



## Baromètre de l'Immobilier Responsable 2023

### Comment l'ESG progresse dans un contexte immobilier chahuté ?

Association indépendante, l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), publie chaque année depuis 2018 son Baromètre de l'Immobilier Responsable. Evènement phare pour la finance responsable dans l'immobilier, il permet d'analyser l'avancement des acteurs de l'immobilier sur les pratiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance). L'objectif est de souligner les tendances en matière de démarche ESG, d'outils et d'indicateurs utilisés, de priorisation des enjeux, d'actions mises en place, et enfin d'appropriation des nouvelles réglementations. Cette année, au-delà de l'analyse historique des acteurs de la gestion immobilière et de la promotion, deux nouvelles catégories de l'immobilier sont intégrées à l'analyse : les Financeurs et les Bailleurs Sociaux. Toute la chaîne de valeur est ainsi représentée, du financement à la construction et gestion d'un actif.

Evolutions réglementaires et attentes de parties prenantes accroissent les priorités mises sur les enjeux ESG par les acteurs de l'immobilier : près de 100% ont une démarche associée, tout au long de la chaîne de valeur. La mise en œuvre est complexifiée par les crises actuelles (géopolitique et inflationniste) et l'évolution de certains métiers de l'immobilier. C'est dans ce contexte chahuté que l'OID renouvelle en 2023 son analyse du niveau de maturité des pratiques ESG des acteurs de l'immobilier, dans le Baromètre de l'Immobilier Responsable.

Le pilier environnemental est marqué par le clivage entre les enjeux climatiques en tête du classement (atténuation et adaptation), et les autres, en deuxième moitié de classement (eau, pollution, mobilité). Cette disparité s'explique par les réglementations sur les indicateurs carbone et énergie, en vigueur depuis quelques années déjà, ainsi que les outils à dispositions qui sont davantage développés sur ces enjeux (ex : trajectoire de décarbonation).

### QUELLES SONT LES GRANDES TENDANCES ESG POUR L'IMMOBILIER DE GESTION ?

La **gouvernance** est le pilier qui obtient, cette année encore, la **moyenne de priorisation la plus élevée (8,4/10)**. Les acteurs poursuivent leurs engagements auprès de leurs parties prenantes. La transparence extra-financière exigée par les dispositifs européens tels que la Taxinomie européenne, le Règlement SFDR et la Directive CSRD est également de plus en plus forte. Cela se relève dans la note sur l'Intégration des enjeux ESG dans la stratégie qui est en hausse, ainsi que la part d'acteurs intégrant des critères taxinomiques lors de la due diligence d'acquisition (en hausse de 13 points).

Une analyse sur le niveau de **maturité des acteurs sur l'appropriation et l'application des exigences réglementaires** a été conduite, notamment celles de la Taxinomie européenne. Les taux d'éligibilité calculés sont en moyenne assez élevés, comparés aux faibles taux d'alignement déclarés. Le taux d'alignement sera obligatoire en 2024 pour les sociétés financières, cependant, les sociétés non financières se sont prêtées à l'exercice pour 2023. L'écart entre les taux d'éligibilité et d'alignement relève encore de la difficulté d'interprétation des critères et de la collecte de données dont les processus ne sont pas encore établis.

## QUELLES SONT LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LES BAILLEURS SOCIAUX ?

Le **pilier social** est celui qui domine le classement de priorisation des bailleurs sociaux. Leur activité étant de répondre aux enjeux autour de l'accès au logement, de l'accompagnement des publics aux revenus modestes, ces acteurs sont donc naturellement tournés vers les habitants et le territoire. Les bailleurs sociaux portent une attention particulière à la mixité sociale et accompagnent leurs locataires dans la gestion des charges locatives.

## QUELLES SONT LES GRANDES TENDANCES ESG POUR LA PROMOTION IMMOBILIERE ?

Les niveaux de priorité accordés aux 20 enjeux ESG pour la filière de la promotion immobilière sont assez proches pour les 3 piliers. La promotion immobilière fait face à un changement des modes constructifs, ce qui entraîne un besoin de formation à tous les niveaux.

Le **pilier environnemental obtient une moyenne de 7,3/10**. Les enjeux **climatiques** restent en tête du classement, les enjeux les plus priorités reflètent **l'atténuation avec les enjeux carbone et énergie**, ainsi que **l'adaptation au changement climatique**. L'objectif fixé par la Loi ZAN est lié à la montée de la biodiversité dans le classement (+ 4 places). En effet, les promoteurs doivent désormais construire autrement, sans artificialiser les sols, et se tournent vers davantage de réhabilitations et d'intensifications des usages. Les exigences de la RE2020 imposent aussi de repenser les modes de construction vers plus de matériaux biosourcés et de réemploi, tout en proposant des logements abordables. Ainsi, cela se reflète également dans les formations des parties prenantes et comités exécutifs qui a fortement augmenté (+43 points), ainsi que les recours à des outils pour la stratégie ESG.

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

L'ESG fait désormais partie des critères dans l'octroi de financements, et les défis majeurs restent la pédagogie et la collecte de données.

**Les enjeux de gouvernance obtiennent une moyenne de 5,8/10**. Les acteurs interrogés déclarent que les performances ESG ont un impact sur les conditions de financement. Cette tendance s'accroît avec les demandes réglementaires et les attentes des parties prenantes, qui incitent à plus de transparence sur leur stratégie d'intégration des critères ESG. Les réglementations, telle que la Taxinomie européenne, permettent aux financeurs de structurer leur reporting, et de développer des indicateurs, notamment pour la publication du *Green Asset Ratio* (GAR) ou les obligations vertes. Les principales difficultés relevées restent la collecte de la donnée, pour qui laquelle les financeurs doivent s'appuyer sur les données des acteurs qu'ils financent. Ainsi que le besoin de pédagogie vis-à-vis des clients, pour que les facteurs ESG aient un impact réel sur le financement immobilier, il est nécessaire que tous les acteurs de la chaîne de valeur soient formés à la hauteur des enjeux.

**Le pilier environnemental obtient une note moyenne de 7,4/10**. Les financeurs intervenant en amont de la chaîne de valeur immobilière via les crédits, ils sont particulièrement impactés par le contexte du changement climatique et les exigences des banques centrales sur ces enjeux.

*« Au-delà de la grande satisfaction de voir ces sujets ESG progresser chez tous les acteurs de notre écosystème, je m'interroge sur la charnière de plus en plus incontournable entre le financier et l'extra-financier : après la grille de l'AFREXIM, la grille de l'IFPIMM apparaît, toutes deux démontrant la sensibilité des experts et des banques sur ces enjeux. »,* souligne Odile Batsère, présidente de l'OID.

Pour accéder au Baromètre de l'Immobilier Responsable :

[https://resources.taloen.fr/resources/documents/2050\\_BIR\\_2023\\_complet\\_VDEF.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/2050_BIR_2023_complet_VDEF.pdf)

---

L'OID remercie vivement les membres du Comité d'Experts du Baromètre de l'Immobilier Responsable, qui permettent d'enrichir les analyses de cette étude : **ASPIM, BNP Paribas Cardif,**

**Covivio, FA, FEI, IEIF, FPI et IFPIImm** ; L'association Delphis, ainsi que l'ensemble des contributeurs au Baromètre 2023 de l'Immobilier Responsable.

---

**A propos du Baromètre de l'Immobilier Responsable :**

*Cette étude annuelle présente le niveau d'avancement du secteur de l'immobilier sur les différents enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Afin de dégager des tendances sur l'immobilier, la sixième édition du Baromètre s'appuie sur la contribution de 78 acteurs de l'immobilier à un questionnaire, conçu à partir du guide des 20 enjeux, et sur 15 témoignages. Le guide des 20 enjeux ESG se base lui-même sur l'étude des matrices de matérialité des acteurs de l'immobilier et fournit des clés de compréhension sur les évolutions des enjeux ESG. 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.*

**A 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**.*

*Contactez nous sur [OID](#)*

**À propos de l'IEIF :**

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