

Etude de CERTIVEA sur la Taxinomie verte appliquée à l'immobilier tertiaire.

Les certifications HQE peuvent aider les entreprises à identifier les bâtiments tertiaires alignés avec la Taxinomie verte et à répondre aux nouvelles obligations en matière de finance durable.

CERTIVEA présente aujourd'hui les résultats de son étude sur les correspondances entre la Taxinomie verte et les certifications HQE dans l'immobilier tertiaire.

Cette étude montre que les certifications HQE peuvent aider les entreprises financières et non-financières, ainsi que leurs commissaires aux comptes, à identifier les bâtiments tertiaires alignés avec la Taxinomie verte et à répondre ainsi aux nouvelles obligations de reporting, fixées par l'Union Européenne dans sa stratégie sur la finance durable.

Taxinomie verte : de nouvelles obligations concernant de très nombreux acteurs pour l'immobilier tertiaire

A compter du 1^{er} janvier 2023, toute entreprise de plus de 250 collaborateurs ET plus de 40M€ de Chiffre d'Affaires (CA) OU plus de 20M€ de bilan aura l'obligation d'identifier ses activités « vertes » ou durables sur le plan de l'environnement, au regard des règles et des critères techniques de la Taxinomie verte (ou Taxonomie) de l'Union Européenne, une classification qui définit et caractérise les activités durables dans tous les secteurs.

Elle devra également calculer et publier des indicateurs « verts » sur la base des activités ainsi identifiées : pourcentages de CA vert, de CAPEX verts (dépenses d'investissement), d'OPEX verts (dépenses opérationnelles) et, pour les entreprises financières, d'actifs verts (Green Asset Ratio ou GAR).

Selon la Commission européenne, une activité est « verte », i.e. durable sur le plan de l'environnement ou « alignée » avec la Taxinomie, si elle remplit quatre conditions :

- Contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux¹ fixés par la Commission.
- Ne pas causer de préjudice important aux cinq autres objectifs (Do Not Significant Harm ou DNSH).
- Respecter un socle de garanties sociales minimales.
- Être conforme aux critères techniques fixés par la Commission pour qu'une activité soit alignée, i.e. contribue substantiellement à un objectif sans causer de préjudice important aux cinq autres.

¹ Objectifs environnementaux : 1) Atténuation du changement climatique, 2) Adaptation au changement climatique, 3) Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines, 4) Transition vers une économie circulaire, 5) Prévention et réduction de la pollution, 6) Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Dans l'immobilier tertiaire, ces nouvelles obligations réglementaires concernent les très nombreuses entreprises qui construisent, rénovent, achètent, louent ou exploitent des bâtiments, toute entreprise financière qui détient des actifs immobiliers (bâtiments, prêts, titres), ainsi que les entreprises émettant des obligations vertes (Green Bonds) pour le financement d'opérations immobilières.

Etude par CERTIVEA des correspondances entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences des certifications HQE pour l'immobilier tertiaire

CERTIVEA a comparé, dans son étude, les critères techniques qu'un bâtiment doit remplir pour être considéré comme durable sur le plan de l'environnement par la Commission européenne avec les exigences des certifications HQE qu'elle délivre après avoir vérifié la durabilité et les performances des bâtiments. Elle a construit des tables de correspondance pour toutes les situations possibles dans le périmètre suivant :

- Trois activités immobilières dites « éligibles » (figurant dans la liste établie par la Commission d'activités pouvant contribuer substantiellement à l'un de ses six objectifs environnementaux) :
 - Construction de bâtiments neufs (activité dite 7.1 dans cette liste)
 - Rénovation de bâtiments existants (activité 7.2)
 - Acquisition et propriété de bâtiments (activité 7.7)
- Les critères techniques pour chacune des trois activités éligibles ci-dessus, lorsqu'elle vise l'un des deux objectifs climatiques (à date, ce sont les seuls critères techniques publiés par la Commission) :
 - Atténuation du changement climatique
 - Adaptation au changement climatique
- Neuf certifications HQE pour les bâtiments tertiaires, à savoir trois familles comprenant, chacune, trois certifications : une pour la Construction, une pour la Rénovation et une pour l'Exploitation
 - Trois certifications NF HQE, lancées en 2011 et 2012 et dont CERTIVEA arrêtera la commercialisation fin 2022,
 - Trois certifications de la 3^{ème} version de HQE Bâtiment Durable, HQE-BD v3, lancées en 2019 et dont CERTIVEA arrêtera la commercialisation fin 2022,
 - Trois certifications de la 4^{ème} et dernière version, HQE-BD v4, lancées en juin 2022.

Avec son approche de certificateur, CERTIVEA s'est attachée, pour chaque critère technique, à définir la ou les preuves ainsi que la documentation permettant d'attester que le critère est bien rempli, puis à rechercher si des exigences des différentes certifications apportent ces preuves ou cette documentation.

Synthèse des résultats : Apport par les différentes certifications HQE de tout ou partie des preuves requises par la Taxinomie

- Il existe de très nombreuses correspondances entre la Taxinomie verte et les certifications HQE.
- **Les trois certifications HQE-BD v4 (Construction, Rénovation et Exploitation) apportent toutes les preuves que le bâtiment certifié est aligné avec la Taxinomie verte.**
- **Les trois certifications HQE-BD v3 et les trois certifications NF HQE apportent les preuves que plusieurs critères techniques de la Taxinomie verte sont remplis.**
- Les preuves apportées par les certifications HQE peuvent être automatiques ou conditionnées :
 - Preuve automatique : preuve obtenue d'office, dès lors que le bâtiment est certifié.

- Preuve conditionnée : preuve obtenue seulement si le bâtiment certifié atteint un niveau spécifié de performance.
- **Un bâtiment certifié HQE-BD v3 ou NF HQE peut être aligné avec la Taxinomie verte.**
Les critères techniques restant à attester pour conclure s'il y a ou non alignement, sont :
 - Soit des critères qui sont traités par la certification avec une approche différente et pour lesquels des preuves existent et doivent donc être rassemblées,
 - Soit des critères dont la vérification appelle des analyses complémentaires.

Au regard des résultats ci-dessus, CERTIVEA élabore de nouveaux services pour attester, après vérification, qu'un bâtiment certifié HQE est bien aligné avec la Taxinomie.

Ces services se traduiront par une attestation, complémentaire de la certification HQE, qui facilitera le travail de reporting des entreprises et de leurs commissaires aux comptes en garantissant l'alignement des bâtiments certifiés et attestés avec la Taxinomie verte.

Patrick Nossent, Président de CERTIVEA : « Les nouvelles obligations de reporting en matière de finance durable peuvent, de prime abord, paraître éloignées des certifications HQE qui sont, elles, des démarches volontaires. S'agissant de l'immobilier tertiaire, notre étude montre, au contraire, de très nombreuses correspondances lorsqu'il s'agit de caractériser les bâtiments durables. Ce résultat qui confirme, s'il en était besoin, la pertinence et l'utilité des certifications HQE, vingt ans après leur création. Avec nos certifications et nos nouvelles attestations, nous sommes heureux de pouvoir aider les acteurs de l'immobilier tertiaire à relever le nouveau défi de la Taxinomie verte et de la finance durable. »

Lien pour télécharger le rapport de CERTIVEA : « Taxinomie européenne appliquée à l'immobilier tertiaire. Comment les certifications HQE aident à répondre aux nouvelles obligations ».

A propos de CERTIVEA

CERTIVEA est l'organisme certificateur, leader en France pour la certification et la labellisation des bâtiments tertiaires (non résidentiels), des infrastructures et des aménagements de territoires.

En savoir plus : www.certivea.fr