

Communiqué de presse – Paris, le 30 novembre 2022

Baromètre de l'Immobilier Responsable 2022

Les tendances de l'ESG dans l'immobilier : comment aller vers plus de sobriété ?

Association à portée nationale et européenne, l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), publie chaque année depuis 2018, son Baromètre de l'Immobilier Responsable, rendez-vous incontournable pour suivre le niveau d'avancement des acteurs de l'immobilier sur les pratiques ESG. Pour cette nouvelle édition, l'analyse approfondit le lien entre stratégie ESG des acteurs de l'immobilier et réglementations extra-financières. Comment ces dernières s'inscrivent-elles dans les pratiques des gestionnaires, propriétaires-bailleurs et promoteurs ? Hiérarchisation des enjeux, pratiques ESG, comparaison des spécificités de chaque acteur, mise en regard avec le contexte réglementaire,... Zoom sur les tendances 2022 de l'ESG dans l'immobilier.

L'OID est un acteur de référence sur l'immobilier durable en France, tout particulièrement en matière d'interprétations réglementaires, de programmes et outils mis à disposition de son écosystème. Reconnue notamment pour ses travaux sur le sujet de la Taxinomie européenne, l'association mène tout au long de l'année des réflexions et travaux structurants, indispensables pour l'accélération de la transition écologique de l'industrie immobilière.

L'année 2022 est marquée par l'élaboration et l'entrée en application de nombreuses réglementations dans le domaine ESG. La Taxinomie européenne, le Dispositif Eco-Energie Tertiaire et la RE2020, entre autres, impactent progressivement les acteurs. Associées à une attente de plus en plus forte des parties prenantes, elles imposent une redéfinition des priorités en matière d'enjeux ESG. Cette évolution fait également écho à l'appel constant à la sobriété depuis septembre 2022. C'est dans ce contexte que l'OID renouvelle en 2022 son analyse du niveau de maturité des pratiques ESG des acteurs de l'immobilier, dans le Baromètre de l'Immobilier Responsable. L'étude va plus loin, en évaluant le niveau d'appropriation des acteurs sur les divers dispositifs réglementaires en vigueur.

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

Le classement des enjeux ESG en immobilier de gestion en 2022 reste stable par rapport à l'année précédente :

- Avec une note moyenne de 7,93/10 sur le pilier environnemental, ce sont les enjeux **Energie et Carbone** qui demeurent prioritaires. L'enjeu Carbone continue de dominer le classement. Les acteurs disposent d'une maturité significative sur ces enjeux : en moyenne, **93% des acteurs de l'immobilier de gestion se fixent un objectif lié à l'énergie et 90% un objectif en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)**. Les autres enjeux environnementaux, notamment ceux

liés à l'utilisation des ressources, demeurent moins prioritaires, malgré des alertes climatiques de plus en plus sévères.

- La gouvernance est le second pilier des stratégies ESG des acteurs de l'immobilier de gestion. Avec une **note moyenne de 8,59/10 sur le pilier de gouvernance**, les acteurs poursuivent leurs engagements auprès de leurs parties prenantes, de plus en plus exigeantes. 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.
- **Les acteurs de l'immobilier de gestion abordent le pilier social sous l'angle de la Santé et du Confort des occupants.** La crise sanitaire a en effet favorisé le développement de nouvelles manières de travailler et de vivre. Les acteurs continuent d'intégrer ces changements dans leurs politiques d'investissement et de gestion. En effet, **79% des acteurs possèdent au moins un indicateur de suivi sur le Confort des occupants, en hausse de deux points par rapport à 2021.**
- Au-delà de l'analyse du niveau de priorisation des enjeux, l'OID a également évalué le niveau de **maturité des acteurs sur l'appropriation et l'application des exigences réglementaires**, notamment celles de la Taxinomie européenne. Pour ce premier exercice, **les taux d'éligibilité annoncés sont, comme attendu, particulièrement élevés pour les activités immobilières. En particulier, pour les Sociétés Immobilières Cotées ayant déclaré leur éligibilité, le Chiffre d'Affaires est éligible en moyenne à 90%, tandis que les CAPEX le sont à 97%.** Ces valeurs très élevées, liées à la structure même de la réglementation, montrent toute l'importance du secteur de l'immobilier sur les enjeux climatiques que sont l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

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 globalement en légère hausse.

- **A l'exception des enjeux Carbone et Biodiversité, les acteurs de la filière de la promotion immobilière ne déclarent pas de manière systématique des indicateurs et objectifs.** Ceux annoncés sont donc majoritairement animés par les priorités réglementaires. L'importance accordée à l'enjeu Carbone s'explique notamment par les exigences de la nouvelle réglementation environnementale (RE2020), qui impose des seuils carbone et le calcul de l'analyse de cycle de vie du projet immobilier, et par les attentes de plus en plus fortes des parties prenantes. Cette analyse de cycle de vie favorise l'utilisation de matériaux biosourcés, permettant de réduire l'empreinte carbone de l'activité. **Toutefois, les acteurs apparaissent moins matures sur les enjeux liés à l'utilisation des ressources : seuls 46% des acteurs possèdent au moins un indicateur de suivi sur l'Eau et sur les Ressources & Déchets.**
- **La gouvernance est un maillon essentiel dans la réalisation d'un projet de promotion, obtenant ainsi une note moyenne de 8,02/10.** Les enjeux liés au pilier de gouvernance gagnent en priorité. Cela peut s'expliquer par des exigences accrues de la part des parties prenantes, mais aussi par les divers dispositifs réglementaires, comme la Taxinomie européenne, qui requièrent une bonne appropriation, au moyen notamment de formations dispensées aux collaborateurs, et une collecte de données fiables.

- **Les enjeux sociaux sont représentés pour les promoteurs immobiliers par la Santé et la sécurité des occupants.** Ce secteur d'activité doit également s'adapter aux nouvelles tendances consécutives à la crise sanitaire. La demande d'espace évolue, notamment avec la volonté d'avoir un lieu dédié au télétravail dans le résidentiel.
- Les acteurs de la promotion immobilière ont également réalisé l'exercice de publication des taux d'éligibilité des indicateurs (CA, CAPEX,OPEX) pour l'activité « 7.1 Construction de bâtiments neufs » de la Taxinomie européenne. Comme l'immobilier de gestion, les taux sont élevés : en moyenne, un euro de CA est éligible à 94% et un euro de CAPEX est éligible à 85%.

« Si la mesure des impacts et la transparence sont les premiers pas vers un immobilier durable, ceux-ci doivent s'accompagner de définitions claires et précises. Ainsi, les acteurs pourront orienter pleinement leurs efforts vers la transition écologique, sociale et sociétale. Face au tsunami réglementaire auquel tout un écosystème doit s'adapter, l'OID, de concert avec l'ensemble de ses partenaires, se veut l'acteur de référence en matière d'interprétation et de décryptage, tout particulièrement sur le vaste sujet de la Taxinomie européenne. », souligne **Loïs Moulas, Directeur Général de l'OID.**

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, AXA Investment Managers, BNP Paribas Cardif, BNP Paribas REIM, Covivio, FA, FEI, IEIF, FPI** et l'ensemble des contributeurs au Baromètre 2022 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, le Baromètre s'appuie sur la contribution d'acteurs de l'immobilier à un questionnaire, conçu à partir du guide des 20 enjeux, et sur leurs 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. Pour la cinquième édition, ce sont 63 répondants qui se sont prêtés à l'exercice du questionnaire du Baromètre de l'Immobilier Responsable et une dizaine à des interviews. 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 :

L'Observatoire de l'Immobilier Durable – OID – est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable et l'innovation. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble plus de cent membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier en France sur toute sa chaîne de valeur. Acteur indépendant, au service de l'intérêt général, l'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics. www.o-immobilierdurable.fr

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).