



Décryptage : Les initiatives climat dans l'immobilier

Des engagements très hétérogènes

OID – V1
04/06/2019

Ce qu'il faut retenir...

- Les critères **Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)** constituent généralement les trois piliers de l'**analyse extra-financière** des investisseurs. Ils permettent d'évaluer la responsabilité des entreprises au regard de l'environnement et des parties prenantes internes et externes.
- Malgré une ambitieuse réglementation française (article 173 de la Loi LTECV de 2015, DPEF, etc.), issue de la Stratégie Nationale Bas Carbone, le marché immobilier prend en compte les enjeux Climat de manière très **hétérogène**, car les différents acteurs ne sont pas soumis aux mêmes exigences :
 - Les **Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC)** sont les plus mûres sur ce sujet, car soumises à une réglementation plus stricte depuis 2012 (rapport RSE puis Déclaration de Performance Extra-Financière) ;
 - Certaines **Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP)** sont soumises à la DPEF, mais publient globalement peu d'informations détaillées sur les fonds qu'elles gèrent. Elles communiquent davantage sur leurs démarches ESG afin de renforcer la confiance des investisseurs, et déploient une importante démarche de certifications sur leurs actifs immobiliers (BREEAM, HQE, BBKA, etc.) ;
 - Les **Investisseurs Institutionnels (II)** ont souvent un impact indirect sur les actifs immobiliers, dont ils confient la gestion à des SGP. Depuis la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte, les investisseurs institutionnels sont soumis à l'obligation de reporting portant sur leurs politiques d'investissement en termes de prise en compte des enjeux ESG et Climat, ce qui pourrait leur permettre d'orienter leurs pratiques.
- Les pratiques climat les plus répandues dans le secteur immobilier reflètent la **prépondérance du sujet énergie, et la montée du sujet carbone** : le recours aux certifications et labels (BREEAM, LEED, E+C-, NF HQE...), le Bilan Carbone® (des actifs immobiliers et de l'organisation), la participation à des benchmarks (GRESB, OID, CDP, etc.) et plus récemment l'Analyse du Cycle du Vie et les investissements dans les Green Bonds.



- Les réglementations stratégiques à venir : la prochaine réglementation environnementale (RE2020) qui concerne la construction neuve, et le **plan d'actions pour une finance durable de l'Union Européenne**, dont certaines mesures sont inspirées de l'article 173 (LTECV), adopté en mars 2019.
- Les sujets qui montent : la **compensation carbone** et la trajectoire 2°C, l'adaptation du secteur immobilier aux **changements climatiques** et l'engagement de la **chaîne de valeur** (achats responsables et économie circulaire).

Sommaire

- Contexte réglementaire de la prise en compte des enjeux climat pour le secteur de l'immobilier
 - o Limiter le réchauffement climatique à 2°C : La Stratégie Nationale Bas-Carbone
 - o Les obligations de reporting : L'article 173-VI de la LTECV et l'obligation de reporting ESG-Climat
 - o Les réglementations à venir : la RE 2020 et la nouvelle taxonomie européenne
 - o Les initiatives et cadres volontaires de reporting : Le Carbon Disclosure Project (CDP), la Task force on Climate related Financial Disclosures (TCFD) et l'initiative Science Based Target
- La stratégie Climat des acteurs de l'immobilier
 - o Les enjeux ESG
 - o Pratiques du marché par type d'acteurs : SIIIC, SGP, investisseurs institutionnels
 - o Les actions-phare : comptabilité carbone & certifications environnementales
- Les sujets qui montent...
 - o La compensation carbone et les trajectoires compatibles 2°C
 - o L'adaptation au changement climatique
 - o Les achats responsables et l'économie circulaire
- Ressources



Contexte réglementaire de la prise en compte des enjeux climatiques dans le secteur de l'immobilier

- o Limitier le réchauffement climatique à 2°C : La Stratégie Nationale Bas-Carbone

En signant l'Accord de Paris en 2015¹, la France s'est engagée, avec le Plan Climat pour la France, à atteindre la neutralité carbone en 2050. Les pays développés sont appelés à **atteindre la neutralité** le plus rapidement possible. La France s'est engagée, avec la première Stratégie Nationale Bas-Carbone adopté en 2015, à réduire de 75 % ses émissions GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990 (le Facteur 4). Le principe de neutralité carbone, repris dans la SNBC révisée en 2018, impose de **ne pas émettre plus de gaz à effet de serre que le territoire national peut en séquestrer via notamment les forêts ou les sols**. Son adoption est prévue au deuxième trimestre 2019, après consultation publique.

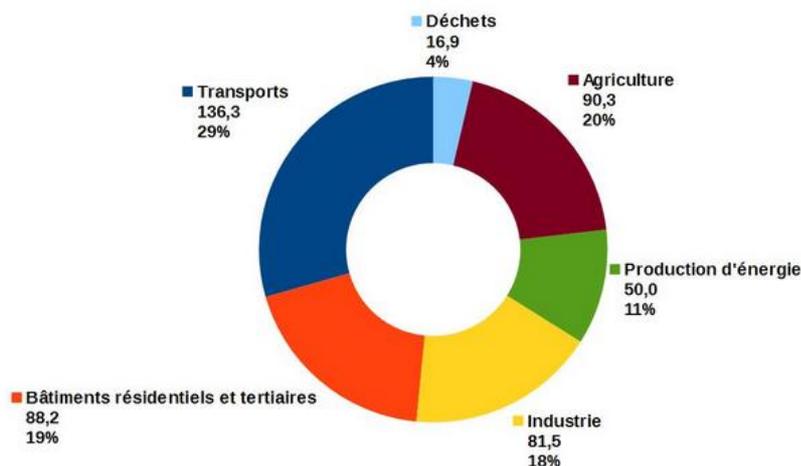


Figure 1 : Emissions sectorielles estimées en France en 2016, en MteqCO2
 Source : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr>

La SNBC vise **une réduction de 54% des émissions de GES pour la période 2015-2028** et demande, pour le secteur du bâtiment², de :

- o Maîtriser les consommations énergétiques grâce au développement de nouveaux bâtiments à très basse consommation et à énergie positive, ainsi que des outils numériques tels que les smartgrids, les compteurs intelligents, etc. ;
- o Améliorer la performance énergétique des bâtiments en massifiant la rénovation énergétique ;
- o Renforcer l'efficacité énergétique des nouvelles constructions (analyse en cycle de vie (ACV) réduction des impacts environnementaux) ;
- o Développer les matériaux de construction peu carbonés et l'éco-conception des bâtiments.

¹ Plus d'informations : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr>

² Source : suivi de la SNBC, MTES, décembre 2018, <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr>



En effet, le secteur **résidentiel-tertiaire** est le plus gros émetteur de Gaz à Effet de Serre (44% de l'énergie finale). La tendance de réduction des émissions doit être en cohérence avec les objectifs de long terme et doit suivre une trajectoire cible de - 3,5 % en moyenne par an sur la période 2015-2050³.

- o [Les obligations de reporting : L'article 173-VI de la LTECV et l'obligation de reporting ESG-Climat](#)

En 2010, l'article 224 de la Loi Grenelle II⁴ met en place un reporting obligatoire sur les objectifs et **critères ESG** (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) pris en compte par les gestionnaires d'actifs dans leur politique d'investissement. Cette obligation doit être intégrée chaque année dans leur **rapport de gestion**. Ce reporting ESG porte a minima sur les 43 thématiques imposées par la Loi et doit être **contrôlé** chaque année depuis 2012 par un organisme tiers indépendant. Pour les sociétés cotées de plus de 500 salariés, la **rapport RSE** (document qui synthétise et rend publique les actions des entreprises en faveur du développement durable) **est rendu obligatoire** dans le rapport annuel, et remplacé depuis 2017 par la **Déclaration de Performance Extra-Financière**.

Les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) ont l'obligation depuis 2012 de publier un rapport RSE intégrant un reporting sur une liste d'enjeux ESG. Depuis la Directive européenne sur le reporting extra-financier du 22 octobre 2014 (directive 2014/95/UE), dont l'application débute pour les exercices comptables 2018 en France, les SIIC sont soumises à l'obligation de **publication d'une DPEF** (Déclaration de Performance Extra Financière).

Comme évoqué précédemment,

- l'article 225 de la Loi Grenelle II stipule que les sociétés cotées de plus de 500 salariés ont l'obligation d'intégrer chaque année un **reporting ESG-Climat** dans leur rapport de gestion ;
- l'article 173-IV de la LTECV impose aux sociétés cotées de déclarer dans leur rapport annuel les **risques financiers liés aux effets du changement climatique** et les mesures adoptées pour les atténuer.

Par ailleurs, l'article 75⁵ de la loi Grenelle II oblige les entreprises de plus de 500 personnes à effectuer un **Bilan des Emissions des Gaz à Effet de Serre** (BEGES) tous les 3 ans.

Déclaration de performance extra-financière

Objectifs : harmonisation des rapports RSE au niveau européen, transparence sur les actions menées dans la lutte contre le changement climatique

- remplace le rapport RSE depuis le **1^{er} septembre 2017**, doit faire l'objet d'une **publication** sur internet ;

- **plus exigeante** en matière de responsabilité sociale des entreprises, notamment pour les **actions environnementales** (développement durable, biodiversité, changement climatique, économie circulaire, etc.)

³ Suivi de la SNBC, MTES, décembre 2018 : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr>

⁴ Source : <https://www.tresor.economie.gouv.fr>

⁵ Source : <https://www.sustainable-metrics.com>



Décryptage : Les initiatives climat dans le secteur immobilier

Par rapport à l'article 75 de la loi Grenelle II, l'article 173-VI de la Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV) étend le périmètre d'action avec une exigence accrue sur le pilier environnemental, et plus spécifiquement sur le **climat**. L'OID a publié le « Guide d'application de l'article 173-VI » qui explicite cette réglementation pour les acteurs immobiliers⁶.

Il instaure, pour les investisseurs institutionnels et certaines Sociétés de Gestion de Portefeuilles (SGP) :

- o une obligation de **transparence** vis-à-vis de leurs souscripteurs sur les modalités de prise en compte de critères ESG dans leur politique d'investissement ainsi que sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique. Cette obligation de transparence implique une obligation de **communiquer** « *sur les modalités de prise en compte dans la politique d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance (ESG) et sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique* »⁷ ;
- o une obligation de **reporting** dans leur rapport annuel en termes d'ESG et de Climat, plus précisément en ce qui concerne la stratégie des sociétés de gestion de portefeuille en matière de prise en compte des informations ESG dans leurs politiques d'investissement ;
- o la prise en compte de l'exposition aux **risques climatiques** et sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à l'atteinte des **objectifs de la Transition énergétique** et écologique (dont celui de limiter le réchauffement climatique à 2°C en 2100).

La plupart des acteurs immobiliers ne sont pas directement concernés par l'article 173-VI, les fonds SCPI et OPCV étant exempts de cette obligation. Néanmoins, pour être en mesure d'analyser les risques et opportunités ESG-Climat liés à leur stratégie d'investissement, les investisseurs ont besoin de **collecter des informations** auprès des émetteurs ou SGP avec lesquels ils travaillent. Les gestionnaires immobiliers devraient donc, par effet d'entraînement, se retrouver contraints de fournir de manière croissante des informations relatives à leurs pratiques et leur impact ESG-climat.

⁶ Plus d'informations : <https://www.o-immobilierdurable.fr>

⁷ Source : <http://www.unofi.fr>



		SGP et investisseurs institutionnels	
		<500M€	>500M€
		Déclaration allégée	Déclaration complète
	Nature	Reporting ESG	Reporting ESG + Climat
	Périmètre	Politique investisseur	Politique investisseur + politique d'investissement
	Informations « de base »	Informations d'ordre général relatives à tout investisseur : <ul style="list-style-type: none"> • Démarche générale de prise en compte des critères ESG et, le cas échéant, de gestion des risques • Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les clients (souscripteurs) • Liste des OPC concernés par la prise en compte des critères ESG et part de leurs encours dans ceux de la SGP • Adhésion de l'entité et/ou des OPC concernés à des chartes, codes, initiatives et labels ESG • Le cas échéant, description des risques ESG, de l'exposition de l'activité à ces risques, et des procédures internes permettant de les identifier et de les gérer 	
	Informations complémentaires		Informations sur la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement : <ul style="list-style-type: none"> • Description de la nature des critères ESG pris en compte • Informations utilisées pour l'analyse mise en œuvre sur les critères ESG • Méthodologie et résultats de cette analyse • Description de la manière dont sont intégrés les résultats de l'analyse dans la politique d'investissement Informations sur la prise en compte des enjeux climatiques dans la politique d'investissement : <ul style="list-style-type: none"> • Description de la nature des critères pris en compte en précisant les risques associés (risques physiques ou de transition) et en appréciant leur contribution aux objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) • Informations utilisées pour l'analyse mise en œuvre sur les critères liés au climat • Méthodologie et résultats de cette analyse, hypothèses retenues, exposition au risque climat et compatibilité avec les objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE) • Contribution au respect des objectifs globaux et nationaux (2°C et TEE)
	Support de publication	Site internet de la SGP présentant de façon aisément identifiable les informations requises	Site internet de la SGP présentant de façon aisément identifiable les informations requises et rapport annuel de chaque fonds concerné
	Fréquence	Annuelle	Annuelle

Figure 2 : Nature des informations à communiquer par les investisseurs soumis à l'article 173-VI
 Source : Guide d'application de l'article 173-VI, OID, 2017, <https://www.o-immobilierdurable.fr>



o Les réglementations à venir : la RE 2020 et la nouvelle taxonomie européenne

Préfigurée par le **label E+C-** et confirmée par la loi ELAN (sur l'Evolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique) en novembre 2018, la future **Réglementation Environnementale 2020** prend la suite de la Réglementation Thermique 2012.

Elle vise à encourager l'**utilisation des énergies et matériaux renouvelables** et définira les **performances énergétiques et environnementales des bâtiments** construits à partir de 2020. Elle ne concerne donc que la **construction neuve**. L'empreinte carbone des bâtiments sera calculée systématiquement, selon l'Analyse du Cycle de Vie du bâtiment.

Par ailleurs, la loi ELAN donne les grandes orientations de la RE 2020 : "*Les performances énergétiques, environnementales et sanitaires des bâtiments et parties de bâtiments neufs s'inscrivent dans une exigence de **lutte contre le changement climatique**, de **sobriété de la consommation des ressources** et de **préservation de la qualité de l'air intérieur**.*" Elle prévoit également de rendre opposable le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) des bâtiments.

La Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages prendra en compte les résultats de l'expérimentation E+C- pour fixer les nouvelles exigences à destination des constructions neuves à partir de 2020, en termes d'empreinte carbone, d'utilisation de matériaux biosourcés et issus du recyclage par exemple. Celles-ci seront revues par le Conseil d'Etat.

La Commission Européenne, dans son **Report on Climate-reporting Disclosures** publié en janvier 2019, souhaite s'inspirer de la directive de reporting extra financier, issue de l'article 173 de la loi LTECV promulguée en France en 2015, pour les acteurs des **marchés financiers européens**⁸. Ce rapport fait référence est en complément de la nouvelle **taxonomie européenne** initiée en mai 2018, référentiel européen d'activités dites durables⁹.

Les objectifs sont multiples :

- se servir du levier que pourrait être cette directive pour financer les actions en faveur du développement durable, par les capitaux publics, mais aussi privés
- aligner marchés financiers et entreprises sur les objectifs environnementaux et sociaux européens, équivalents des critères ESG
- respecter la limitation de 2 degrés de réchauffement climatique prévue par l'Accord de Paris

En effet, « *il manque chaque année plus de 180 milliards d'euros pour les seuls secteurs des transports, de l'énergie, de l'eau et des déchets* », indique John Berrigan, directeur général marchés financiers de la Commission qui pilote la stratégie finance durable¹⁰.

⁸ Plus d'information : Report on Climate-reporting Disclosures, Commission européenne, janvier 2019, <https://ec.europa.eu>

⁹ Source : Finance durable, les nouvelles règles du jeu en Europe, Novethic, mai 2018, <https://www.novethic.fr>

¹⁰ Source : Le principe d'obligations de reporting ESG pour tous les investisseurs européens adopté, Novethic, mars 2019, <https://www.novethic.fr>



- o Les initiatives et cadres volontaires de reporting : Le Carbon Disclosure Project (CDP), la Task force on Climate related Financial Disclosures (TCFD) et l'initiative Science Based Target

L'initiative Science Based Target (SBTi) a été élaborée conjointement par le Carbon Disclosure Project¹¹, l'United Nations Global Compact¹², le World Resources Institute¹³ et le World Wildlife Fund¹⁴. Elle représente la **méthodologie la plus répandue** actuellement pour mettre en cohérence la stratégie des entreprises avec une **trajectoire compatible avec la limitation du réchauffement climatique à 2°C d'ici la fin du siècle**. Un **quota carbone est alloué à chaque entreprise** selon son secteur d'activité (approche sectorielle des SDA)¹⁵, celle-ci détermine des objectifs pour le respecter.

SDA (Sectorial Decarbonization Approach)

Approche sectorielle qui définit un **budget carbone spécifique** à un secteur économique, calculé suivant la possibilité de réduire ses émissions carbone, et ses projections de croissance.

Le Carbon Disclosure Project (CDP) est une organisation internationale qui travaille auprès des investisseurs, entreprises et villes afin de **mesurer leurs impacts environnementaux**. Elle regroupe 650 investisseurs représentant 87 milliards de dollars d'actifs et détient la **base de données mondiale** la plus fournie sur la performance environnementale des villes et des entreprises.

Depuis 2003, elle effectue une campagne annuelle à l'aide d'un questionnaire pour recueillir des informations sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) des entreprises, la gestion de l'eau (CDP Water) et leur impact sur les forêts (CDP Forests).

Depuis 2016, les entreprises sont évaluées sur 4 critères, les « levels », qui définissent le **Level of Engagement Score** : Leadership (les "best practice" des entreprises), Management (la gestion environnementale), Awareness (les entreprises conscientes de l'influence des questions environnementales) et Disclosure (l'entreprise fournit toutes les données requises et répond à toutes les questions du questionnaire)¹⁶.

En 2017, plus de 5 600 entreprises et 533 villes ont répondu à ce questionnaire sur les changements climatiques, l'eau, la forêt et la chaîne d'approvisionnement, 71 états et régions dans le monde mesurent désormais leur impact sur l'environnement.

La Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) est une initiative internationale, créée en 2015 lors de la COP21 sous l'impulsion du G20 émet des recommandations sur la **transparence financière** des entreprises en matière de climat. Elle regroupe 32 acteurs de tous horizons : gestionnaires d'actifs, fonds de pension, entreprises d'audit, groupes privés, etc.

¹¹ Plus d'informations : <https://www.cdp.net>

¹² Plus d'informations : <https://www.unglobalcompact.org/>

¹³ Plus d'informations : <https://www.wri.org/>

¹⁴ Plus d'informations : <https://www.wwf.fr/>

¹⁵ Plus d'informations : <https://sciencebasedtargets.org>

¹⁶ Source : Novethic, <https://www.novethic.fr>



Décryptage : Les initiatives climat dans le secteur immobilier

Le rapport de juin 2017 donne des recommandations aux entreprises quant à la **mesure des impacts des risques climatiques** sur leurs activités, l'objectif étant d'aider les acteurs du monde financier (banques, assurances, propriétaires et gestionnaires d'actifs) à mieux évaluer dans quelle mesure les entreprises sont préparées aux évolutions liées au changement climatique.

La TCFD permet aux entreprises qui ne sont pas concernées par des obligations réglementaires de reporting, d'avoir un cadre afin **d'anticiper les changements de réglementation à venir et d'initier les bonnes pratiques**.

Le rapport de la TCFD de juin 2017 atteste de la **prise en considération** des enjeux climatiques par les acteurs financiers, et de la place qu'ils doivent prendre dans la transition énergétique. L'accent est mis sur l'exigence de **transparence** et de **standardisation** dans le reporting climat des entreprises, afin de mieux intégrer aux investissements les **risques et les opportunités climatiques**.

La stratégie Climat des acteurs immobiliers

On entend par stratégie climat l'ensemble des pratiques, réglementaires et volontaires, permettant de viser le **moindre impact des entreprises** sur le changement climatique, et la limitation pour les entreprises des **risques liés au changement climatique**. Pour pouvoir évaluer cela, l'OID a produit une revue documentaire et en a produit un Baromètre de l'Immobilier Responsable en 2018¹⁷.



Figure 3 : OID 2018, Baromètre de l'Immobilier Responsable.

56% du secteur de l'immobilier d'investissement en France a été observé

- ▷ **Le carbone** est le 2^e des 5 critères environnementaux les plus pris en compte pour les SICC et les Investisseurs institutionnels
- ▷ **49% des fonds non cotés** observés mentionnent un indicateur de suivi sur l'énergie
- ▷ **76% des investisseurs institutionnels** sollicités ont un indicateur de suivi sur le carbone
 - Enjeux ESG Climat

Reprenant les 17 Objectifs de Développement Durable publiés par les Nations Unies en 2015¹⁸, les enjeux **Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)** constituent généralement les trois piliers de l'**analyse extra-financière** des investisseurs. Ils permettent d'évaluer la responsabilité des entreprises au regard de l'environnement, les salariés et des parties prenantes (partenaires, sous-traitants et clients). Ne seront détaillés ici que les enjeux environnementaux pour le secteur de l'immobilier.

¹⁷ Plus d'informations : <https://www.o-immobilierdurable.fr>

¹⁸ Plus d'informations : <https://www.un.org>



Les enjeux environnementaux pour l'immobilier sont :

- **Energie** : la maîtrise et la réduction des consommations énergétiques totales des bâtiments, l'approvisionnement en énergie (source renouvelable), l'amélioration de la performance énergétique, etc. ;
- **Carbone** : la mesure et la réduction des émissions de CO₂ liées au bâtiment lors de la construction, de l'exploitation et de la déconstruction et aux activités qui y prennent place (mobilité des occupants par exemple) ;
- **Ressources et déchets** : l'optimisation de la gestion des ressources et la limitation, la réutilisation et la valorisation des déchets produits lors de la construction et de l'exploitation ;
- **Eau** : la bonne gestion de la ressource en eau ;
- **Biodiversité** : la préservation des écosystèmes et des services écosystémiques dont il bénéficie ;
- **Mobilité & déplacements** : la mobilité douce et/ou décarbonée, la proximité et la facilité d'accès des bâtiments aux transports en commun ;
- **Résilience au changement climatique** : l'identification et l'adaptation du patrimoine aux risques (physiques et de transition) liés au changement climatique.

A l'échelle des actifs immobiliers

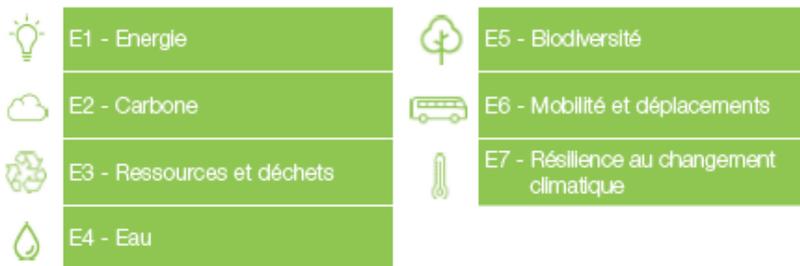


Figure 4 : Les enjeux ESG-Climat retenus
Source : OID 2018, Baromètre de l'Immobilier Responsable,
<https://www.o-immobilierdurable.fr>

Il est nécessaire, dans une stratégie de développement durable et d'investissement responsable, de **relier la performance financière d'une entreprise à son impact environnemental, sociétal et social.**

- o [Pratiques du marché par type d'acteurs : SIC, SGP, investisseurs institutionnels](#)

Les trois catégories d'acteurs étudiées sont : les SIC, les SGP et les Investisseurs Institutionnels.

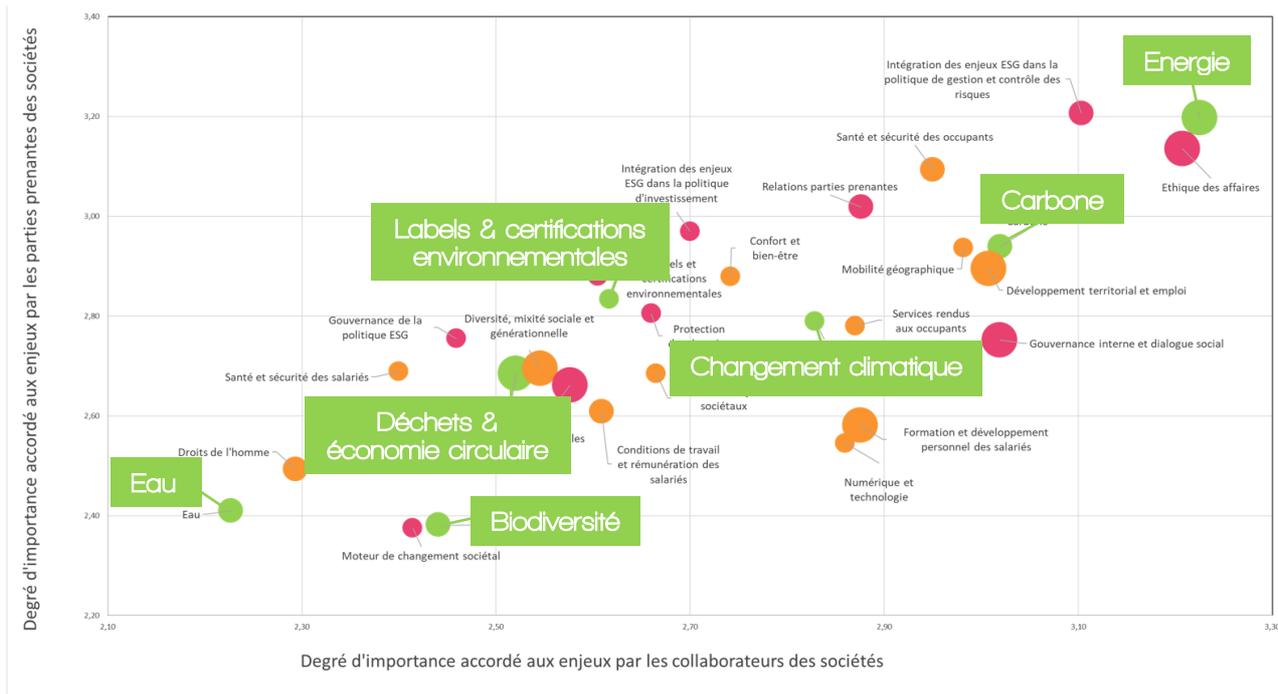
L'outil qui s'impose actuellement pour répondre à ce besoin est la **matrice de matérialité** (Figure 6). Pour aider les acteurs dans cet exercice, l'OID a réalisé une étude de marché des matrices de matérialité publiées par les acteurs de l'immobilier d'investissement¹⁹.

Les enjeux qui ressortent de cette analyse doivent être **étudiés avec précaution**, car ils sont issus en majorité des analyses de matérialité des SIC, qui n'ont pas les mêmes problématiques et intérêts que les autres acteurs.

¹⁹ Plus d'informations : Baromètre de l'Immobilier Responsable, OID, 2018, <https://www.o-immobilierdurable.fr>



Décryptage : Les initiatives climat dans le secteur immobilier



Niveau récurrence de l'enjeu dans les matrices étudiées



- Moyen : au moins 1/3 des matrices évoquent cet enjeu
- Important : au moins 1/2 des matrices évoquent cet enjeu
- Très Important : au moins 3/4 des matrices évoquent cet enjeu

Figure 6 : Pondération globale des enjeux ESG pour les acteurs de l'immobilier d'investissement (en vert, les critères ESG-environnement). Source : Baromètre de l'Immobilier Responsable, OID, 2018

o Les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC)

TOP 5 - Environnement		
Classement	Enjeux	Moyenne
1	Energie	3,20
2	Carbone	3,06
3	Labels et certifications	2,79
4	Nouveaux usages	2,78
5	Changement climatique	2,68

Sur le secteur immobilier, les acteurs les plus avancés en la matière sont les SIIC (GECINA, Altarea Cogedim et ICADE principalement). En effet, elles sont soumises à une **réglementation plus stricte**. Ceci se traduit par une **maturité moyenne des SIIC bien supérieure au reste du marché**.

L'analyse de la matrice de matérialité nous permet de constater que les critères ESG environnement les mieux pris en compte pour les sociétés concernent les **énergies** et le **carbone**, avec une attention particulière aussi sur les **labels et certifications environnementales**.

Figure 7 : Prise en compte des critères ESG par les SIIC, source : OID 2018, Baromètre de l'Immobilier Responsable

A contrario, les sujets les moins présents, et pourtant les plus concrets dans la vie quotidienne, concernent la gestion de l'**eau** et des **déchets**, et la prise en compte de la **biodiversité** sur les sites. Ces sujets ne sont pas encore entrés de manière significative dans les critères de performance extra-financière.



Bilan des SIC étudiées :

- D'une manière générale, elles mesurent leurs **émissions de GES** à l'échelle du bâtiment et de l'organisation ;
- Toutes les SIC étudiées se fixent un **objectif de réduction des émissions de GES** ;
- Toutes les SIC s'inscrivent dans une réelle dynamique de **prise de conscience face aux enjeux climatiques**.

o Investisseurs institutionnels

Les investisseurs institutionnels représentent **une part notable des détenteurs de l'immobilier d'investissement** (31%) alors même que l'immobilier ne représente qu'une faible part dans leur portefeuille (5,75%)²⁰. S'ils exercent un contrôle opérationnel sur leurs détentions immobilières directes, le contrôle sur leurs détentions indirectes est généralement délégué à des sociétés de gestion de portefeuille.

Dès l'exercice 2016, ces derniers ont été soumis, suivant le montant de leurs encours, à des **obligations de reporting** portant sur leurs politiques d'investissement en matière de prise en compte de l'ESG et du Climat.

Une étude menée par Novethic²¹ indique que 86% des investisseurs mesurent l'empreinte carbone de leurs portefeuilles dans leur reporting. Cet aspect devient donc inévitable à la mise en place d'une « démarche climat », même si les investisseurs se heurtent à des méthodologies complexes et peu adaptées au secteur financier.

En effet, les investisseurs institutionnels peuvent avoir un impact indirect sur la gestion ESG de leurs actifs immobiliers en orientant leurs investissements. Il existe plusieurs formes d'engagement à respecter les enjeux ESG :

- **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)**²². Cette initiative a été lancée par les Nations Unies en 2006, il s'agit d'un engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles.
- **Climate Action 100+**²³, une initiative lancée en 2017 au One Planet Summit qui s'est tenu à Paris.

²⁰ Source : OID 2018, Baromètre de l'Immobilier Responsable, <https://www.o-immobilierdurable.fr>

²¹ Source : 173 nuances de Reporting, saison II, Novethic, 2018, <https://www.novethic.fr>

²² Plus d'informations : <https://www.unpri.org/>

²³ Plus d'informations : <http://www.climateaction100.org/>



TOP 5 - Environnement		
Classement	Enjeux	Moyenne
1	Energie	3,31
2	Changement climatique	2,93
3	Carbone	2,89
4	Eau	2,85
5	Déchets et économie circulaire	2,64

Figure 8 : Prise en compte des critères ESG par les Investisseurs institutionnels, source : Baromètre de l'Immobilier Responsable, OID, 2018

En septembre 2018, des engagements ont été signés par plus de 310 investisseurs. Le but est d'engager les entreprises mondiales les plus émettrices de GES à réduire leurs émissions, renforcer leur transparence et améliorer leur gouvernance en matière de changement climatique.

o Les Sociétés de Gestion de Portefeuille

En 2018, de nouveaux labels deviennent accessibles aux fonds immobiliers non cotés : les SCPI et OPCI. Ainsi, l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) en partenariat avec l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) pilotent un groupe de travail visant à développer une version du **label ISR adaptée au secteur de l'immobilier**²⁴, qui devait être publié fin 2018.

De son côté, le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire a ouvert le **label TEEC**²⁵ aux fonds immobiliers en juillet 2018. Ce label permet de distinguer spécifiquement les fonds d'investissement « verts », qui contribuent à la transition énergétique et écologique²⁶.

Au-delà des exclusions et des exigences de transparence, les conditions d'obtention sont les suivantes :

- ✓ Un fond SCPI doit investir au moins **90%** de ses encours dans l'immobilier vert ;
- ✓ Un fond OPCI doit investir au moins **60%** de ses encours dans l'immobilier vert.

Les SCPI sont de plus en plus nombreuses à prendre en compte des critères environnementaux, sociaux ou de gouvernance dans leur gestion²⁷. En revanche, elles **communiquent peu** sur les effets du changement climatique sur leur patrimoine. A l'échelle de

²⁴ Pour plus d'informations : Label ISR de la gestion d'actifs immobiliers, ASPIM, 2018, <https://www.aspim.fr>

²⁵ Source : Ministère de la transition écologique et solidaire, 2018, Référentiel 2018 du label « Transition énergétique et écologique pour le climat »

²⁶ Plus d'informations : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr>

²⁷ Source : Investir éthique, février 2019, <https://investir-ethique.fr>



Décryptage : Les initiatives climat dans le secteur immobilier

la société, elles s'impliquent dans différentes initiatives : Signature du Montreal Pledge, du Carbon Disclosure Project. Les SCPI affichent beaucoup les **labels et certifications** (BREEAM, HQE, BBKA), dans la prise en compte des enjeux énergétiques à l'échelle du bâtiment.

Le degré d'engagement diffère selon les acteurs.

- o Malgré la signature de la charte ISR de l'ASPIM²⁸, lancée en 2016, par la plupart des gestionnaires de fonds immobiliers, les démarches en matière de développement durable et donc de stratégie climat sont très **hétérogènes**.
- o L'**essor rapide** de la finance responsable (Plan d'actions de la commission européenne, obligations réglementaires liées à l'article 173 et la TCFD) sont autant de signaux de la mise en marche des acteurs institutionnels et les grandes sociétés de gestion.
- o Le **label ISR**²⁹ (ASPIM-AFG) en cours d'élaboration, et l'adaptation du **label TEEC**³⁰ (MTES) pour les fonds immobiliers sont autant de leviers d'harmonisation des pratiques en la matière.

Bilan :

- o Peu de fonds ont une **démarche environnementale** ;
- o Ces démarches sont essentiellement sur les **labels & certifications environnementales** et le pilotage de quelques indicateurs provenant de la charte RSE de la SGP : DPE fiable, tri des déchets, chaudière fioul, transport propre ;
- o **Peu de fonds s'engagent donc sur un objectif quantitatif de réduction des émissions de GES** ;
- o Certaines SCPI mentionnent des actions visant à **réduire leur empreinte carbone**, même si l'objectif en tant que tel n'est **pas explicité**.

- o Les actions phares : comptabilité carbone & certifications environnementales

Les pratiques climat les plus répandues chez les acteurs de l'immobilier :

- L'**Analyse du Cycle de Vie** et/ou le **Bilan Carbone de bâtiment** ;
- La réalisation du **Bilan Carbone de l'organisation** (norme ISO 14064-1³¹, révisée en 2018³²) et le recours aux **certifications et labels** (BREEAM, LEED, E+C-, NF HQE, etc.) ;
- La participation à des **benchmarks** (Questionnaire du GRESB³³, questionnaires CDP³⁴, Baromètre de la performance énergétique et environnementale de l'OID, etc.) ;

²⁸ Plus d'informations : <https://www.aspim.fr>

²⁹ Plus d'informations : <https://www.llelabelisr.fr>

³⁰ Plus d'informations : <https://www.ecologique-solaire.gouv.fr>

³¹ Source : <https://www.iso.org>

³² Source : <https://www.iso.org>

³³ Plus d'informations : <https://gresb.com>

³⁴ Plus d'informations : <https://www.cdp.net>



L'ACV

Méthode normalisée qui permet de **mesurer les effets quantifiables** de produits ou services sur l'environnement.

- cf. norme ISO 14040 et 14044
- 4 étapes : définition des objectifs et du champ d'étude, **inventaire du cycle du vie** (comptabilité analytique des flux), **évaluation des impacts**, interprétation des résultats en fonction des objectifs.

L'ACV est un **outil d'aide à la décision**.

Le Bilan carbone

Il permet de comptabiliser les **émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre** (Scopes 1 et 2), selon une méthode dont les règles sont publiques et **officiellement reconnues**.

Un troisième niveau, **Scope 3**, permet d'établir un **bilan plus complet** en intégrant l'ensemble des autres émissions indirectes, y compris **en amont et en aval de l'activité** proprement dite (logistique, transport des marchandises et des personnes, etc.)

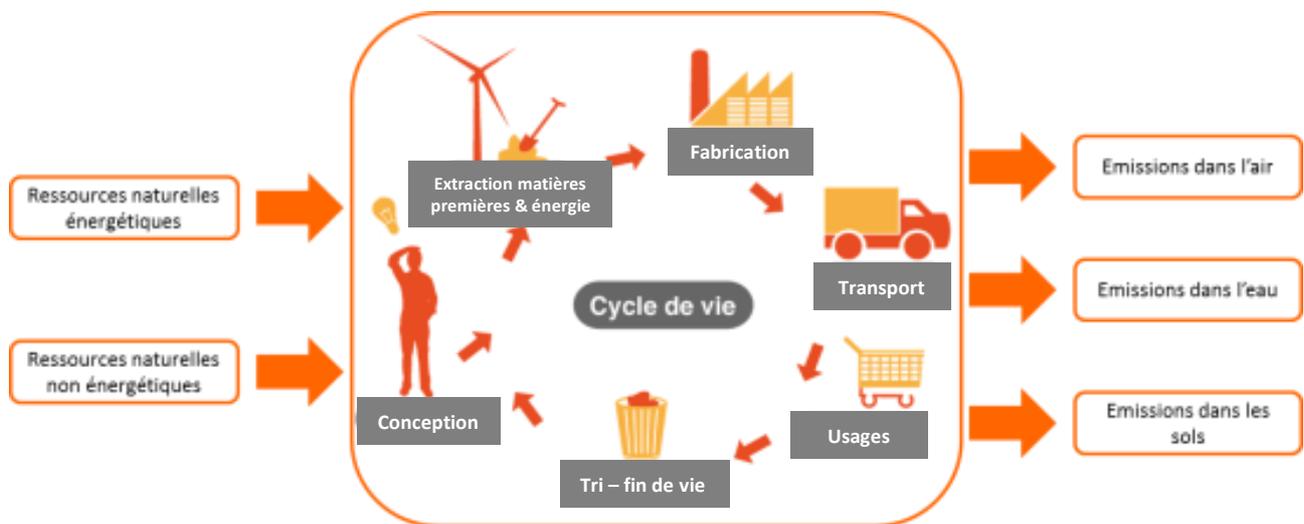


Figure 9 : Illustration de l'Analyse du Cycle de Vie, Source : <http://www.seenrgy.com>

Les sujets qui montent...

Après une analyse des termes utilisés dans les matrices, et notamment leur récurrence, les enjeux montants identifiés sur le climat sont :

- La compensation et la trajectoire 2°C ;
- L'adaptation aux changements climatiques ;
- L'engagement de la chaîne de valeur.

- o [La compensation carbone et les trajectoires compatibles 2°C](#)



Décryptage : Les initiatives climat dans le secteur immobilier

Pour respecter les objectifs de la COP 21 en termes d'émissions carbone...

... les émissions cumulées de gaz à Effet de Serre (GES) dues aux activités humaines, dites « anthropiques », devraient être inférieures à 2 900 milliards de tonnes équivalent CO₂ entre l'ère préindustrielle et 2100. Sachant que 1 900 milliards de tonnes auraient été déjà émises en 2011, il faudra limiter les émissions d'ici 2100 à environ 1 000 milliards de tonnes, soit l'équivalent d'environ 20 ans d'émissions mondiales au rythme actuel.

Les 195 pays présents à la COP21 s'étaient engagés à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre afin de **stabiliser le réchauffement climatique** « nettement en dessous » de 2°C d'ici à 2100 par rapport à la température de l'ère préindustrielle (période de référence 1861-1880).

Pour répondre à cet objectif, des acteurs du climat se sont mobilisés pour proposer des solutions concrètes qui favorisent la transformation en profondeur des modèles économiques vers une économie bas carbone.

La finance responsable s'inscrit dans cette démarche avec les différents leviers réglementaires et pratiques.

La **compensation volontaire** consiste à financer un projet de réduction ou de séquestration d'émissions de GES dont on n'est pas directement responsable.

La démarche de compensation volontaire a vocation à s'inscrire dans une logique de 3 étapes successives :



Figure 10 : La démarche de la compensation carbone volontaire, Source : ADEME, <https://www.ademe.fr>

La compensation volontaire est un mécanisme à développer après avoir développé une stratégie de réduction des émissions de GES sur son périmètre d'action. Elle peut contribuer à financer le développement des énergies renouvelables, la reforestation, la coopération internationale, etc., par le biais de plateformes spécialisées.

Il est possible d'établir une stratégie 2°C de façon volontaire en collaboration avec le SBT :

- soit en utilisant les outils existants tels que le SBT, le TCFD ou le PRI ;
- soit en s'alignant en interne sur l'objectif chiffré de la SNBC c'est-à-dire - 3,5 % en moyenne par an sur la période 2015-2050³⁵.

En France, une seule SIIC, Gecina, **compense ses émissions au niveau de l'organisation**, par la mise en place de programmes de reforestation et d'un coût carbone interne à 25€ la teqCO₂³⁶.

³⁵ Source : <https://www.ecologique-solaire.gouv.fr>

³⁶ Source : entretien réalisé en janvier 2019 avec GECINA par les étudiants de DDMEG, en partenariat avec l'OID.



o L'adaptation aux changements climatiques

La conscience du risque provoqué par le changement climatique s'est accrue au cours de la dernière décennie. En 2017, l'**Asset Owners Disclosure Project**³⁷ (AODP) révèle ainsi dans son Global Climate Index, que 60 % des 500 principaux investisseurs institutionnels (représentant 27 000 milliards de dollars d'actifs) et 70 % des 50 premiers gestionnaires d'actifs mondiaux (avec 43 000 milliards de dollars d'encours sous gestion pour le compte de leurs clients) rendent publiques des informations sur le risque climatique lié à leurs investissements.

Top 10 des gérants prenant le mieux en compte le risque climatique

	NOTE	ACTIFS SOUS GESTION En milliards d'euros
APG AM (Pays-Bas)	AAA	441,6
Legal & General IM (Royaume-Uni)	AA	1.140,4
Aviva Investors (Royaume-Uni)	BBB	457,3
M&G Investments (Royaume-Uni)	BBB	338,5
Schroders IM (Royaume-Uni)	BBB	487,1
AllianzGI (Allemagne)	BB	532,8
NGAM (France)	BB	871,1
AXA IM (France)	BB	752,1
Deutsche AM (Allemagne)	B	796,4
HSBC Global AM (Royaume-Uni)	B	413,4

Figure 11 : Prise en compte du risque climatique par les acteurs immobiliers européens, source : Novethic pour les Echos, <https://www.lesechos.fr>

Les risques liés au secteur immobilier et à la gestion d'actifs concernent plus particulièrement :

- Le **risque inondation** provoque une saturation des réseaux de plomberie, l'engorgement des réseaux d'assainissement et fragilise les réseaux électriques (courts-circuits, rupture d'approvisionnement) ;
- Les **flots de chaleur urbains** impactent les modes de vie, la santé des populations et l'usage de l'espace urbain ;
- Les **tempêtes** peuvent entraîner l'arrachement des toitures et un risque lié aux objets envolés.

³⁷ Plus d'informations : <https://aodproject.net/>



o Les achats responsables et l'économie circulaire

Le terme d'achats responsables (ou achats durables) désigne tout achat prenant en compte des **critères d'exigence et de transparence** dans les domaines de l'**environnement**, de l'**éthique**, de la **qualité** ou des **performances socio-économiques**³⁸.

Ils sont généralement motivés par des engagements dans le cadre de la RSE, mais également par l'objectif d'une meilleure **maîtrise des risques fournisseurs et des process de fabrication**.

Les achats responsables prennent en compte le **cycle de vie du produit ou service**, ainsi que des critères relatifs à son impact environnemental, économique et social, au sein de la fonction achats. Dans le secteur immobilier, ils peuvent donc couvrir un champ d'activités très large, des prestations intellectuelles aux achats d'aménagement, en passant par l'achats de prestations lors des programmes immobiliers.

Les impacts environnementaux et sociétaux de la chaîne d'approvisionnement des acteurs de l'immobilier sont en général **bien plus élevés** que ceux des activités exercées directement par l'entreprise. **La réduction de ces impacts représente donc un enjeu majeur de la maîtrise de l'empreinte globale de l'entreprise**. Une démarche achats responsables peut se mettre en pratique de différentes formes (élaboration de chartes Achats responsables, de codes de conduite des fournisseurs, évaluation des fournisseurs ou intégration de clauses RSE dans les contrats). Dans le secteur de l'immobilier, la mise en place de telles pratiques se développe, mais **il n'existe pas encore de formalisation sectorielle** comme il en existe pour d'autres secteurs comme l'industrie des cosmétiques ou le secteur ferroviaire. L'OID, en partenariat avec Gecina et Icade, a initié un travail visant une harmonisation sectorielle des critères RSE, différenciés par métiers des prestataires de l'immobilier. Une première version sera disponible à la fin du premier semestre 2019.

Au niveau international, les orientations d'une démarche d'achats responsables s'intègrent dans les préconisations plus générales de la norme ISO 26000³⁹ relative aux **principes de la responsabilité sociétale** des organisations et des entreprises. La norme ISO 20400⁴⁰ identifie plus spécifiquement les processus d'achats responsables.

³⁸ Source : <https://e-rse.net>

³⁹ Plus d'informations : <http://e-rse.net>

⁴⁰ Plus d'informations : <https://e-rse.net/norme-iso-20400-definition/>



Ressources

Contexte réglementaire

- Accords de Paris et cadre international de lutte contre le changement climatique, MTES, mai 2018, <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/accord-paris-et-cadre-international-lutte-contre-changement-climatique>
- SNBC, MTES, décembre 2018, <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/strategie-nationale-bas-carbone-snbc>
- Suivi de la SNBC, MTES, décembre 2018, <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/suivi-strategie-nationale-bas-carbone>
- Secteur financier, intégration ESG et développement durable, Direction générale du Trésor, mars 2016, https://www.tresor.economie.gouv.fr/Ressources/13235_secteur-financier-integration-esg-et-developpement-durable
- Bilan de Gaz à Effet de Serre (BEGES) obligatoire, CROWE, 2017, <https://www.sustainable-metrics.com/nos-expertises/bilan-de-gaz-a-effet-de-serre-beges-obligatoire/>
- Guide d'application de l'article 173-VI, OID, décembre 2017, https://www.o-immobilierdurable.fr/hc_ressources/publication-guide-dapplication-de-larticle-173-vi/
- Rapport article 173, LTECV, information ESG investisseur, UNOFI, 2017, <http://www.unofi.fr/rapport-2018-unofi-gestion-actifs-art-173.pdf>
- Bâtiments neufs : la loi ELAN prépare la réglementation environnementale 2020, Novethic, novembre 2018, <https://www.actu-environnement.com/ae/news/Batiments-neufs-loi-Elan-reglementation-environnementale-2020-32472.php4>
- Report on Climate-reporting Disclosures, Commission européenne, Janvier 2019, https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/190110-sustainable-finance-teg-report-climate-related-disclosures_en.pdf
- Finance durable, les nouvelles règles du jeu en Europe, Novethic, mai 2018, <https://www.novethic.fr/actualite/finance-durable/isr-rse/finance-durable-les-nouvelles-regles-du-jeu-en-europe-145857.html>
- Le principe d'obligations de reporting ESG pour tous les investisseurs européens adopté, Novethic, mars 2019, <https://www.novethic.fr/actualite/finance-durable/isr-rse/le-principe-d-obligations-de-reporting-esg-pour-tous-les-investisseurs-europeens-adopte-147008.html>

Les initiatives volontaires de reporting

- Carbon Disclosure Project, <https://www.cdp.net/fr>
- CDP, Novethic, <https://www.novethic.fr/lexique/detail/cdp.html>
- United Nations Global Compact, <https://www.unglobalcompact.org/>
- World Resources Institute, <https://www.wri.org/>
- Wild World Fondation, <https://www.wwf.fr/>
- Science Based Target initiative, <https://sciencebasedtargets.org/wp-content/uploads/2015/05/Sectoral-Decarbonization-Approach-Report.pdf>



Décryptage : Les initiatives climat dans le secteur immobilier

La stratégie climat des acteurs immobilier

- Baromètre 2018 de l'immobilier responsable, OID, décembre 2018, https://www.o-immobilierdurable.fr/hc_ressources/publication-barometre-immobilier-responsable/
- Objectifs de développement durable, ONU, <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>
- The Shift Project, <https://theshiftproject.org/ambition/>
- 173 nuances de Reporting, saison II, Novethic, 2018, https://www.novethic.fr/fileadmin/user_upload/tx_ausynovethicetudes/pdf_complets/Novethic_2018_173-Nuances-de-Reporting-Saison2.pdf
- Principles for Responsible Investments, <https://www.unpri.org/>
- Global Investors driving business Transition, Climate Action 100+, <http://www.climateaction100.org/>
- Label ISR de la gestion d'actifs immobiliers, ASPIM, 2018, <https://www.aspim.fr/>
- Référentiel du Label « Transition Énergétique et Ecologique pour le Climat » (TEEC), MTES, 2018, https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/Label_TEEC_labellisation_r%C3%A9f%C3%A9rentiel_0.pdf
- Le label TEEC, MTES, mars 2019, <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/label-transition-energetique-et-ecologique-climat>
- SCPI, l'investissement responsable se développe, Investir éthique, février 2019, <https://investir-ethique.fr/scpi-isr/>
- Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier, ASPIM, <https://www.aspim.fr/storage/documents/173c190e188ff92f32b5c070f61d111b.pdf>
- Label ISR, <https://www.lelabelisr.fr/>
- ISO 14 064-1:2006, GES : Spécifications et lignes directrices, au niveau des organismes, pour la quantification et la déclaration des émissions et des suppressions des gaz à effet de serre, ISO, <https://www.iso.org/fr/standard/38381.html>
- ISO 14 064-1:2018, GES : Spécifications et lignes directrices, au niveau des organismes, pour la quantification et la déclaration des émissions et des suppressions des gaz à effet de serre, ISO, <https://www.iso.org/fr/standard/66453.html>
- Snapshot – France, GRESB, 2016, https://gresb.com/wp-content/uploads/2017/07/2016_France_Snapshot.pdf
- Life Cycle Assessment for Whole Buildings, WBSCD, mars 2019, <https://www.wbcd.org/Programs/Cities-and-Mobility/Sustainable-Cities/Life-Cycle-Assessment-for-Whole-Buildings>
- Green bonds Market Summary, Climate Bonds initiative, 2018, https://www.climatebonds.net/files/reports/q1_2018_highlights_final.pdf

Les sujets qui montent...

- Suivi de la SNBC, MTES, décembre 2018, <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/suivi-strategie-nationale-bas-carbone>
- Guide d'application de l'article 173-VI, OID, décembre 2017, https://www.o-immobilierdurable.fr/hc_ressources/publication-guide-dapplication-de-larticle-173-vi/
- Asset Owners Disclosure Project, <https://aodproject.net/>
- Achats responsables, définitions, e-RSE, <https://e-rse.net/definitions/achats-responsables-definition/#gs.2d975q>



Décryptage : Les initiatives climat dans le secteur immobilier

- Norme ISO 26000 et RSE, e-RSE, <https://e-rse.net/definitions/norme-iso-26000-rse-definition/#gs.2d9cjm>
- Norme ISO 20400, définition, usage et mise en place, e-RSE, <https://e-rse.net/norme-iso-20400-definition/#gs.2d9gu7>

Labels & certifications

- Normes, labels et certifications : les référentiels de l'immobilier qui valorisent votre patrimoine, BNP Paribas, 2018, <https://logement.bnpparibas.fr/fr/immobilier-neuf/normes-labels-certifications-referentiels-de-limmobilier-qui-valorisent-votre-patrimoine>
- La certification WELL, nouveau référentiel pour le bien-être en entreprise, JLL, 2017, <https://immobilier.jll.fr/blog/article/la-certification-well-qu-est-ce-que-c-est>
- Certification WELL, le nouveau label immobilier pour le bien-être en entreprise, Co-work.io, 2017, <https://cowork.io/fr/blog/business/certification-well-label-bien-etre-entreprise>
- NF Habitat & NF Habitat HQE, Synthèse référentiel, CERQUAL, 2018, https://www.qualite-logement.org/fileadmin/user_upload/documents/Referentiels_Documentation/Syntheses/Construction_Logement_et_RS.pdf
- BREEAM, <https://www.breeam.com/>