les projets qui prennent en
compte les risques physiques liés au changement
climatique : une action nécessaire pour 78 % ;

- L'alignement taxinomique : un critère pris en
compte par 67 % des acteurs.

S

Les enjeux
sociaux : des
enjeux moins
priorisés mais
regardés.

CONFORT ET
BIEN-ÊTRE
6,4/10

Exemple de pratiques :
Recherche de label
WELL/OSMOZ incluant
une dimension sociale.

IMPACT TERRITORIAL
ET EMPLOI
4,9/10

Exemple de pratiques :

- Prendre en compte les communautés locales et
restructurer l'immeuble pour contribuer à l'amélioration
de l'environnement direct ;

- Valoriser les projets avec une contribution socio-
économique positive : un enjeu sur la contribution à
l'emploi, accès à des services de quartier, rénovation,
lieux de travail de haute qualité, etc.

G

Durabilité et ESG :
une dynamique
transformatrice
pour les acteurs.

INTÉGRATION DES ENJEUX
ESG DANS LA STRATÉGIE
5,7/10

Exemple de pratiques :

- Transversaliser l'ESG au sein des différentes directions ;
- Structuration d'outils, de grilles ESG facilitant le repère
des opérationnels et l'accompagnement des clients ;
- La CSRD : une réglementation perçue comme un levier
pour mieux intégrer l'ESG par 44 % des acteurs.

RELATION AVEC
LES PARTIES
PRENANTES
4,9/10

Exemple de pratiques :
Enquêtes alimentant une
matrice de matérialité des
enjeux RSE et création d'un
comité scientifique.

BS
BAILLEURS
SOCIAUX

12
RÉPONDANTS

1,9 MILLIONS DE M²
sous gestion en moyenne

E

Baisser les coûts
d'exploitation :
la réduction des
consommations
énergétiques, un
levier.

ÉNERGIE
9,4/10

CARBONE
9,3/10

Exemple de pratiques
croissantes : énergies
renouvelables,
autoproduction et
autoconsommation.

Exemples de pratiques
bas-carbone :
construction hors site,
innovation des matériaux
(isolation en paille).

S

Les enjeux
sociaux figurent
tous dans la
première moitié
du classement de
priorisation.

CONFORT ET
BIEN-ÊTRE
9,2/10

La quasi-intégralité des
répondants mène une
enquête de satisfaction
auprès des locataires,
préalable aux actions
d'amélioration.

IMPACT
SOCIAL
POSITIF
8,4/10

Exemple de pratiques
innovantes : habitat
participatif, organisation
en coopératives.

G

RSE, ESG,
gouvernance :
une nécessaire
phase
d'acculturation à
l'œuvre.

RELATION AVEC
LES PARTIES
PRENANTES
7/10

83 % des bailleurs sociaux transmettent des données
ESG à leurs financeurs. Les indicateurs se structurent.

- Un alignement à la Taxinomie pris en compte par 42 %

- La CSRD, une réglementation anticipée pour 67 %

La coopération entre pairs et avec les fédérations de
place : un élément clé pour partager les connaissances
et harmoniser les pratiques.

ACHATS RESPONSABLES
ET GESTION DE LA CHAÎNE
D'APPROVISIONNEMENT
7/10

Exemples de pratiques :
Obtention du label RFAR, opération en réemploi et
en éco-construction, charte impact chantier, charte
d'achats responsables, répondre aux enjeux et
engagements du SPASER.

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

P. 13-18



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

P. 19-23



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

P. 24-28



Les Sociétés Immobilières Cotées (SIC) sont des sociétés à prépondérance immobilière, cotées sur les marchés financiers. Ces foncières cotées exercent un contrôle direct sur la gestion de leurs actifs immobiliers : location, rénovation, commercialisation. Le périmètre des SIC inclut notamment les sociétés créées sous le statut juridique français SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée).

P. 29-34



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

P. 35-39



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

P. 40-44



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

SGP

SOCIÉTÉS DE
GESTION DE
PORTEFEUILLE

Le point de vue de l'ASPIM

Année après année, le Baromètre confirme le caractère prioritaire de l'engagement ESG pour les sociétés de gestion de portefeuille. Pour répondre aux attentes très fortes des investisseurs, les gestionnaires de fonds ont redoublé d'efforts en particulier sur les enjeux de biodiversité et de gouvernance ESG.

La biodiversité, essentielle à la résilience des écosystèmes, est désormais au cœur de l'ESG. La préservation des habitats naturels et la gestion optimisée des ressources sont des leviers stratégiques pour garantir la durabilité à long terme des actifs immobiliers.

Du côté de la gouvernance, 83 % des sociétés ont révisé leur politique de rémunération pour intégrer des critères ESG, et 89 % des instances de décision intègrent désormais ces enjeux dans leur stratégie. La digitalisation facilite la remontée et la gestion des données

ESG, bien que le suivi manuel persiste encore, notamment pour la génération de rapports. Ces éléments soulignent l'engouement croissant pour des dispositifs automatisés.

Les objectifs annoncés de la révision du Règlement SFDR, attendue en 2025, devraient permettre une meilleure comparabilité entre les fonds ainsi qu'une harmonisation des textes européens, ce qui devrait simplifier l'évaluation des performances ESG et apporter plus de transparence pour les investisseurs. Pour les fonds immobiliers, l'enjeu principal réside dans la transition, notamment en rénovant et en améliorant le parc immobilier existant. Il sera à cet égard essentiel que les réglementations européennes permettent de mieux valoriser la rénovation et orientent les flux financiers vers l'adaptation des bâtiments existants à des normes durables.

« Le marché
immobilier devrait
regarder les
embodied carbon
emissions. »

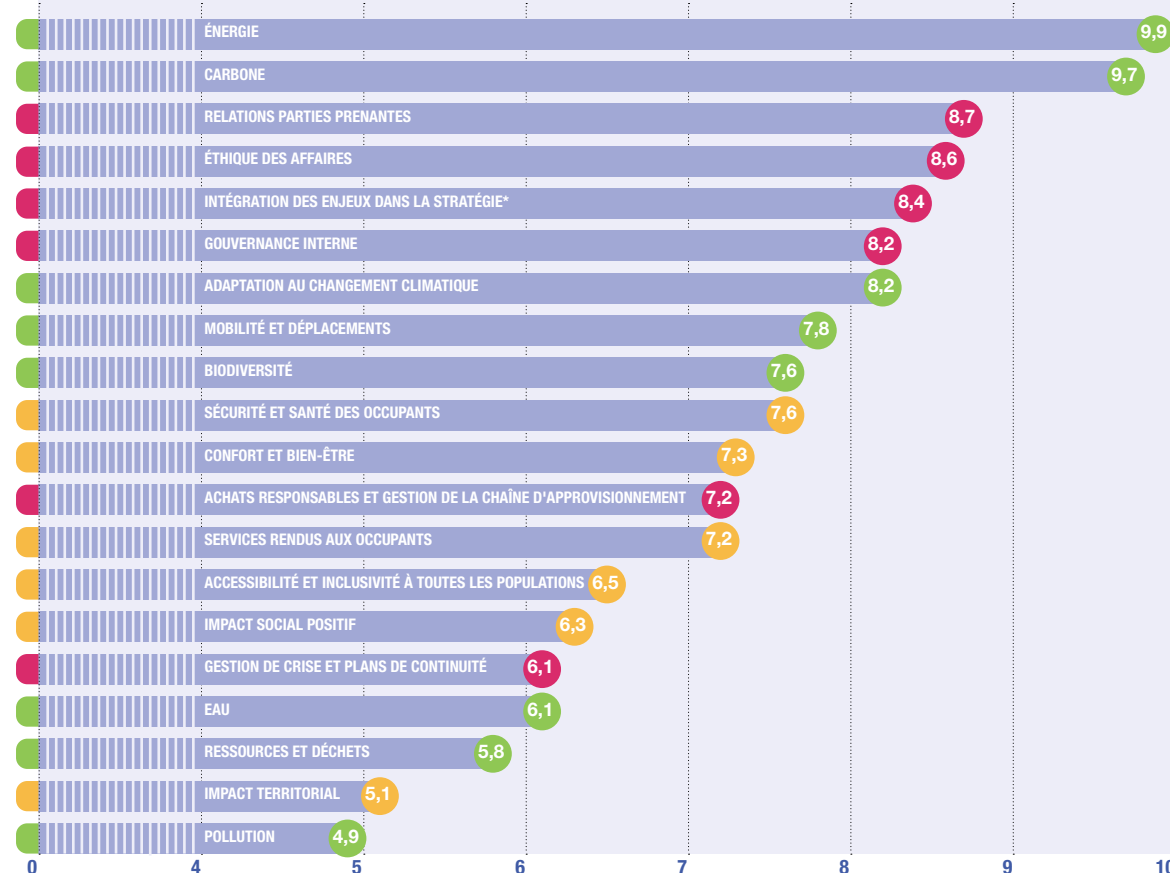
Énergie, carbone sont toujours en tête du classement. La dynamique s'accélère autour de l'adaptation du bâti, notamment à travers la mise en œuvre de plans d'action et de transition précis, répondant aux risques d'exposition et de vulnérabilité du bâti. Les étapes d'identification, de diagnostic, d'évaluation, de priorisation des actions et de suivi se structurent, permettant aussi de mieux anticiper les coûts. Pour gagner en pertinence, les acteurs cherchent aussi à définir des actions spécifiques à la typologie d'actifs sous gestion et à les intégrer dans les plans de travaux. Une autre étape consiste alors à réévaluer la vulnérabilité post-travaux.

À mesure que l'acculturation des acteurs en matière de durabilité augmente (investisseurs, financeurs, opinion public, etc.), les gestionnaires doivent évoluer pour intégrer de nouveaux enjeux. La prise en compte de la biodiversité par exemple passe par des évaluations (intervention d'écologues) et des cartographies recensant la proximité des actifs avec des zones d'intérêt écologique. L'identification de l'attractivité d'un site pour la biodiversité facilite la priorisation des actions à mener sur les sites les plus sensibles. Les objectifs du ZAN structurent aussi des clefs d'actions pour les acteurs, à travers des politiques de renaturation des villes. Ces engagements sur les nouveaux projets peuvent également être intégrés dans les contrats, notamment dans les cahiers des charges liés aux travaux de construction, de rénovation et à la gestion des espaces verts. En parallèle, la gestion des actifs en exploitation demeure un défi.

L'eau est une thématique sur laquelle les acteurs continuent d'améliorer la collecte de donnée et l'identification des zones sensibles et potentiellement à risques.

En matière de pollution, les acteurs mènent des pratiques telles que la conservation du bois structurel apparent influençant la qualité de l'air et le confort intérieur, le renouvellement du volume d'air purifié... Des politiques de réemploi, de revalorisation des déchets sur les chantiers et des projets pilotes permettent aussi de faire évoluer la dynamique naissante sur la gestion des ressources et des déchets.

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les sociétés de gestion de portefeuille

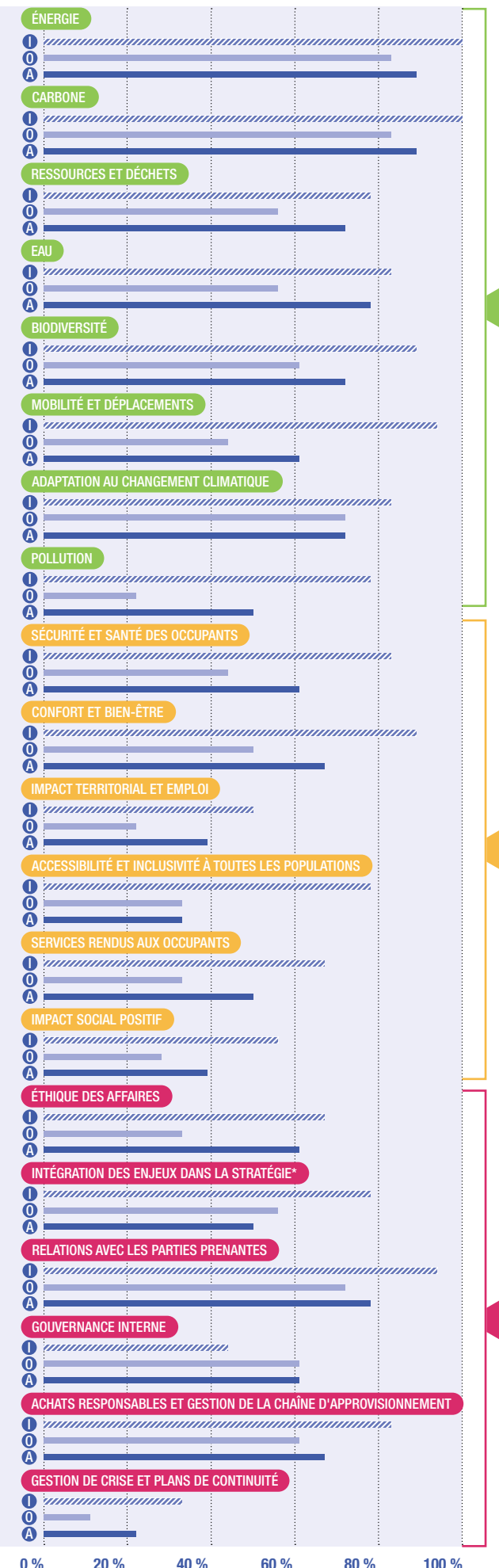


E
7,5/10
ENVIRONNEMENT

S
6,7/10
SOCIAL

G
7,9/10
GOVERNANCE

© OID 2024



© OID 2024

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



83 %
DES ACTEURS
LIMITENT LEURS
INVESTISSEMENTS
AU REGARD DE
CRITÈRES ESG



STRATÉGIE ESG

89 % des sociétés de gestion de portefeuille de l'échantillon ont mis en place une **stratégie ESG** adaptée à leur secteur d'activité et 94 % ont défini des objectifs précis. Ces objectifs visent non seulement à répondre aux **exigences réglementaires**, telles que celles du rapport relatif à l'article 29 de la Loi Énergie-Climat (29 LEC), ou SFDR, mais également à satisfaire les attentes des investisseurs, notamment à travers les démarches volontaires de labélisation (majoritairement Label ISR).

En parallèle, 56 % des SGP appliquent des critères d'exclusion au niveau de l'acquisition des actifs ou des activités des locataires, généralement impulsés par la politique du groupe. Un exemple fréquent concerne l'exclusion des activités liées aux énergies fossiles, en lien avec les indicateurs PAI obligatoires du Règlement SFDR. Moins courant, certains acteurs s'engagent à **ne pas artificialiser** les espaces naturels, agricoles et forestiers, en conformité avec la nouvelle réglementation ZAN.



GOUVERNANCE ET FORMATION

« **L'ESG se diffuse partout, que ce soit à l'investissement, à l'épargne, à la gestion, à la direction technique, tout le monde participe à la démarche.** »

L'**efficacité de la gouvernance ESG** repose sur son intégration transversale (89 % des différentes instances ont intégré des enjeux ESG à leur feuille de route). L'implication de la direction générale rend le comité ESG plus stratégique, notamment lorsque les sujets sont aussi intégrés aux **comités d'investissement**.

La structuration d'équipes ESG dédiées est cruciale pour collaborer avec les différents départements et superviser les prestataires clés comme les **Property Managers** (PM). L'intégration d'objectifs et d'indicateurs de performance **ESG** à travers des clauses contractuelles spécifiques, avec les

salariés ou des prestataires, renforce la relation partenariale autour d'une représentation commune de la durabilité. 83 % des sociétés ont modifié leur **politique de rémunération** (fonctions exécutives et salariés) pour intégrer ce type de clauses.

Par ailleurs, dans un contexte de gestion fortement décentralisée, l'intermédiation des **Property Managers** favorise **le dialogue avec le locataire**. Cette fonction clef facilite l'adaptation aux exigences réglementaires et permet un suivi plus précis des objectifs ESG, garantissant ainsi conformité et transparence envers les investisseurs.

83 %
DES DISPOSITIFS
ESG SONT
AUDITÉS

La **formation ESG** est essentielle pour que l'ensemble des collaborateurs, **managers** et prestataires tout autant que les locataires intègrent efficacement les objectifs de durabilité. 94 % des sociétés **forment** leurs instances et leurs salariés à la durabilité, mais près des 2/3 estiment ne pas encore suivre, ni mesurer l'**efficacité de ces formations**.

1/3
DES RÉPONDANTS
ESTIMENT QUE
LES FORMATIONS
LEUR ONT PERMIS
DE DÉVELOPPER
DES SOLUTIONS
INNOVANTES :

- Réponse aux exigences des grilles ESG ;
- Amélioration des méthodologies ;
- Déploiement de solutions techniques adaptées ;
- Institutionnalisation de la dynamique de dialogue à travers notamment les **comités verts**, etc.



ANALYSE DES RISQUES ESG ET OUTILS

La **gestion des risques ESG**, y compris les risques physiques liés au changement climatique, est désormais une priorité pour 83 % des contributeurs. Cette dynamique est reflétée par l'usage (83%) d'outils/dispositifs permettant une **cartographie des risques ESG**. Par ailleurs, 89% réalisent une diligence à l'acquisition. Cependant, la gestion des bâtiments existants reste complexe, notamment pour exiger des données du locataire. Dans ce contexte d'asymétrie informationnelle, la période de **renégociation du bail** s'avère stratégique pour y intégrer des clauses ESG facilitant cette remontée. Ce problème est amplifié dans les portefeuilles comportant de nombreux actifs, au suivi plus complexe (notamment les commerces de type

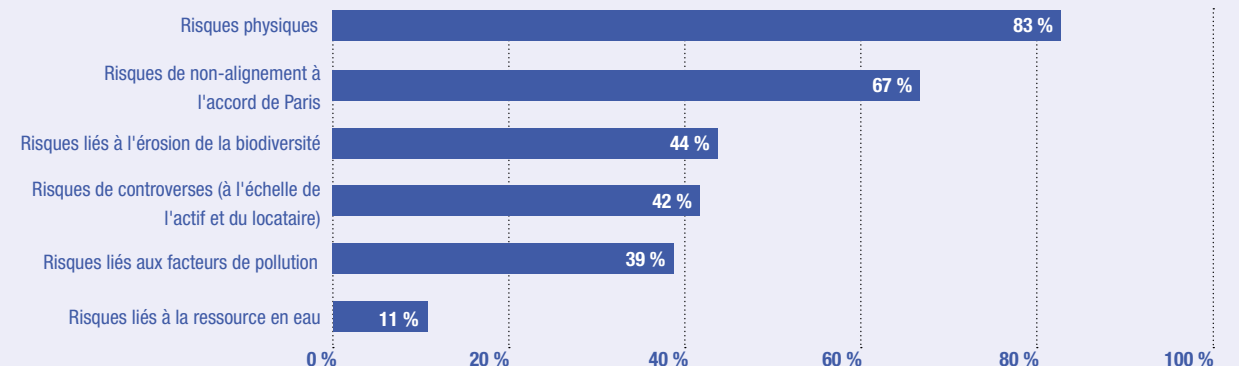
pieds d'immeubles). Si le CRREM reste une référence en matière d'instrument permettant d'adosser la **trajectoire de décarbonation** des portefeuilles et des actifs sous-jacents, plusieurs acteurs font remarquer que la méthodologie associée au CRREM est parfois ajustée par les bureaux d'étude, rendant la comparaison des méthodologies difficile entre acteurs.

Les gestionnaires estiment que les différents outils à moyen et long terme affinent leur compréhension des consommations énergétiques et facilitent les décisions d'investissement et l'établissement de plans d'action. Près de 50 % identifient **les actifs à forte dépréciation** et 60 % intègrent des **critères ESG dans les variables**

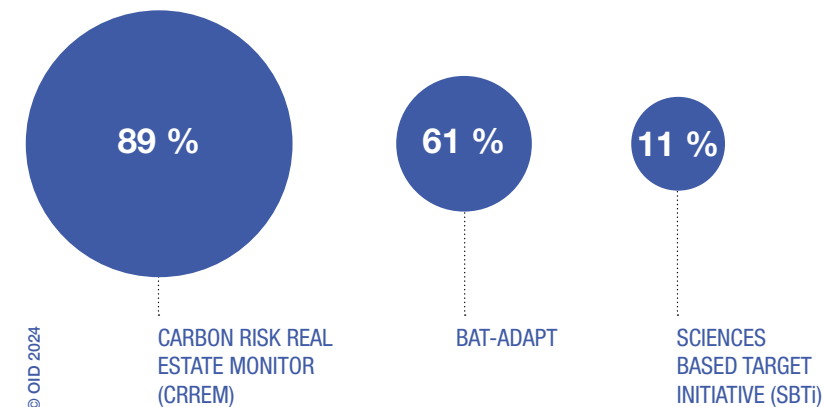
financières. 1/3 des acteurs évaluent les risques financiers d'actifs susceptibles de ne pas répondre aux objectifs de 2030 (par exemple, objectifs du décret tertiaire). Les bureaux et les actifs en lien avec la santé semblent plus avancés que le résidentiel en raison de réglementations spécifiques, mais aussi d'une surallocation de la typologie bureau dans les portefeuilles.

Moins technique, mais tout aussi importante et réelle, la **sensibilisation des locataires** aux pratiques durables, via des éco-guides, du personnel dédié ou des outils facilitant cette remontée, est cruciale. Enfin, le **Label ISR** français est bien perçu, car il structure l'intégration des critères ESG sur tout le cycle de vie des actifs.

Principaux risques ESG analysés et suivis dans les portefeuilles



Outils et référentiels utilisés par les gestionnaires en matière d'évaluation des trajectoires de décarbonation et de résilience





COLLECTE ET QUALITÉ DE LA DONNÉE ESG

« On a constaté que notre équipe devient de plus en plus une équipe de reporting, ce qui n'est pas le but. »

89 % des répondants observent une **amélioration significative en matière de communication et de remontée des données ESG**. En effet, l'accès aux données s'améliore, aussi grâce au travail des *Property Managers* (PM), d'équipes externes, et d'outils facilitant l'automatisation des collectes de données. 88 % déclarent remonter des données mesurées et réelles, mais des limitations techniques posent encore des défis : 72 % des acteurs utilisent des *proxys* et 22 % déclarent utiliser des données estimées. 72 % éprouvent d'importantes difficultés à faire **remonter des données de qualité** en cas de détention indirecte. Pour cause : la difficulté d'obtenir la donnée pour certains indicateurs (fluides frigorigènes, etc.), le manque de fiabilité des données fournies par le locataire, l'hétérogénéité des méthodes, la zone géographique considérée (50 %), la typologie d'actifs (44 %).

La construction d'une infrastructure de la donnée, de sa récupération jusqu'à la génération d'un rapport ESG automatisé apparaît comme essentielle pour remobiliser les opérationnels sur les **actions à mettre en œuvre**. L'**interopérabilité** des systèmes, la **standardisation et la fiabilisation** des processus de collecte demeurent des défis à relever pour une gestion ESG précise, fiable et efficace.



© OID 2024



SFDR

« **Le premier tsunami, ça a été SFDR mis en œuvre en 2021-2022. Ça a énormément accéléré la démarche, même si c'était compliqué avec beaucoup de flous.** »

Le Règlement SFDR a été un levier pour encourager les gestionnaires à formaliser leurs stratégies ESG. 55 % des répondants mentionnent avoir des objectifs précis en termes d'Article 8 et 72 % indiquent calculer les PAI (Principaux Impacts Négatifs), même si la pertinence des PAI obligatoires ne semble pas faire l'unanimité (actifs exposés aux énergies fossiles notamment). Le Règlement SFDR souffre depuis son origine de certains écueils, notamment l'application cohérente des critères en raison des **différentes interprétations sur la définition d'investissement durable**. Cette ambiguïté a conduit certains acteurs à se référer à d'autres cadres pour mieux clarifier les critères d'investissement durable et répondre aux attentes du marché. Enfin, certains critères taxinomiques ne sont pas toujours adaptés aux immeubles en exploitation, ce qui affecte la pertinence des indicateurs calculés. Au-delà de ces quelques éléments, **l'harmonisation des méthodes de calcul des alignements serait nécessaire**, tout autant que le respect du format des annexes précontractuelles et périodiques pour faciliter la comparabilité des données entre les acteurs. Enfin, un format avec des balises numériques comme le standard européen ESEF, permettrait d'optimiser cette comparabilité des données entre acteurs.



DIRECTIVE CSRD

UNE CONTRAINTE

« **Beaucoup de temps consacré au reporting et à la collecte de données, au détriment du développement d'actions concrètes.** »

UNE OPPORTUNITÉ

« **Les données deviendront des standards, ce qui améliorera la collecte future.** »

Pour les plus optimistes (16 %), le cadre de la Directive CSRD est une opportunité qui favorisera l'harmonisation du rapport ESG et poussera également à une standardisation des données (consommation d'eau, pollution, gestion des déchets), rendant leur collecte et leur analyse plus efficaces dans le futur. Cela permettrait d'offrir une vision précise et unifiée des composantes ESG des actifs et des stratégies, facilitant la comparaison entre différents portefeuilles. Par ailleurs, certains répondants estiment que la CSRD pourrait encourager les sociétés de gestion à structurer leur stratégie extra-financière à un niveau global, renforçant ainsi leur positionnement ESG non seulement au niveau des fonds mais également au niveau de la société de gestion elle-même. Cette

approche proactive pourrait devenir un avantage concurrentiel **dans un marché de plus en plus tourné vers la durabilité et la transparence**.

Pour les moins optimistes (12 %), la CSRD implique un volume accru de données et donc d'activité de reportings, qui consomment du temps et des ressources, dès lors non alloués à de l'opérationnel. La réglementation n'est pas toujours bien adaptée aux spécificités du secteur immobilier (par exemple l'exploitation des biens), rendant certaines obligations difficiles à appliquer. La mise en place des processus nécessaires à la bonne réalisation du rapport demande un travail considérable. La collecte de certaines données, comme celles relatives à l'eau ou aux déchets, reste également un défi majeur.

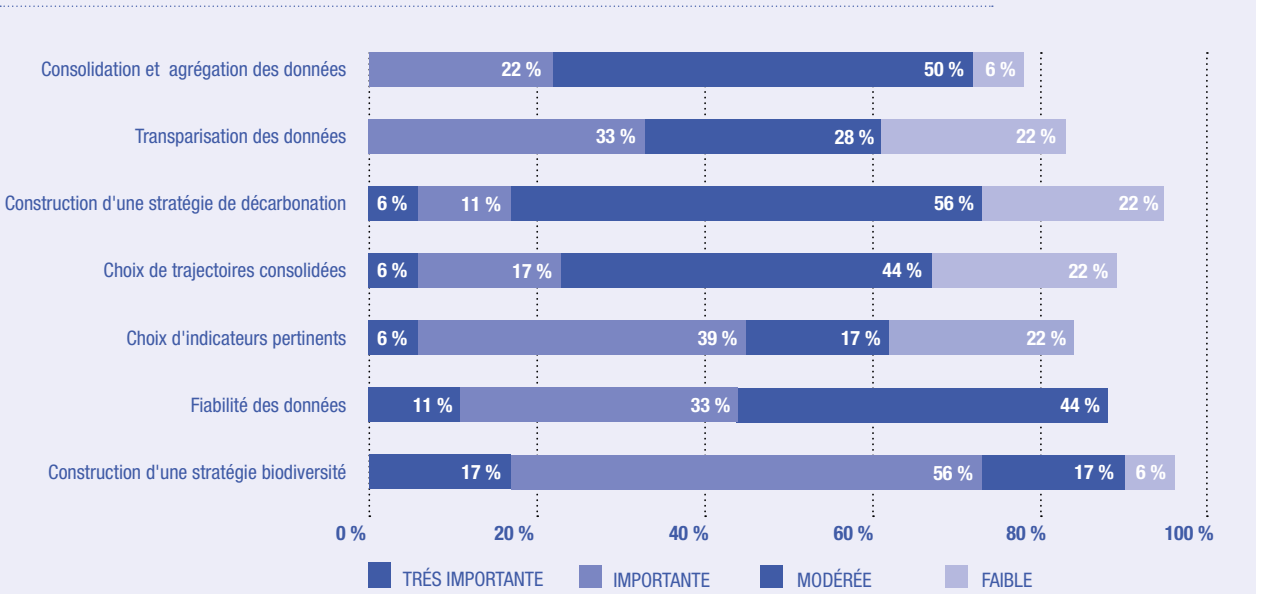


ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT (29 LEC)

L'article 29 de la Loi Énergie-Climat (29 LEC) suppose avant tout que les acteurs disposent des données et des outils pour suivre les actifs et établir des trajectoires claires. Si ce point semble se confirmer à mesure que les outils de trajectoire de décarbonation des émissions s'installent dans le paysage (CRREM par exemple), l'intégration du volet biodiversité représente un défi supplémentaire, nécessitant des ressources accrues pour comprendre et traiter ces enjeux. Certains acteurs estiment que la quantification financière

des risques liés à la biodiversité est particulièrement difficile. Les exigences du rapport 29 LEC demeurent pertinentes et répondent bien à la thématique immobilière tout autant qu'à la capacité des acteurs à fournir ces informations : émissions, trajectoire de décarbonation, biodiversité, risques physiques et de transition, etc. Il n'en demeure pas moins que certains axes de travail doivent être mis en place pour approfondir des éléments clés : couverture des périmètres, méthodologies, pertinence des indicateurs, etc.

Niveaux de difficultés exprimés sur l'application des dispositions de l'Article 29 LEC en matière de reporting



© OID 2024

II INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Le point de vue de France Assureurs

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

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

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

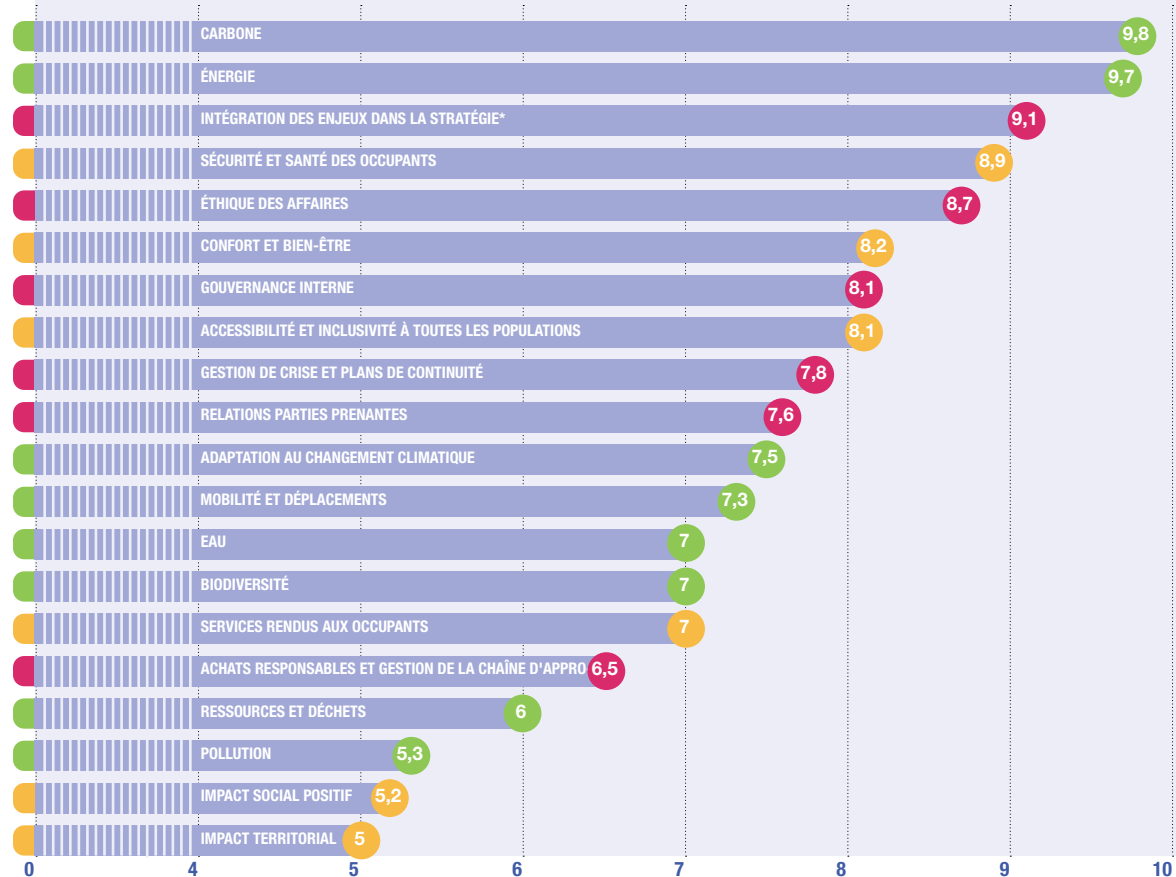
En tant qu'investisseur de long terme, l'assurance s'efforce de mettre, année après année, l'innovation et la qualité des processus d'évaluation ESG au cœur de sa stratégie immobilière.

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

Le Baromètre 2024 de l'Immobilier Responsable reflète parfaitement les engagements de l'industrie en la matière.

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

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les investisseurs institutionnels



E
7,4/10
ENVIRONNEMENT

S
7,1/10
SOCIAL

G
7,9/10
GOVERNANCE

© OID 2024

Part des II ayant un indicateur, un objectif et une action pour chaque enjeu ESG

I au moins un indicateur
O au moins un objectif
A au moins une action

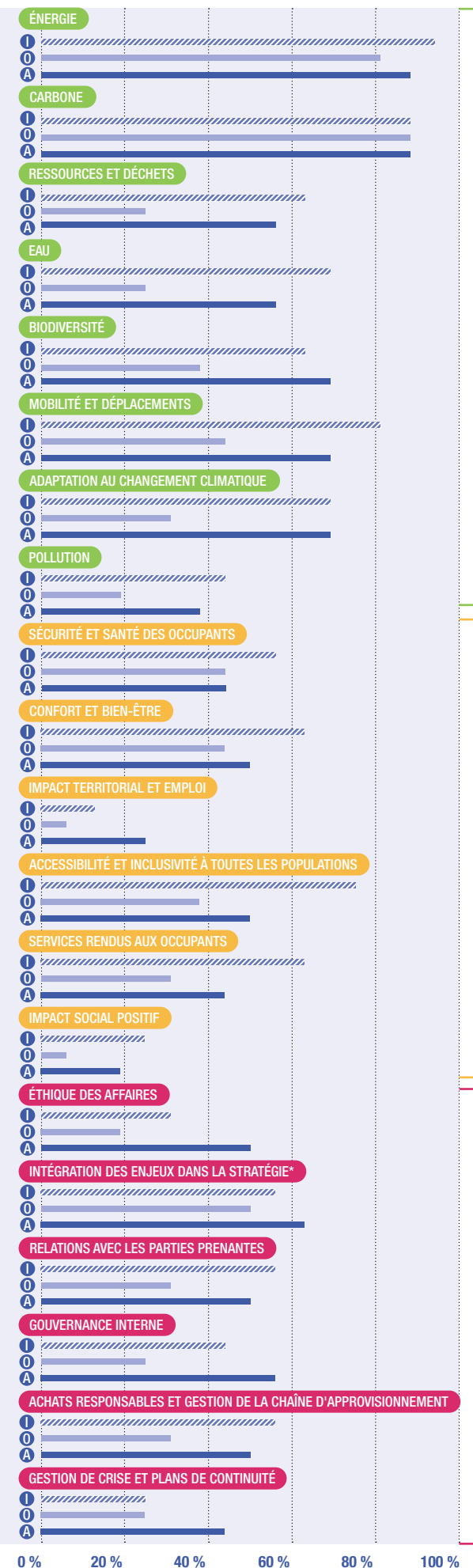
Les enjeux **énergie** et **carbone** ressortent comme les plus prioritaires et plus de 80 % des répondants ont déployé à la fois des indicateurs, des objectifs et mis en place des actions. Les investisseurs institutionnels, dont une grande partie d'assureurs, sont largement entraînés par les dynamiques réglementaires en matière de durabilité. L'article 29 de la Loi Énergie-Climat (29 LEC), notamment, incite les acteurs depuis quelques années à clarifier et améliorer la transparence des informations extra-financières (niveau entité et portefeuilles). Si le pilotage et la sensibilisation sur ces thématiques paraissent de mieux en mieux maîtrisés (DPE et bilans carbone), désormais les acteurs se concentrent sur la mise en place d'actions plus efficaces. Par exemple, l'amélioration des indicateurs comme la consommation évitée par les travaux de rénovation ou l'**intégration de clauses ESG dans leurs stratégies d'acquisition** permettent de limiter ou éviter les investissements dans des actifs ayant un DPE E, F ou G, ou des chaudières à gaz. Malgré cela, la performance finale dépend de l'usage de l'occupant.

Les entretiens réalisés ont montré que l'**eau** est un enjeu sur lequel les acteurs souhaiteraient avancer. Moins bien maîtrisée que les enjeux climatiques, l'eau (consommations, repérage des fuites, etc.) commence à être dotée d'indicateurs systématiques (69 %). Progressivement, des actions plus poussées apparaissent, par exemple la récupération des eaux usées et eaux de pluie (lors d'aménagements), l'utilisation pour les espaces verts ou sanitaires, ou la mise en place de plateformes de suivi des consommations.

Les institutionnels tentent aussi de prioriser l'enjeu de **biodiversité**, en lien avec l'**adaptation au changement**. En effet, intervenir sur la biodiversité, notamment par la végétalisation ou le traitement des sols, permet de prévenir les risques d'inondations et de vagues de chaleur.

Outre les enjeux climatiques, les institutionnels tentent de prendre mieux en compte les aspects sociaux dans leurs investissements. À titre d'exemple, la **sécurité** et le **confort** sont les plus priorités. Ces deux thématiques sont prises en compte à travers des questionnaires de satisfaction auprès des locataires, pour ensuite programmer des rénovations ambitieuses intégrant davantage de labélisations. L'**impact sur le territoire** paraît davantage possible lorsque l'organisation est décentralisée. Cette disposition organisationnelle permet aux acteurs de bénéficier d'une plus grande latitude pour mettre en place des partenariats avec des entreprises locales, notamment à travers des clauses d'insertion sociale pour certaines prestations comme l'entretien des espaces verts ou le tri sélectif des déchets.

Les enjeux de **gouvernance** sont parmi les plus priorités en tête du classement. Pourtant seulement la moitié environ des répondants ont intégré des indicateurs, des objectifs, et mis en place des actions, leur déploiement est en cours. Cette tendance se confirme à travers l'augmentation du nombre d'acteurs déployant des baux verts, contenant des clauses ESG. Les acteurs demandent aussi aux gestionnaires d'actifs (société de gestion de portefeuilles) de mieux formaliser leurs projections long terme (5-10 ans), afin de permettre de suivre les modifications et engagements. Aussi, la **sensibilisation sur les sujets ESG** se renforce à la fois en externe auprès des partenaires à travers des comités verts, mais aussi en interne, à travers les comités RSE et des formations obligatoires pour tous les salariés.



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

II INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

DISPOSITIFS ESG SUSCEPTIBLES DE DÉTERMINER LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS :

- Suivi de la réglementation RE2020
- Alignement CRREM
- Alignement à la Taxinomie européenne
- DPE
- Respect du décret tertiaire
- Labélisation (ISR, Finansol, etc.)
- Investissement dans des fonds Article 8 ou 9 SFDR (investissements indirects)
- Performance énergétique et CapEx nécessaires pour améliorer
- Chauffage au gaz
- Risques climatiques



GOUVERNANCE ET FORMATION

88 % des répondants ont déjà intégré les enjeux ESG à la **feuille de route de leurs instances** de gouvernance, déclinée désormais à l'échelle des opérationnels. En matière de politique de rémunération, 44 % des acteurs ont modifié les **politiques de rémunération des fonctions exécutives** pour y intégrer une dimension ESG. Ce chiffre passe à 56 %, pour la politique de rémunération salariale. Pour autant, ces éléments ne sont pas forcément spécifiques à la stratégie ESG de la classe d'actifs immobilier. Enfin, si les pratiques en matière de co-investissement semblent relativement homogènes, car poussée par les mêmes réglementations et objectifs, certaines démarches peuvent différer selon le type d'immeuble à gérer, notamment, les grilles d'évaluation.

69 % des répondants ont **formé** leurs instances de gouvernances à l'intégration des risques ESG sur l'immobilier et 81 %, leurs collaborateurs (par exemple, finance durable, risques climatiques, biodiversité, fresque du climat, etc.). Près d'1/3 des acteurs mesurent (ou en cours) l'efficacité des formations déployées en matière d'ESG (Indicateurs suivis, complétude du rapport Taxinomie, etc.). Enfin 1/4 des acteurs estiment que les connaissances acquises leur ont permis de développer des solutions qualifiables d'innovantes, par exemple la mise en place de grilles ESG à l'acquisition.

Enfin, les assureurs de l'échantillon sont présents dans **plusieurs alliances et initiatives** de place, dans lesquelles ils recherchent un cadre de réflexion : NZAOA, LCBI, INREV, EPRA, BBCA, IFPEB, PRI, GRESB, CRREM, ULI, PREA, REALPAC, CREW, Circolab, Booster du réemploi, France Assureurs, IFD, OID, etc.

56 %
SENSIBILISENT LEURS CLIENTS AUX ENJEUX ESG

Exemples : comité vert /environnementaux, sensibilisation dans les immeubles, newsletters, signature de Diversity in Action, questionnaire des locataires, incitations sur les réseaux sociaux.



STRATÉGIE ESG

La **stratégie ESG** des grands groupes d'assurance est généralement définie à l'échelle du groupe puis déclinée à l'échelle des investissements immobiliers (94 % des acteurs ont décliné une stratégie ESG à l'échelle des actifs immobiliers). Pour d'autres, la branche immobilière est indépendante et les mesures ESG y sont spécifiques (par exemple celles pour la décarbonation). 69 % des contributeurs publient **une stratégie ESG à l'échelle des actifs immobiliers** (un usage du rapport lié à l'article 29 de la Loi Énergie-Climat. Par ailleurs, 81 % des acteurs déclarent **avoir des objectifs** (adossés aux objectifs du décret tertiaire par exemple) précis à remplir en matière d'ESG et **conditionner la réalisation de leurs investissements** immobiliers à des critères ESG. Pour 44 %, les critères ESG conditionnent certaines variables financières à l'acquisition (note seuil, CapEx, etc.)

Enfin, il semble que plus de la moitié (56 %) des acteurs appliquent désormais une **politique d'exclusion** à destination des potentiels investissements.

D'ailleurs, près de la moitié des acteurs déclarent avoir mis en place une **stratégie en matière d'actifs échoués** : Taux de Retour sur Investissement vert (TRI vert), trajectoire CRREM 1,5 °C, politiques de travaux nécessaires, etc. La composante ESG contraint le métier de gestionnaire de long terme mais fiabilise aussi plusieurs éléments dont il dépend : renforcement de la vision de long terme, anticipation et affinage du pilotage des **risques physiques** (par exemple, le *Pioneers Detection Method*, ACPR), notamment à travers l'intégration de nouveaux paramètres : situation géographique du bien, taux d'occupation, DPE, décarbonation, consommations énergétiques, rénovations, etc. À cela s'ajoutent les préoccupations habituelles liées à la recherche de rendement.

La durabilité amène **plus de transversalité** entre les services, avec notamment un service IT au centre des enjeux ESG (à travers la donnée) impliqué à la fois dans la construction d'outils de gestion, mais aussi dans le pilotage de la stratégie. Enfin, l'ESG engendre davantage de dialogue, nécessitant de mieux impliquer les différentes parties prenantes.



ANALYSE DES RISQUES ESG ET OUTILS

94 % des acteurs réalisent systématiquement une *due diligence* ESG à l'acquisition d'actifs détenus en direct, et 63 % le font dans le cas d'une détention indirecte, c'est-à-dire, généralement, intermédiée par une société de gestion. Chaque acteur semble avoir ses propres pratiques en matière d'évaluation des risques ESG auprès des intermédiaires. Or, cette pratique de **multiplicité des grilles d'évaluation**, peut créer des surcharges importantes

au niveau des sociétés de gestion. Un acteur interrogé estime que le marché n'est pas encore prêt pour une grille ESG universelle, et parle plutôt d'un « *tronc commun minimal qui permet de faire un véritable reporting extra-financier au regard de la réglementation* ». 56 % des acteurs interrogés disposent d'un outil de **cartographie des risques** permettant d'établir un diagnostic spécifique sur le segment de l'immobilier et 81 % (dont 25 % en

cours), un outil permettant l'**évaluation des trajectoires de décarbonation**. Par exemple, Bat-ADAPT est mentionné par près de 50 % des répondants pour les bâtiments en France (analyse de résilience), car, aussi, largement utilisé par les sociétés de gestion. Mais pour les acteurs plus globaux et notamment européens, d'**autres outils sont utilisés** : Deepki, MSCI, Munich Re ou encore Climate X...

PRINCIPAUX RISQUES ESG ANALYSÉS ET SUIVIS LORS D'INVESTISSEMENTS

75 %
Risques physiques

69 %
Risque de non-alignement à l'accord de Paris
CRREM (76 %)
SBTi (13 %)

25 %
Risques liés à l'érosion de la biodiversité

25 %
Risques de controverses

19 %
Risques liés à la ressource en eau

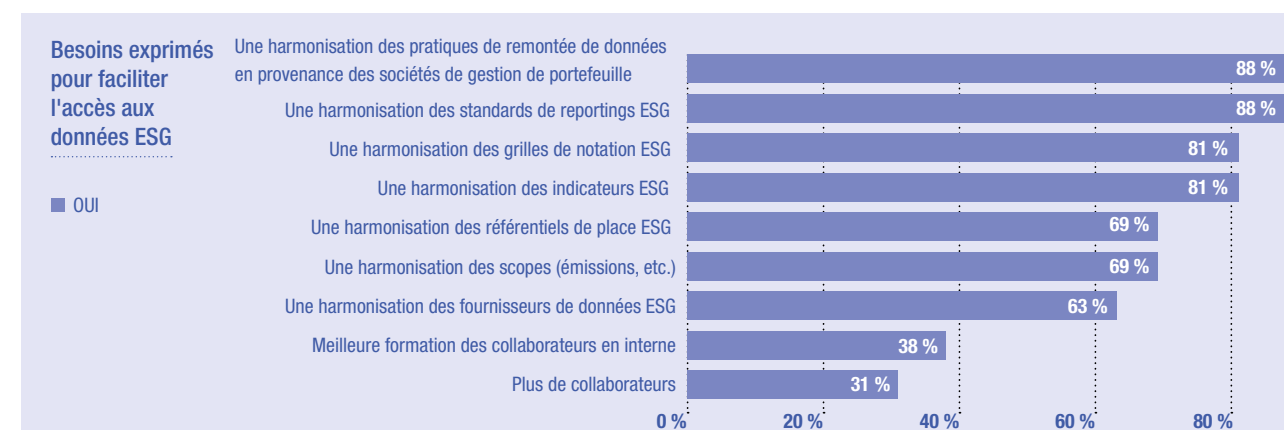
19 %
Risques liés à la pollution



COLLECTE ET QUALITÉ DE LA DONNÉE ESG

Pour leurs détentions directes, les acteurs ont globalement accès aux données ESG, 81 % avec facilité. Même si les pratiques semblent s'améliorer (meilleure communication des sociétés de gestion pour 69 %), ce chiffre descend à 38 % pour les **détentions indirectes intermédiées** par des fonds. Par exemple un acteur mentionne que « *si les taux de complétude peuvent atteindre plus de 80 % sur certains indicateurs (couverture ESG, analyse risques climatiques), ils chutent à 50 % et moins pour l'intensité carbone, les consommations énergétiques, le taux de végétalisation* ». Si pour 63 % des répondants, la remontée de données ESG des investissements directs intègre un **processus d'automatisation**, ce chiffre descend à 13 % pour les détentions

indirectes. Par ailleurs, 63 % estiment avoir des problèmes de **qualité sur la donnée ESG** collectée. La facilité d'accès dépend de l'intermédiation, mais aussi du type d'actif. Par exemple, pour le **tertiaire**, la réglementation, les comités verts et la signature de baux verts (nouveaux contrats) intégrant des clauses de collecte de données permet de faciliter et fiabiliser ce travail. Pour le **résidentiel et le commercial**, cette collecte est plus complexe en raison des parties privatives, ou de multiples locataires. Une grande majorité d'acteur exploite des **données principalement mesurées** (et pour 19 %, principalement estimées), mais au demeurant 63 % ont recours à des **proxys**.





« **Nous sommes encore loin de disposer des données précises.** »



TAXINOMIE EUROPÉENNE

Pour 75 % des répondants, l'alignement taxinomique d'un actif est une condition significative lors d'un investissement direct et pour 50 % dans un investissement indirect. Par ailleurs, cette caractéristique peut être analysée, mais elle n'est pas nécessairement une obligation à l'investissement en raison des **niveaux de preuves acceptables** (70 % éprouvent des difficultés importantes) requis pour permettre le calcul de l'alignement (par exemple, 44 % estime avoir de gros problèmes d'accès, **dans d'autres pays**, en raison de l'absence de Top 15 % des bâtiments les plus performants). 38 % font face à ces mêmes difficultés concernant la définition et l'intégration des **minima sociaux**. Quoi qu'il en soit, **l'accès** à la **donnée** demeure un enjeu très important lorsqu'il n'est pas directement transmis à l'acquisition, cité par 38 % dans le cas d'actifs en direct et 50 % pour les actifs détenus indirectement. Par exemple, obtenir le type de climatiseur ou la surface totale climatisée d'un locataire est compliqué. De plus, certains s'étonnent que deux experts puissent arriver à des conclusions différentes.



DIRECTIVE CSRD

Alors que les entreprises soumises à la CSRD sont en train de mettre en place leur premier rapport de durabilité audité sur l'exercice 2024, leur opinion sur cette Directive semble partagée entre une forte contrainte opérationnelle et une réelle opportunité d'avancer vers de nouvelles pratiques. Les principaux arguments remontés sont les suivants :

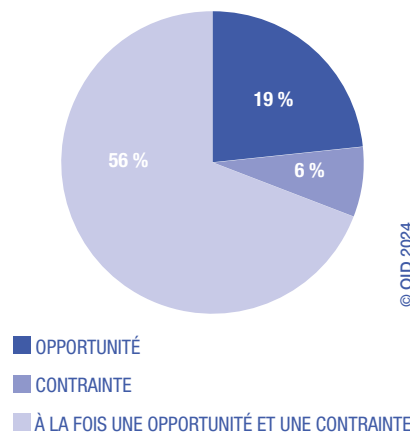


- Améliore la performance ESG et la transparence
- Harmonise les pratiques
- Différencie et renforce la compétitivité
- Facilite l'accès aux financements durables, donne des avantages financiers
- Réduit les risques réputationnels
- Est une opportunité à long terme



- Augmente les coûts de conformité technique et réglementaire
- Rend réel les risque de non-conformité et de réputation, à travers les sanctions afférentes
- Révèle les difficultés de collecter de certaines données d'une année sur l'autre pour les gros portefeuilles
- Oblige d'investir, dès aujourd'hui, dans des moyens humains et des outils d'automatisation
- Est une contrainte à court terme

Perception de la CSRD par les investisseurs institutionnels



© OLD 2024



ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT (29 LEC)

44 % des répondants éprouvent des difficultés importantes pour **agréger et consolider les données**. Plusieurs facteurs semblent contribuer à cette situation : 38 % des institutionnels interrogés rencontrent des difficultés à garantir la transparence (transparisation) des données communiquées par les sociétés de gestion. La fiabilité des données est soulignée comme un facteur contraignant (importante à très importante) pour 50 %. Le choix d'une **trajectoire de décarbonation** représente une difficulté persistante pour

25 %. Enfin que ce soit pour l'élaboration d'une **stratégie de décarbonation ou sur la biodiversité**, 44 % déclarent des difficultés (de très importantes à modérées). L'élaboration des **plans d'actions** consolidés apparaît comme une difficulté pour 31 %.



Le point de vue de la Fédération des Entreprises Immobilières

Depuis plusieurs années, le Baromètre de l'Immobilier Responsable fait autorité dans l'identification des tendances du secteur en matière d'ESG. La FEI et ses membres sont des partenaires fidèles de ces travaux auxquels, chaque année, affinent l'analyse des performances environnementales et sociales des entreprises de notre secteur. Avec une note moyenne supérieure à 7,9/10 sur les 3 piliers analysés, le baromètre 2024 atteste de la maturité des sociétés immobilières cotées en matière de prise en compte des enjeux ESG dans leur stratégie. Ainsi, concernant le rapport ESG, les sociétés immobilières ont su rapidement s'approprier le Règlement Taxinomie et se préparent à présent à répondre aux exigences de reporting de la CSRD en 2025-2026. Ce rapport, de plus en plus lourd, devra témoigner notamment des transformations profondes qui touchent à la fois la conception et la gestion des immeubles, leur aménagement, les mutations technologiques et leur adaptation aux nou-

veaux enjeux climatiques et sociaux. La crise sanitaire de 2020-2021 et le développement du télétravail qui en a suivi, les tensions sur les prix de l'électricité et du gaz fin 2022 et les efforts de sobriété énergétique qu'elles ont suscités, les périodes de sécheresse et de records de température de l'été 2023, ou encore les précipitations exceptionnelles de 2024, ont montré que chaque année met en lumière de nouveaux enjeux RSE pour les immeubles. Ces événements ont mis en évidence la nécessité d'une meilleure prise en compte de la résilience aux changements tant climatiques que sociétaux. Au-delà de la flexibilité d'usage, recherchée aujourd'hui pour faire face à l'évolutivité des besoins des utilisateurs, il importe à présent d'intégrer des solutions de flexibilité énergétique et de renforcement de l'adaptabilité des bâtiments pour surmonter les risques physiques et climatiques auxquels ils vont être soumis de plus en plus souvent et ceci pour des périodes de plus en plus longues.

Les thématiques climatiques (énergie, carbone) sont largement en tête des enjeux environnementaux. Ce sont aussi les enjeux sur lesquels les acteurs utilisent le plus d'outils pour mesurer leur performance et définir des trajectoires, et dont le Règlement Taxinomie offre un cadre pour les aborder. Les actions de rénovation, d'équipement, de verdissement du mix énergétique, et la communication autour de la **sobriété énergétique** se poursuivent.

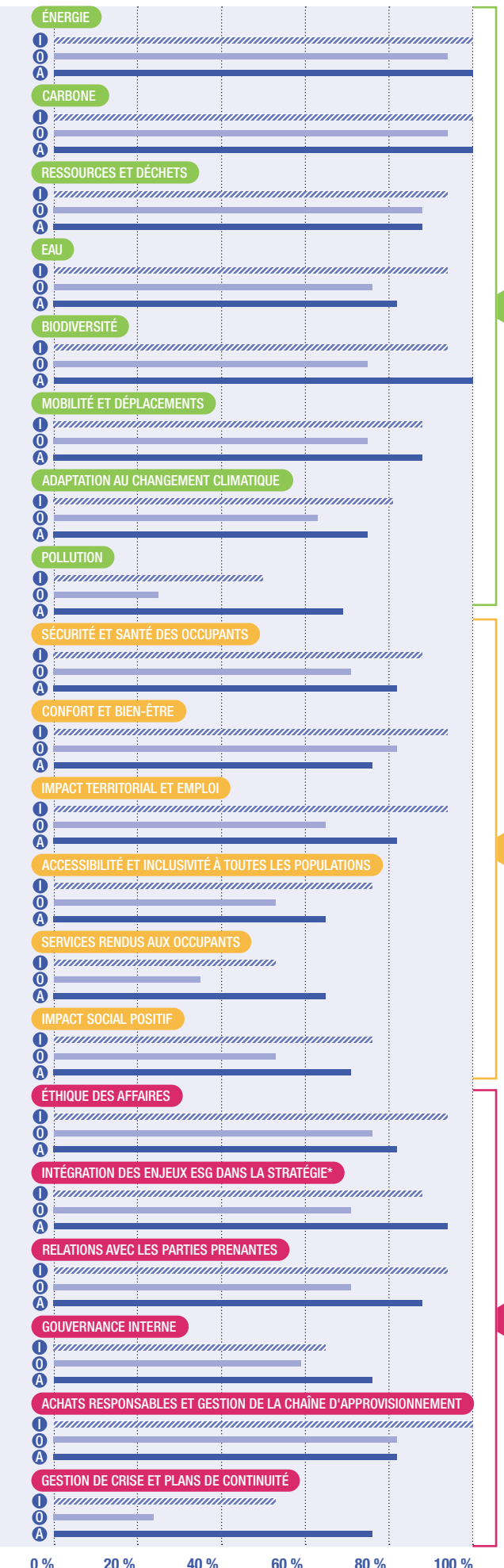
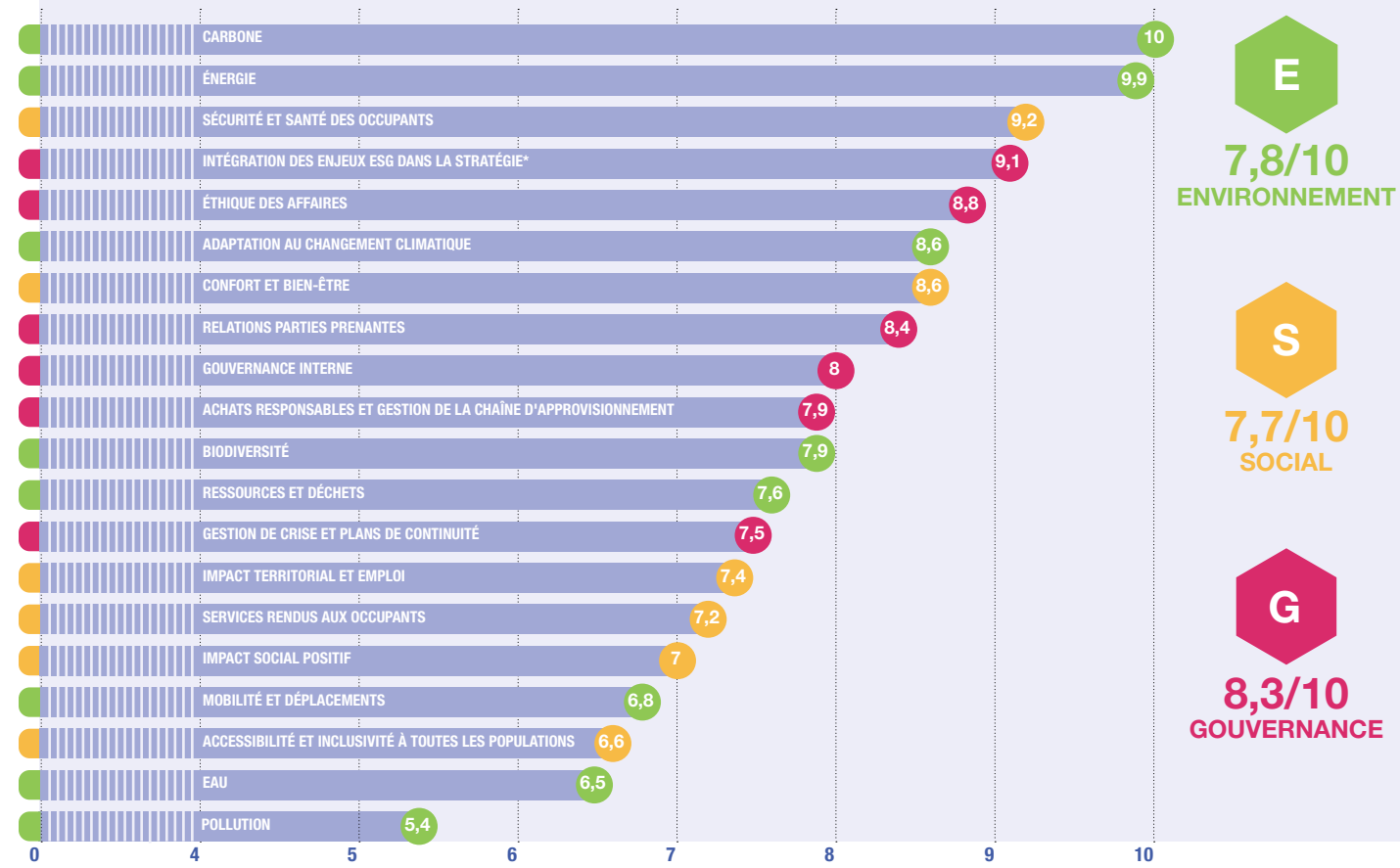
Au-delà de la décarbonation, l'enjeu pour les acteurs est **d'optimiser la résilience** de leurs modèles en abordant les enjeux ESG de manière globale et interconnectée. Cela implique de s'appuyer sur des outils d'évaluation environnementale pour mesurer l'impact global des projets et de favoriser les actions qui offrent des co-bénéfices. Par exemple, dans le domaine de l'**économie circulaire**, un indicateur remonté par certains répondants permet de mesurer les émissions de gaz à effet de serre évitées grâce au réemploi de matériaux. L'attention portée à la préservation du bâti existant, en limitant les démolitions au profit de restructurations, permet de réduire les émissions de carbone tout en diminuant la production de déchets. Cela a notamment pour résultat de mieux **préserver la biodiversité** en évitant d'accentuer l'artificialisation des sols. Un autre exemple est l'attention portée aux **espaces verts et à la gestion de l'eau** avec des actions telles que la maximisation des surfaces désimperméabilisées, l'utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage, l'aménagement des toitures végétalisées, ou le fait de rendre ces espaces accessibles dans une perspective de **bien-être et de santé**. Ces actions contribuent à l'adaptation climatique, au rafraîchissement et à une meilleure qualité de vie.

Pour le pilier social, les enjeux à destination des **occupants** (sécurité et santé, confort et bien-être) se maintiennent. Les acteurs ont recours à la **consultation des occupants** pour évaluer leur satisfaction mais aussi pour construire des **plans d'action adaptés**. Dans le secteur des bureaux, les réflexions se portent sur de nouvelles visions de l'espace de travail, privilégiant modularité, flexibilité des modes de travail et réversibilité. La **santé et sécurité**, priorité sociale pour les SIC, est étroitement liée aux enjeux environnementaux, notamment à travers l'adaptation du bâti pour le **confort d'été** et la **prévention de la pollution intérieure** : un exemple d'action est la suppression des chaudières au fioul, qui réduit les rejets de polluants tout en améliorant l'empreinte carbone des bâtiments.

Les enjeux tournés vers le territoire tels que l'**impact sur le territoire** (exemple, politiques de revitalisation des cœurs urbains) restent encore en retrait, même si concernant les **territoires**, certains acteurs évaluent leur contribution au soutien à l'**emploi local** ou réalisent des études d'**empreinte socio-économique**. Dans l'ensemble, les répondants cherchent à pérenniser leurs initiatives territoriales en s'appuyant sur des **partenariats locaux** pour répondre aux besoins du territoire : soutien à l'emploi, l'inclusion, la santé et la culture.

La gouvernance reste le pilier sur lequel la moyenne de priorisation est la plus élevée, avec une importance croissante de la **gouvernance interne** et de la **gestion de crise**. L'**intégration des enjeux ESG** est en tête.

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les sociétés immobilières cotées



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

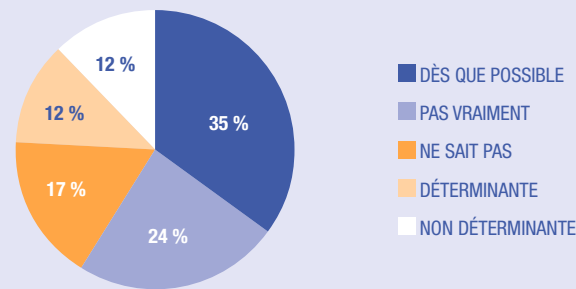


STRATÉGIE ESG

94 % des acteurs interrogés disposent d'une **politique ESG** structurée et publique pour les actifs immobiliers. Les SIC, acteurs cotés sur les marchés financiers, sont naturellement soumises à des pratiques de transparence importantes. Les acteurs font, très majoritairement (82 %) auditer leur dispositif ESG par un Organisme Tiers Indépendant (OTI). Par ailleurs, du fait de leur statut d'acteurs régulés, près de 53 % des acteurs interrogés mettent en place des **contrôles périodiques internes** sur leurs dispositifs ESG, avec remise d'un rapport à la direction. Cette dynamique n'ira qu'en se renforçant avec la mise en œuvre de la CSRD.

29 % des répondants indiquent que certains critères ESG limitent systématiquement leurs investissements sur des actifs immobiliers, par exemple l'intensité énergétique (DPE) ou le risque d'inondation. 59 % indiquent recourir systématiquement à des **due diligence** ESG en amont des investissements et 18 % dans certains cas spécifiques. 25 % des acteurs mentionnent que les critères ESG n'orientent pas systématiquement les investissements. Ce chiffre est à rapprocher au 12 % des acteurs qui mentionnent conditionner leur investissement à une donnée ESG de qualité. Enfin, 18 % des acteurs ont mis en place une politique d'exclusion à l'échelle des actifs immobiliers.

Recherche de l'alignement à la Taxinomie européenne lors d'un investissement immobilier pour les SIC



© OID 2024



GOVERNANCE ET FORMATION

Tous les acteurs interrogés ont intégré les enjeux ESG à la feuille de route des **instances de gouvernance** et soulignent que l'engagement de la direction et du conseil d'administration renforce la légitimité et l'ancrage des démarches RSE au sein de la stratégie de l'entreprise. 88 % des acteurs ont adossé la **politique de rémunération** des fonctions exécutives sur des objectifs ESG. La montée en compétences des instances de gouvernance est **cruciale** pour la pleine intégration des enjeux ESG dans les décisions stratégiques : 83 % des acteurs ont formé leurs **instances de gouvernance** aux enjeux et à l'intégration des risques ESG.

De la même manière, 76 % des répondants ont formé leurs collaborateurs sur ces mêmes thématiques, par exemple à travers des **formations spécifiques dédiées aux métiers** comme les **achats responsables**. Enfin, 94 % prennent des mesures pour sensibiliser leurs clients aux enjeux ESG et déploient des actions comme la signature de chartes vertes ou de baux responsables/verts avec les locataires, la mise à disposition de boîte à outils pour les prestataires, des discussions techniques avec les locataires (Plateforme OPERAT, DEET, déploiement d'offres de production d'énergie renouvelable sur le bâti, etc.).



Exemples : géothermie, peinture dépolluante, dispositif de thermorégulation, politique de réemploi des matériaux



ANALYSE DES RISQUES ESG ET OUTILS

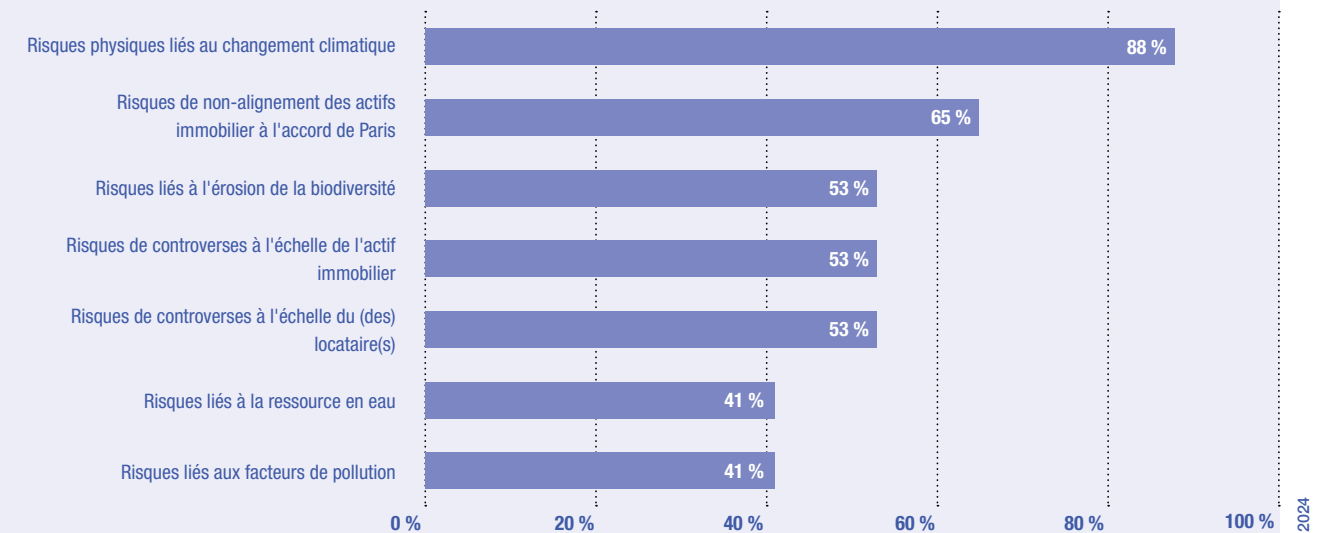
65 % des acteurs mentionnent avoir déployé un processus visant à identifier, évaluer et prioriser les modalités de gestion des risques ESG. Dans un contexte d'augmentation des aléas climatiques, 82 % utilisent un **outil pour évaluer la trajectoire de décarbonation** des investissements réalisés et autant indiquent disposer d'un outil permettant de cartographier les risques physiques.

En matière de structuration des trajectoires de décarbonation, 65 % mentionnent le CRREM et 59 % l'initiative SBT : ces outils sont jugés essentiels, comme référentiels communs avec les parties prenantes pour identifier les actifs à risque, prioriser les investissements et planifier des mesures proactives sur le bâti. 41 % des répondants déclarent avoir mis en place une stratégie d'**identification des actifs immobiliers échoués** ou

en d'obsolescence environnementale aux émissions de gaz à effet de serre supérieures au seuil soutenable de la trajectoire de décarbonation.

Enfin, près de 88 % des acteurs exploitent les **critères ESG et les risques** associés pour conditionner certaines variables de leurs investissements : intégration de certaines dépenses d'investissement dans le prix de revient, calcul de la Valeur ajustée du Risque climatique (Climate VaR – MSCI®).

Principaux risques ESG analysés et suivis pour les investissements

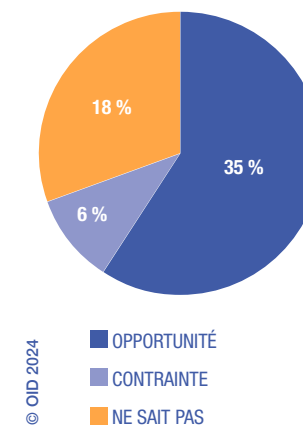


© OID 2024



DIRECTIVE CSRD

Perception de la CSRD par les SIC



© OID 2024

Certains acteurs estiment que la CSRD va contribuer à **structurer et systématiser les démarches de gestion** des principaux risques et opportunités ESG. Elle amène aussi une collaboration plus **transversale** entre les équipes sur les sujets RSE (Direction Financière, juridique, IT, risques, etc.). C'est notamment le cas à travers l'**analyse de double matérialité**.

Actuellement, les SIC possèdent déjà des rapports extra-financiers assez complets (DPEF, DEU au format numérique ESEF, évaluations et notations externes, etc.) permettant de répondre à la réglementation actuelle, aux at-

tentes des investisseurs et agences de notation. Le risque identifié semble, à date, plus porter sur leur aptitude à effectuer des ponts entre la CSRD et d'autres référentiels existants. Le fait qu'à court terme, la CSRD nécessite une importante mobilisation de leurs équipes ainsi qu'une formation des populations internes et externes à l'organisation.

Enfin, alors que le Règlement Taxinomie est principalement orienté sur les questions climatiques, la **CSRD semble accorder une plus grande place aux autres enjeux environnementaux et à l'aspect social**.



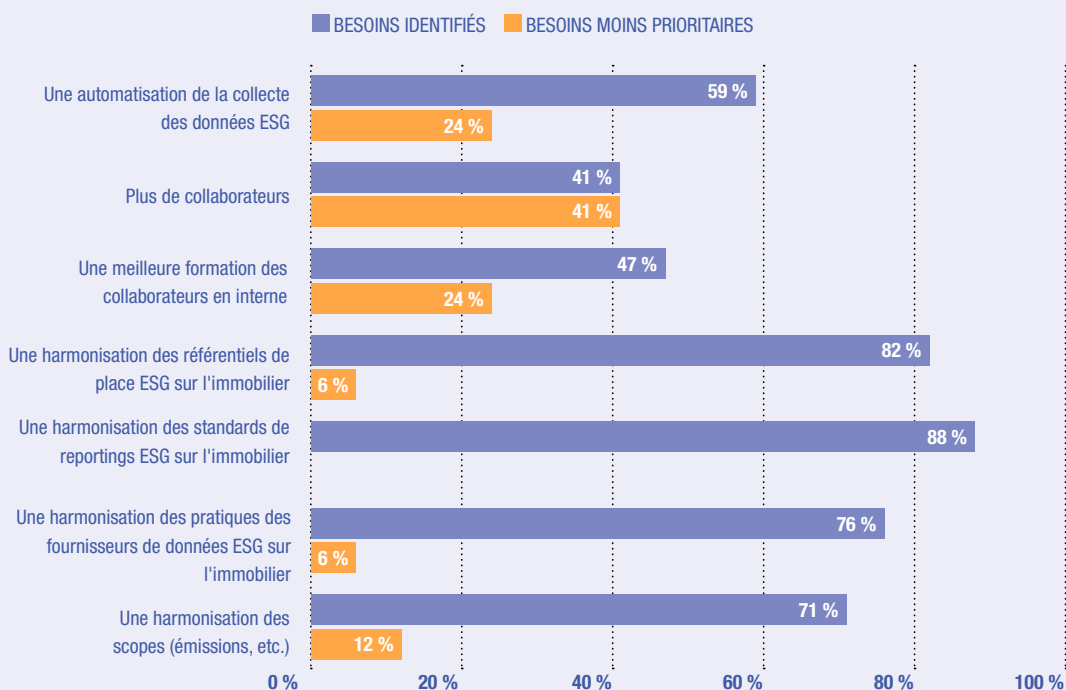
COLLECTE ET QUALITÉ DE LA DONNÉE ESG

88 % des répondants mentionnent avoir **facilement accès** aux données ESG. Pour 77 % d'entre eux, **la remontée des données ESG** s'améliore, grâce aux réglementations sectorielles, aux techniques d'automatisation, à une plus grande implication des clients, des locataires et aux relais opérationnels sur le terrain. Cependant, sur **la question de la disponibilité**, 47 % font face à des données incomplètes ou peinent à identifier le bon interlocuteur. Cet obstacle est accentué dans le cadre d'une gestion indirecte : en matière de données, **le gestionnaire efficace du bâtiment demeure la clef d'entrée** davantage que le propriétaire. Enfin, la

qualité intrinsèque de la donnée reste problématique pour 65 % des acteurs, avec des difficultés parfois sur l'énergie mais encore plus sur l'eau et les déchets : facturation irrégulière, problème de comptage, erreur humaine dans les rapports de données, etc.

Ces constats font apparaître la nécessité d'**harmoniser les pratiques et les référentiels**. Pour 59 %, les **espaces de co-construction** entre acteurs permettent de répondre efficacement à ces objectifs. Enfin, la structuration de plans d'améliorations de l'**infrastructure des données** ESG au niveau des actifs investis est un axe prioritaire de travail pour 65 % des acteurs.

Besoins exprimés pour faciliter l'accès aux données ESG



© OJD 2024



DISPOSITIF ECO ÉNERGIE TERTIAIRE (DEET)

L'évaluation de la performance et la conformité de la trajectoire d'un immeuble aux dispositions du décret tertiaire (DEET) reste encore complexe pour la plus part des répondants..

Le besoin croissant de positionner les bâtiments sur une trajectoire de décarbonation, interroge aussi sur la façon de maintenir un actif performant dans la durée, tout en le rendant adaptable à des conditions changeantes. À ceci s'ajoute le besoin croissant, pour les acteurs, de positionner les bâtiments

sur une trajectoire de décarbonation, ce qui interroge sur la façon de conjuguer ces deux trajectoires.

La plateforme OPERAT présente actuellement plusieurs défis en matière de gestion et de consolidation des données de consommation énergétique et des émissions de CO₂ : données erronées ou incomplètes, écarts observés entre les données collectées par les différents acteurs, etc. La sensibilisation des locataires à l'importance de remplir correctement ces informations

se poursuit.

Sur la plateforme, l'absence d'alertes lorsque des volumes importants de données sont modifiés rend difficile la supervision en temps réel. De même, la signature de multiples versions de mandats par les exploitants ou la réception des consommations historiques en plusieurs étapes ralentit davantage le processus. Plusieurs acteurs travaillent à la mise en place d'une automatisation des rapports.



Le point de vue de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

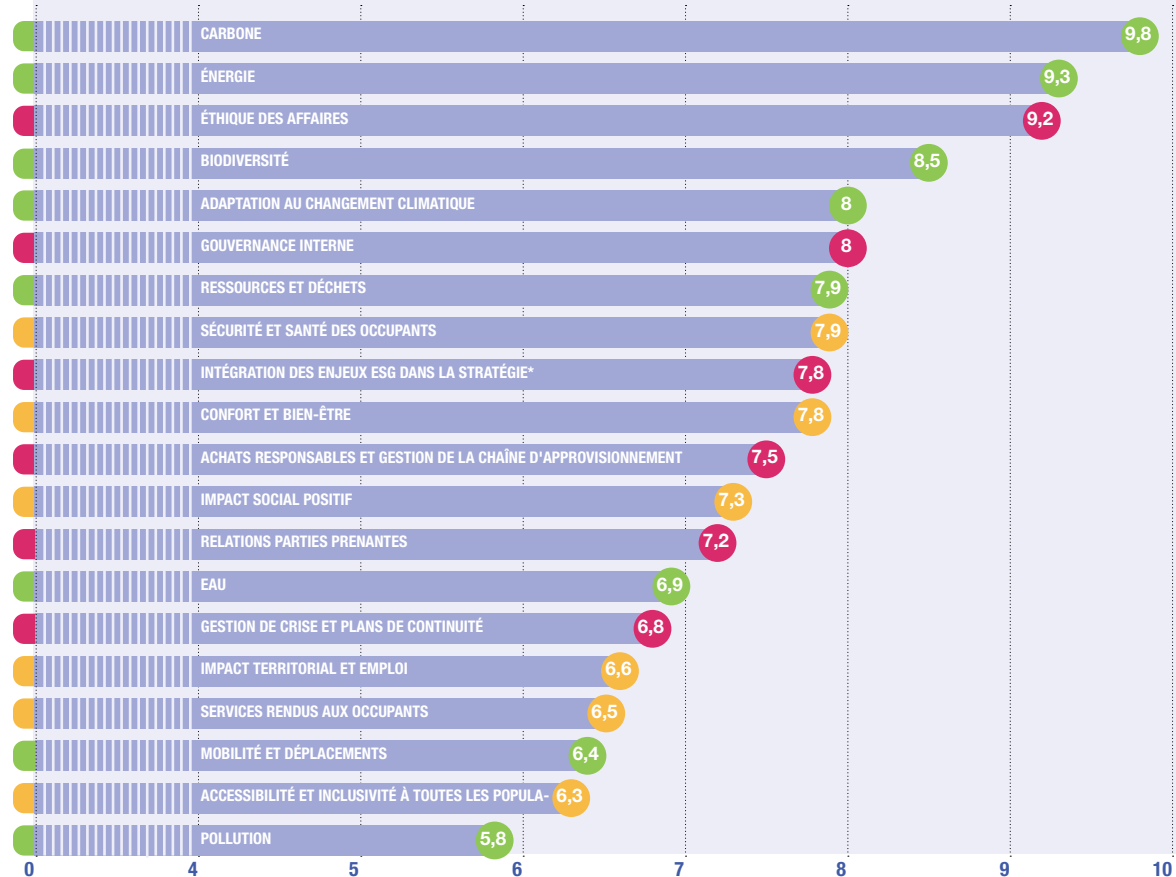
Les promoteurs ont accentué leurs efforts dans le cadre de la mise en œuvre de la RE 2020 et des nombreuses autres contraintes environnementales réglementaires d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Malheureusement la fragmentation de ces réglementations et la multiplicité des demandes d'information de diverses parties prenantes en dehors de tout cadre partagé donne une impression de désordre qui nuit clairement aux messages et actions portés par les acteurs.

Avec la transposition précipitée de la CSRD fin 2023, nous devons faire face à une nouvelle vague de demandes décousues qui vient se rajouter aux spécifications atomisées de multiples acteurs locaux qui ne tiennent pas compte du fait que la réglementation française est toujours la plus performante en Europe sur les sujets de performance énergétique ou de mise en œuvre d'indicateurs carbone.

Dans un contexte économique encore plus dégradé que l'année dernière, nous appelons de nos vœux une approche plus pragmatique de ces échanges d'information.

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par la promotion immobilière



E
7,8/10
ENVIRONNEMENT

S
7,1/10
SOCIAL

G
7,7/10
GOUVERNANCE

© OID 2024

« Un bâtiment bas-carbone c'est un bâtiment qui dure. »

4 enjeux environnementaux figurent dans le top 5 des enjeux. Cela s'explique par les réglementations (RE2020) ou des initiatives de l'État, qui poussent à limiter les émissions de gaz à effet de serre et récompensent l'usage de matériaux bas-carbone par des crédits carbone. Ainsi, la construction hors site ou en bois et le recours à des modes d'énergie peu carbonée deviennent courants. L'adaptation est aussi un enjeu prioritaire et la grande majorité des acteurs sont désormais dotés d'indicateurs et plans d'action sur le sujet. Ils réalisent des analyses de résilience surtout pour évaluer l'impact des vagues de chaleur : la dimension confort d'été est intégrée, notamment grâce à des logements traversants ou des vitrages à contrôle solaire.

La biodiversité est priorisée, poussée par la Taxinomie, l'objectif ZAN ou les PLU bioclimatiques. Par leur positionnement en amont de la chaîne de valeur, les promoteurs travaillent avec des écologues pour mieux appréhender les impacts sur le site (séquence Éviter-Réduire-Compenser), ainsi que les possibilités de préservation et de renaturation du site. La question de la biodiversité grise reste encore un axe de travail.

Les objectifs de l'enjeu ressources et déchets se précisent. Par exemple, un acteur interrogé prévoit la part de recyclage en amont du projet. La quasi-totalité mène des actions sur le recyclage des déchets de chantiers, l'usage de matériaux et équipements issus du réemploi. Les pratiques d'économie circulaire se répandent aussi grâce à la sensibilisation des parties prenantes ou aux travaux et ateliers de place (Booster du réemploi, CircoLab).

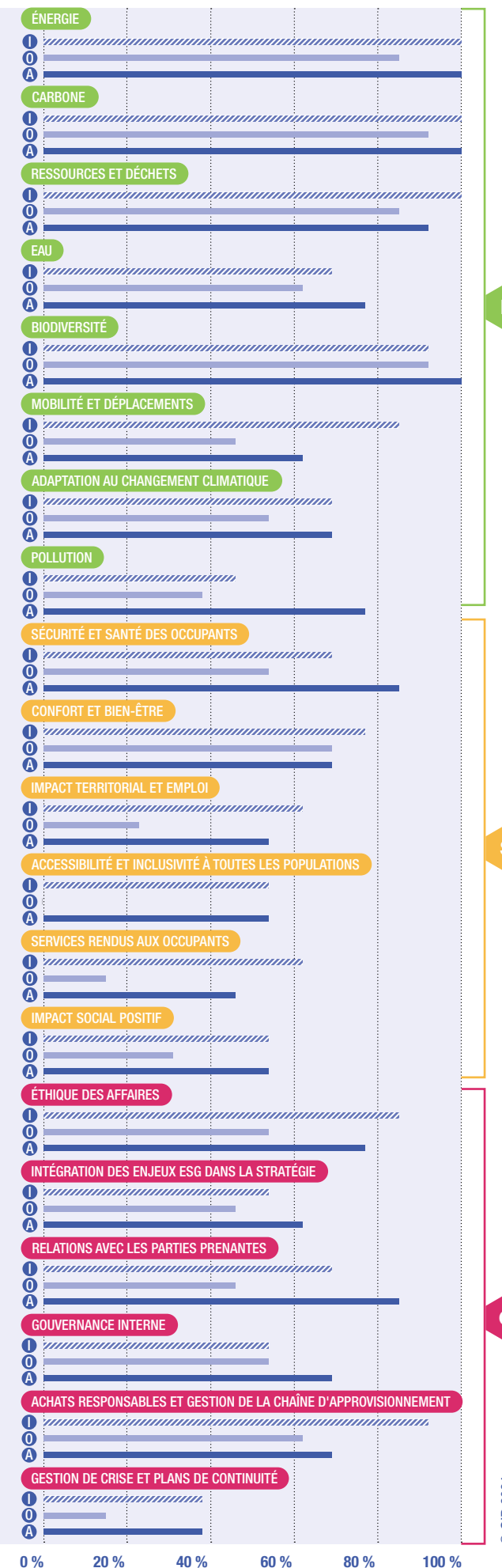
Certains acteurs veillent à l'impact social positif en développant des offres plus accessibles, faisant coopérer les pratiques entre le département en charge du financement et celui des affaires juridiques. Cela permet de proposer une acquisition sans apport et avec des mensualités peu élevées. Cette démarche d'innovation dans des conditions de marché sous contraintes permet de répondre à la baisse du pouvoir d'achat et aux besoins des clients finaux.

La dimension éthique semble de plus en plus challengée par les parties prenantes (les investisseurs ou financeurs). Certains acteurs indiquent remettre à jour leur code éthique pour mieux prendre en compte les risques de controverses, eux aussi plus nombreux. Les enjeux gouvernance interne et intégration des enjeux ESG dans la stratégie figurent en tête du classement des priorisations. Par exemple, le comité ESG intégrant les fonctions exécutives est un point d'étape, suivi de formations pour engager tous les collaborateurs dans la transition.

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

Part de la promotion immobilière ayant un indicateur, un objectif et une action pour chaque enjeu ESG

- I au moins un indicateur
- O au moins un objectif
- A au moins une action



© OID 2024



STRATÉGIE ESG

« Derrière l'extra-financier, il y a parfois une valeur financière, difficile à percevoir encore. »

Le secteur vit actuellement une période difficile. Or, dans le même temps, cette période est charnière dans la transformation de leur activité vers plus de durabilité. Les acteurs interrogés avancent, et la réglementation accélère la transition. Pour 85 % des répondants, les **stratégies ESG** sont définies, et des objectifs et des plans d'actions sont précisés pour 77 % d'entre eux.

76 % des acteurs interrogés doivent pourtant compter sur des financements externes (21 % bénéficiant de capacités d'autofinancement). Cette dépendance structurelle aux flux de financement externes crée une pression supplémentaire, dans un contexte où l'acculturation des financeurs augmente, et où le recours aux grilles d'évaluation ESG s'inscrit dans le paysage. Dans 31 % des cas, la garantie d'une bonne performance ESG peut **alléger les coûts du financement**, voir faciliter l'obtention du prêt (15 %).



GOUVERNANCE ET FORMATION

En matière de gouvernance, les enjeux ESG semblent largement intégrés à la **feuille de route des instances dirigeantes**, pour 92 % des répondants. La rémunération des **fonctions exécutives** intègre des objectifs de performance ESG pour 69 %. Certains répondants indiquent mettre en place des critères extra-financiers tel des objectifs bas-carbone ou la diversité homme et femme. 53 % des répondants intègrent à la rémunération des salariés des objectifs de performance ESG.

D'un point de vue organisationnel, certains acteurs mentionnent que la déclinaison des objectifs ESG est mieux perçue et intégrée par les cadres dirigeants que par le management intermédiaire, qui reste à embarquer. **L'acculturation et la formation** des collaborateurs demeurent donc des étapes essentielles.

69 % des répondants indiquent avoir formé les membres de leur gouvernance, 77 % les collaborateurs, et pour 23 %, les formations sont en cours pour les salariés. Les **formations** les plus répandues vont des plus généralistes comme la Fresque du climat, à des formations ciblées faisant intervenir des prestataires externes comme la Climate Company, ou des plateformes internes d'*E-learning*. Par exemple, un acteur interrogé indique sensibiliser toutes les équipes impliquées lors d'un projet, de la programmation, à l'équipe chantier en passant par les commerciaux.

46 % des acteurs qui mesurent **l'impact de ces formations** perçoivent des bénéfices importants en matière d'innovations, notamment pour mieux appréhender les techniques de construction favorisant la durabilité : intégration de matériaux biosourcés

ou issus du réemploi, développement de la construction bois, etc.

54 % estiment que **sensibiliser la chaîne de valeur** est important, à travers notamment des clauses ESG, la signature de chartes éthiques, ou la consultation de parties prenantes, etc. Enfin, 8 % des acteurs mentionnent **sensibiliser leurs clients** à l'importance de développer des projets plus vertueux. Par exemple, certains acteurs diffusent des guides sur des conseils en économie d'énergie, favorisent les contrats de performance énergétiques, ou présentent le réemploi dans les projets. Malgré cela, un promoteur interrogé mentionne que le prix et l'emplacement restent le principal critère pour l'achat, avant ceux liés à la durabilité.



ANALYSE DES RISQUES ESG ET OUTILS



Part des promoteurs intégrant une analyse et une évaluation des risques ESG	Type de risques	Réponses apportées par les acteurs en termes d'analyse et d'évaluation des risques
85 %	Risques liés aux facteurs de pollution	Réglementation en vigueur
77 %	Risques liés à l'érosion de la biodiversité	Calcullette biodiversité interne : surfaces perméables et végétalisées, calcul du CBS etc.
		Labélisation des projets : Biodiversity®, Effinature, E+C-, etc.
		Diagnostics biodiversité dès la programmation
77 %	Risques liés au changement climatique	Outil Bat-ADAPT de l'OID
69 %	Risques liés à la ressource en eau	
62 %	Risques de non-alignement à l'accord de Paris	RE2020
		Trajectoire SBTi
54 %	Risques de controverse	Gestion du risque de réputation
31 %	Risques liés à la rareté des matériaux	Observatoire des matériaux
23 %	Risques de transition	Critères de la Taxinomie



COLLECTE ET QUALITÉ DE LA DONNÉE ESG

Les acteurs structurent leur dispositif de remontée des données et la difficulté rencontrée n'est pas la même selon leur niveau d'avancée. L'amélioration des processus de collecte et la création d'outils de suivi sont un enjeu. Cette évolution se fait au fur et à mesure des projets, pour chaque critère réglementaire nécessitant un rapport.

Les difficultés reposent principalement sur :

- La **disponibilité et la couverture de toutes les opérations du projet**, ce qui nécessite de former à la fois les opérationnels et mais aussi les prestataires. Les acteurs font état de difficultés liées au manque de collaborateurs formés et sensibilisés sur l'importance des enjeux ESG ;
- La **fiabilisation du dispositif** tout autant que **l'harmonisation** des données collectées pour permettre l'agrégation ;
- La **temporalité des opérations**, la collecte est répétitive et fastidieuse.

Pour faire face à ce défi, 46 % des répondants mentionnent recourir à une **plateforme d'automatisation** de collecte de données ESG, et 15 % travaillent sur cette automatisation. Les espaces de co-construction et de rencontres sont donc plébiscités. Pour 46 % des acteurs ces espaces de discussion sont fondamentaux pour avancer, tels que : C3D, OID, CEM, Hub des prescripteurs bas-carbone, SIBCA, Booster du réemploi, etc.

LES DONNÉES SONT PRINCIPALEMENT

MESURÉES

69 %

ESTIMÉES

23 %

RECOURS À DES PROXYS

15 %



RÈGLEMENTAIRE

« Clairement la réglementation nous fait beaucoup, beaucoup bouger. »

Investisseurs, financeurs, législateurs entraînent le marché dans une transformation. Cette dynamique est aussi relayée par une popularisation des enjeux climatiques auprès de la population, mais aussi des collectivités.



TAXINOMIE EUROPÉENNE

« Sans la Taxinomie, on n'y serait pas allés tout seuls. »



Certains acteurs mentionnent que l'alignement taxinomique peut servir à optimiser leurs flux de financement à travers des financements bonifiés ou des conditions favorisant la renégociation de leur dette (46 %). Plusieurs acteurs utilisent ce cadre pour augmenter leur niveau d'exigence et d'ambition, le reliant à l'appétence des financeurs.

Part d'acteurs ayant une difficulté importante relative à l'application de la Taxinomie	Difficultés rencontrées
46 %	L'accessibilité des données
39 %	L'interprétation des critères
31 %	La définition des types de preuves à apporter
31 %	L'interprétation d'un pays à l'autre
31 %	La définition des minima sociaux
N/A	Les critères liés aux objectifs d'économie circulaire sont difficilement maîtrisables dans leur applicabilité, en raison de données manquantes et la nécessité de développer des outils et des méthodes permettant d'optimiser les flux de matériaux à valoriser, selon les trois acteurs interrogés.

© OID 2024



ZAN



Exemples d'opportunités :
- Réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- Encourager les modèles de régénération urbaine ;
- Matérialisation de l'impact sur le territoire (approches socio-économiques, renaturation, intégration de la biodiversité, optimisation de la mobilité, etc.).

85 % des répondants mentionnent être en cours d'intégration de l'objectif ZAN dans leur stratégie ESG. Le ZAN a pour effet de repenser les projets pour les densifier davantage, ce qui dans la pratique, invite les acteurs à développer les activités de rénovation, ainsi qu'à intégrer et déployer des indicateurs sur la biodiversité (travaux sur le CBS, indicateurs d'impact, de pression, incidence sur les espaces et les espèces, etc.). Ces pratiques permettent aussi de mieux s'inscrire dans le DNSH biodiversité de la Taxinomie. Enfin, certains effets rebond pourraient être observés à travers la surdensifi-

cation, par exemple : une rupture des corridors écologiques en milieu urbain ou la volonté de ne pas entreprendre de travaux de rénovation pour mobiliser un foncier susceptible d'augmenter dans la durée. Le ZAN est avant tout une possibilité de renouer le dialogue à l'échelle du territoire, entre les parties prenantes. Certains répondants estiment que ce sujet concerne avant tout les aménageurs et les élus (PLU), plus que l'activité de promotion, qui en amont du projet, doit bénéficier des autorisations nécessaires.



RE2020

Les réponses au questionnaire montrent que les acteurs se sont globalement appropriés les seuils et les exigences de la RE2020, voire pour certains, que les seuils de la RE2028 sont anticipés. Par exemple, 31 % des répondants estiment que l'étape de l'ACV ne représente qu'une difficulté modérée du fait de l'intervention de bureaux d'études spécialisés. 31 % estiment qu'elle n'est pas une difficulté lorsqu'ils sont dotés d'outils adaptés en interne.

Pour autant, 23 % des acteurs mentionnent toujours des difficultés importantes sur la disponibilité et la récupération de données de certains matériaux bas-carbone. En effet, certaines fiches FDES ne sont pas nécessairement complètes ou insuffisamment exploitables. D'autres acteurs mentionnent que certaines fiches matériaux sont assez défavorables alors qu'il s'agit de bois. La complétude de ces fiches dépend des industriels et distributeurs et demeure un élément important pour faciliter la conformité des acteurs à des critères techniques. L'évolution et l'accroissement de la base INIES, et le manque de référentiel précis peuvent compliquer le choix des matériaux.

Enjeux liés au réemploi des matériaux

Les acteurs de la promotion demeurent volontaires et à l'origine de plusieurs initiatives sur le réemploi (Booster du réemploi, Cycle-Up, Cynéo). En contact de la réalité opérationnelle, 23 % des répondants étudient systématiquement la possibilité d'intégrer des matériaux issus du réemploi dans leurs projets, et 46 % le font au cas par cas.

« On peut avoir de beaux rêves, mais si la dépose est mal faite, il y a trop de perte. »

Les promoteurs sont donc plus dans une phase d'expérimentation à travers certains projets pilotes. Comme toujours, entre l'intention et la pleine opérationnalisation, certains freins limitent encore la démarche, par exemple :

- La **logistique** à travers le stockage lors de la déconstruction, l'approvisionnement, l'identification des gisements, la disponibilité et les quantités en fonction des projets. Pour pallier les difficultés de stockage, certains promoteurs adoptent la méthode du **réemploi ex-situ**, c'est-à-dire que le stockage est effectué directement sur une partie du chantier intouchée. Cette pratique n'a été évoquée que dans le cadre de projets spécifiques de rénovations et non des projets neufs ;
- La **structuration de la filière** et la dimension locale des plateformes capables de répondre aux besoins des projets sur le territoire ;
- L'**identification des matériaux** à viabiliser et l'opération de **dépose** sont des enjeux qui requièrent la **formation des opérationnels sur le réemploi** ;
- Pour déconstruire les **idées préconçues des clients sur le réemploi et les modes de consommations**, plusieurs acteurs créent des zones témoins sur les chantiers. Les résultats semblent positifs ;
- L'**assurabilité** des matériaux semble progresser, mais demeure un élément évoqué ;
- Le **coût**, si certains acteurs confient que le réemploi ne représente pas nécessairement de surcoût, voire permet d'obtenir une gamme de qualité supérieure à du neuf, d'autres estiment que ce n'est pas encore le cas, et que le stock disponible peut poser des problèmes dans l'opérationnalisation du chantier.

Matériaux biosourcés

54 % des répondants déclarent utiliser des matériaux biosourcés dans leurs projets. Pour encourager cette pratique, un répondant indexe la rémunération du comité exécutif sur la maîtrise du carbone, intégrant entre autres l'usage de matériaux biosourcés. Un acteur interrogé relève cependant que l'acculturation et la normalisation des pratiques de marché seront un long processus avec lequel il faudra composer (la normalisation du béton a pris près de 60 ans).



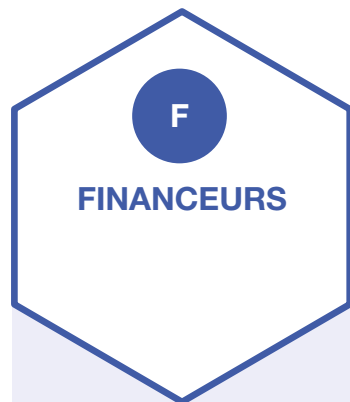
INNOVATION

Les réglementations ont poussé les promoteurs à innover, via la recherche interne (39 %) et le recours à des prestataires (31 %). Étant à l'amont de la chaîne de valeur d'un immeuble, les possibilités sont nombreuses :
- Développement de la construction bois et de partenariats avec des fournisseurs de bois ;
- Expérimentation de l'usage de la terre crue ;
- Construction hors site ;
- Usage de peintures recyclées ;

- Limitation des espaces perdus et réduction des coûts en matières premières et en énergies grâce à un travail sur la conception d'un projet, avec des ergonomes et architectes pour identifier plusieurs cas d'usage du bâtiment : couple, étudiant, sénior...
Cependant, pour certains, les parties prenantes sont parfois hésitantes face aux procédés innovants. Ceci semble moins le cas pour les communes et les collectivités, demanderesse de solutions inventives.

Pratiques innovantes : usage du bois

Les acteurs de la promotion ayant une méthode de construction reposant le bois sont proactifs pour soutenir la filière. Ils se soucient de plus en plus de la provenance du bois, de sa traçabilité, des labélisations, ainsi que de la gestion durable des forêts. En ce sens, ils multiplient les échanges avec les fournisseurs et des comités de recherche scientifiques. L'exploitation doit être bénéfique et raisonnée, et les nouvelles essences plantées adaptées au réchauffement climatique, afin que les forêts soient moins vulnérables et plus résilientes.



« Quand on parle d'empreinte carbone ou de fonction énergétique, on sait maintenant à peu près de quoi on parle. »

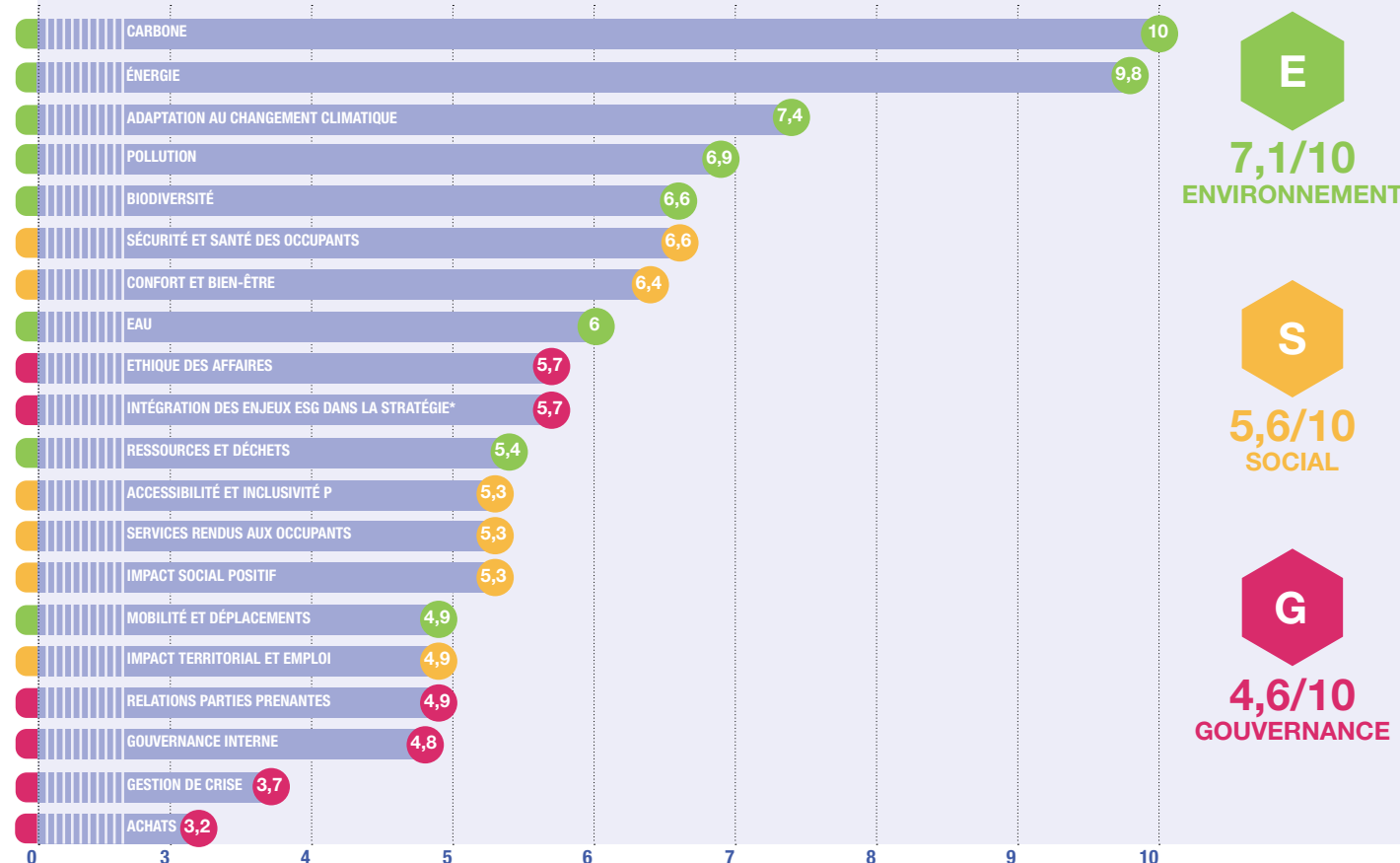
Le point de vue de l'IFPImm

L'Institut du Financement des Professionnels en Immobilier (IFPImm) a mis au point en 2023 un dispositif d'intégration harmonisé des critères ESG dans les financements immobiliers des professionnels. Le groupe de travail regroupait Arkea, BECM, BNP, CA-CIB, La Banque Postale, Natixis, Socfim, Société Générale et les sociétés de gestion de ces groupes bancaires animant des fonds de dettes immobiliers (AEW, Amundi, BNP AM, LBPAM), ainsi que Pimco RE : soit une estimation de représentation de 80 % du marché français des financements aux professionnels de l'immobilier. Cette « Grille ESG de l'IFPImm » en version française est disponible sur le site internet de l'IFPImm – une version anglaise sera en ligne d'ici la fin de l'année 2024. Elle est demandée aux opérateurs en amont des opérations à financer en même temps que les info memorandums traditionnels avec un triple objectif pour les prêteurs (banques/fonds de dettes) : qualifier l'opération de financement au titre de ses critères extra-financiers (ratings, etc.), alimenter les stratégies ESG des différents établissements (NZBA,

SBTi, CRREM, etc.) et collecter des données nécessaires pour leurs reportings réglementaires (Taxinomie, CSRD, SFDR, etc.). Si l'utilisation de cette grille harmonisée reste encore hétérogène parmi les prêteurs après une année de mise en place, tous ont l'intention de la déployer d'une manière plus systématique et l'utiliser comme un outil de place : standardisée, elle participe à « l'éducation du marché » et, pour les acteurs les moins avancés sur le sujet, leur permet d'accélérer sur leur stratégie "Finance Durable". Elle simplifie en effet les demandes d'informations ESG faites aux emprunteurs, contribue à une meilleure qualité des données exploitées et favorise une coopération accrue de la part des emprunteurs, tout en contribuant à leur propre progression en matière d'ESG. Au total, cette grille permet d'accroître la confiance des parties prenantes dans la pratique du reporting ESG et ainsi de promouvoir une culture de durabilité et d'intégrité au sein du secteur du financement de l'immobilier professionnel, en encourageant la transparence et la responsabilité.



Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les financeurs



© OID 2024

Le **carbone** et l'**énergie** sont des axes prioritaires entrés dans une **phase de maturité** et de **pré-industrialisation des dispositifs techniques**. Portées par la réglementation, les **initiatives collectives** (comme la NZBA), un écosystème favorable, des travaux plus détaillés (notamment sur le carbone intégré), le contexte économique et la possibilité de les intégrer dans les pratiques (outils, données, certifications, expertises techniques...), ces thématiques bénéficient désormais d'un **soutien croissant du public**, qui s'approprie ces concepts.

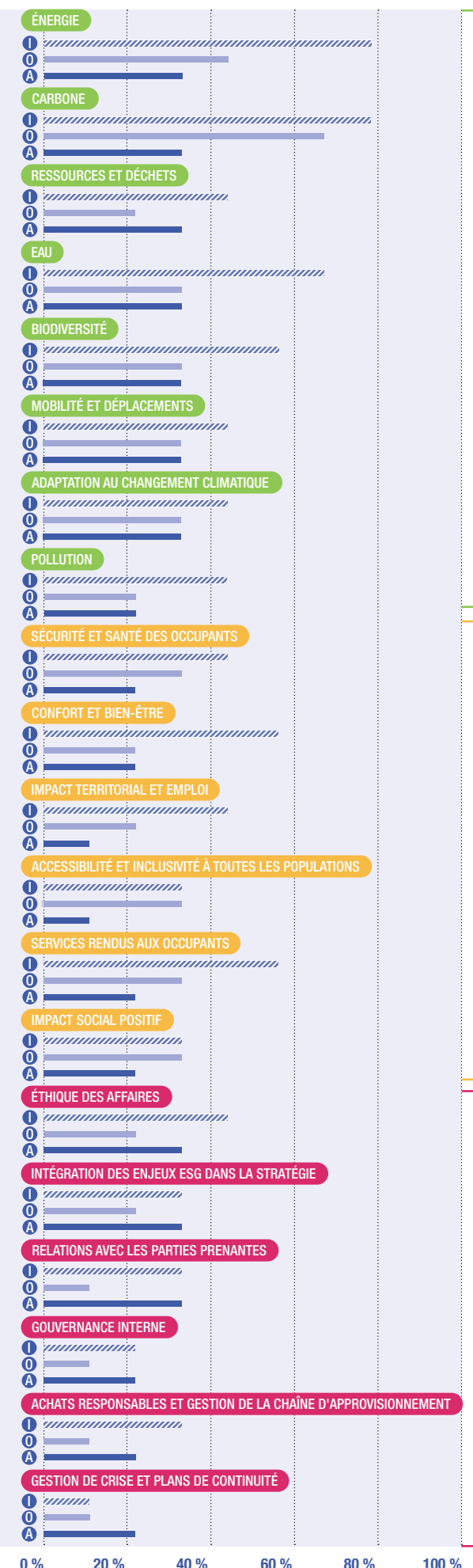
La question de l'**adaptation au changement climatique** s'inscrit, elle aussi, dans le paysage à mesure que la criticité et l'occurrence des aléas se matérialisent et que les outils permettent de mieux appréhender les expositions des actifs entrants en portefeuille. L'**eau**, la **pollution** et la **biodiversité**, non moins prioritaires, demeurent plus en retrait (notamment dans la définition d'objectif, d'indicateurs, d'actions), les acteurs priorisant les thématiques avec des **dispositifs techniques disponibles** (réglementation, certification, expertises, données, indicateurs, référentiels, trajectoires, cadres méthodologiques, pratiques établies, traction du marché).

Les thématiques en lien avec la **dimension sociale** sont moins bien intégrées dans les stratégies, bien que des instruments de financement comme les *Social Sustainability Link Loans* (SSLL variante des SLL) voient le jour. Moins consensuelles, plus qualitatives que quantitatives, les thématiques ne manquent pas pour ouvrir la voie à de nouveaux champs d'investigation et relier la dimension environnementale au social à travers la gouvernance (par exemple la biophilie, ou comment intégrer le besoin de nature dans les projets). Il convient de souligner qu'indirectement les Directives CSRD et CS3D, qui promeuvent de nouveaux cadres de reporting extra-financiers, influenceront les acteurs dans leurs pratiques. Par exemple, à travers des questionnaires ESG et des *due diligences* plus ciblées, qui portent notamment sur l'appréciation de l'impact des projets sur les **populations locales** (ESRS S3) ou le territoire, ou tout simplement sur la chaîne de valeur (ESRS S2) et la gestion responsable de la chaîne d'approvisionnement. Enfin, la CS3D devrait considérablement appuyer la cohérence des plans de transition et donc, le déploiement d'actions adaptatives en lien avec des objectifs et des indicateurs permettant le suivi mesurable et l'opérationnalisation dans la durée.

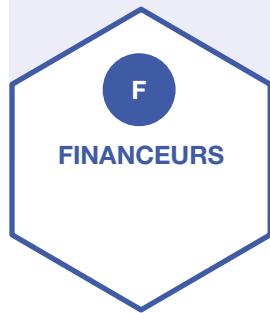
*Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

Part des financeurs ayant un indicateur, un objectif et une action pour chaque enjeu ESG

- I au moins un indicateur
- O au moins un objectif
- A au moins une action



© OID 2024



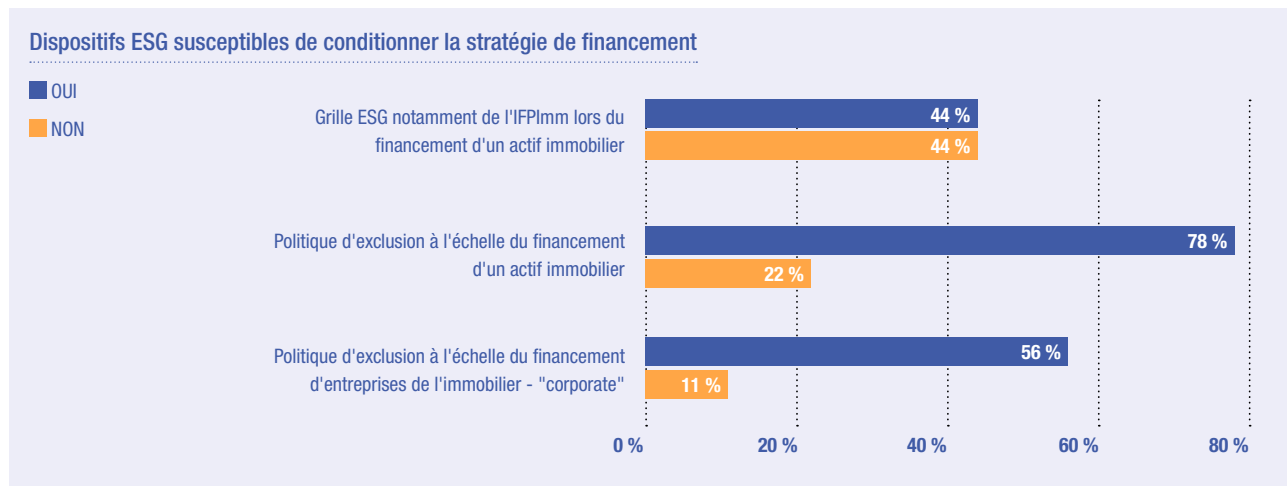
STRATÉGIE ESG

89 % des répondants ont structuré et mis en œuvre une **stratégie ESG** dédiée au segment de l'immobilier, intégrant dans 78 % des cas des objectifs ESG précisés (en lien avec le NZBA, méthode et outil d'évaluation ESG interne, etc.). 2/3 des acteurs indiquent que de ces éléments découlent des **plans d'action spécifiés conditionnant leur stratégie de financement** (par exemple : déploiement d'un plan d'action biodiversité, etc.). 44 % des acteurs interrogés utilisent par exemple

la **grille ESG** développée par l'IFPIImm lors du financement d'un actif immobilier. Par ailleurs, 78 % des acteurs de l'échantillon déploient une **politique d'exclusion** à l'échelle du financement d'un actif immobilier et 56 % à l'échelle des entreprises du secteur immobilier. Au-delà de l'origination, les critères ESG peuvent **moduler certaines caractéristiques techniques propres au financement**. Par exemple, pour le **financement d'actifs immobilier**, les critères ESG peuvent conditionner le **taux de marge des crédits** (pour 78 %), le niveau des **covenants** (pour 56 %), ou le **ratio Loan To Value (LTV)** (pour 33 %). Enfin les critères ESG peuvent dans une moindre mesure

conditionner le niveau des **sûretés exigées** ou la **durée du crédit** (pour 11 %).

En matière de **financement des entreprises de l'immobilier (corporates)**, ces éléments sont sensiblement différents. 44 % des répondants conditionnent le **taux de marge des crédits** à des **caractéristiques ESG** ou à des **covenants ESG**. Dans une moindre mesure, les acteurs ne semblent pas formellement conditionner la **durée du crédit** aux critères ESG, ni le **niveau de garantie** demandées aux entreprises.



GOVERNANCE ET FORMATION

Les financeurs opèrent sur le financement de différents secteurs, acteurs économiques, actifs. Or, l'immobilier est une **classe d'actif singulière** répondant à des spécificités propres, notamment en termes de techniques et de réglementations. Pour 78 % des répondants, la spécificité de cette classe d'actif a été intégrée à la **feuille de route des différentes instances de gouvernance** de l'organisation. 56 % des acteurs déclarent avoir **structuré une gouvernance ESG spécifique** à l'immobilier. 22 % des répondants ont modifié la **politique de rémunération** des fonctions exécutives pour intégrer ces enjeux, 44 % l'ont fait pour adapter la **rémunération des collaborateurs**.

89 % des répondants déploient un **programme de formation** pour renforcer la compréhension des enjeux ESG auprès de la direction et des salariés, notamment les fonctions au

contact du client *Front*, mais aussi les équipes de *Middle* et de management du risque. Ces formations sont principalement internes et non certifiantes en raison des difficultés à trouver des formations certifiantes globales dédiées à l'immobilier, couvrant des thématiques réglementaires (Décret Tertiaire, SFDR, Taxinomie, etc.), et techniques comme la **décarbonation et l'énergie** ou l'intégration des **risques physiques**. Les fonctions en contact des clients se dotent d'une brique technique visant à réduire les risques ESG à travers une **meilleure sélectivité des opérations à financer** (origination des flux de *deals*), mais aussi de pratiques pour mieux suivre et anticiper le **besoin d'accompagnement du client** : besoin de financement en termes d'adaptation du bâti, travaux d'économie d'énergie, installation de panneaux photovoltaïques, bornes de recharges, etc.).



ANALYSE DES RISQUES ESG ET OUTILS



Un « stranded asset » est un actif (bâtiment) dont la valeur diminue fortement en raison de son obsolescence environnementale, rendant son exploitation ou sa revente difficile et non rentable.

33 % des répondants disposent d'un **outil de cartographie pour diagnostiquer les risques climatiques immobiliers**, et 33 % utilisent des scénarios climatiques prospectifs (GIEC, AIE) pour analyser la **résilience**. Les **stranded assets** représentent une préoccupation montante, bien que le financement soit souvent moins long que la durée de détention de l'emprunteur - propriétaire. Les méthodes doivent encore évoluer pour **identifier ces actifs et modéliser les dépréciations** : 33 % des répondants intègrent actuellement ce risque. Plus de 60 % considèrent que certains critères ESG influencent le

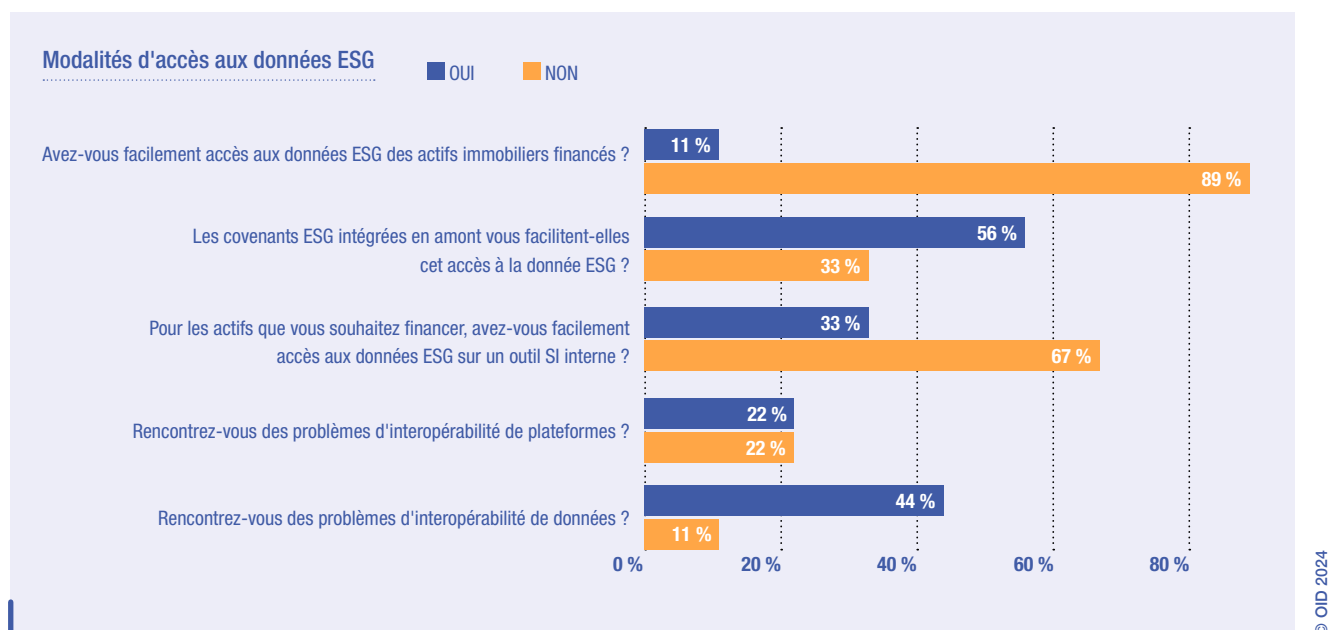
financement : 56 % incitent à financer des actifs « vertueux », et 78 % restreignent le financement des actifs « peu vertueux ». Les répondants perçoivent l'immeuble *green* ou durable comme une valeur plus sûre, la faible consommation d'énergie et de ressources devant permettre une meilleure valorisation du couple rendement- risque. Enfin, les financeurs interrogés soulignent qu'il s'agit non seulement de financer un bâtiment aligné mais aussi une transition dans son ensemble et de ne pas exclure de cette dynamique le bâti déjà construit à horizon 2050 et à rénover.

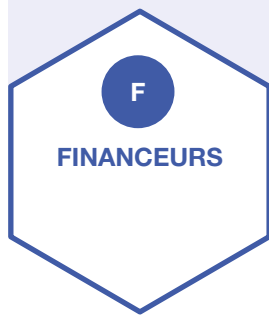


COLLECTE ET QUALITÉ DE LA DONNÉE ESG

Les principaux freins dans la collecte des données ESG incluent la **disponibilité**, l'**accessibilité**, la **qualité** des données, la **complexité** liée aux typologies d'actifs financés auxquelles s'ajoutent les **disparités de pratiques** entre les pays européens. La nécessité de passer de données estimées (22 % des cas) à des données réelles et mesurées (78 %), la réticence de certains clients à partager leurs données, et la fréquence de collecte sont des défis majeurs à surmonter pour améliorer la gestion des critères ESG. Fort de ce constat, les financeurs innovent et travaillent avec des **partenaires externes**, allant du fournisseur de données, au récupérateur centralisateur d'informations, au partenaire commercial (*start-up*). L'enjeu résulte dans la pleine coopération des clients à travers la fourniture des données essentielles.

Dans cette optimum, 78% des répondants estiment avoir besoin d'outils ou d'une plateforme facilitant l'automatisation de la collecte et 67% souhaiteraient avoir plus de collaborateurs en charge du sujet (et 78%, d'une meilleure formation des collaborateurs sur ce sujet). Par ailleurs, plus des 2/3 expriment un besoin en matière d'harmonisation des référentiels entre les pays (67 % au niveau des référentiels, 56 % au niveau de reportings et indicateurs, et 44 % au niveau des fournisseurs de données). Enfin 1/3 des acteurs expriment des difficultés pour fiabiliser les données en raison des spécificités géographiques, ou de la typologie de l'actif financé.



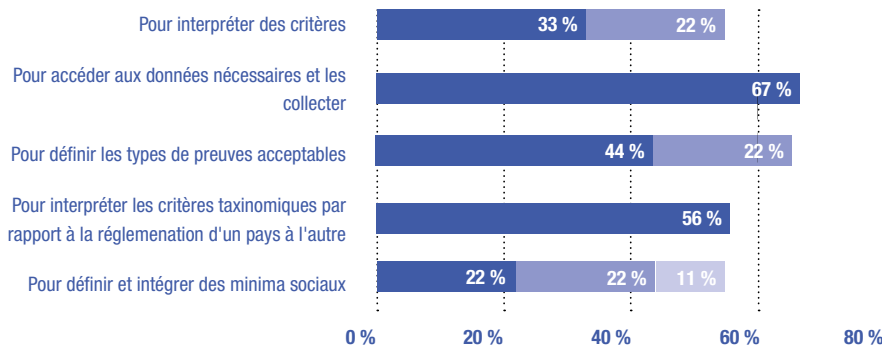


- DIFFICULTÉS IMPORTANTES
- DIFFICULTÉS MODÉRÉES
- ABSENCE DE DIFFICULTÉS



TAXINOMIE EUROPÉENNE

Taxinomie européenne et niveau de difficultés



© OID 2024

67 % des répondants utilisent l'alignement de l'actif à la Taxinomie à titre d'information, et 11 % comme critère substantiel conditionnant un financement.

Bien que la Taxinomie soit un cadre utile pour structurer des financements verts, les acteurs soulignent ses limites, notamment le fait qu'elle favorise les actifs neufs au détriment de la rénovation du parc existant, alors même que la transition se joue beaucoup dans la modernisation des infrastructures existantes. Le manque d'harmonisation des référentiels ESG, tant au niveau européen qu'international, complique l'application de la Taxinomie, notamment pour les acteurs opérant sur plusieurs classes d'actifs et zones géographiques. Les financeurs qui interviennent sur des

marchés multiples peinent à agréger des données complexes, souvent disparates. La première année d'activité de reporting sur le GAR – *Green Asset Ratio* démontre le faible engouement des acteurs pour ce nouvel indicateur. Par ailleurs, certains acteurs lui préfèrent le BTAR, un indicateur alternatif. (Plus d'informations, consultez le document [Reporting Taxinomie : Pratiques À jour](#)).

La collecte de données fiables, particulièrement pour les actifs existants en portefeuille (stock) reste un défi, comme la fréquence de mise à jour des informations et leur traçabilité. L'évaluation des impacts des CapEx dans les investissements verts ou les projets de rénovation reste complexe et nécessite des améliorations.



DIRECTIVE CSRD

La Directive CSRD impose des exigences accrues en matière de rapports ESG y compris pour les institutions financières (67 % des répondants estiment avoir anticipé le futur reporting CSRD). Les financeurs espèrent qu'elle facilitera la production de données ESG précises et vérifiables, notamment grâce à l'auditabilité par des Organismes Tiers Indépendants (OTI). Aussi, 44 % perçoivent cette réglementation comme un levier leur permettant de renforcer la prise en compte des critères et risques ESG dans leur activité de financement. Pour autant, seuls 11 % indiquent que la CSRD conditionnera leur activité de financeur à destination du secteur de l'immobilier.

Pour les financeurs globaux et multisectoriels, le principal défi sera d'**agréger efficacement les métriques ESG** à

travers leurs différentes divisions de financement. La Directive renforce l'évaluation des transactions, en garantissant que les projets financés respectent davantage les normes de durabilité. La **collecte de données ESG fiables** demeure centrale dans ce processus, et les financeurs devront collaborer étroitement avec leurs clients pour assurer la traçabilité et la vérification des informations. Enfin, la CSRD pousse les financeurs à repenser leurs stratégies en profondeur, notamment en adaptant leurs systèmes informatiques pour qu'ils puissent gérer les données ESG de manière intégrée, tout en les reliant aux aspects financiers. Cette **transformation stratégique** est essentielle pour garantir une mise en conformité efficace et durable.



INNOVATION

« **La donnée est clé. Sans données, on ne peut rien piloter, on en est tous conscients.** »

L'innovation est au cœur du développement **des financements durables**, avec des produits comme les *Social Sustainability Link Loans (SSLL)* et *Sustainability Link Loans (SLL)* qui intègrent

des critères sociaux, notamment l'**inclusion** et la **formation** et des indicateurs de performance extra-financière. Ces innovations permettent de soutenir les entreprises en transition vers des pratiques plus durables. L'adoption croissante de standards comme les baux verts facilite l'**alignement des parties prenantes**, tandis que l'harmonisation des données ESG amé-

liore l'évaluation environnementale des actifs immobiliers. Dans ce contexte, les **partenariats avec des start-ups** permettent aux acteurs de progresser. La recherche sur des outils apportant une aide au diagnostic devient incontournable, avec des systèmes informatiques automatisant la collecte et l'analyse de ces données, renforçant leur traçabilité et fiabilité.



Le point de vue de Delphis

Un certain nombre d'organismes de logement social devront produire un rapport de durabilité (CSRD) dès 2026 ; beaucoup, du fait de leur statut ou de leur taille, ne sont cependant pas soumis à cette exigence. Mais, indéniablement, la CSRD, la Taxinomie européenne et les demandes des financeurs suscitent une attention nouvelle pour les enjeux ESG.

Les bailleurs sociaux sont, naturellement, particulièrement mobilisés sur les enjeux sociétaux, au cœur de leur mission (santé et sécurité, confort et bien-être, impact social positif, inclusivité, etc.), dans un contexte socio-économique de précarisation des locataires et, sur certains territoires, de fortes tensions sociales.

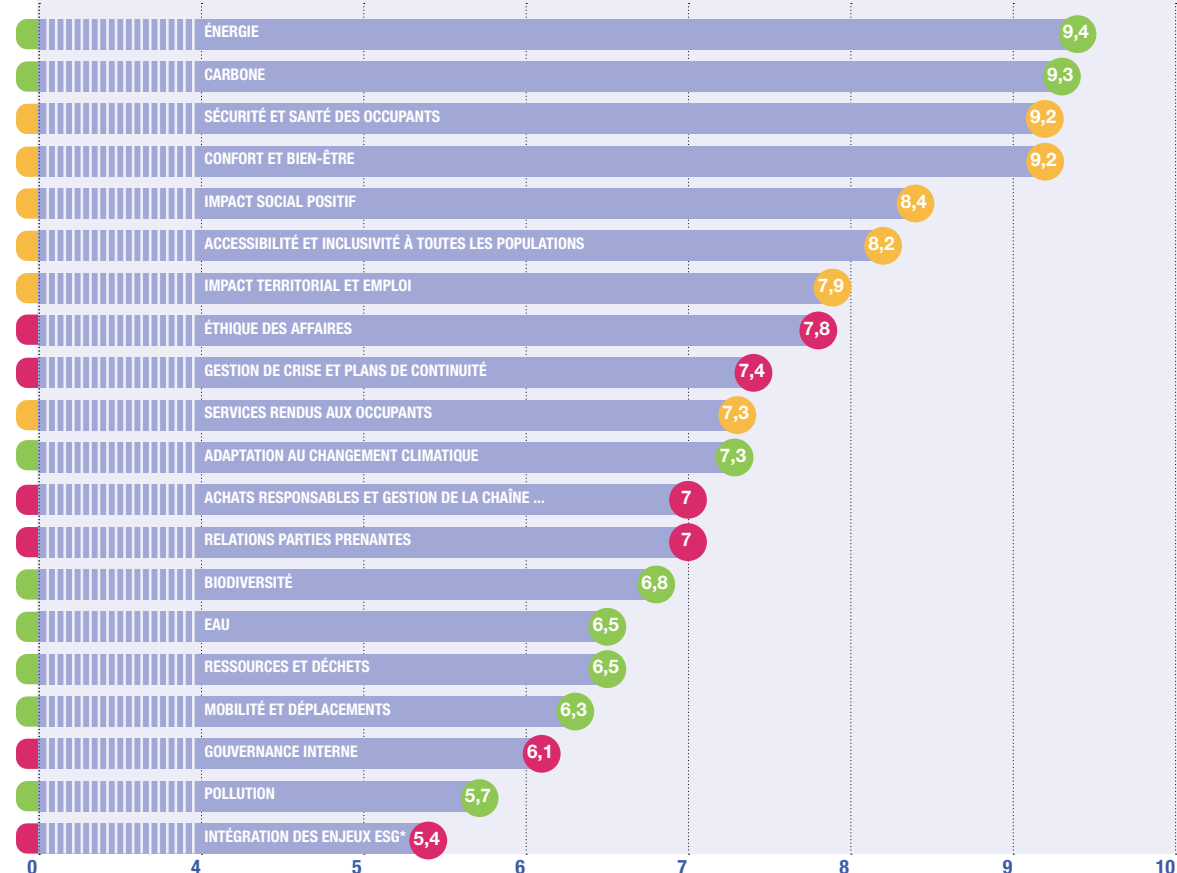
Mais l'énergie et le carbone sont aussi en tête des enjeux prioritaires, reflet de l'engagement massif des organismes dans la décarbonation de leur patrimoine. On observe également une sensibilité croissante à l'adaptation au changement climatique, suite aux récents aléas

climatiques, mais également liée à la Taxinomie, la CSRD, et aux attentes des financeurs et assureurs.

En revanche, les autres enjeux environnementaux (biodiversité, eau, pollution, économie circulaire) apparaissent moins prioritaires. Sur ces sujets, les bailleurs sont davantage en phase d'exploration, d'expérimentation, même si certains s'engagent dans des politiques plus volontaristes pour transformer durablement leurs modes de faire.

Les enjeux ESG sont souvent traités dans le cadre de démarches RSE distinctes ; leur prise en compte dans la politique des risques reste donc peu répandue. Mais, effet de la CSRD et signe d'une maturité croissante, les pratiques évoluent vers une intégration plus forte de ces enjeux à la stratégie même de l'organisme, en s'appuyant sur une approche plus large et prospective des risques et de ses impacts, négatifs comme positifs.

Classement 2024 des enjeux ESG selon les notes de priorisation attribuées par les bailleurs sociaux



E
7,2/10
ENVIRONNEMENT

S
8,4/10
SOCIAL

G
6,7/10
GOVERNANCE

© OID 2024

Part des bailleurs sociaux ayant un indicateur, un objectif et une action pour chaque enjeu ESG

I au moins un indicateur
O au moins un objectif
A au moins une action
* absence de réponses analysables

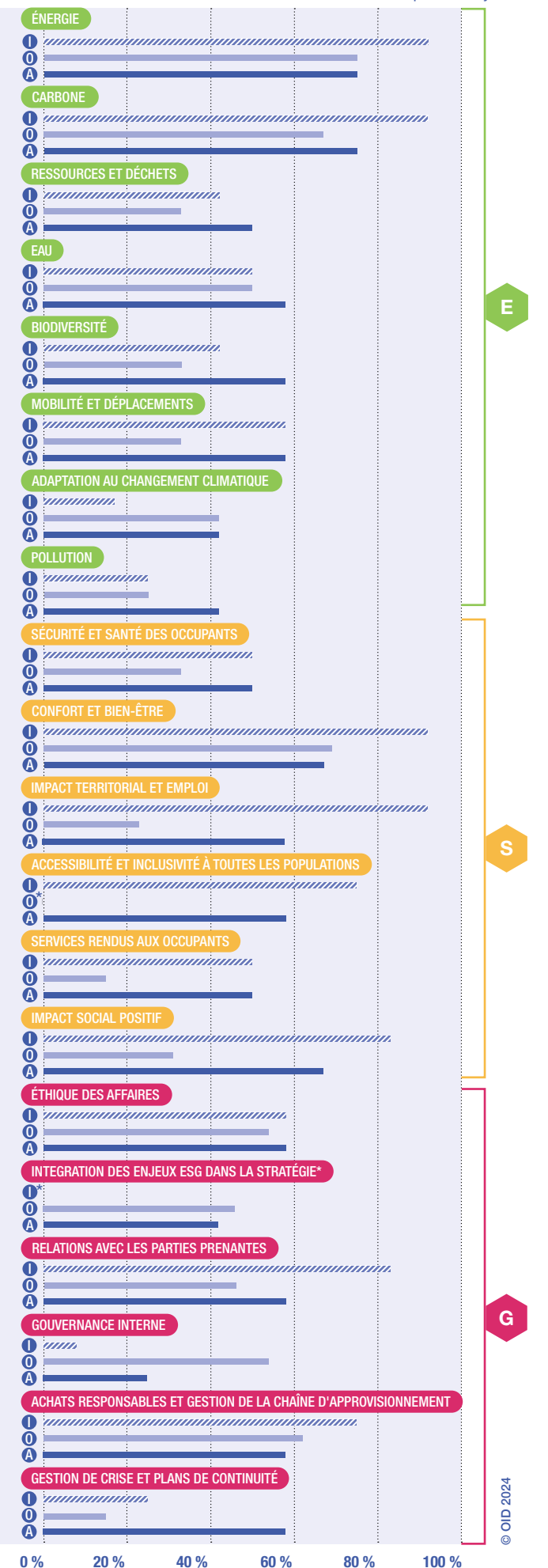
Les bailleurs sociaux, dont la mission est de garantir l'accès au logement et l'accompagnement des publics précaires, priorisent fortement les enjeux sociaux, notamment l'**impact social positif**, l'**accessibilité** et l'**inclusivité** pour toutes les populations. La **sécurité** et la **santé des occupants**, ainsi que le **confort et bien-être**, sont des priorités majeures. Des réhabilitations thermiques sont effectuées en intégrant le confort d'été : l'intégration de la **vulnérabilité des populations** demeure un enjeu important et l'adaptation au vieillissement est parfois citée en exemple. Face à l'augmentation de la fréquence et l'intensité des aléas climatiques, les bailleurs sociaux doivent intégrer à l'augmentation des coûts de maintenance et d'exploitation, une augmentation des primes d'assurances.

Les enjeux environnementaux sont en pleine expansion. La gestion de l'énergie et du carbone est au cœur des stratégies de décarbonation, avec la **sensibilisation des locataires** pour des économies d'énergie. La certification ISO 50001 reflète l'engagement pour l'amélioration des performances énergétiques. La **gestion de l'eau** et de la **biodiversité** sont également intégrées pour limiter l'imperméabilisation des sols, réduire les consommations d'eau, tout en impliquant les locataires. De plus, des initiatives visent à encourager le **réemploi des matériaux** et à promouvoir une gestion durable des déchets, bien que ces sujets restent moins prioritaires.

La **gouvernance** se structure autour de normes, certifications (ISO 50001, Quali'HLM, etc.) ou de projets portant sur les achats responsables et la gestion de la chaîne d'approvisionnement, tout en tentant de maintenir la proximité avec les parties prenantes. Les acteurs mettent également en avant des pratiques en matière d'éthique des affaires. Enfin, l'adaptation au changement climatique est également un enjeu central de la gouvernance.

Ces efforts, bien que coûteux, visent à **maintenir un équilibre entre les engagements sociaux et environnementaux**, tout en assurant une performance économique durable. Ces éléments permettent aussi aux bailleurs de réinvestir leur mission sociale et sociétale à travers la protection de population vulnérable. Les défis sont nombreux pour relier la décarbonation, la réduction des consommations énergétiques à l'amélioration des conditions de vie des résidents, et le tout en restant **ancrés sur leurs territoires**. Dans ce contexte, les **bailleurs doivent innover**, toujours plus, dans un contexte de marges opérationnelles restreintes.

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



© OID 2024



« On vit un moment formidable pour la RSE parce qu'elle devient stratégique. »



STRATÉGIE ESG

67 % des bailleurs sociaux ont mis en place une **stratégie en lien avec leur politique RSE**, dont 58 % de manière formalisée. Pour deux tiers d'entre eux, la démarche RSE a été intégrée à leur politique d'achat, et pour trois quarts, elle a donné lieu à des plans d'actions précis concernant le patrimoine, notamment en matière de numérique responsable, de décarbonation, d'intégration de la biodiversité, d'égalité et de diversité, ou encore d'accompagnement social. Parmi les répondants, 33 % indiquent que leur démarche RSE intègre déjà une ou plusieurs thématiques en lien avec la CSRD (E1, E4, E5, S3, S4).

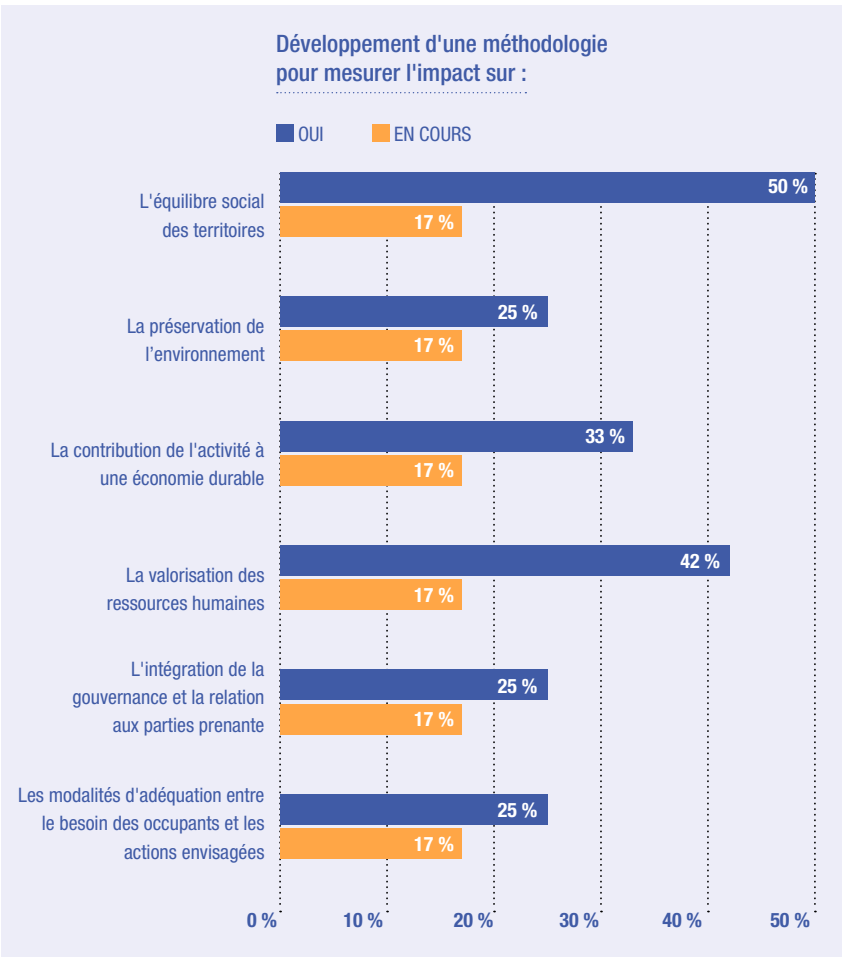
En outre, 83 % des acteurs mentionnent que leurs financeurs demandent des éléments relatifs à leur démarche RSE, et 42 % précisent que ces financeurs communiquent une grille spécifique pour évaluer les risques ESG. En revanche, seulement 17 % des répondants déclarent que leur assureur leur demande ce type d'information.

Enfin, 25 % des répondants indiquent que les risques physiques liés aux actifs échoués sont déjà intégrés ou en cours d'intégration, tandis que 17 % mentionnent qu'un modèle de valorisation permet de prendre en compte ce risque.



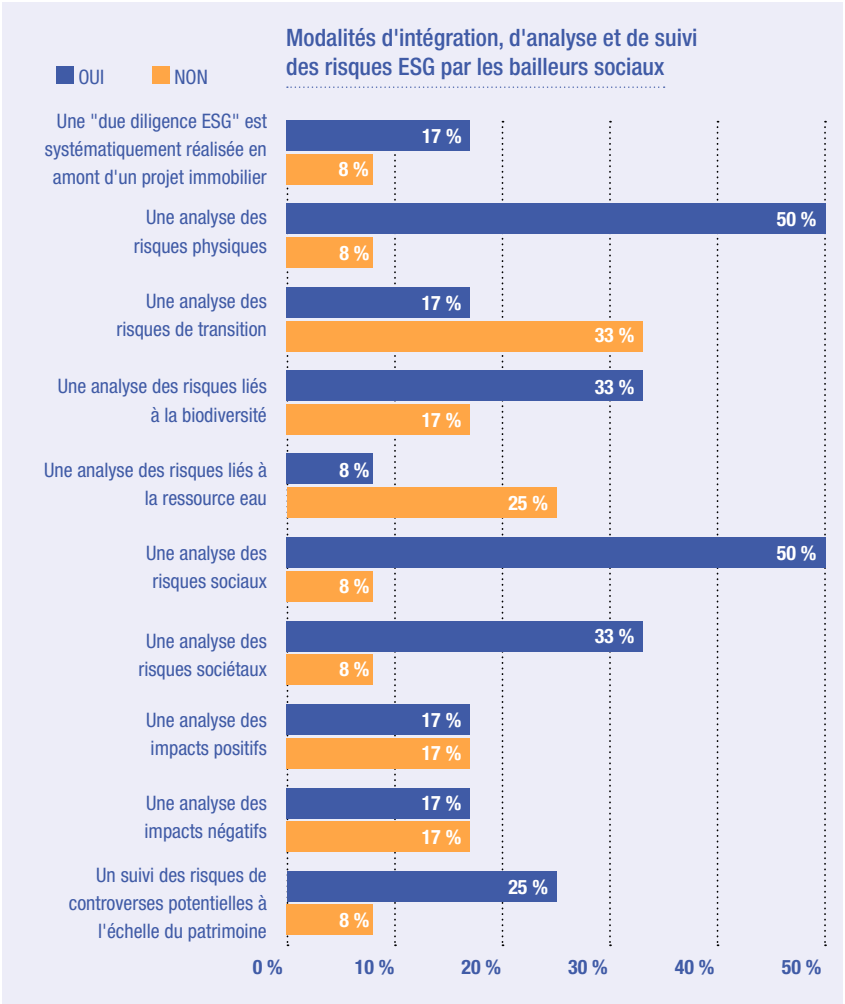
GOVERNANCE ET FORMATION

75 % des répondants indiquent qu'une **gouvernance intégrant les enjeux RSE** a été mise en place, avec des enjeux intégrés à leur **feuille de route** pour la moitié d'entre eux. 25 % indiquent que les **politiques de rémunération** des fonctions exécutives ont été modifiées pour intégrer ces enjeux et 42 % pour les collaborateurs (intégration à l'intéressement ou à la part variable, le cas échéant). Pour 36 % des répondants, **les fonctions exécutives ont reçu une formation aux enjeux RSE** (de la sensibilisation jusqu'à des formations techniques sur la CSRD). Enfin, 27 % des acteurs ont aussi formé leurs collaborateurs hors fonctions RSE (*E-learning, webinar, etc.*). 45 % des répondants sensibilisent leurs locataires, par exemple via des communications, la promotion d'écogestes, la sensibilisation aux économies d'énergie post-réhabilitation. En matière **d'intégration des parties prenantes à l'évaluation de la démarche RSE**, 25 % ont intégré les locataires à leur démarche et 42 % d'autres parties prenantes. Par exemple la **concertation locale** pour les projets de réhabilitation thermique est citée comme exemple.



ANALYSE DES RISQUES ESG ET OUTILS

Les bailleurs sont globalement dans une **phase d'outillage** sur les enjeux climatiques. 25 % disposent d'un outil de cartographie des risques ESG/RSE (17 % sont en cours). 42 % mentionnent que cet outil couvre les **risques climatiques** (17 % en cours). Ces analyses de résilience de leur parc immobilier seront complétées par des études ciblées par zones géographiques et types d'actifs. Si 8 % des acteurs utilisent déjà des **scénarios prospectifs climatiques**, 25 % sont encore en cours de déploiement. L'outil Bat-ADAPT semble utilisé par 25 % des répondants (intermédiés par un prestataire). En matière de décarbonation du parc, 42 % des acteurs déclarent utiliser un outil permettant d'évaluer leur trajectoire, tandis que 17 % sont encore en phase de recherche. Le SBTi est utilisé par 17 % des répondants.

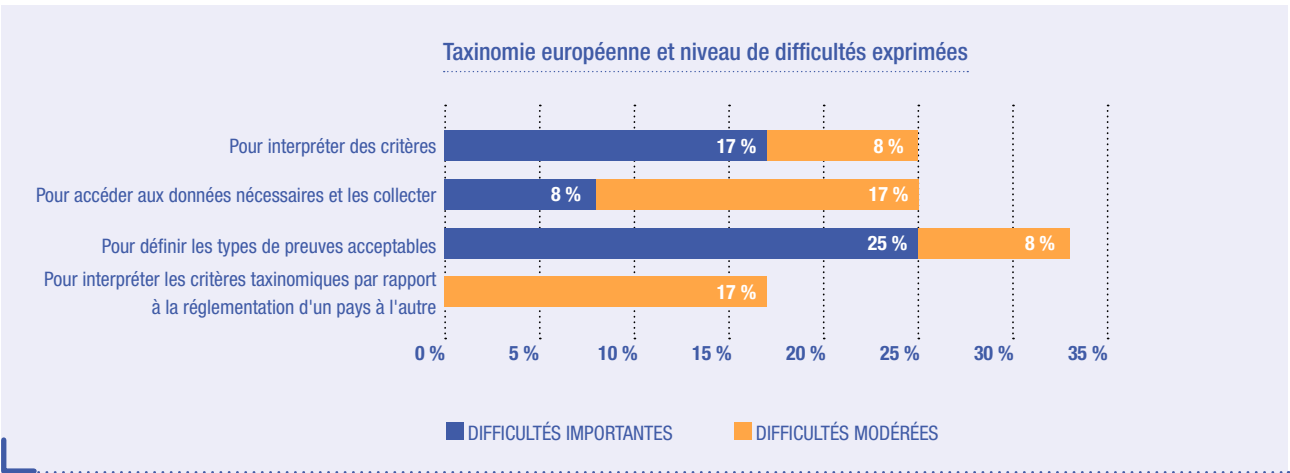


TAXINOMIE EUROPÉENNE

« Un besoin de constituer un groupe de travail multidisciplinaire. »

Boîte à outils sectorielle, prenant en compte les spécificités de l'habitat social
Conçue par DELPHIS et la Fédération des ESH, sortie en novembre 2024

42 % des bailleurs interrogés sont en cours de prise en compte de l'alignement du patrimoine à la Taxinomie. Comme pour beaucoup d'acteurs, la Taxinomie demeure un sujet complexe, il n'est donc pas surprenant de constater que plusieurs répondants indiquent qu'une grande quantité de données et de preuves ne sont pas collectées à ce jour. Le défi demeure de **former et mobiliser des équipes** déjà fortement sollicitées.

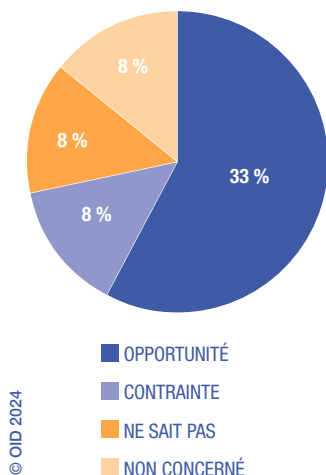




DIRECTIVE CSRD

67 % des bailleurs de l'échantillon estiment avoir anticipé les exigences de la CSRD en matière de reporting et 25 % commencent à travailler dessus. Pour certains, la CSRD renforce l'importance de disposer de politiques et de plans d'action robustes en matière de durabilité et d'une communication transparente envers les différentes parties prenantes. Elle permet aussi de sortir d'une image de la RSE déconnectée des enjeux financiers, alignant les niveaux d'exigence. Enfin, elle devrait pousser les acteurs à améliorer leur gouvernance des données et leur conduite du changement notamment vis-à-vis de la MOA, MOE, ou les entreprises de travaux. À court terme, c'est aussi la crainte d'une charge importante de travail et d'un besoin de ressources supplémentaires qui émerge. Les chantiers pour organiser la transversalité des compétences et la connaissance des équipes (groupes de travail transversaux, réorganisation) apparaissent comme un prérequis nécessaire pour renforcer les politiques RSE et mettre en place cette nouvelle réglementation.

Perception de la CSRD par les bailleurs

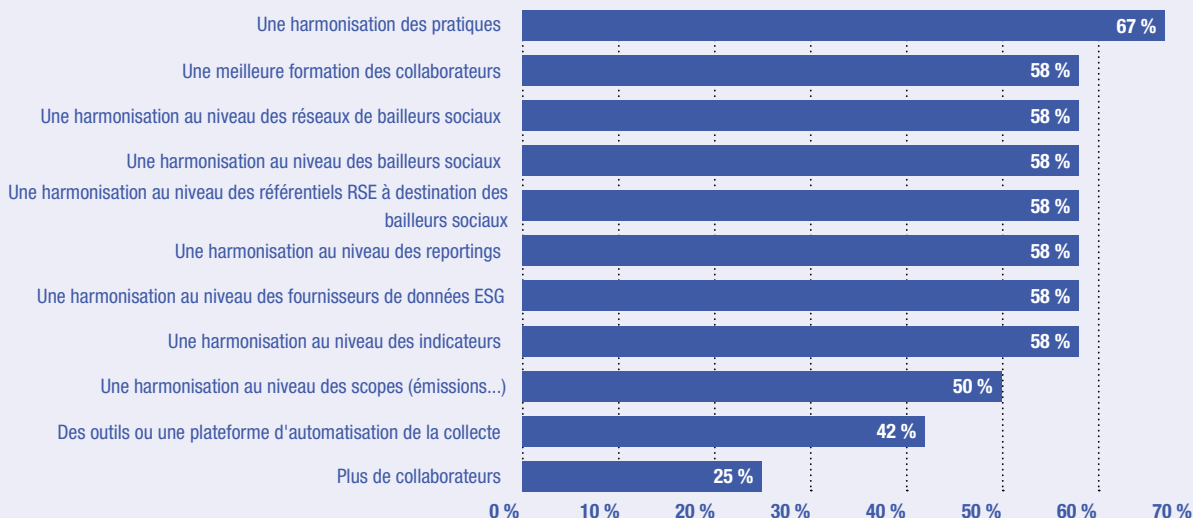


COLLECTE ET QUALITÉ DE LA DONNÉE ESG

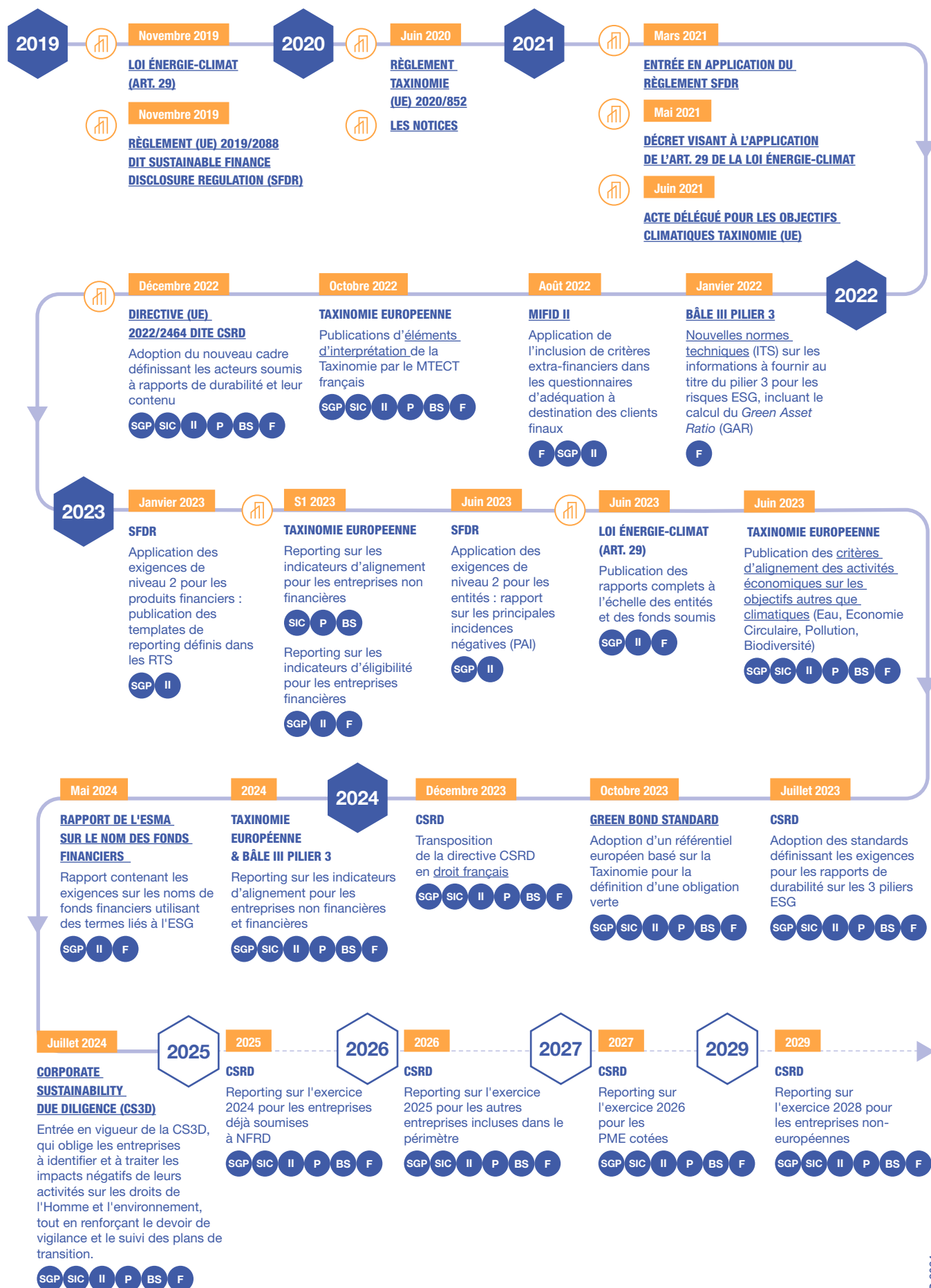
33 % des acteurs estiment avoir facilement **accès aux données ESG**. En matière de bases de données externes portant sur le patrimoine, seulement 17 % estiment que cet accès est facilité à travers l'ERP (outil de gestion intégré). Par exemple PrioReno Logement Social permettrait de connaître la consommation réelle des résidences avec sources de chauffage individuelles pour l'ensemble d'une résidence. Les difficultés soulevées sont : le manque de maturité sur l'usage de base de données externe, les difficultés de rattachement aux patrimoines par des identifiants

communs, l'anonymisation des données (RGPD). 58 % des acteurs rencontrent des problèmes d'**interopérabilité** avec des plateformes externes et 50 % avec des données. Pour près de 50 %, le **Système d'Information (SI)** interne actuel ne facilite pas cet accès, certaines données ne semblent pas couvertes pour l'ensemble du parc : date des permis de construire, RT ou RE appliquée, équipement en dispositif économe en eau. Pour près de 50 % les **données collectées** sont principalement mesurées (estimées pour 17 %). La couverture du patrimoine demeure un défi.

Besoins exprimés pour faciliter l'accès aux données ESG :



CALENDRIER RÉGLEMENTAIRE



NOUS AVONS UNE RESSOURCE À CE SUJET !



Ce document a été réalisé en novembre 2024, le calendrier prospectif peut être modifié.



FINANCEURS



BAILLEURS SOCIAUX



PROMOTEURS IMMOBILIERS



SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES



SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE



INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

BIBLIOGRAPHIE

TEXTES RÉGLEMENTAIRES

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

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

[Règlement délégué \(UE\) 2021/1253](#) en ce qui concerne l'intégration des facteurs de durabilité et des risques et préférences en matière de durabilité dans certaines exigences organisationnelles.

[Règlement délégué \(UE\) 2021/2139 de la Commission du 4 juin 2021](#) complétant le règlement (UE) 2020/852 permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si cette activité économique ne cause de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux.

[Règlement délégué \(UE\) 2021/2178 de la Commission du 6 juillet 2021](#) complétant le règlement (UE) 2020/852 par des précisions concernant le contenu et la présentation des informations que doivent publier les entreprises soumises à la NFRD.

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

[Directive \(UE\) 2022/2464 du 14 décembre 2022](#) concernant la publication d'informations en matière de **durabilité pour les entreprises**.

[Règlement Délégué \(UE\) 2023/3851 du 27 juin 2023](#) complétant le règlement (UE) 2020/852 par les critères d'examen techniques permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement aux objectifs environnementaux autres que climatiques sans causer de préjudice important à un des autres objectifs environnementaux.

[Règlement Délégué \(UE\) 2023/5303](#) complétant la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité pour les entreprises.

[Règlement \(UE\) 2023/2631](#) du Parlement européen et du Conseil du 22 novembre 2023 sur les obligations vertes européennes et la publication facultative d'informations pour les obligations commercialisées en tant qu'obligations durables sur le plan environnemental et pour les obligations liées à la durabilité.

[Directive \(UE\) 2024/1760](#) du Parlement européen et du Conseil du 13 juin 2024 sur le devoir de vigilance des entreprises en matière de durabilité et modifiant la directive (UE) 2019/1937 et le règlement (UE) 2023/2859.

PUBLICATIONS OID

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

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

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

OID, 2024, [Mise à jour des Notices sur les critères techniques de la Taxinomie européenne](#)

OID, 2024, [Pratiques ESG et labellisation ISR des fonds immobiliers grand public](#)

OID, 2024, [Taxinomie européenne : Top15 et Top30](#)

OID, 2024, [Mise à jour des notices sur les indicateurs de performance de la Taxinomie européenne](#)

OID, 2024, [Livre Blanc Sobriétés - Chapitre 1 : La sobriété au-delà des éco-gestes. Une transformation structurelle](#)

OID, 2024, [Du concept à la réalité : l'ACV Biodiversité dans la pratique du bâtiment](#)

OID, 2024, [Report "Why are we not adapting ?" Instigating adaptation in the built environment](#)

OID, 2024, [EcoTRACC - Evaluation de l'exposition aux aléas climatiques du parc de bâtiments en France hexagonale](#)

OID, 2024, [Guide des actions adaptatives au changement climatique - le bâtiment face aux aléas climatiques](#)

OID, 2023, [Baromètre 2023 de l'Immobilier Responsable](#)

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

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

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

OID, 2023, [Le Règlement SFDR : Quelles implications pour les acteurs de l'immobilier ?](#)

OID, 2023, [Baromètre 2023 de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments](#)

OID, 2023, [Carbon Risk Real Estate Monitor \(CRREM\) Trajectoires de décarbonation pour le secteur de l'immobilier](#)

OID, 2021, [Quels critères pour réaliser une Due Diligence Responsable en 2021 ?](#)

OID, 2020, [Lexique de l'Immobilier Responsable](#)

REMERCIEMENTS

Ce Baromètre a été réalisé par **Constance Magnus**, chargée de projets Gouvernance & Société – OID et **Chloé Bertrand**, chargée de projets Gouvernance & Société & Label'ID – OID. Ces travaux ont été menés sous la responsabilité d'**Alexandre Van Ooteghem**, responsable du programme Gouvernance & Société – OID.

L'OID remercie tout particulièrement les membres du Comité d'Experts, qui l'ont nourri de leur expertise et de leurs précieux conseils tout au long du déroulement de l'étude : ASPIM, Delphis, France Assureurs, FEI, IEIF, IFPIImm, Icamap, Société Générale et WO2.

L'OID remercie également les sociétés s'étant prêtées à l'exercice des interviews : 1001 Vies Habitat, ACM, Altarea Cogedim, Argan, AXA Reim, BPCE Lease, CA-CIB, CNP Assurances, Covivio, GA Smart Building, Groupe 3F, HSBC Reim, Le Col, Macif, Société Générale, Sofidy, URW et WO2.

Les membres du comité d'experts du Baromètre



Anne-Laure Bouin
Chargée d'affaires
juridiques et ISR,
ASPIM



Julien Mauffrey
Directeur des études,
ASPIM



Nathalie Robin
Présidente du Comité
Immobilier,
France Assureurs



Benjamin Hemmer
Chargé de mission habitat
responsable et RSE,
Delphis



Marc Delaye
Directeur Développement
Durable,
FEI



Jean-Eric Fournier
Président de la commission
Développement Durable,
FEI



Julie Torossian
Secrétaire générale,
FEI



Frank Hovorka
Directeur technique
et innovation,
FPI



Jessica Anchling
Directrice d'investissement,
Icawood



Christian de Kerangal
Directeur général / CEO,
IEIF



Soizig Dumont
Analyste Senior /
Pôle marchés immobiliers,
IEIF



Christopher Puyraimond
Analyste / Pôle fonds
immobiliers,
IEIF



Priscilla Le Prieellec
Directrice Département des
Financements Immobiliers,
La Banque Postale



Solveig Jacquemain
Responsable RSE,
Société Générale



Juliette Griton
Directrice
bas-carbone,
WO2

L'OID remercie toutes les sociétés qui ont répondu au questionnaire 2024

1001 VIES HABITAT
ACM
AEW
AEW EUROPE
AG2R LA MONDIALE
ALDERAN
ALLIANZ
ALTAREA
ALTAREA COGEDIM
AMUNDI REAL
ESTATE
ARDIAN
ARDIAN FRANCE
ARGAN
ARKÉA FONCIÈRE
ATLAND
RÉSIDENTIEL
ATLAND VOISIN
AXA REIM

BNP PARIBAS AM
BNP PARIBAS
CARDIF
BNP PARIBAS REIM
BNP REAL ESTATE
BOUYGUES
IMMOBILIER
BPCE LEASE
CARMILA
CDC
INVESTISSEMENT
IMMOBILIER
CNP ASSURANCES
COFINIMMO
COVIVIO
COVIVIO HOTEL
COVIVIO SGP
CRÉDIT AGRICOLE
ASSURANCES

CRÉDIT AGRICOLE
CORPORATE &
INVESTMENT BANK
DESIMO
FONCIÈRE INEA
FONCIÈRE
MAGELLAN
FREY
GA SMART BUILDING
GECINA
GENERALI REAL
ESTATE FRANCE
HABITAT 76
HALPADES
HSBC REIM
ICADE
ICADE PROMOTION
ICAWOOD
IMMOBILIÈRE 3F

IVANHOE
CAMBRIDGE
LA FRANÇAISE REM
LA POSTE
IMMOBILIER
LBP AM
LE COL
LEMAN HABITAT
LOGEAL
IMMOBILIÈRE
LP PROMOTION
MACIF
MACSF
MATA CAPITAL
MRM
NEXITY
NOVAXIA AM
OFI INVEST REAL
ESTATE

OGIC
PAREF
PERIAL AM
PRAEMIA REIM
QUEVILLY HABITAT
RIVP
SDH
SIENNA INVESTMENT
MANAGERS
SIGH HABITAT
SMA BTP
SOCFIM
SOCIÉTÉ DE LA
TOUR EIFFEL
SOCIÉTÉ FONCIÈRE
LYONNAISE
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
SOFIDY
SOGEPROM

SURAVENIR
SWISS LIFE
SWISS LIFE AM
UNIBAIL-RODAMCO
WESTFIELD
VINCI IMMOBILIER
CONSTRUCTION
VITURA
VOSGESLIS
WO2

À PROPOS DES FÉDÉRATIONS

— ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

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

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (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. En France, au 31 décembre 2023, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 313 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 139, dont 110 sociétés de gestion de portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangères ou entrepreneuriales, et 29 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

DELPHIS HABITAT & INNOVATION

Delphis habitat & innovation

DELPHIS accompagne les bailleurs sociaux dans leur activité au service des habitants et des territoires. L'association développe des outils et méthodes pour répondre aux enjeux du logement social et contribuer à l'amélioration des pratiques et performances professionnelles. Fort de son engagement dans l'innovation sociale depuis plus de 30 ans, DELPHIS intervient dans trois domaines : la responsabilité sociétale des organisations, la qualité de service et la relation client, l'autonomie des publics fragiles. Organisée en réseau, l'association réunit des bailleurs sociaux implantés dans toute la France. De la réflexion prospective à l'expérimentation, DELPHIS co-construit les projets avec ses membres. L'association anime également des échanges autour des problématiques qu'ils rencontrent dans l'exercice de leurs métiers. Cette approche collaborative permet de concevoir des solutions concrètes et novatrices, adaptées aux besoins des acteurs engagés au quotidien au service de l'intérêt général.

FRANCE ASSUREURS FAIRE AVANCER LA SOCIÉTÉ EN CONFIANCE

France Assureurs – Faire avancer la société en confiance

La Fédération a été créée en juillet 2016 de la réunion de la Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA) et du Groupement des entreprises mutuelles d'assurance (GEMA).

France Assureurs est le nom d'usage de la Fédération Française de l'Assurance. Elle rassemble ainsi l'ensemble des entreprises d'assurance et de réassurance opérant en France, soit 254 sociétés représentant plus de 99 % du marché global de l'assurance.

Fédération des Entreprises Immobilières

Fédération des Entreprises Immobilières

La Fédération des Entreprises Immobilières (FEI, anciennement FSIF) représente les opérateurs immobiliers qui construisent ou rénovent, louent et commercialisent bureaux, commerces, logements et bien d'autres actifs immobiliers qui façonnent la ville. Elle est composée :

De sociétés immobilières cotées et non cotées, ou filiales d'assureurs propriétaires-bailleurs qui représentent 271 milliards d'euros d'actifs et 53 millions de mètres carrés (dont 61 % en France), soit 40 % du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français ;

De promoteurs représentant 7 milliards d'euros de chiffre d'affaires et 34 000 logements réservés en 2023 ;

De deux foncières solidaires, Habitat et Humanisme et Solidarités Nouvelles pour le Logement, qui détiennent 1 milliard d'euros d'actifs et hébergent 12 500 personnes en difficulté.

La totalité de nos constructions nouvelles bénéficie de certifications environnementales et notre industrie constitue l'un des 1er émetteurs d'obligations vertes en France.

À PROPOS DES FÉDÉRATIONS



FPI France

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le volume d'activités annuel de la promotion privée s'élève à 32,2 milliards d'euros H.T., elle emploie 29 850 actifs (données rapport de branche 2023).

La FPI rassemble près de 700 sociétés de promotion adhérentes via 17 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90 % du marché. La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe dont elle a assuré la présidence de 2018 à 2023.

Pour les adhérents de la FPI, l'acte de construire est nécessaire, utile et noble. Depuis le 1er juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger



Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion. L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, résidentiel), les véhicules d'investissement immobilier (cotés : SIIC, REITs ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 140 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, foncières cotées et gestionnaires de fonds, 1/3 d'autres acteurs : promoteurs, banques, experts immobiliers, conseils en immobilier, etc.).

L'IEIF s'appuie sur une équipe de 23 personnes issues à la fois des mondes de la finance et de l'immobilier, dont 8 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont 30 ans d'historique.



IFPI Imm

L'IFPI Imm, Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier, est la « maison commune » des acteurs français de l'immobilier et de son financement. Un espace ouvert d'étude, de réflexion et d'échanges pour aider ses adhérents à identifier les évolutions et pratiques structurantes spécifiques à leurs activités et porter des propositions visant à éclairer les pouvoirs publics dans leurs décisions, contribuant ainsi à une meilleure compréhension du rôle économique et social de cette industrie clé pour la France.

À PROPOS DE L'OID



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



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

MEMBRES



PARTENAIRES





NOUS CONTACTER

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

contact@o-immobilierdurable.fr

o-immobilierdurable.fr

Centre de ressources OID