

REPORTING

ESG

INVESTISSEMENT

OID - PENSER L'IMMOBILIER RESPONSABLE - 2019

# L'IMMOBILIER RESPONSABLE DE BAROMETRE 2019

GOVERNANCE  
CLIMAT  
PLANETE  
SOCIETALE  
RISQUES  
INVESTISSEMENT  
TRANSPARENCE  
BIODIVERSITE



en partenariat avec



## Une approche par Enjeu ESG pour un Baromètre au cœur des enjeux de l'immobilier d'investissement

Les acteurs du secteur de l'immobilier d'investissement sont désormais en capacité d'exercer une influence forte sur la **performance ESG** de leurs actifs physiques tout au long de leur détention. L'inscription dans une démarche d'investissement responsable ne doit plus uniquement porter sur la performance RSE de l'entreprise, mais aussi et surtout sur des critères ESG visant à améliorer la performance des actifs. **Elaborer des indicateurs précis** sur la durabilité des bâtiments et **réaliser un état d'avancement** du secteur de l'immobilier sur ces sujets est devenu une priorité, permettant ainsi aux investisseurs et gestionnaires de communiquer sur leur performance ESG selon des règles communes au secteur et de se situer par rapport aux tendances du marché.

Il s'agit de plus en plus de s'engager dans l'investissement dit « à impact » pour maximiser l'utilité environnementale, sociale et sociétale des projets. A l'heure où l'ESG est devenue une **préoccupation majeure** pour les investisseurs et les gestionnaires immobiliers, il est nécessaire d'identifier les **enjeux**, les **bonnes pratiques** et de faire preuve de **transparence** pour des clients qui veulent donner du sens à leurs placements.

Il était primordial de s'intéresser aux **pratiques de reporting** des différents acteurs de l'immobilier d'investissement : comment appréhendent-ils l'investissement responsable ? Quelles sont leurs pratiques en matière de transparence extra-financière ? Quel est le niveau de maturité de ces enjeux, et ce en fonction des typologies d'acteurs de l'immobilier d'investissement ?

Cette édition 2019 du Baromètre de l'immobilier Responsable vise à répondre à ces interrogations. Fort de son expertise et des résultats du premier Baromètre en 2018, l'OID a analysé les pratiques d'acteurs représentant plus de 70% du marché, par le prisme de **18 enjeux ESG**. Mise en œuvre dans l'édition 2018 et consolidée en 2019, l'approche par enjeux constitue un parti pris fort permettant ainsi d'intégrer des **enjeux de durabilité** peu pris en compte actuellement par le secteur mais pourtant incontournables.

Le Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable propose une évaluation **quantitative** et **qualitative** précise de la prise en compte des enjeux ESG par les acteurs de l'immobilier. **Présenter des bonnes pratiques et la maturité** du secteur sur ces sujets et donc **faire progresser le secteur** de l'immobilier d'investissement en France, tels sont les objectifs de ce Baromètre. Nous invitons les différents acteurs immobiliers à se saisir de chaque enjeu ESG et de ses indicateurs qui ont vocation à devenir une référence pour qualifier l'immobilier responsable.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !



**Véronique DONNADIEU**  
Déléguée Générale - ASPIM



**Nathalie ROBIN**  
Directrice Immobilier -  
BNP PARIBAS Cardif  
Président - Comité Immobilier de la FFA



**Delphine CHARLES-PERONNE**  
Déléguée Générale - FSIF

# SOMMAIRE

<b>2</b>	<b>ÉDITO</b>
<b>4</b>	<b>RESUME EXECUTIF</b>
<b>5</b>	<b>INTRODUCTION</b>
<b>9</b>	<b>MATERIALITE DES ENJEUX IDENTIFIES</b>
	. MÉTHODOLOGIE
	. MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG À L'ÉCHELLE DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS
	. MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG À L'ÉCHELLE DES SGP
	. MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG À L'ÉCHELLE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES
<b>14</b>	<b>RESULTATS DE L'ENQUETE 2019</b>
	. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODOLOGIE DE COLLECTE 2019
	. INDICATEURS 2019 DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS
	. INDICATEURS 2019 DES SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE
	. INDICATEURS 2019 DES FONDS NON COTÉS
	. INDICATEURS 2019 DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES
<b>24</b>	<b>OBLIGATIONS ET PRATIQUES DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT</b>
	. INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS
	. SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE
	. SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES
<b>27</b>	<b>DECRYPTAGES SUR LA FINANCE RESPONSABLE DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER</b>
	. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE
	. PLAN D'ACTION DE LA COMMISSION EUROPÉENNE POUR LA FINANCE VERTE
	. RAPPORT DE SUM DE L'ARTICLE 173-VI
	. TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES
	. LOI ENERGIE-CLIMAT
	. TOUR D'HORIZON DES LABELS DE LA FINANCE IMMOBILIÈRE RESPONSABLE
	. ÉTUDES RELATIVES À LA FINANCE RESPONSABLE
<b>38</b>	<b>PUBLICATION SUR LES ENJEUX ESG</b>
<b>40</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE</b>
<b>41</b>	<b>ABREVIATIONS</b>
<b>42</b>	<b>REMERCIEMENTS</b>
<b>43</b>	<b>A PROPOS</b>

## NOTRE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

# 70%

du secteur de l'immobilier d'investissement en France a été observé (en montant financier du patrimoine immobilier France)

Une augmentation de 20% par rapport à la couverture du Baromètre 2018

	Investisseurs institutionnels	SGP	SIIC
E	E1 - Énergie		
	E2 - Carbone		E7 - Résilience*
	E7 - Résilience au changement climatique		E6 - Mobilité et déplacements
	E4 - Eau		E2 - Carbone
S	S1 - Santé et sécurité des occupants		
	S4 - Accessibilité		
	S2 - Confort et bien-être		S3 - Impact territorial et emploi
G	G2 - Intégration ESG**	G1 - Éthique des affaires	G3 - Relations parties prenantes
	G4 - Gouvernance interne		G1 - Éthique des affaires
	G3 - Relations parties prenantes	G5 - Achats responsables	G2 - Intégration ESG**

\* Résilience au changement climatique

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

## ENJEUX ESG PRIORITAIRES POUR LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES D'ACTEURS DE L'IMMOBILIER

### INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

### SGP

### FONDS NON COTÉS

### SIIC

#### ÉNERGIE



des répondants ont un indicateur de performance sur cet enjeu

#### ÉNERGIE



des répondants ont un indicateur de performance sur cet enjeu

#### ÉNERGIE



des rapports des fonds mentionnent un indicateur de suivi sur cet enjeu (augmentation de 16% par rapport à 2018)

#### ÉNERGIE



des rapports des SIIC mentionnent un indicateur de performance sur cet enjeu (baisse de 20% par rapport à 2018)

#### SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS



des répondants ont un indicateur de suivi sur cet enjeu

#### SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS



des répondants ont un indicateur de suivi sur cet enjeu

#### SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS



des rapports des fonds mentionnent un indicateur de suivi sur cet enjeu

#### SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS



des rapports des SIIC mentionnent un indicateur de performance sur cet enjeu

#### INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT, DE GESTION ET DE CONTRÔLE DES RISQUES



des répondants ont un indicateur de suivi sur cet enjeu

#### ÉTHIQUE DES AFFAIRES



des répondants ont un indicateur de suivi sur cet enjeu

#### ÉTHIQUE DES AFFAIRES



des rapports des fonds mentionnent un indicateur de suivi sur cet enjeu

#### RELATIONS PARTIES PRENANTES



des rapports des SIIC mentionnent un indicateur de performance sur cet enjeu

# INTRODUCTION

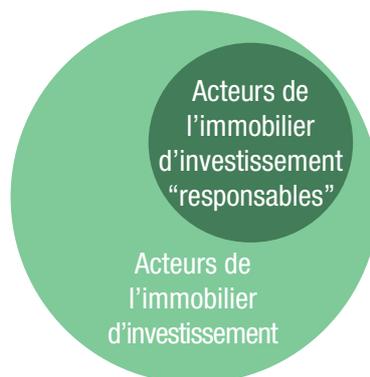
## Objectifs du Baromètre de l'Immobilier Responsable

Pour la deuxième année consécutive, l'OID publie le Baromètre de l'Immobilier Responsable. Ce Baromètre vise à accompagner les investisseurs immobiliers en proposant une mesure périodique du niveau d'avancement des acteurs de l'immobilier d'investissement sur l'intégration des enjeux ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans leurs stratégies d'investissement et de gestion.

Cette deuxième édition répond à trois attentes :

- Proposer un **aperçu de la part et du poids financier des acteurs de l'immobilier qui peuvent être considérés comme responsables** pour l'année 2018, et observer comment ces volumes ont évolué d'une année à l'autre ;
- Offrir au secteur de l'immobilier d'investissement **une visibilité des pratiques actuelles des acteurs de l'immobilier** sur 18 enjeux ESG ;
- Identifier la **matérialité des 18 enjeux ESG** pour chacune des typologies d'acteurs de l'immobilier d'investissement **pour ainsi évaluer les enjeux prioritaires de chaque secteur.**

Ce Baromètre **s'insère dans la dynamique du marché** de l'immobilier d'investissement qui se tourne de plus en plus vers des pratiques responsables. Seront présentés la réglementation en vigueur ainsi que certains travaux sur la finance responsable (Plan d'action de la Commission européenne, Rapports de suivi de l'article 173, les labels et certifications de la Finance Responsable, etc.).



Différents objectifs structurent la démarche ayant abouti à la publication de ce Baromètre :



Evaluer **la transparence des démarches ESG menées par les acteurs de l'immobilier d'investissement.**



**Etablir un état des lieux des pratiques du secteur** sur 18 enjeux ESG considérés comme matériels.



Evaluer la **matérialité des enjeux ESG considérés comme prioritaires** pour chaque typologie d'acteurs de l'immobilier d'investissement.



**Contextualiser les différences de pratiques** entre les typologies d'acteurs, dues notamment à des stratégies et obligations réglementaires différentes.



**Orienter les acteurs** vers de meilleures pratiques en accompagnant la publication des résultats de guidelines et d'analyses des tendances de marché et de partages des retours d'expérience pouvant mener vers des nouvelles pratiques du secteur.



**Rendre le sujet de la performance extra-financière incontournable** pour l'ensemble des acteurs.

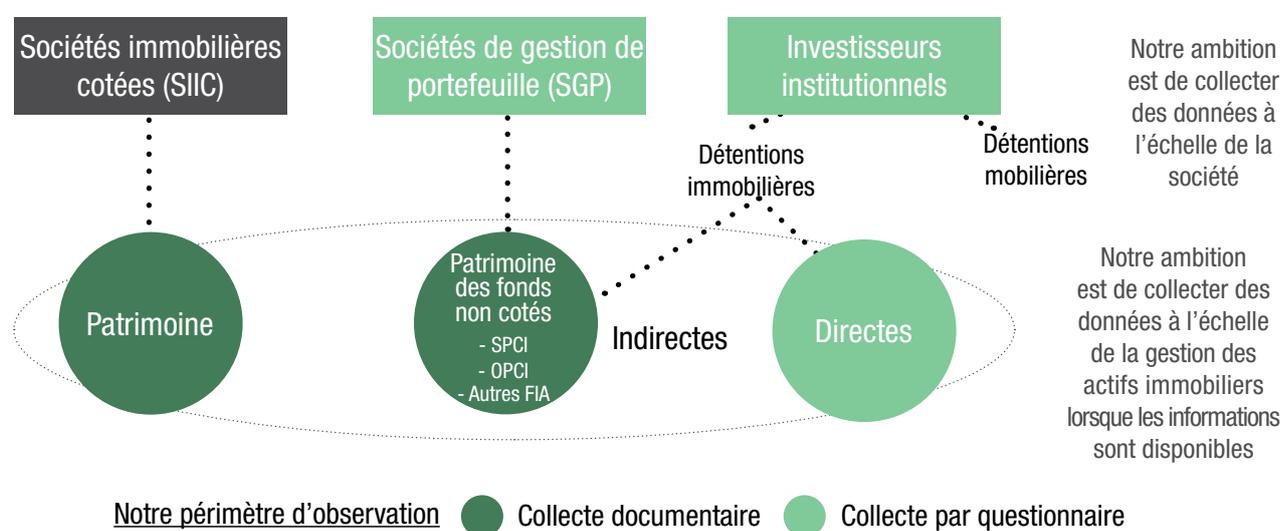
## Périmètre du Baromètre : l'actif immobilier

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable se concentre sur l'**actif immobilier**.

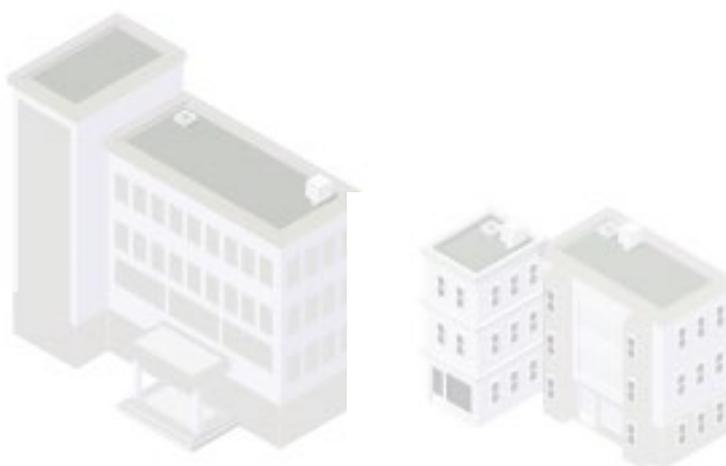
Sa gestion sera évaluée au regard des thématiques environnementales, sociales et de gouvernance identifiées par les acteurs immobiliers. Tout au long de cette étude, **le terme ESG** sera utilisé pour qualifier l'ensemble des problématiques extra-financières.

Pour permettre d'établir l'état d'avancement du secteur immobilier sur ces thématiques, des milliers de données ont été collectées pour 4 typologies d'acteurs de l'immobilier d'investissement : **les Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), les Sociétés de gestion de portefeuille (SGP), les Fonds non cotés et les Investisseurs institutionnels**. Cette collecte a suivi deux méthodologies : une **collecte par questionnaire** pour les investisseurs institutionnels et les SGP ainsi qu'une **collecte documentaire** pour les Fonds non cotés et les Sociétés immobilières cotées.<sup>1</sup>

**Notre objectif est de parvenir à la création d'indicateurs ESG adaptés à la spécificité des actifs immobiliers.**



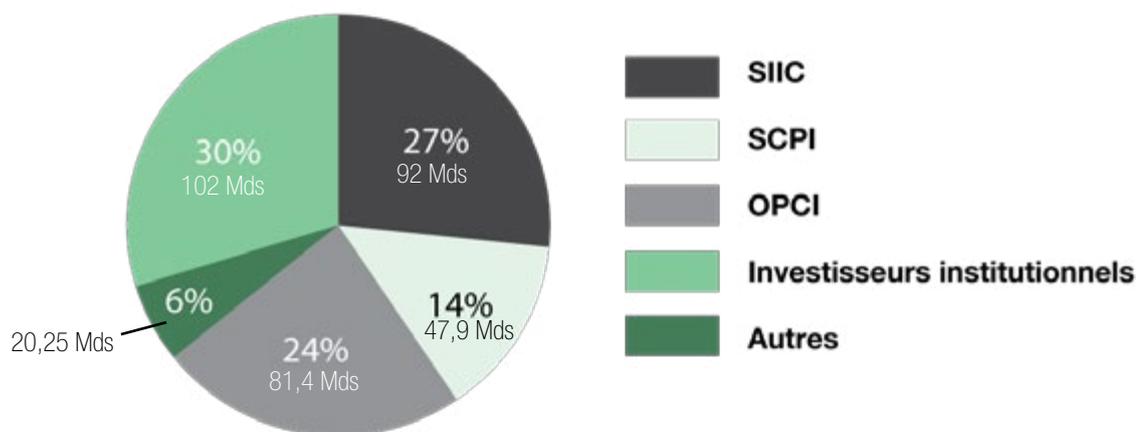
**Figure 1 : Périmètre du Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable et méthodes de collecte associées (Source : OID, 2019)**



L'immobilier d'investissement caractérise les investissements immobiliers réalisés par les structures immobilières comme les SIIC, les SGP à travers leurs véhicules d'investissement, ou les investisseurs institutionnels. L'immobilier, en se financiarisant, est désormais considéré et géré comme un actif financier parmi tant d'autres, avec des rendements et un retour sur investissement.

Le marché de l'immobilier d'investissement<sup>2</sup> en France au 31/12/2018 se répartit entre différents véhicules d'investissement et acteurs :

- 345 Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) dont 329 OPCI Professionnels et 18 OPCI Grand Public, gérés par **47 sociétés de gestion de portefeuille**, soit un patrimoine immobilier en France de 81,4 Mds € ;
- 175 Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) gérées par **31 sociétés de gestion de portefeuille**, soit un patrimoine immobilier en France de 47,9 Mds € ;
- **27 Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC)** qui gèrent un patrimoine immobilier en France de 92 Mds € ;
- Des **investisseurs institutionnels** (compagnies d'assurance, mutuelles, caisses de retraite, etc.) dont les détentions immobilières directes en France sont estimées à environ 102 Mds €.<sup>3</sup>



**Figure 2 : Marché de l'immobilier d'investissement en France (en milliards d'€) au 31/12/2018**  
(Source : OID 2019, d'après des chiffres de l'IEIF, de la FFA et de l'ASPIM).



Dans un contexte de taux zéro, qui a largement caractérisé l'année 2019, l'immobilier continue d'attirer de nombreux flux de liquidités, émanant tant d'investisseurs institutionnels que de particuliers. L'année 2019 devrait ainsi voir les volumes investis en immobilier d'entreprise tangenter les 35 milliards d'euros et la collecte des SCPI pourrait atteindre les 8 milliards d'euros : dans les deux cas, il s'agit de volumes records.

Même si cet attrait pour l'immobilier entraîne une hausse des prix dans les localisations les plus recherchées, le différentiel historiquement élevé entre les rendements offerts par les obligations d'Etat à 10 ans ou les produits d'épargne traditionnels des Français (livret A, fonds d'assurance-vie en euros) et ceux offerts par l'immobilier (en direct ou via des véhicules d'investissements cotés ou non-cotés) est historiquement élevé, pour une volatilité limitée. Au final, l'immobilier est la seule classe d'actifs « alternative » qui a connu une nette croissance au sein du patrimoine des investisseurs institutionnels, passant de 5 % fin 2015 à 6,3 % fin 2018.

En parallèle, la mobilisation des investisseurs institutionnels, mais aussi de l'opinion publique, s'accélère en faveur de la mise en œuvre de politiques RSE et ISR à la fois ambitieuses et concrètes. Ainsi, les encours globaux de gestion « Investissement Responsable » ont cru de 40 % en un an et représentent désormais plus de 10 % des encours gérés en France. Ce mouvement impacte bien évidemment les acteurs de l'investissement immobilier, chez qui l'impératif de la transition climatique apparaît aujourd'hui plus intégré dans les process d'investissement et de gestion. Les stratégies d'investissement à impact se développent, notamment sur le volet social dans le domaine résidentiel.

La mutation de l'industrie de l'investissement immobilier est en marche. Ce Baromètre est un des outils pour en mesurer la réalité et l'état d'avancement.

**Christian DE KERANGAL, Directeur Général - IEIF**

<sup>2</sup> Source : Chiffres IEIF, FFA, ASPIM 2019.

<sup>3</sup> Ne sont pas inclus dans ce chiffre les participations des assureurs dans les fonds cotés ou non qui s'élèvent à 62 Mds, par ailleurs comptabilisés dans l'analyse des SIIC ou des fonds non cotés.

---

## Indicateurs étudiés

### Des indicateurs basés sur les enjeux ESG

Chaque indicateur vise à témoigner du niveau de prise en compte **d'un enjeu ESG ou d'un groupe d'enjeux ESG** par les différentes typologies d'acteurs de l'immobilier d'investissement retenues pour l'établissement du baromètre.

La définition des indicateurs est annexée dans le **référentiel du Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable de l'OID**.

Cette étude a été supervisée par **un Comité d'Experts** constitué de professionnels de l'immobilier d'investissement et du développement durable qui ont participé à la définition des enjeux et des indicateurs présentés.

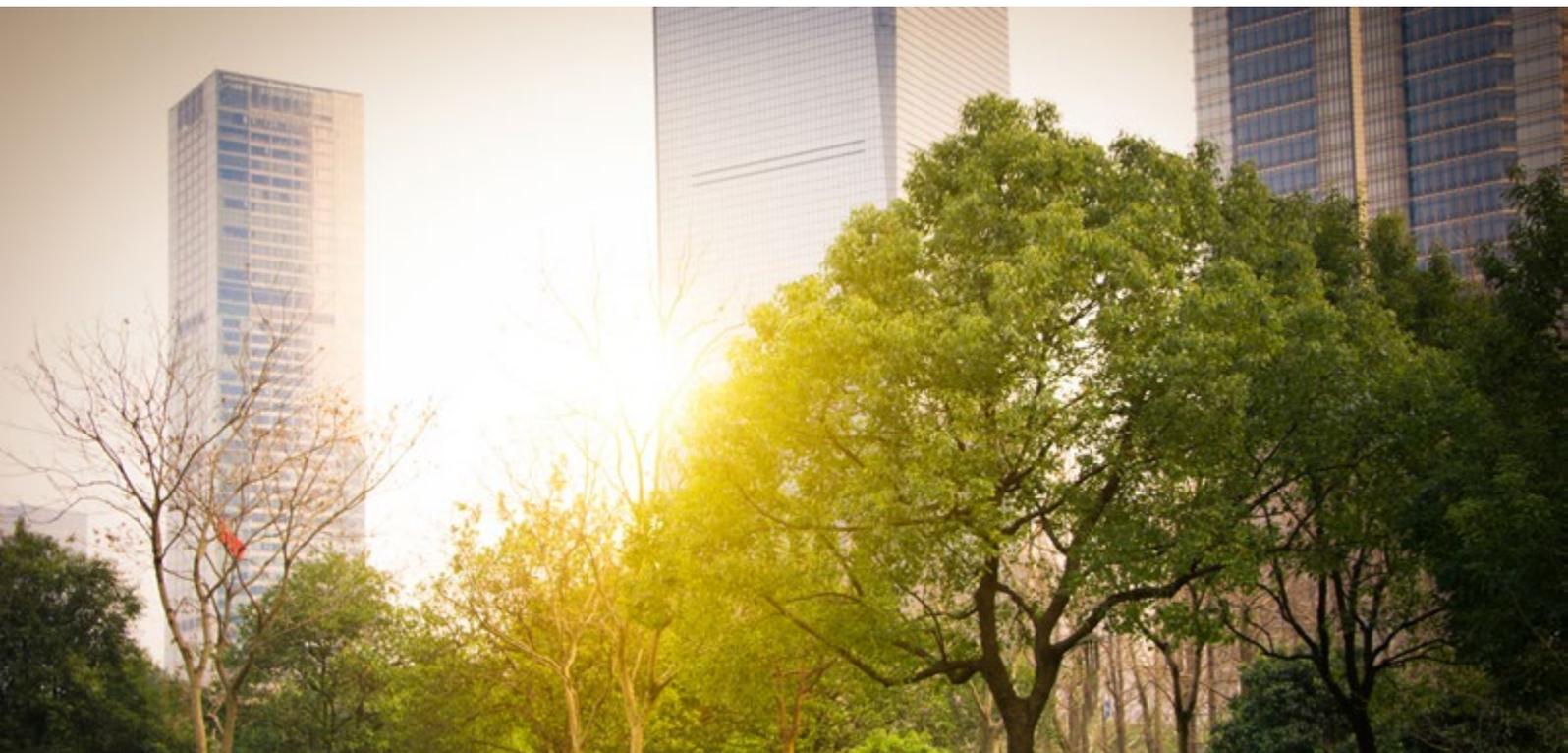
Les 18 Enjeux ESG identifiés et analysés dans le cadre du Baromètre 2018 de l'Immobilier Responsable ont constitué la base de l'analyse du Baromètre 2019. Ces Enjeux ESG ont par ailleurs fait l'objet d'une étude plus précise, dans un livrable indépendant.<sup>4</sup>

Les questionnaires ainsi que la collecte documentaire se sont concentrés sur l'intégration de ces 18 enjeux par les acteurs, ainsi que sur leur démarche ESG globale et sa gouvernance.

**Trois types d'indicateurs** sont proposés dans ce Baromètre :

- **Des indicateurs qualitatifs et globaux** portant sur la démarche ESG des acteurs : la transparence, la gouvernance de la démarche, la structuration du reporting, l'intégration des enjeux ESG, etc. ;
- **Des indicateurs quantitatifs portant sur les enjeux ESG** retenus, et la présence d'indicateurs ainsi que de plans d'actions ;
- Un **niveau d'importance** accordé à chaque enjeu, en fonction des différents acteurs.

Ces indicateurs ont été adaptés pour chacune des typologies d'acteurs, en fonction du stade d'avancement de la démarche au niveau du secteur et des possibilités d'accès aux données.



# MATÉRIALITÉ DES ENJEUX IDENTIFIÉS

## Méthodologie

### **Nota Bene**

- Les **enjeux « matériels »** doivent être compris comme les enjeux prioritaires pour les sociétés. Ces enjeux peuvent bénéficier d'un contexte réglementaire favorable, avoir été définis par des analyses de risques, suivant les priorités financières de la structure ou encore ses enjeux réputationnels.
- Les **enjeux « non matériels »** restent traités par les entreprises mais sont vus comme moins prioritaires et généralement peu pris en compte dans les obligations légales et les référentiels internationaux.

Les données agrégées dans le cadre du Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable ont permis de définir la matérialité des enjeux pour les différents acteurs de l'immobilier d'investissement étudiés. La production de ces indicateurs est issue de deux méthodologies différentes :

- Dans les questionnaires envoyés aux **SGP** et aux **investisseurs institutionnels**, il leur était demandé d'attribuer un niveau d'importance aux 18 enjeux ESG, reflétant l'importance accordée à cet enjeu par leur structure. Ces enjeux ont été classés de 1 à 10 ; 1 étant une note attribuée à un enjeu considéré comme **très important** et 10 une note attribuée à un enjeu vu **comme moins prioritaire** par l'entreprise.
- Concernant les **SIIC**, la méthode de collecte choisie a privilégié l'analyse des rapports annuels et non le remplissage d'un questionnaire par les équipes en charge des investissements immobiliers. La hiérarchisation des enjeux a été établie en fonction de l'importance qui leur était accordée dans les rapports et grâce à l'analyse des matrices de matérialité produites par les SIIC, lorsqu'elles existent. Les matrices de matérialité des SIIC considèrent la matérialité des enjeux suivant deux paramètres : le niveau de priorité accordé par les parties prenantes externes (investisseurs, locataires, prestataires, etc.) d'un côté, et internes (collaborateurs) de l'autre. L'analyse effectuée dans le cadre du Baromètre a eu pour but d'étudier ces niveaux de priorité et de les agréger pour en faire une matrice globale reflétant les priorités des SIIC.

**Point méthodologique** : les matrices existantes n'utilisant pas systématiquement les 18 enjeux étudiés dans ce Baromètre, leurs paramètres ont été réunis par enjeux, afin d'assurer la cohérence avec les 18 enjeux analysés pour les autres acteurs. A titre d'exemple, l'enjeu « Energie » inclut les termes « performance énergétique », « énergies renouvelables » et « DPE » présents dans les matrices étudiées.

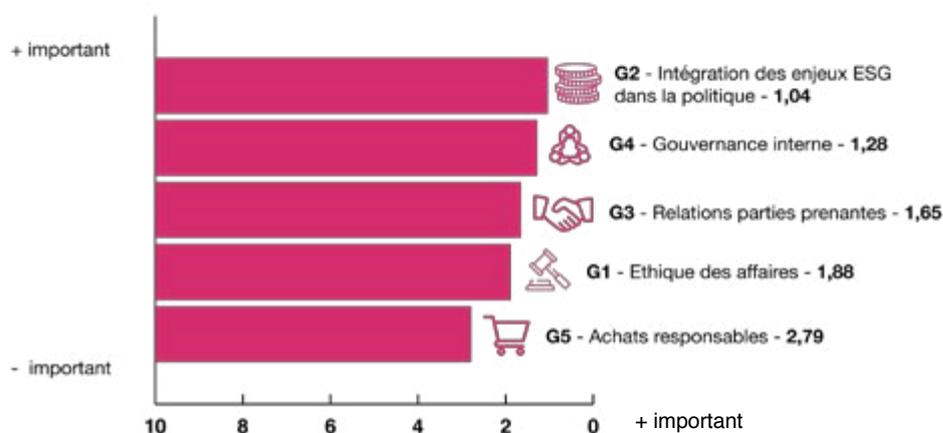
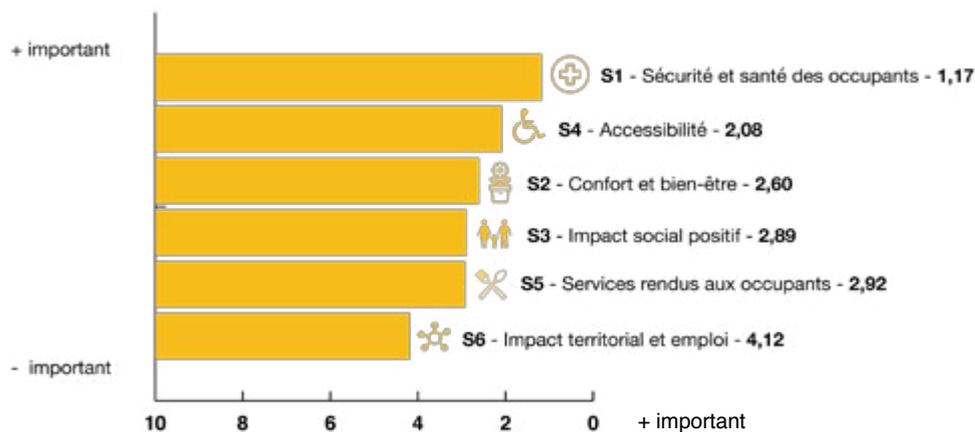
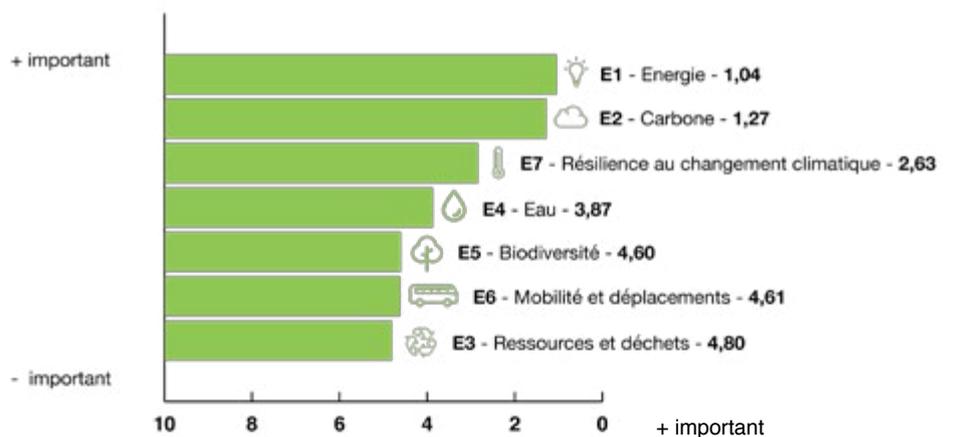
Les niveaux de priorité présentés ici résultent donc des moyennes obtenues par questionnaires ou par collecte documentaire, pour chacune des typologies d'acteurs immobiliers et pour chacun des enjeux. Les moyennes ont été pondérées par les montants financiers des structures de l'immobilier fournissant ces notes. Elles permettent de définir la **matérialité des 18 enjeux ESG** pour le secteur de l'immobilier d'investissement dans sa globalité et pour 3 catégories étudiées individuellement (SGP, Investisseurs institutionnels, SIIC).

**Ces éléments** donnent un aperçu de la considération de ces enjeux accordée par différents acteurs du secteur de l'immobilier d'investissement, mais **ne sont volontairement pas exhaustifs** de la matérialité de ces enjeux à l'échelle de l'immobilier dans sa globalité.

## Matérialité des enjeux ESG à l'échelle des Investisseurs institutionnels

### Niveau d'importance des enjeux

Investisseurs institutionnels

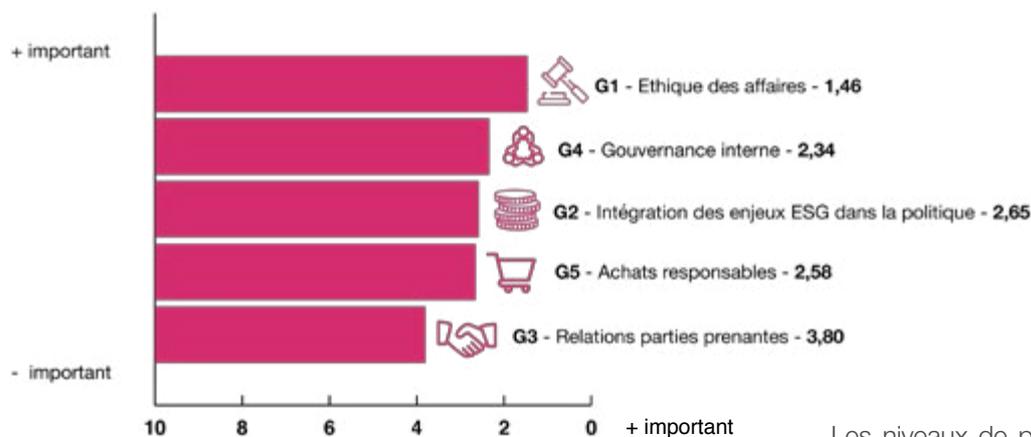
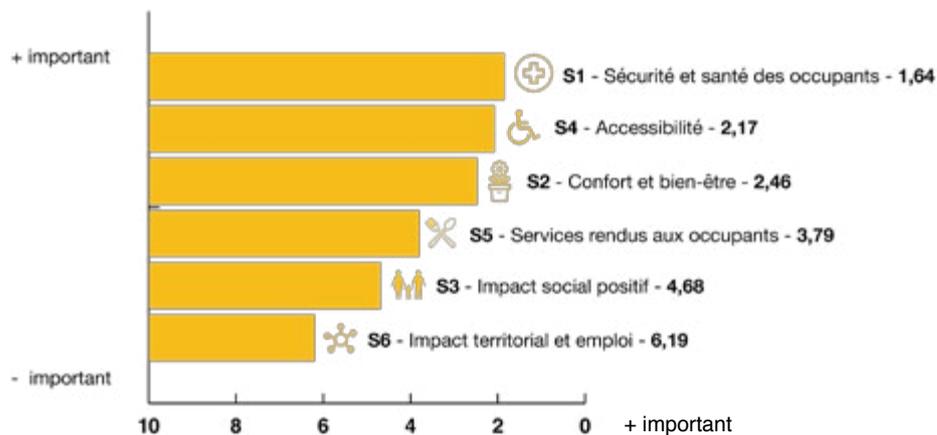
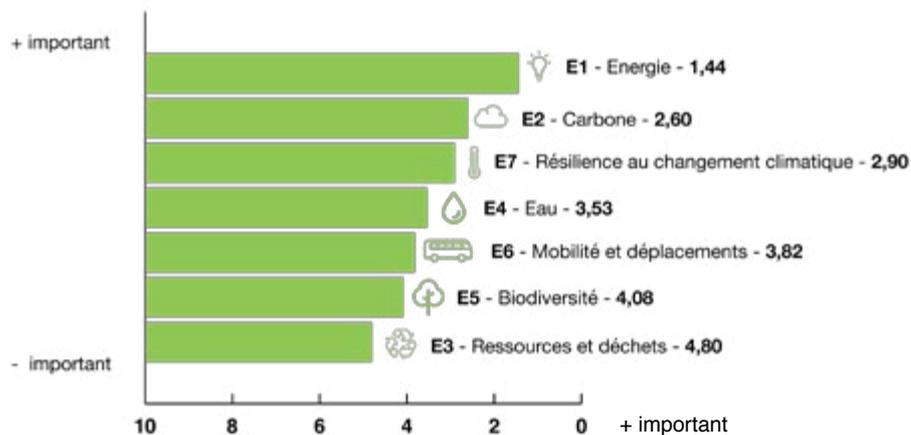


Les niveaux de priorité présentés ici résultent des moyennes obtenues **à partir des niveaux de priorité définis** par les répondants aux questionnaires pour chaque enjeu. Elles ont été pondérées par les montants financiers des structures répondantes.

## Matérialité des enjeux ESG à l'échelle des SGP

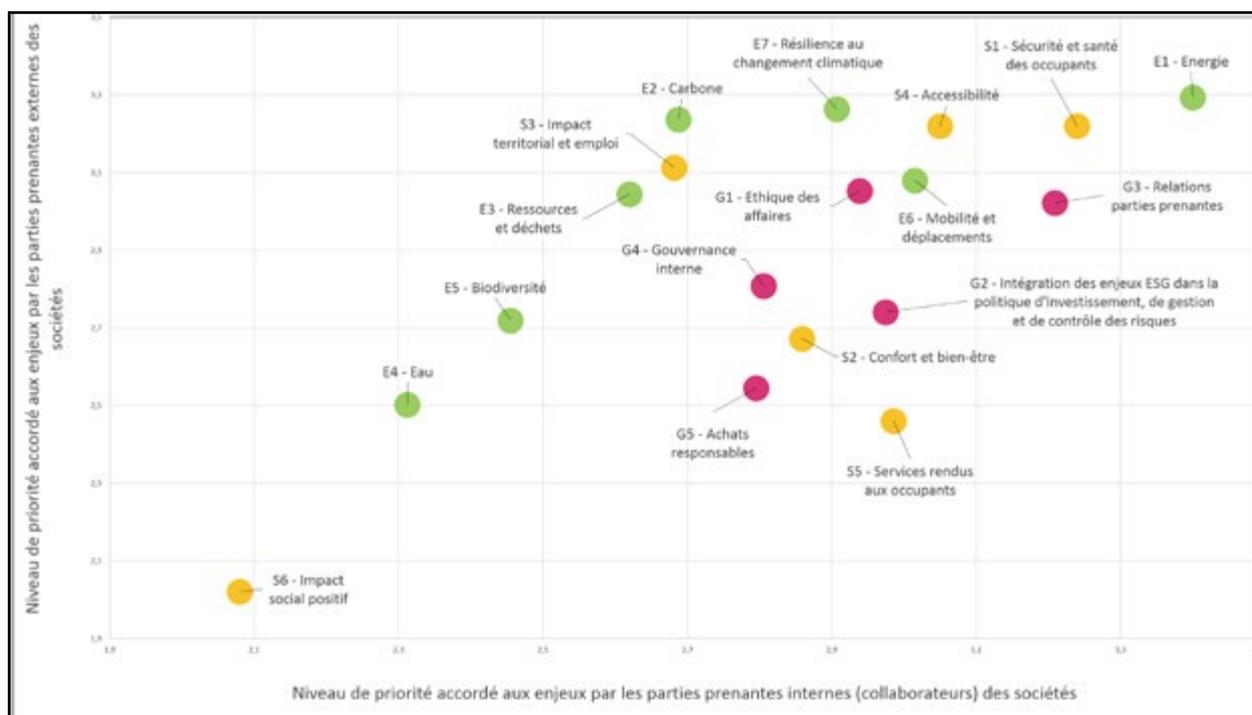
### Niveau d'importance des enjeux

Sociétés de gestion de portefeuille



Les niveaux de priorité présentés ici résultent des moyennes obtenues **à partir des niveaux de priorité définis** par les répondants aux questionnaires pour chaque enjeu. Elles ont été pondérées par les montants financiers des structures répondantes.

## Matérialité des enjeux ESG à l'échelle des Sociétés immobilières cotées



**Figure 3 : Matrice des enjeux ESG considérés comme matériels par les sociétés immobilières cotées (Source : OID 2019)**

La matrice de matérialité présentée ici résulte des moyennes obtenues suite à l'étude approfondie des matrices de matérialité disponibles et réalisées par les SIIC.

### **Nota Bene**

Il convient de noter que les notes issues des réponses données par les répondants aux questionnaires reflètent la **perception** du ou des répondant(s) au questionnaire sur l'importance de l'enjeu pour sa structure, alors que la matrice de matérialité des Sociétés immobilières cotées reflète **l'agrégation des analyses** réalisées par les sociétés elles-mêmes sur l'importance de diverses thématiques pour leurs parties prenantes internes et externes. Les niveaux d'importance issus des matrices des SIIC sont donc des résultats intégrant davantage de paramètres que les niveaux d'importance issus des questionnaires des SGP et des investisseurs institutionnels.

## Comparaison des enjeux ESG prioritaires pour les différentes typologies d'acteurs de l'immobilier

### Quels sont les enjeux en progression ?

Cette analyse permet d'identifier les quelques **enjeux ESG prioritaires** de chaque typologie d'acteurs, issus des notes les plus élevées pour les investisseurs institutionnels et les SGP et de la matrice de matérialité des SIIC.

	Investisseurs institutionnels	SGP	SIIC
E + ▲ -	E1 - Energie		
	E2 - Carbone		E7 - Résilience*
	E7 - Résilience au changement climatique		E6 - Mobilité et déplacements
	E4 - Eau		E2 - Carbone
S + ▲ -	S1 - Santé et sécurité des occupants		
	S4 - Accessibilité		
	S2 - Confort et bien-être		S3 - Impact territorial et emploi
G + ▲ -	G2 - Intégration ESG**	G1 - Ethique des affaires	G3 - Relations parties prenantes
	G4 - Gouvernance interne		G1 - Ethique des affaires
	G3 - Relations parties prenantes	G5 - Achats responsables	G2 - Intégration ESG**

\* Résilience au changement climatique

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

Selon leur typologie, les acteurs ne vont pas forcément identifier les mêmes enjeux comme étant matériels, car leurs priorités sont différentes. Il est néanmoins intéressant de souligner que beaucoup des enjeux considérés comme matériels sont **communs aux trois typologies d'acteurs**. En effet, les enjeux environnementaux **Energie**, **Carbone** et **Résilience au changement climatique** apparaissent comme prioritaires d'après notre analyse des réponses reçues pour les Investisseurs institutionnels et les SGP ainsi que des matrices de matérialité des SIIC. Les enjeux sociaux **Santé et sécurité des occupants** et **Accessibilité** sont également des enjeux considérés comme matériels par les investisseurs institutionnels, les SGP et les SIIC. Suivant cette analyse, aucun enjeu relatif à la gouvernance n'est considéré comme matériel pour les trois typologies d'acteurs. Néanmoins, certains enjeux comme l'**Ethique des affaires** ou la **Gouvernance interne** sont considérés comme matériels pour deux typologies d'acteurs. Ceci peut s'expliquer par le fait que les enjeux relatifs à la gouvernance sont plus difficilement appréhendables par les répondants à cette étude car ils ne se rapportent pas directement à l'actif immobilier mais reflètent les enjeux relatifs à la gouvernance de l'entreprise et de l'équipe en charge des investissements immobiliers. En effet, trois niveaux de gouvernance sont à considérer dans le secteur de l'immobilier en matière de gestion des actifs et d'intégration d'une démarche ESG : l'**entreprise** (gestion de la démarche ESG globale de la société), l'**entité en charge des investissements immobiliers** (gestion de la démarche ESG à l'échelle des actifs) et les **équipes en charge des bâtiments** (gestion de la démarche ESG à l'échelle des immeubles).

Les enjeux qui ressortent de cette analyse doivent donc être étudiés avec précaution, car en majorité issus de la perception des répondants aux questionnaires et d'une analyse des matrices de matérialité existantes des SIIC.

# RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE 2019

## Périmètre et méthodologie de collecte 2019

Un **questionnaire** adressé aux sociétés de gestion et aux investisseurs institutionnels a été envoyé aux acteurs appartenant à ces deux catégories. Les questionnaires sont organisés autour de 3 sections :

- la qualité et la transparence du reporting ESG,
- l'intégration des enjeux ESG,
- la gouvernance de la démarche ESG.

Une **collecte documentaire** a été effectuée pour les SIC et les fonds non cotés. Les rapports publics 2018 de ces deux typologies d'acteurs ont été analysés. Ces données sont donc limitées aux éléments reportés publiquement.

Les questions relatives à la qualité et à la transparence du reporting ont porté sur les éléments suivants :



- **L'existence d'une démarche ESG sur les actifs immobiliers ;**
- **La formalisation de la démarche dans un document accessible au grand public ;**
- **La qualité du reporting** (définition du périmètre de reporting, des hypothèses retenues, du processus de consolidation des données etc.).

Les collectes, adoptant une approche par enjeux ESG, ont également permis de définir dans quelle mesure les 18 enjeux sont abordés pour chacun des acteurs, suivant les éléments ci-dessous :



- **La mention de l'enjeu ;**
- **L'existence d'indicateurs sur cet enjeu :**
  - . Mention et publication d'un indicateur de suivi ;
  - . Mention et publication d'un indicateur de performance ;
- **La mention d'objectifs sur cet enjeu ;**
- **La présence d'un plan d'actions sur cet enjeu.**

### **Nota Bene**

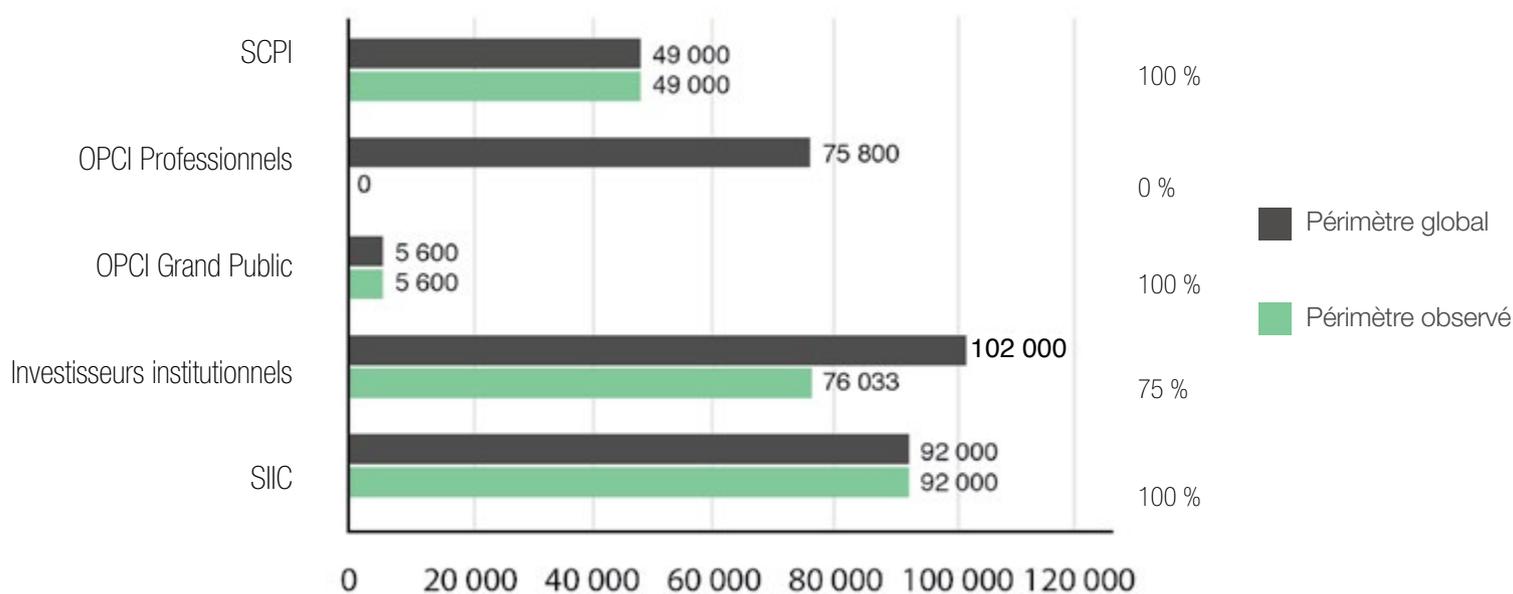
La différence entre un indicateur de suivi et un indicateur de performance peut être illustrée par l'exemple suivant : pour l'enjeu « Confort et bien-être », un indicateur de suivi peut mesurer la part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure de confort acoustique, tandis que l'indicateur de performance peut évaluer la part du patrimoine équipée de panneaux acoustiques.

Enfin, la collecte de données a porté sur des questions relatives à la gouvernance de la démarche ESG :



- **La transversalité de la démarche ESG ;**
- **Les outils méthodologiques utilisés ;**
- **Les certifications de la démarche ou les initiatives liées au développement durable auxquelles participent la structure.**

En 2019, la collecte a porté sur **70%** du secteur de l'immobilier d'investissement en France.

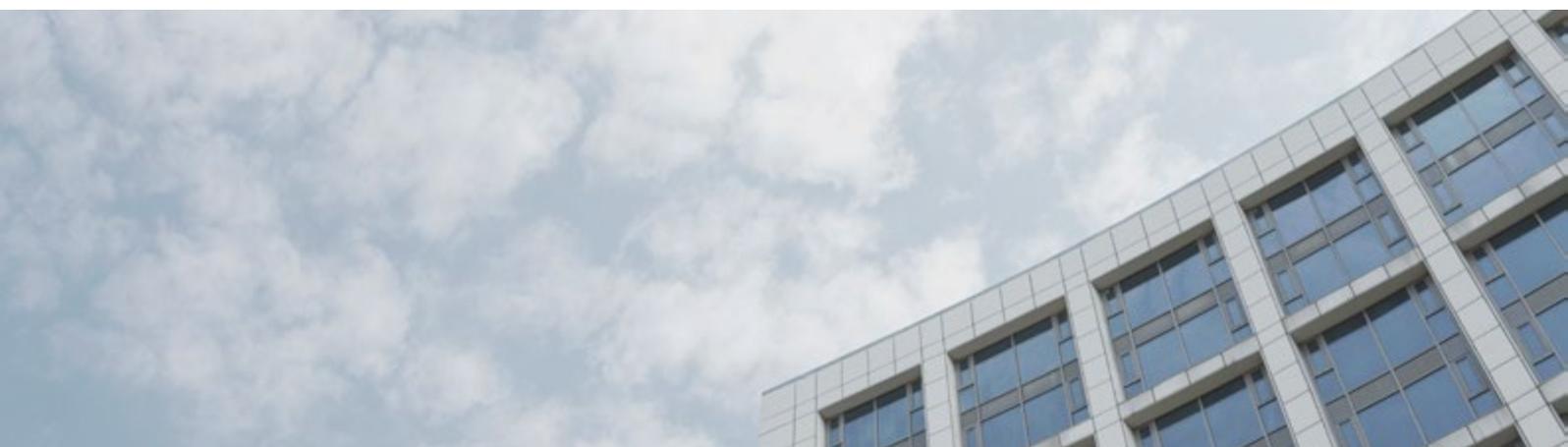


**Figure 4 : L'immobilier d'investissement au 31/12/2018 (millions d'euros)**  
(Source : OID 2019, d'après des chiffres de l'IEF, de la FFA et de l'ASPIM)

Les indicateurs présentés ci-dessous permettent de visualiser les résultats obtenus suite à l'analyse des questionnaires des Investisseurs institutionnels et des SGP ainsi que l'analyse des rapports des Sociétés immobilières cotées et des Fonds non cotés (SCPI et OPCI Grand public). Sont présentés ici **les chiffres des enjeux considérés comme les plus matériels** pour chaque typologie d'acteurs.<sup>5</sup> Par ailleurs, tous les indicateurs issus de notre analyse sont disponibles sur demande à l'OID.

Le pourcentage d'évolution de l'indicateur par rapport à 2018 a été indiqué uniquement lorsque le même indicateur consolidé avait été publié dans le Baromètre 2018 de l'Immobilier Responsable. Les résultats sont présentés en pourcentages de montants financiers du patrimoine immobilier en France des structures observées.

Les indicateurs issus des réponses des Investisseurs institutionnels aux questionnaires présentent leurs démarches sur leurs détentions immobilières directes.



<sup>5</sup> Voir chapitre « Comparaison des enjeux ESG prioritaires pour les différentes typologies d'acteurs de l'immobilier ».

## Indicateurs 2019 : Investisseurs institutionnels

### Sur la démarche et le reporting ESG



96 %

ONT UNE DÉMARCHE ESG SUR LEURS ACTIFS IMMOBILIERS

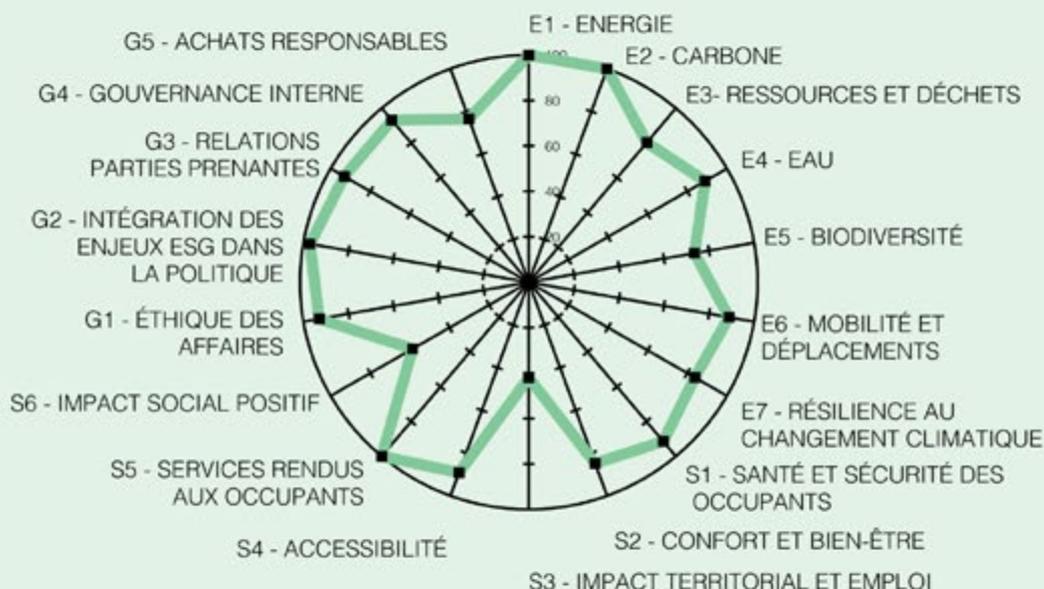


83 %

ONT UNE SECTION RELATIVE À LEURS ACTIFS IMMOBILIERS DANS LEUR RAPPORT ESG-CLIMAT

### Sur les enjeux ESG

#### PART DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS ABORDANT CHAQUE ENJEU DANS LEUR POLITIQUE D'INVESTISSEMENT OU LA GESTION DE LEURS ACTIFS IMMOBILIERS



**E1 - ÉNERGIE**

90 %

ONT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE



**E2 - CARBONE**

96 %

ONT UN INDICATEUR DE SUIVI



**E4 - EAU**

70 %

ONT UN INDICATEUR DE SUIVI



**E7 - RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

40 %

ONT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE



**S1 - SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS**

83 %

ONT UN INDICATEUR DE SUIVI



**S2 - CONFORT ET BIEN-ÊTRE**

22 %

ONT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE



**S4 - ACCESSIBILITÉ**

57 %

ONT UN INDICATEUR DE SUIVI



**G2 - INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA POLITIQUE**

58 %

ONT UN INDICATEUR DE SUIVI



**G3 - RELATIONS PARTIES PRENANTES**

36 %

ONT UN INDICATEUR DE SUIVI



**G4 - GOUVERNANCE INTERNE**

36 %

ONT UN INDICATEUR DE SUIVI

## Sur la gouvernance de la démarche ESG



**100 %**

ONT ATTRIBUÉ UNE RESPONSABILITÉ À UN OU DES MEMBRES DES ÉQUIPES SUR LA DÉMARCHÉ ESG



**89 %**

ONT UNE DÉMARCHÉ ESG QUI REPOSE SUR DES OUTILS MÉTHODOLOGIQUES



**96 %**

PRENNENT EN COMPTE LES ENJEUX ESG IDENTIFIÉS DANS LEUR POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DU PORTEFEUILLE



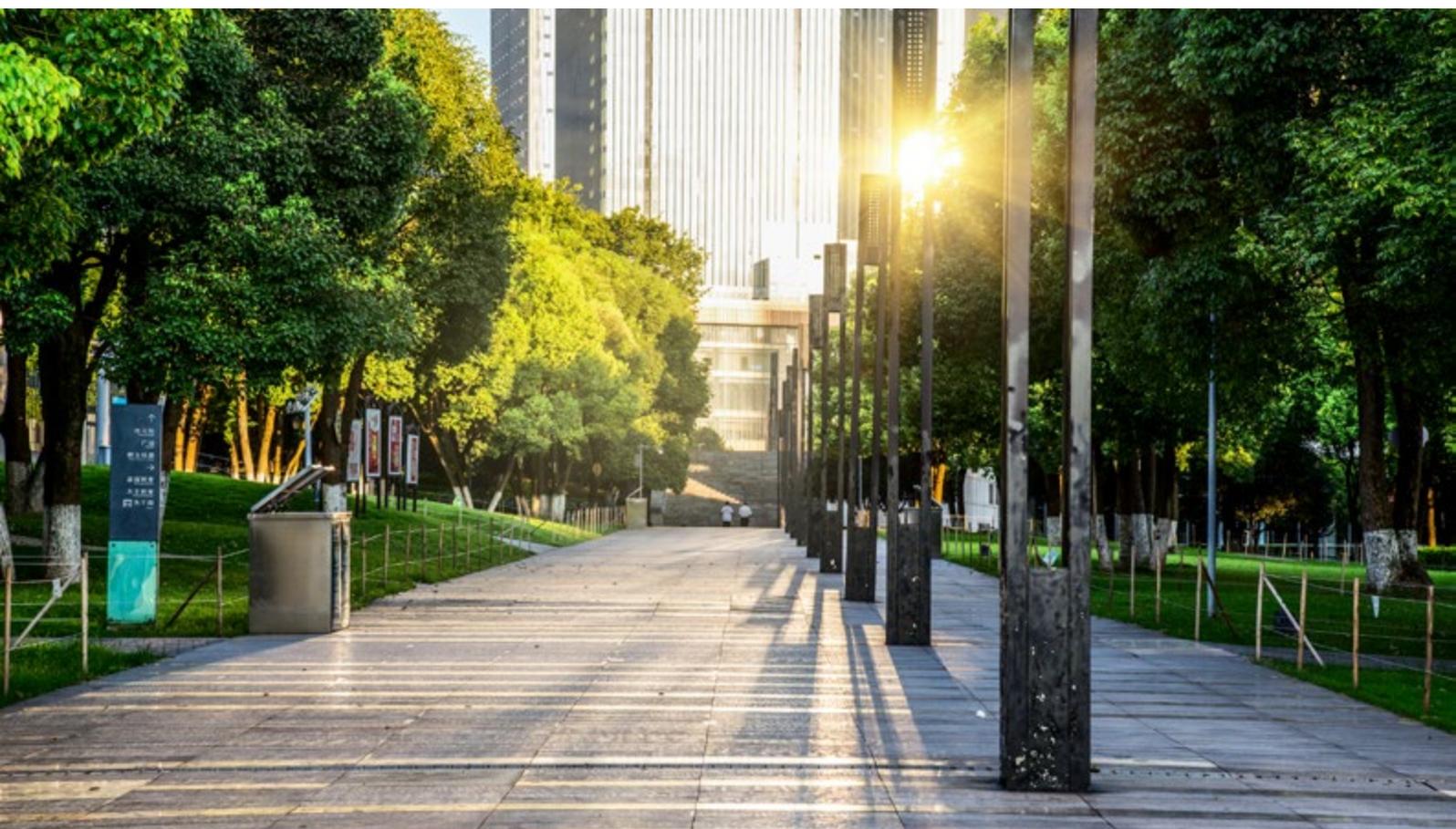
**53 %**

ONT MIS EN PLACE UNE GRILLE D'INVESTISSEMENT (GRILLE ISR) POUR FLÉCHER CES DERNIERS VERS DES ACTIFS "RESPONSABLES" AU REGARD DES ENJEUX ESG IDENTIFIÉS



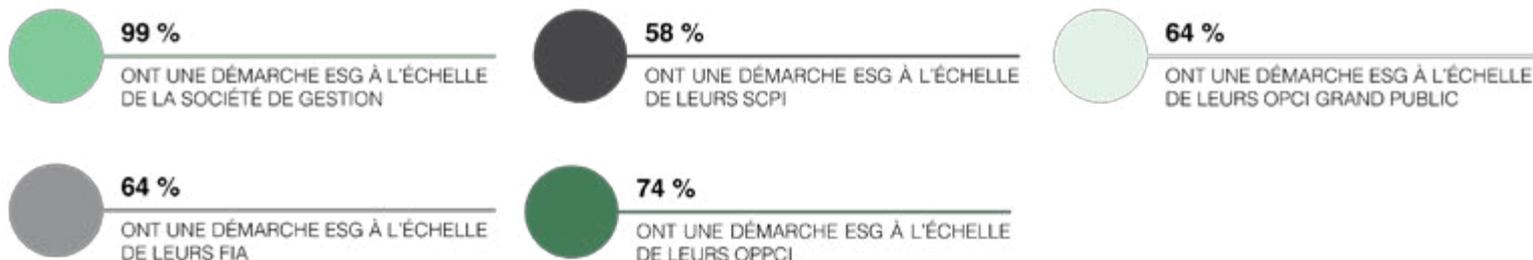
**66 %**

ONT CARTOGRAPHIÉ LEURS PARTIES PRENANTES CLÉS (PRESTATAIRES, PROPERTY MANAGERS, ASSET MANAGERS, LOCATAIRES, ETC.)



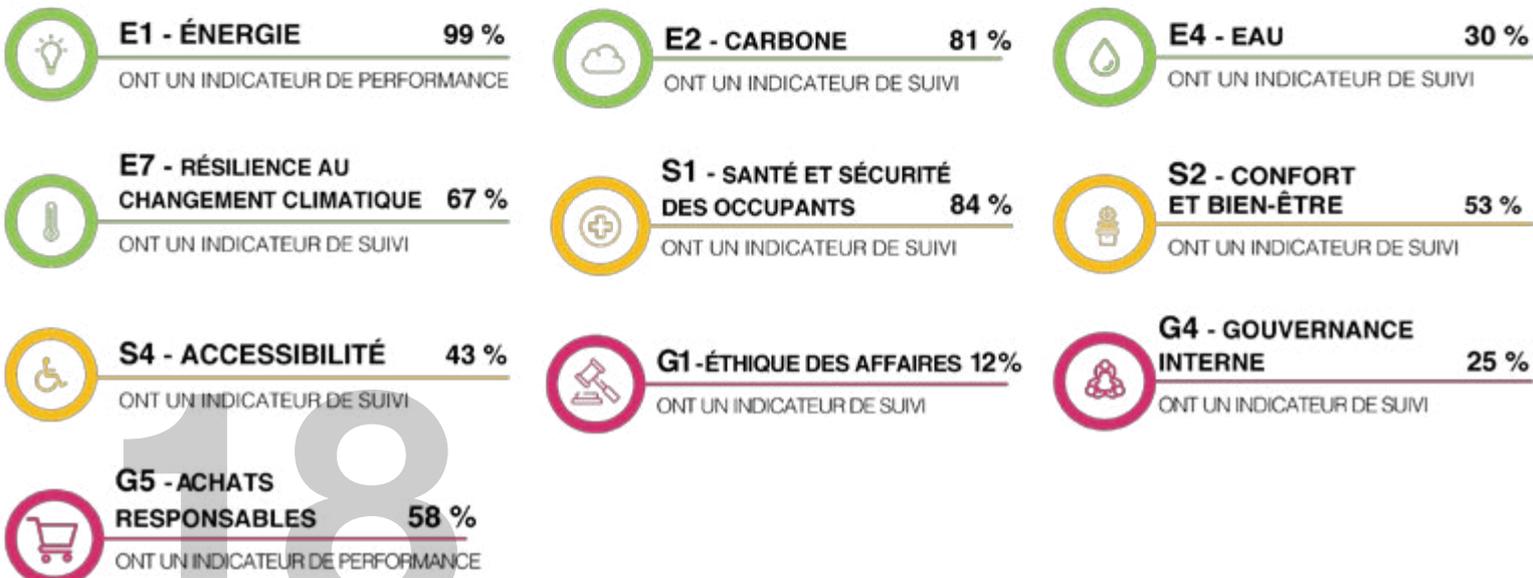
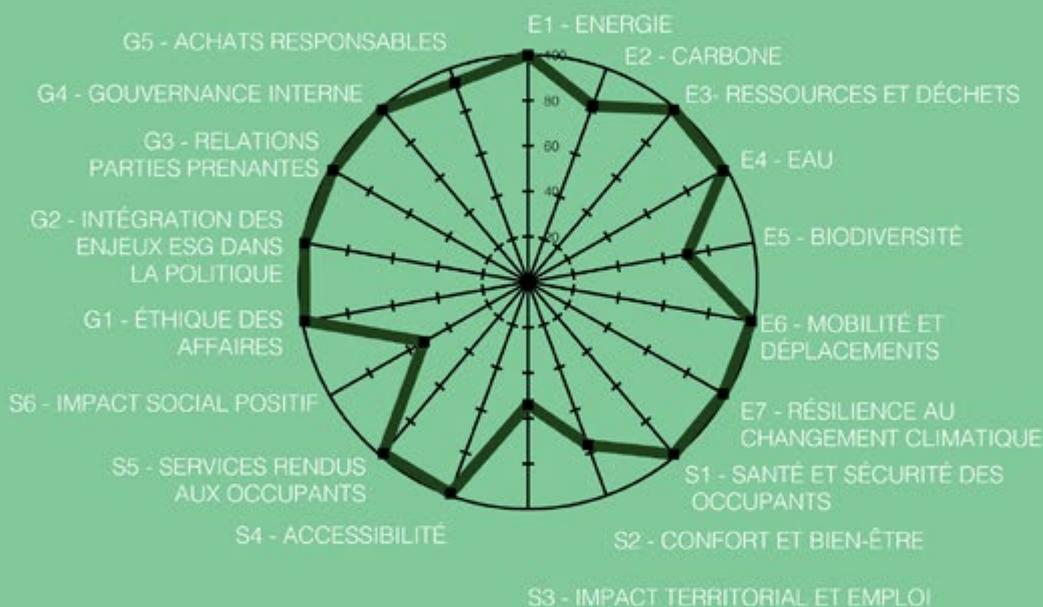
# Indicateurs 2019 : Sociétés de gestion de portefeuille

## Sur la démarche et le reporting ESG



## Sur les enjeux ESG

### PART DES SGP ABORDANT CHAQUE ENJEU DANS LEUR POLITIQUE D'INVESTISSEMENT OU LA GESTION DE LEURS ACTIFS IMMOBILIERS



## Sur la gouvernance de la démarche ESG



**99 %**

ONT ATTRIBUÉ UNE RESPONSABILITÉ À UN OU DES MEMBRES DES ÉQUIPES SUR LA DÉMARCHÉ ESG



**89 %**

ONT UNE DÉMARCHÉ ESG QUI REPOSE SUR DES OUTILS MÉTHODOLOGIQUES



**99 %**

PRENNENT EN COMPTE LES ENJEUX ESG IDENTIFIÉS DANS LEUR POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DU PORTEFEUILLE



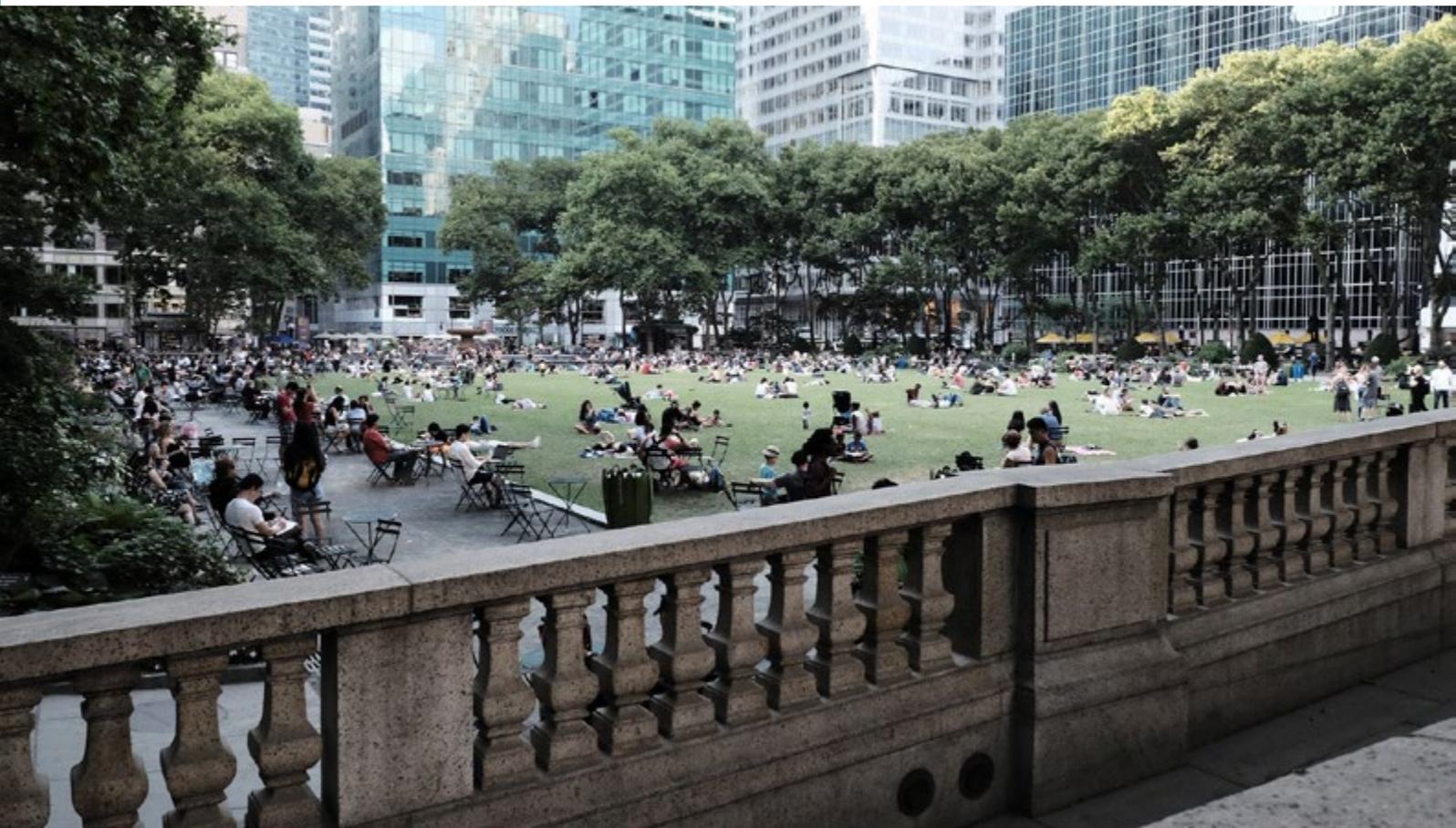
**57 %**

ONT MIS EN PLACE UNE GRILLE D'INVESTISSEMENT (GRILLE ISR) POUR FLÉCHER CES DERNIERS VERS DES ACTIFS 'RESPONSABLES' AU REGARD DES ENJEUX ESG IDENTIFIÉS



**99 %**

RÉPONDENT À DES ORGANISMES D'ÉVALUATION EXTRA-FINANCIÈRE POUR LEURS ACTIFS IMMOBILIERS DONT LE GRESB, LES PRI, LE CDP



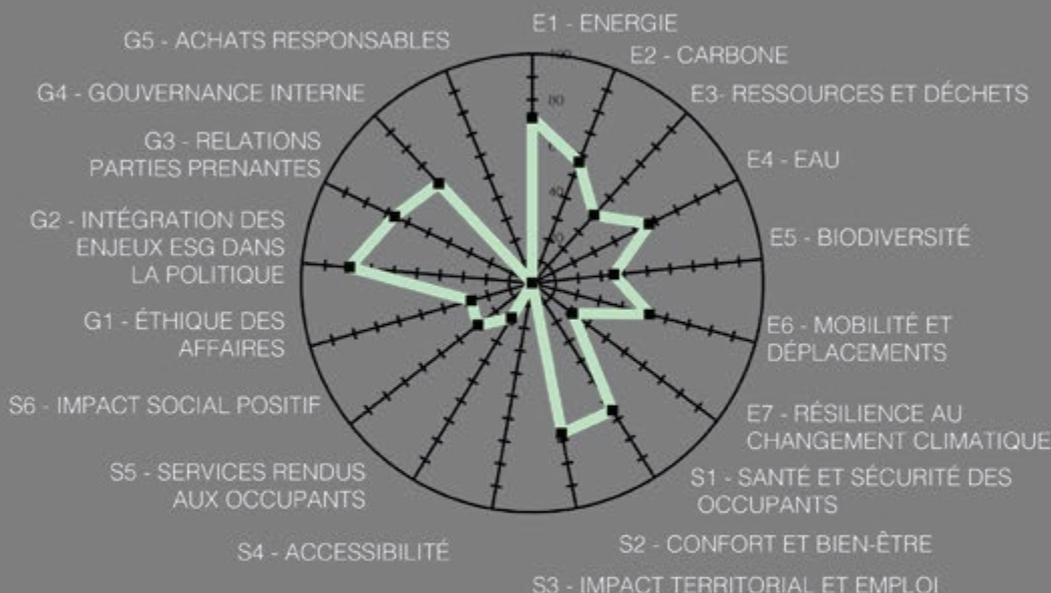
# Indicateurs 2019 : Fonds non cotés

## Sur la démarche et le reporting ESG



## Sur les enjeux ESG

### PART DES FONDS NON COTÉS MENTIONNANT CHAQUE ENJEU DANS LEUR RAPPORT ANNUEL



● Evolution par rapport au même indicateur publié en 2018

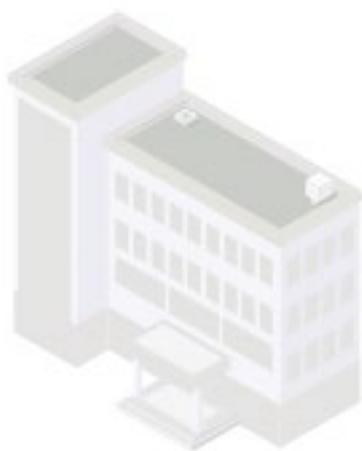
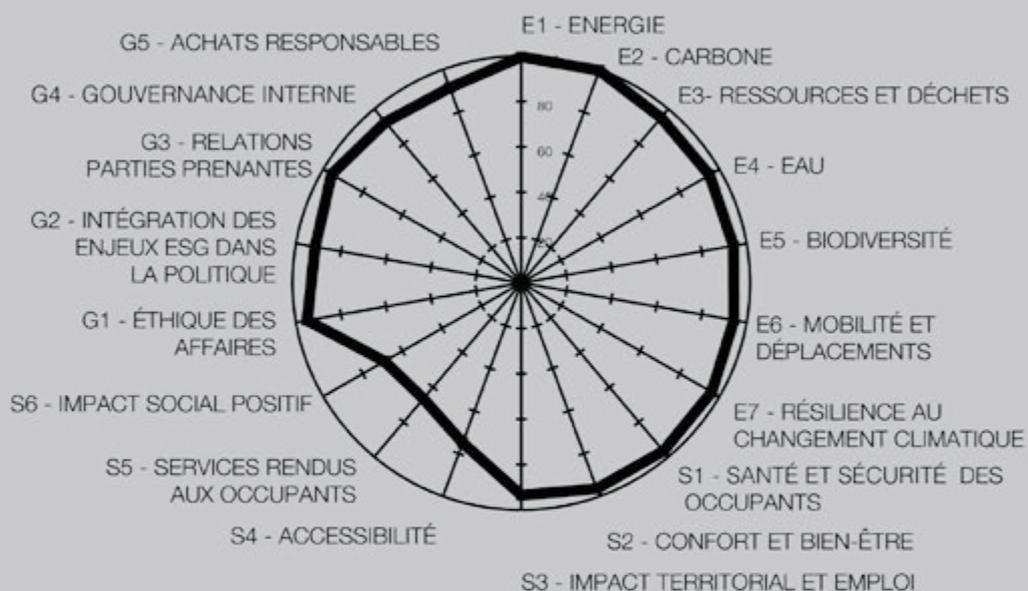
## Indicateurs 2019 : Sociétés immobilières cotées

### Sur la démarche et le reporting ESG



### Sur les enjeux ESG

#### PART DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES MENTIONNANT CHAQUE ENJEU DANS LEUR RAPPORT



 **E1 - ÉNERGIE** 94 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE **+20 %**

 **E2 - CARBONE** 92 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE

 **E6 - MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS** 57 %  
MENTIONNENT DES OBJECTIFS PRÉCIS

 **S1 - SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS** 63 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE

 **S3 - IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI** 51 %  
MENTIONNENT DES OBJECTIFS PRÉCIS

 **G1 - ÉTHIQUE DES AFFAIRES** 51 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE

 **G3 - RELATIONS PARTIES PRENANTES** 51 %  
MENTIONNENT DES OBJECTIFS PRÉCIS

 **E1 - ÉNERGIE** 92 %  
MENTIONNENT DES OBJECTIFS PRÉCIS

 **E2 - CARBONE** 91 %  
MENTIONNENT UN PLAN D'ACTION ASSOCIÉ

 **E7 - RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE** 65 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE

 **S1 - SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS** 48 %  
MENTIONNENT DES OBJECTIFS PRÉCIS

 **S4 - ACCESSIBILITÉ** 51 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE

 **G1 - ÉTHIQUE DES AFFAIRES** 52 %  
MENTIONNENT DES OBJECTIFS PRÉCIS

 **G4 - GOUVERNANCE INTERNE** 73 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE

 **E1 - ÉNERGIE** 83 %  
MENTIONNENT UN PLAN D'ACTION ASSOCIÉ

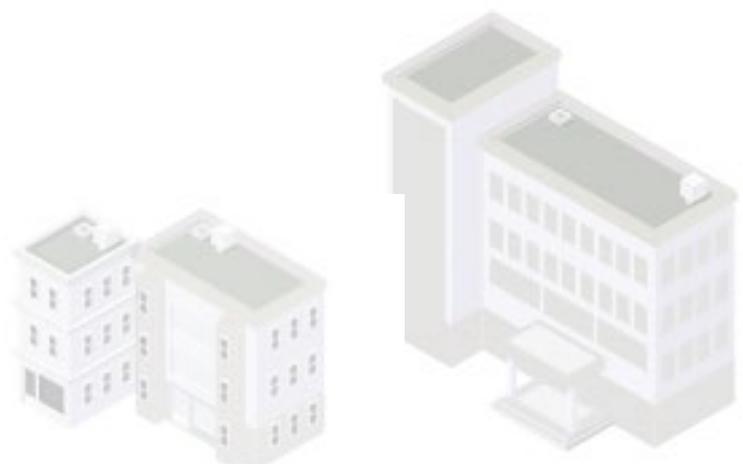
 **E6 - MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS** 90 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE

 **E7 - RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE** 54 %  
MENTIONNENT DES OBJECTIFS PRÉCIS SUR CET ENJEU ET UN PLAN D'ACTION ASSOCIÉ

 **S3 - IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI** 60 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE

 **S4 - ACCESSIBILITÉ** 39 %  
MENTIONNENT DES OBJECTIFS PRÉCIS

 **G3 - RELATIONS PARTIES PRENANTES** 59 %  
MENTIONNENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE





# OBLIGATIONS ET PRATIQUES DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

## Investisseurs Institutionnels

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les **investisseurs institutionnels représentent une part notable des détenteurs de l'immobilier d'investissement (29%)**.<sup>6</sup>
- S'ils exercent un **contrôle opérationnel sur leurs détentions immobilières directes (actifs détenus à 90% ou plus)**, le contrôle sur leurs détentions indirectes est généralement délégué à des sociétés de gestion de portefeuille.
- Les Investisseurs Institutionnels peuvent avoir un **impact indirect** sur la gestion ESG de leurs actifs immobiliers en orientant leurs investissements dans des véhicules en fonction de la démarche ESG de ces derniers.
- **Les obligations réglementaires dictées par l'article 173-VI'** de la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte orientent largement les pratiques des investisseurs institutionnels.

### BREF HISTORIQUE ET RÉGLEMENTATIONS ACTUELLES

En 2015, l'**article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte** a étendu le périmètre de l'article 224 de la loi **Grenelle II**, auparavant limité aux sociétés de gestion, aux investisseurs institutionnels. 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**. La Loi Énergie-Climat adoptée en novembre 2019 étend par ailleurs les dispositions de l'article 173-VI de la Loi TECV. Le reporting extra-financier devra désormais rendre compte des enjeux liés à la **biodiversité**.

Du fait de la **part importante des actifs mobiliers dans leurs encours**, les investisseurs leur consacrent l'essentiel de leur reporting. Seules **1 à 2 pages** sont, en moyenne, dédiées aux actifs immobiliers.

### PRATIQUES DE MARCHÉ

- Nombreux sont les investisseurs qui se sont engagés à respecter les **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)**.<sup>8</sup> 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.
- Certains investisseurs participent également à **Climate Action 100+**,<sup>9</sup> une initiative lancée en 2017 au One Planet Summit qui s'est tenu à Paris. 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 gaz à effet de serre à réduire leurs émissions, renforcer leur transparence et améliorer leur gouvernance en matière de changement climatique.
- **Les attendus des investisseurs ont un effet d'entraînement fort**. Les investisseurs se sont, depuis quelques années maintenant, organisés avec le déploiement de certaines initiatives leur permettant, afin d'orienter leurs choix d'investissements, d'obtenir des données sur les entreprises - au travers par exemple du CDP<sup>10</sup> (Carbon Disclosure Project) ou de l'IGCC<sup>11</sup> (Institutional Investors Group on Climate Change).

6 Source : Voir le chapitre sur la caractérisation de l'immobilier d'investissement en France en 2018.

7 Pour plus d'information : OID, PwC, 2017, *Démarches ESG-Climat Des Gérants Immobiliers*.

8 Source : PRI : Principles for Responsible Investment.

9 Source : *Climate action 100+*.

10 Source : CDP : Carbon Disclosure Project.

11 Source : IGCC.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les sociétés de gestion de portefeuille (SGP) ont **un contrôle direct sur la gestion des actifs immobiliers qui composent leurs différents fonds.**
- **Certaines SGP publient des informations détaillées sur les fonds** qu'elles gèrent.
- **Certaines SGP concentrent les informations concernant leur démarche ESG à l'échelle de la société.** Cette pratique se traduit généralement par un manque de lisibilité à l'échelle de tout ou partie des fonds.
- **Aucune information sur les OPCI Professionnels n'est actuellement disponible publiquement.**
- Certaines SGP sont soumises aux dispositions de **l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique.**
- La majorité des SGP communiquent sur leurs démarches ESG afin d'**améliorer la confiance que leur portent les investisseurs.**

### LES FONDS APPARTENANT À NOTRE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

**Les SCPI, qui représentent 14% du marché de l'immobilier d'investissement en 2018,** ont une obligation annuelle de reporting. Elles peuvent ainsi publier dans leurs rapports publics des informations sur leurs stratégies ESG.

Les autres fonds non cotés que sont les OPCI, dépassent la capitalisation des SCPI et enregistrent un développement plus important que ces dernières :

- **Les OPCI Grand Public ont vu leur nombre croître depuis 2012.** La publication des rapports, consultables par le public, est annuelle. Leur patrimoine est composé d'actifs immobiliers physiques (<65%), le solde se répartissant entre des actifs financiers (actions, obligations) et des liquidités.
- **Les OPCI Professionnels,** qui ont un poids financier plus conséquent que les OPCI Grand Public, sont des fonds **moins transparents** vis-à-vis du grand public dans la mesure où ils sont constitués pour des groupes restreints d'investisseurs, avec une stratégie de gestion développée sur mesure. Ils peuvent déroger aux règles relatives à la composition de l'actif, et leur patrimoine est souvent exclusivement immobilier.

Avec des volumes d'encours généralement moins importants que les SCPI, **ces fonds permettent souvent l'optimisation des stratégies ESG mises en œuvre.**

### BREF HISTORIQUE ET RÉGLEMENTATIONS ACTUELLES

**Les fonds n'ont, à ce jour, aucune obligation globale de reporting ESG vis-à-vis du grand public.**

Ils sont néanmoins soumis à la **directive AIFM<sup>12</sup>** (transposée en droit national depuis juillet 2013) qui vise à accroître la transparence des gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (FIA) vis-à-vis de leurs autorités de contrôle, leurs investisseurs et les autres acteurs clés, et ce dans le but de **renforcer la confiance des investisseurs.**

Cependant, **les sociétés gérantes de ces fonds peuvent être soumises à des obligations de reporting ESG :**

- Historiquement, les SGP ont connu une **obligation de reporting extra-financier ESG en 2013 avec l'article 224 de la loi Grenelle II,** mais l'application de cette réglementation a connu quelques limites : le reporting climat n'y était pas inclus et **la plupart des sociétés n'ont pas réitéré cet exercice** de manière périodique<sup>13</sup>.
- Depuis la publication de **l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015,** certaines SGP sont soumises à de nouvelles obligations de reporting portant sur les conséquences environnementales, sociales et parfois climatiques de leurs activités et désormais étendu à la biodiversité. **La plupart des SGP immobilières, notamment les SGP gérant exclusivement des OPC non référencés (comme des OPCI, OPPCI et des SCPI), ne sont pas concernées par cet article** et n'ont donc aucune obligation de reporting si ce n'est **par effet d'entraînement,** en réponse aux obligations des parties prenantes telles que les investisseurs institutionnels. Les SGP immobilières sont donc fortement incitées à améliorer leur transparence extra-financière.

### PRATIQUES DE MARCHÉ

- En 2016, Novethic a publié une étude estimant à **62,4 Mds d'euros<sup>14</sup>** le montant des encours gérés par des sociétés de gestion ayant formalisé et déployé des politiques ESG.
- Les SGP sont de plus en plus nombreuses à **répondre à l'évaluation des PRI** dans le but de valoriser leurs démarches extra-financières.
- **L'adoption prochaine des nouveaux labels ISR et Greenfin, adaptés aux biens immobiliers,** devrait permettre la valorisation des pratiques d'investissement responsable des SGP et de leurs fonds.

<sup>12</sup> Source : Directive, 2011/61/UE, du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

<sup>13</sup> Source : Novethic, 2014, Mise en œuvre de l'article 224 de la loi Grenelle II.

<sup>14</sup> Source : Novethic, 2016, Investissement Responsable en Immobilier, Chiffres du marché français 2016.

## Sociétés immobilières cotées

### CE QU'IL FAUT RETENIR

- **Les actifs immobiliers sont le cœur d'activité des SIIC** qui en contrôlent directement la gestion.
- En tant que sociétés cotées, elles sont soumises à de **nombreuses obligations**, mais bénéficient également de **standards et référentiels plus poussés que les autres acteurs de l'immobilier d'investissement, à l'instar des recommandations de l'EPRA**.
- La plupart des SIIC sont évaluées par des agences de notation extra-financière comme le GRESB et sont incitées à améliorer leurs pratiques d'années en années et à les confronter à celles des autres entreprises du secteur.
- Ce contexte les incite à une structuration de reporting ESG, perçue par le secteur de l'immobilier d'investissement comme faisant partie des plus élaborées.

### PRATIQUES DE MARCHÉ

- Les SIIC bénéficient des guidelines de **l'EPRA**, reconnues comme exigeantes, pour structurer leur reporting. Uniquement axées jusqu'alors sur le pilier environnemental, **les guidelines ont été élargies aux piliers « social » et « gouvernance »**.
- En 2019, **8 sociétés cotées françaises ont participé à l'évaluation « Real Estate » du GRESB** et ont obtenu une moyenne de **86/100**.<sup>15</sup> Elles figurent donc parmi les plus performantes pour les thématiques abordées par le GRESB, notamment pour l'énergie, le climat, l'eau et les déchets.
- Les SIIC sont évaluées par de nombreuses **agences de notation extra-financières**.
- Nombreuses sont celles qui utilisent des outils afin de structurer et valoriser leurs démarches. Figurent parmi ces outils, l'établissement de **trajectoires 2°C** compatibles, la production de **matrices de matérialité**, la mise en place de **cartographies des risques climatiques**.

### BREF HISTORIQUE ET RÉGLEMENTATIONS ACTUELLES

Dès 2001, avec la **loi sur les nouvelles régulations économiques (NRE)**, puis en 2012, avec le décret d'application de **l'article 225 de la Loi Grenelle II**, toutes les sociétés cotées ont eu l'obligation de publier un rapport sur les conséquences sociales et environnementales de leur activité et sur leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable. Le document de référence n'était autre que le **rapport RSE** qui exigeait un reporting sur 42 critères ESG.

Suite à la transposition nationale de la directive européenne du 22 octobre 2014, **seules les sociétés cotées de plus de 500 salariés** (permanents) employés au cours de l'exercice, dès lors que leur chiffre d'affaires net dépasse 40 millions d'euros ou que le total de leur bilan dépasse 20 millions d'euros, doivent produire une **DPEF** (déclaration de performance extra-financière). Ce nouveau périmètre d'application exclut certaines filiales et certaines PME cotées, qui peuvent néanmoins se soumettre volontairement à cet exercice.

L'obligation de DPEF porte sur les exercices ouverts à compter du 1er septembre 2017. Un reporting sur 4 thèmes globaux est exigé, mais celui-ci est dépendant des **enjeux et des risques attenants identifiés** par la société. Le principe de **pertinence** l'emporte sur l'exhaustivité des thématiques ESG à reporter. En effet, le but est d'obtenir **un reporting davantage spécifique aux caractéristiques propres des sociétés**.

Les SIIC doivent **organiser leur DPEF selon 3 axes** :

- La présentation de leur modèle d'affaires,
- L'analyse des principaux risques ESG identifiés,
- Une présentation, pour chacun d'eux, des politiques et diligences déployées pour y répondre (incluant des résultats et des indicateurs de performance).

<sup>15</sup> Source : GRESB, 2019, [GRESB Real Estate Results](#).

# DECRYPTAGES SUR LA FINANCE RESPONSABLE DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER

## Déclaration de Performance Extra-Financière

La **directive 2014/95/UE du 22 octobre 2014** du Parlement européen<sup>16</sup>, relative à la publication d'informations non financières, a été transposée en droit français dans le **décret n° 2017-126517 du 9 août 2017**. La nouvelle « Déclaration de performance extra-financière » (DPEF) remplace l'ancien dispositif de reporting RSE / Développement Durable, dit « Grenelle II ».

Il n'existe pas de sanctions à proprement parler en cas de non-respect de l'obligation, mais il est en revanche prévu que lorsqu'un rapport ne comporte pas de DPEF, toute personne intéressée peut demander au Président du tribunal statuant en référé d'enjoindre au conseil d'administration ou au directoire de l'entreprise de communiquer ces informations.

La nouvelle obligation réglementaire exige la publication d'une déclaration présentant les principaux risques RSE liés à l'activité de l'organisme concerné et se structurant autour de 4 thématiques : société, environnement, lutte contre la corruption et droits de l'homme.

La DPEF doit contenir les éléments suivants :

- Une présentation du **modèle d'affaires** ;
- Une **analyse des principaux risques RSE** identifiés ;
- Pour chacun d'eux, une **présentation des politiques et diligences** déployées pour y répondre ;
- Des **résultats et des indicateurs** de performance liés.

Le schéma ci-dessous résume les obligations auxquelles sont soumises les sociétés en termes de reporting extra-financier en fonction de leurs particularités :

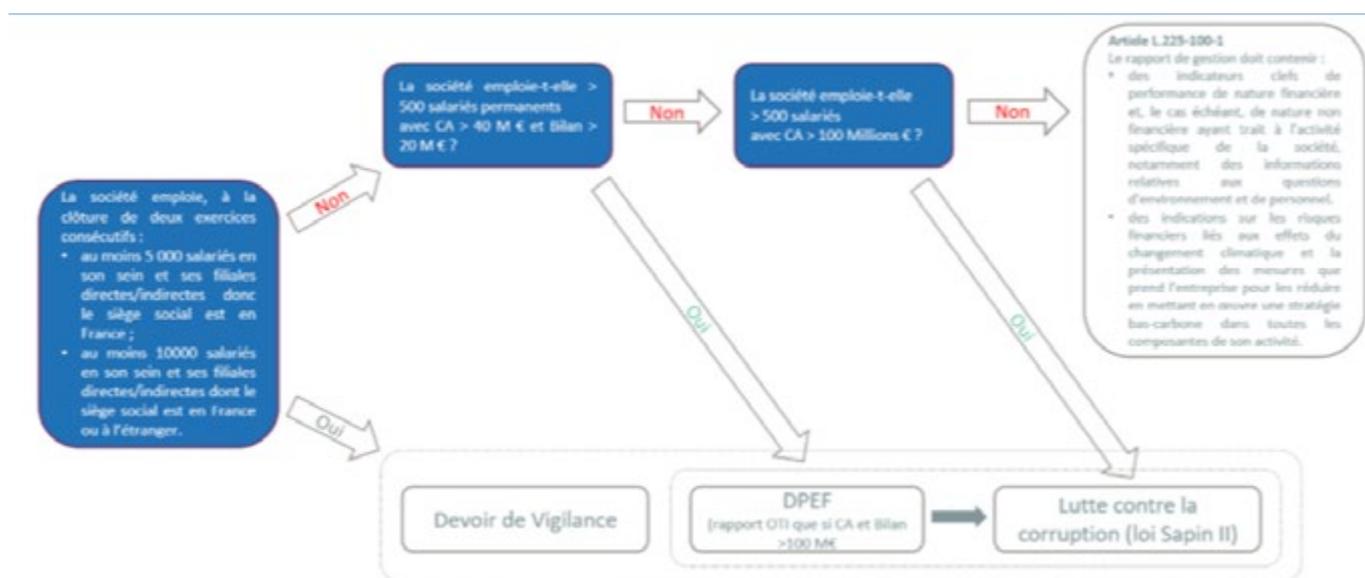


Figure 5 : Les obligations de reporting extra-financier suivant les caractéristiques des sociétés (Source : AMF 2019)<sup>18</sup>

16 Source : Directive 2014/95/UE du Parlement européen relative à la publication d'informations non financières.

17 Source : Décret n° 2017-1265 relatif à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises.

18 Source : AMF 2019, Rapport sur la responsabilité sociale, sociétale et environnementale des sociétés cotées.

L'intention sous-jacente de la DPEF par rapport à l'ancien dispositif est d'inciter les entreprises à passer d'un rapport exhaustif sur les enjeux ESG abordés à un **rapport plus précis sur des enjeux ESG stratégiques**, liés notamment aux risques identifiés et encourus par les sociétés. A titre d'exemple, le renseignement des 42 indicateurs extra-financiers imposés par l'ancienne méthodologie n'est plus obligatoire avec la DPEF.

Dans le secteur immobilier, **les SIIC sont les premiers acteurs concernés par cette obligation**. Il existe des seuils en-dessous desquels ces dernières ne sont plus tenues de publier un rapport RSE, bien qu'elles étaient soumises à l'obligation de publication d'un rapport RSE par le dispositif « Grenelle II ».

*Les sociétés soumises à ce dispositif sont celles dépassant 2 des 3 seuils suivants :*

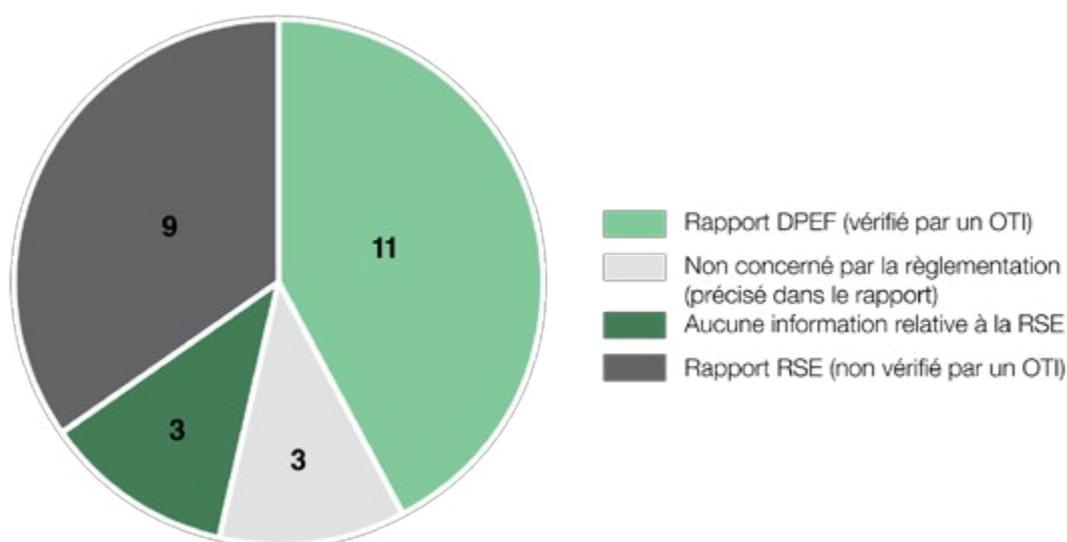
	Sociétés cotées	Sociétés non cotées
Total de bilan	20 M euros	100 M euros
Montant du CA	40 M euros	100 M euros
Nombre moyen de salariés	500	500

**Figure 6 : Seuils au-dessus desquels les sociétés sont soumises à l'obligation de publier une DPEF**  
(Source : B&L Evolution, 2017)

Le graphique ci-après analyse la manière dont les SIIC françaises se sont appropriées la nouvelle réglementation dans leur rapport sur le premier exercice d'application, en 2018. Une étude des 26 rapports a été réalisée par l'équipe OID.

Il en ressort que **11 SIIC ont publié une DPEF**, dont un OTI a validé la conformité à la réglementation des informations communiquées. En effet, le **paragraphe V de l'article L. 225-102-1 du code de commerce**<sup>19</sup> déclare que les sociétés excédant les seuils requis pour produire une DPEF doivent faire vérifier les informations contenues dans leur DPEF par un organisme tiers indépendant. **9 autres SIIC disposent d'un rapport RSE mais sans validation d'un OTI**. Enfin, 3 SIIC, n'étant plus concernées par cette obligation, n'ont rien publié et 3 autres ne disposent d'aucune mention relative à la RSE dans leur rapport annuel.

On retient ainsi qu'une majorité de SIIC a fait bon usage de la DPEF. Néanmoins, du fait d'un niveau de maturité élevé des SIIC sur les aspects ESG, un bon nombre d'entre elles n'a pas réussi à simplifier le contenu des rapports pour les rendre accessibles à tout public.



**Figure 7 : Application de l'obligation de publication d'une DPEF par les SIIC françaises, étude des reporting sur l'exercice 2018** (Source : OID 2019)

<sup>19</sup> Source : Article L225-102-1 du code de commerce.

## Plan d'action de la Commission Européenne pour la Finance Verte

Ces trois dernières années, la finance durable est devenue une des priorités de la politique de la Commission européenne. Ceci s'est traduit par la mise en place du **Plan d'action de l'UE pour le financement de la croissance durable** et la création d'un groupe d'experts techniques (Technical Expert Group - TEG) en mars 2018.

Le travail du TEG a abouti à la publication de trois rapports le 18 juin 2019 : une proposition de **taxinomie**<sup>20</sup>, **Green Bond Standard**<sup>21</sup> et **Climate Benchmarks and Benchmarks' ESG disclosures**.<sup>22</sup>

L'objectif de ces rapports de la Commission Européenne est d'encourager et d'orienter davantage les investissements du secteur privé vers les activités vertes et le développement durable.

### FOCUS SUR LES ENJEUX RELATIFS AUX ACTEURS IMMOBILIERS DÉCRITS DANS LE RAPPORT DE LA TAXINOMIE

**La Taxinomie a pour objectif de devenir un référentiel européen à destination des investisseurs et des entreprises souhaitant identifier les activités qui génèrent des bénéfices environnementaux.** Il s'agit donc de faire une classification des activités respectueuses de l'environnement et pouvant à ce titre être qualifiées comme des fonds d'investissement dits « verts ».

La construction et l'activité immobilière sont abordées à travers une vingtaine de pages dans le rapport sur la taxinomie via lesquelles le TEG étudie le contexte actuel et propose des recommandations en ce qui concerne l'investissement immobilier en lien avec la finance durable.

Pour qu'un bâtiment soit considéré « vert » selon les exigences de la Taxinomie, deux critères s'appliquent :

- **DNSH** (Do No Significant Harm) : démontrer que le bâtiment apporte une contribution à l'un des 6 objectifs environnementaux fixés par l'UE sans avoir d'impact préjudiciable sur aucun des 5 autres. Ces objectifs étant l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, la gestion de l'eau, l'économie circulaire, la réduction de la pollution et la préservation de la biodiversité.
- **Top 15% du parc immobilier local** (résidentiel et non résidentiel) : faire partie des 15% d'actifs les plus vertueux en termes de performance énergétique et d'émissions de GES, à l'échelle locale. En revanche, le terme « local » n'est pas défini précisément dans le rapport.

Peuvent être caractérisés comme « verts », tous les actifs sauf les bâtiments abritant des activités liées aux combustibles fossiles.

Le secteur du bâtiment dans son ensemble est traité via 4 approches citées ci-dessous, pour lesquelles des seuils d'éligibilité sont définis.

	approche	Construction de nouveaux bâtiments	Rénovation des bâtiments existants	Rénovations individuelles, installations d'équipements renouvelables et activités professionnelles, scientifiques et techniques	Acquisition et propriété d'immeubles	
<b>Période Transitoire</b>		Exigence NZEB, équivalent RT 2012 Niveau B ou plus du DPE	Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) de 2018	Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) de 2018	Niveau B ou plus du DPE  Réalisation d'au moins 30% d'économie d'énergies après rénovation	éligibilité
<b>Long-Terme</b>		Seuils absolus : top 15%	Réalisation d'au moins 30% d'économie d'énergies			

**Figure 8 : Seuils d'éligibilité à la Taxinomie pour le secteur construction et gestion immobilière (Source : OID 2019 d'après Taxonomy technical report 2019)**

20 Source : EU Technical Expert Group on Sustainable Finance, juin 2019, [Taxonomy technical report](#).

21 Source : EU Technical Expert Group on Sustainable Finance, juin 2019, [Report on EU green bond standard](#).

22 Source : EU Technical Expert Group on Sustainable Finance, juin 2019, [Report on benchmarks](#).

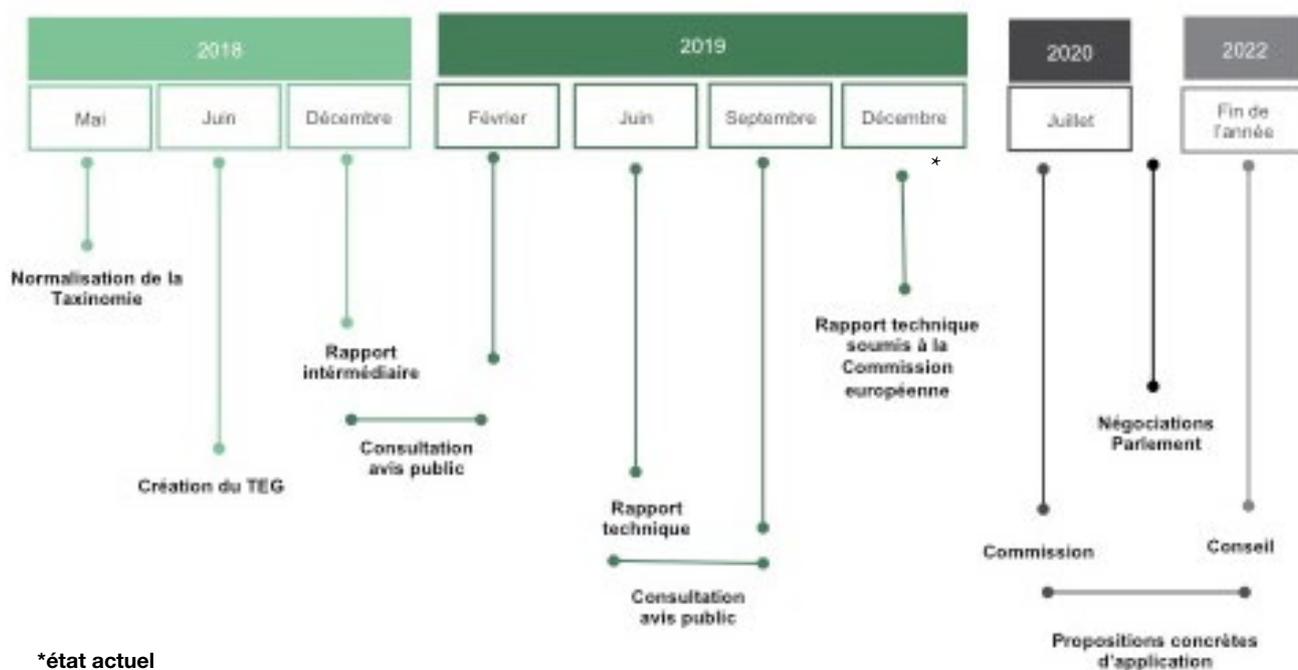
Malgré les initiatives prometteuses de ce rapport, la Taxinomie soulève quelques points de discussion, parmi lesquels :

- Le **pooids carbone** dans le domaine de la construction ne sera abordé qu'une fois la base de données sur les émissions de GES enrichie. Cet aspect peut frustrer certains acteurs de l'immobilier souhaitant avancer sur ce sujet.
- La **méthodologie de classification des activités** décrites par la Taxinomie reste complexe et peut causer des confusions dans la mesure où l'on suppose que « une entreprise = un secteur ». Or, une majorité de grandes entreprises opèrent sur plusieurs secteurs.

Le projet Taxinomie a été soumis au **Conseil de l'Union européenne** le 25 septembre 2019, qui a décidé :

- de repousser l'application du règlement à **fin 2022** ;
- de **lever l'interdiction du nucléaire** de figurer sur la liste des activités vertes ;
- de créer une **Plateforme sur la finance durable** composée d'experts techniques qui conseilleraient la Commission sur « des critères d'examen technique et analyseraient les coûts et avantages qu'induirait l'application de ces critères». En parallèle de cette plateforme il sera créé un Groupe d'experts d'Etats membres qui conseillera la Commission sur le « caractère approprié des critères d'examen technique ».

Le schéma ci-dessous résume les dates clés du projet de Taxinomie de la Commission européenne :



**Figure 9 : Schéma des dates clés du projet de Taxinomie de la Commission Européenne (Source : OID 2019, d'après Responsible Investor, 2019, "The latest developments on the EU Action Plan, The EU Taxonomy").**

Deux propositions législatives ont abouti avec l'adoption des règlements en matière de **transparence** « Disclosures » et d'indices « Benchmarks » en juin 2019.

L'AMF a publié en juillet 2019 une étude dont l'objectif est de présenter les deux mesures et de préparer les différents acteurs à la mise en œuvre de ces nouvelles règles.<sup>23</sup>

23 Source : Autorité des Marchés Financiers, 2019, Point d'étape réglementaire européen : avancées des travaux finance durable (disclosure et benchmark).

**Cette mesure prévoit de définir des règles harmonisées et d'encadrer la transparence des fonds intégrant des critères ESG.** Il s'agirait de dispositifs à l'échelle de l'entité aussi bien qu'à l'échelle du produit. Ce texte entrera en vigueur à partir de décembre 2020.

Selon le texte « Disclosures », les acteurs seront tenus de **communiquer sur les principales incidences négatives** de leur politique d'investissement sur les enjeux ESG à travers une publication des *Principal adverse sustainability impacts*. En parallèle, il existera une exigence de communication sur la prise en compte des risques ESG dans les projets d'investissements à travers une publication des *Sustainability risks*.

Le règlement « **Disclosure** » est complémentaire à l'**Article 173-VI de la Loi relative à la Transition énergétique pour la Croissance verte**.<sup>24</sup> En effet, le texte « Disclosures » englobe tous les professionnels faisant du conseil et de la gestion collective et / ou individuelle tandis que les obligations de l'**Article 173-VI de la Loi TECV** impliquent seulement les SGP et les Investisseurs Institutionnels (assurances, banques, mutuelles, etc.). Cela signifie que tous les FIA jusqu'à présent exclus de l'obligation française seront concernés par ce règlement européen.

Par ailleurs, les obligations relatives à l'intégration des *Sustainability risks* du texte « Disclosures » vont plus loin que l'**Article 173-VI de la Loi TECV** dans la mesure où elles seront appliquées à tous les professionnels sans possibilité de « *comply or explain* » (appliquer ou expliquer). Ce principe de transparence laisse une **flexibilité aux acteurs soumis à l'obligation** car ils peuvent appliquer les règles (*comply*) ou y déroger, à condition d'expliquer (*explain*) ce choix de manière claire et précise.

Enfin, le règlement « Disclosures » impose la communication sur les **principales incidences négatives des investissements** dans les reporting tandis que l'**Article 173-VI de la Loi TECV** exige une description plus large de la prise en compte des aspects ESG dans la stratégie d'investissement des entités concernées.

#### MODIFICATION DU RÈGLEMENT « BENCHMARK » SUR LES INDICES DE RÉFÉRENCE DURABLES

Le **règlement « Benchmark » vient compléter un règlement de 2016 concernant les indices utilisés comme indices de référence dans le cadre d'instruments et de contrats financiers ou pour mesurer la performance de fonds d'investissement.**

L'objectif de ce nouveau règlement « Benchmark », est de créer une catégorie d'indices de référence correspondant à une **faible empreinte carbone** et de renforcer les **exigences de transparence** sur les indices intégrant des aspects ESG dans leur calcul afin de fournir aux investisseurs l'intégralité des informations sur l'empreinte carbone des entreprises et des portefeuilles d'investissement. La modification du règlement « Benchmark » se traduit par l'ajout de deux nouveaux indices :

- Le « **EU Climate Transition Benchmark** » : indice dont les actifs sont sélectionnés de manière à composer un portefeuille qui suit une trajectoire de décarbonation.
- Le « **EU Paris-Aligned Benchmark** » : indice réalisé sur des portefeuilles dont les émissions carbone sont alignées avec l'objectif de limitation du réchauffement planétaire de l'Accord de Paris sur le climat.



<sup>24</sup> Source : Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

## Rapport de suivi de l'article 173-VI

L'article 173-VI de la Loi relative à la Transition énergétique pour la Croissance Verte de 2015 oblige, depuis 2015, les plus grands investisseurs (soit plus de 840 investisseurs institutionnels et sociétés de gestion) à reporter publiquement sur la manière dont ils incluent le risque climatique et les risques ESG dans leur gestion.



Un rapport de suivi a été publié en juin 2019 par l'AMF et l'ACPR, découlant du **Décret n° 2015-1850 qui prévoyait un bilan de l'application de l'article 173** dans les 3 ans suivant son entrée en vigueur.<sup>25</sup>

Les objectifs de ce rapport sont de comprendre dans quelle mesure les investisseurs se sont soumis à l'exercice, de souligner les bonnes pratiques observées et d'émettre des recommandations pour améliorer le reporting des acteurs.

Il ressort de ce rapport que les assureurs et les investisseurs institutionnels publics développent un **reporting plus robuste que les SGP**. La lisibilité des informations sur la politique ESG reste difficile pour les épargnants, les rapports s'adressant davantage à un public professionnel.

Il existe une **grande disparité entre les méthodologies et les indicateurs utilisés**, notamment du fait que l'article 173-VI ne fournit, si ce n'est un cadre, pas de recommandations précises à ce propos. Voici certaines des limites aperçues dans les rapports étudiés :

- Les acteurs utilisent **différentes méthodes** telles que la mesure des émissions de GES induites par l'investissement, la mesure des émissions de GES évitées par l'investissement ou encore l'efficacité carbone d'un investissement, ce qui ne permet pas la comparabilité entre les approches.
- Malgré leur disparité, **les aspects climatiques** restent les mieux traités (indicateurs et objectifs) au détriment d'autres enjeux tels que la biodiversité par exemple.
- Alors que l'analyse des risques de transition s'améliore, **l'analyse des risques physiques** associés au changement climatique est encore très limitée.
- **87%** des acteurs incluent une description de la prise en compte des risques climatiques dans leurs politiques de gestion des risques ESG, mais seulement 40 % le font en s'appuyant sur des **méthodologies explicitées**. Les sociétés se limitent souvent à la description de l'impact des enjeux ESG sur leurs investissements sans expliciter réellement leur stratégie.
- 48 % des acteurs publient des informations sur l'atteinte des objectifs environnementaux de long terme (cibles indicatives) mais seulement 35 % le font conformément aux exigences de l'article. Il existe un **manque de définition des horizons temporels et de cibles précises** pour les objectifs.
- Il existe un **manque de précision des SGP sur le périmètre de leurs OPC Grand Public et Professionnels** auxquelles s'appliquent les considérations ESG.

Un point fort est à souligner : **l'engagement auprès des parties prenantes est généralement bien décrit**. En effet 98 % des entités qui reportent, décrivent leur stratégie d'engagement auprès des émetteurs et/ou des SGP, et 84 % le font de manière conforme aux exigences du décret.

Bien qu'étant toujours en phase d'appropriation par le marché, **l'article 173-VI** est aujourd'hui voué à évoluer, notamment en raison des dispositions européennes relatives au reporting ESG.

25 Source : AMF et ACPR 2019, Bilan de l'application des dispositions du décret n°2015-1850 du 29 décembre 2015 relatives au reporting extra-financier des investisseurs.

## Task Force on Climate-related Financial Disclosures



En juin 2019 la TCFD a publié un rapport de suivi étudiant l'**appropriation par les entreprises** des **recommandations relatives aux informations financières** concernant le climat dans leur rapport annuel.<sup>26</sup>

La TCFD a étudié les pratiques de reporting de 1 100 grandes entreprises de plusieurs secteurs dans 142 pays sur une période de 3 ans (2016-2018). En parallèle de cela, le référentiel a sondé les équipes de reporting utilisant ses recommandations et a obtenu 485 réponses.

Les principaux enseignements du rapport se résument ainsi :

- **Augmentation de 25%** du nombre moyen de publications qui suivent les recommandations de la TCFD entre 2016 et 2018. Toutefois, davantage de clarté est requise sur l'impact financier potentiel des problématiques liées au changement climatique sur les entreprises ;
- **Seules 2/5 des entreprises** utilisant des scénarii climatiques publient des informations sur la résilience de leurs activités et stratégies. D'autre part, la mise en place de ces recommandations est un processus qui nécessite l'implication de multiples acteurs au sein des entreprises.

Un nouveau « Status report » est planifié par la TCFD pour **septembre 2020**, en vue d'évaluer les avancées faites au cours de l'année et promouvoir l'adoption de ses recommandations.

## Loi Energie-Climat

La **loi n° 2019-1147<sup>27</sup>** relative à l'énergie et au climat a été définitivement adoptée et publiée le 9 novembre 2019. Elle inscrit « l'urgence climatique » dans le **Code de l'énergie**.

Les principaux objectifs retenus dans ce texte sont les suivants :

- Atteindre la **neutralité carbone en 2050** : l'objectif correspond à une division par 6 au moins des émissions de GES. Il s'agit d'une initiative plus ambitieuse que le facteur 4 inscrit dans la **Loi TECV** de 2015 ;
- Réduire de **40% les consommations d'énergie fossile d'ici 2030** : la Loi fixe la fermeture des 4 dernières centrales à charbon pour 2022 ;
- Réduire à **50% la part du nucléaire** dans la production d'électricité à l'horizon 2035.

La loi met également en place un dispositif de lutte contre les **passoires thermiques** en instaurant l'obligation des audits énergétiques pour les logements à partir de 2022. Elle met également en place une expérimentation, à partir du 1er janvier 2021, de la mise sous séquestre, en cas de vente d'un bien à faible performance énergétique, d'une partie du produit de la vente, débloqué au profit de l'acquéreur pour effectuer des travaux de rénovation énergétique. A partir de 2028, il existera une obligation pour le propriétaire qui souhaite vendre ou louer son bien sans avoir réalisé les travaux obligatoires sur une passoire thermique, de mentionner le non-respect de cette obligation de travaux dans les informations et publicités relatives à son logement, sous peine de sanctions.

Enfin, la nouvelle loi complète l'**Article 173-VI de la Loi TECV** sur le reporting extra-financier. Jusqu'à présent tourné autour des enjeux climatiques, celui-ci devra désormais rendre compte de risques liés à la biodiversité. Il s'agira de communiquer sur la préservation de la **biodiversité** des écosystèmes et des ressources naturelles et particulièrement sur la **participation à l'objectif de zéro artificialisation** nette et l'utilisation d'énergies renouvelables.

27 Source : Task Force on Climate-related Financial Disclosures, juin 2019 [2019 Status Report](#).

28 Source : [Loi n° 2019-1147](#) du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

## Tour d'horizon des labels de la finance immobilière responsable



### Le Label ISR

Le label ISR, créé par le Ministère de l'Économie et des finances reconnaît la transparence et la qualité de la gestion ISR des différents Fonds labellisés, qui doivent aussi démontrer l'impact concret de leur gestion ISR sur l'environnement ou la société.

Un label ISR appliqué à l'immobilier doit voir le jour en 2020.

### Le Label Greenfin

Anciennement appelé label TEEC, et créé par le Ministère de la Transition écologique et solidaire, le label Greenfin garantit la qualité verte des fonds d'investissement. Il s'adresse aux acteurs financiers ayant des pratiques transparentes et durables.<sup>29</sup>

Un label Greenfin spécifique aux actifs immobiliers est en cours d'élaboration et sera publié en 2020.



### Le label Finansol

Créé par une association, il garantit la contribution du fonds d'investissement au financement d'activités génératrices d'utilité sociale et/ou environnementale (accès à l'emploi, au logement, à l'entrepreneuriat social ou encore à l'agriculture biologique). Il atteste également de l'engagement du fonds sur la transparence de sa démarche et sur les activités soutenues. Les fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier social peuvent prétendre à une labellisation Finansol.<sup>30</sup>

## Études relatives à la Finance responsable

FINANCE FOR TOMORROW 2019, LE RISQUE CLIMATIQUE EN FRANCE

Le 9 septembre 2019, Finance for Tomorrow a publié une étude<sup>31</sup> dont l'ambition est d'apporter des **clés de compréhension** autour du sujet de la gestion du risque climatique en finance.

Finance for Tomorrow est une initiative lancée en 2017 et issue de Paris Europlace qui s'est donnée comme mission de promouvoir la Finance Responsable en France et à l'étranger. Pour ce faire, elle agit en faveur d'une **réorientation massive des flux financiers** vers une économie bas carbone et inclusive.



L'étude réalise un **état des lieux des méthodologies et indicateurs** liés au financement de la transition écologique et aux stratégies de décarbonation des portefeuilles. La cartographie des méthodologies d'analyse du risque climatique dans les portefeuilles financiers, présentée dans cette étude, est une synthèse qui rend lisible ces démarches jusque-là accessibles aux seuls initiés.

L'objectif de cette publication est de **valoriser l'expérience française**, acquise en partie moyennant une réglementation nationale pionnière (Loi TECV), en vue d'accélérer la mise en place de stratégies et d'outils concrets face au risque climatique.

29 Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire, Label Greenfin.

30 Source : Association Finansol, Label Finansol.

31 Source : Finance for Tomorrow 2019, Le risque climatique en finance.

Courant septembre 2019, Novethic en partenariat avec B&L évolution a publié trois études sur l'appropriation des **17 Objectifs de Développement Durable** des Nations Unies par les entreprises et les investisseurs institutionnels.



- « **ODD – un rendez-vous manqué entre entreprises et investisseurs** » étudie la manière dont les entreprises du SBF 120 et les 100 plus gros investisseurs institutionnels français s'approprient les ODD. Il en ressort un manque de cohérence puisque 71% des entreprises déclarent utiliser les ODD pour se conformer aux exigences des investisseurs ou agences de notations. Or, une majorité de ces derniers estiment ne pas disposer d'informations suffisantes de la part des entreprises pour évaluer leur contribution aux ODD.<sup>32</sup>
- « **Investing with a purpose – analysing european asset owners' contribution to the SDG's** » observe l'usage que font les 228 investisseurs institutionnels européens des ODD. Il a été relevé que 52% de ces acteurs communiquent sur les ODD. Une majorité de ces derniers provient d'Europe du nord. Toutefois, 57 institutions utilisent les ODD comme outil de reporting et seulement 21 publient des indicateurs d'impact chiffrés.<sup>33</sup>
- « **ODD – nouveau référentiel pour les investisseurs institutionnels engagés** » examine l'attention que le réseau francophone des investisseurs institutionnels (France, Suisse, Luxembourg, Belgique, Canada et Maroc) attribue aux ODD. Une tendance équivalente aux pratiques du panel européen a été observée.<sup>34</sup>

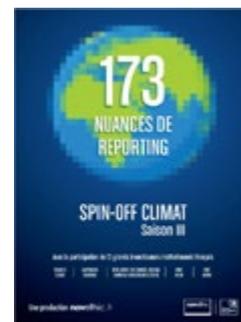
Ces trois études précisent que les entreprises et les investisseurs institutionnels se mobilisent de plus en plus autour des ODD et que malgré cela il manque un dialogue entre les acteurs qui se les approprient.

Par ailleurs, lors du Sommet Climat de l'ONU (21-23 septembre 2019), 12 investisseurs institutionnels se sont engagés<sup>35</sup> à **aligner leurs portefeuilles d'investissement** avec un objectif de neutralité d'émissions de GES d'ici 2050. Pour ce faire, les acteurs vont se fixer des objectifs cibles tous les 5 ans et l'impact sociétal en fera partie.

#### NOVETHIC 2019, 173 NUANCES DE REPORTING : SPIN-OFF CLIMAT

Novethic a étudié sur la période 2017 à 2019, l'intégration des dispositions de l'**article 173-VI** par les investisseurs institutionnels ; ces résultats ont été présentés dans trois études distinctes. Il a été observé que le nombre d'investisseurs institutionnels respectant les obligations de l'Article 173-VI a évolué de **50 à 70** mais cela ne représente pas encore la totalité des investisseurs institutionnels soumis à cette obligation, dont le nombre est estimé à 100.

Dans l'édition 2019<sup>36</sup>, Novethic passe au crible les rapports des investisseurs institutionnels afin d'observer la manière dont ces derniers **s'approprient les enjeux climatiques et ESG**.



Les points clés de l'étude sont :

- **La mesure de l'empreinte carbone est une démarche phare** : pour 68% des encours observés (principalement des actions et obligations), les investisseurs institutionnels ont effectué une mesure de leur empreinte carbone.
- **La part verte est un indicateur que les investisseurs institutionnels prennent davantage en compte** : les encours dédiés aux financements verts ont augmenté de 8,6 milliards par rapport à l'année précédente.
- **La part brune est un indicateur en devenir mais peu communiqué jusqu'à présent** : près d'un tiers des 100 plus grands investisseurs institutionnels français ont mis en place une démarche d'exclusion liée au climat ; un désinvestissement de 617 millions d'euros pour cause d'exclusion du charbon et des énergies fossiles a été observé.
- **Les recommandations de la TCFD sont favorables au pilotage des risques climat** : les 18 investisseurs institutionnels dont la politique climat est la plus avancée déclarent utiliser le référentiel de la TCFD.

32 Source : Novethic, septembre 2019, ODD – un rendez-vous manqué entre entreprises et investisseurs.

33 Source : Novethic, septembre 2019, Investing with a purpose – analysing european asset owners' contribution to the SDG's.

34 Source : Novethic, septembre 2019, ODD – nouveau référentiel pour les investisseurs institutionnels engagés.

35 Source : l'initiative Net-Zero Asset Owner.

36 Source : Novethic, octobre 2019, 173 nuances de reporting : spin-off climat.

En somme, l'étude a montré qu'une majorité d'investisseurs institutionnels (72) s'efforcent de **respecter l'obligation de l'Article 173-VI de la Loi TECV** : particulièrement sur les enjeux climat mais moins sur les aspects ESG. Cependant, ce constat est à nuancer car plus d'un quart des 100 principaux investisseurs institutionnels ne se plient pas à cette réglementation et ne publient quasiment aucune information relative à ce sujet dans leur rapport.

AMF 2019, [RAPPORT SUR LA RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE DES SOCIÉTÉS COTÉES](#)



L'AMF a publié le 14 novembre 2019, un rapport sur l'intégration de la DPEF par les sociétés cotées. Le document analyse comment elles ont fait la transition entre les obligations **Grenelle II** et la **DPEF**, c'est-à-dire comment elles sont passées d'une logique d'exhaustivité à une logique de pertinence des informations à communiquer.<sup>37</sup>

Les objectifs de cette publication sont les suivants :

- **Accompagner les acteurs français** dans cette transition d'une réglementation à l'autre en partageant des pratiques inspirantes tout en valorisant les différentes démarches ;
- **Faire un inventaire des textes applicables au niveau français**, en matière de reporting extra-financier.

L'AMF a identifié 12 enjeux d'évaluation des DPEF 2018. Cependant, il ressort de l'étude que 4 enjeux clés devraient faire l'objet d'une attention particulière de la part des sociétés en 2020 :

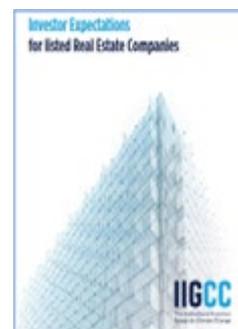
- **La concision de la DPEF (ENJEU 2)** : 58% des sociétés de l'échantillon présentent une section dédiée à la DPEF 2018 au sein de leur document de référence plus longue que la section dédiée aux informations RSE dans le document de référence 2017. La DPEF doit se limiter aux seuls risques et opportunités considérés comme matériels par l'entreprise ;
- **La consolidation du périmètre sur lequel porte le reporting (ENJEU 4)** : 83% des émetteurs de l'échantillon indiquent que le périmètre de reporting varie selon plusieurs facteurs (les entités couvertes, le thème couvert, etc.). La société doit justifier les parties du périmètre non couvertes par la DPEF ;
- **Le choix des indicateurs clés de performance pertinents et clairement définis (ENJEU N°10)** : moins de 50% des sociétés étudiées se fixent des objectifs prospectifs pour leur gestion des risques. Pour permettre la mise en perspective des données avec les risques exposés dans la DPEF, les choix d'indicateurs doivent être clairement explicités et des objectifs doivent servir à suivre la trajectoire de l'entreprise ;
- **La cohérence d'ensemble de la DPEF (ENJEU N°11)** : la DPEF doit permettre de mettre en perspective le modèle d'affaires de la société avec les risques identifiés, les politiques mises en place et les indicateurs de performance utilisés.

Enfin, l'AMF est favorable à une harmonisation des cadres réglementaires européens (transposition de la directive d'un pays à l'autre) afin de parvenir à un cadre de reporting extra-financier complet, cohérent et permettant la comparabilité des démarches.

37 Source : AMF, novembre 2019, [Rapport sur la responsabilité sociale, sociétale et environnementale des sociétés cotées](#).

Le 6 novembre 2019, le Institutional Investors Group on Climate Change a publié un rapport sur les **attentes des investisseurs** vis-à-vis des sociétés immobilières cotées en matière de gouvernance et de gestion des risques climatiques.<sup>38</sup>

Le groupe d'investisseurs institutionnels sur le changement climatique (IIGCC) est une plateforme européenne de collaboration des investisseurs sur le changement climatique. L'IIGCC a été lancé en 2001 et travaille avec des entreprises, des décideurs et des investisseurs pour aider à **définir des pratiques, des politiques et des comportements d'investissement** pour faire face au changement climatique.



Ce rapport vise à identifier des questions clés que les investisseurs pourraient se poser afin de comprendre la manière dont les sociétés immobilières cotées gèrent les risques climatiques et décident de la mise en place d'actions pour s'aligner sur la **trajectoire 2°C de l'Accord de Paris**. Le document s'adresse ainsi aux investisseurs et décrit les attentes et les questions qu'ils doivent avoir à l'égard des **membres du conseil d'administration** et des **professionnels du développement durable** du secteur immobilier. A titre d'exemple, le IIGCC encourage l'investisseur à se renseigner sur l'existence, chez l'acteur immobilier, d'un processus pour identifier et évaluer les risques et opportunités liés au changement climatique. Au-delà de cela, il s'agit de comprendre si le processus existant se traduit via des **scenarii ou projections** à l'échelle d'un portefeuille aussi bien que des actifs.



<sup>38</sup> Source : IIGCC, novembre 2019, Investor expectations for listed Real Estate Companies.

# 18 ENJEUX ESG POUR UN IMMOBILIER RESPONSABLE



## UN GUIDE SUR LES 18 ENJEUX ESG

Les 18 enjeux ESG, prismes d'analyse de ce Baromètre font l'objet d'un livrable à part entière, disponible sur Taloen, le centre de ressources de l'OID. Au moyen de 18 fiches synthétiques, l'OID cherche à donner aux acteurs immobiliers des **clés de compréhension des différents enjeux ESG** à appréhender dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable.

Ces fiches, relues par des membres de l'OID, ont été publiées en amont du Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable, et sont également disponibles individuellement.



### OBJECTIFS DE CES FICHES

- ✓ Environner un enjeu ;
- ✓ Comprendre la réglementation relative à chaque enjeu ;
- ✓ Recenser les indicateurs communément utilisés par les acteurs de l'immobilier pour chaque enjeu ;
- ✓ Identifier les freins et leviers à la mise en place de démarches sur ces enjeux.

### STRUCTURATION DE CES FICHES

Les fiches Enjeux sont structurées suivant différentes rubriques et comprennent les informations suivantes :

<u>Concordances</u>	A chaque enjeu correspondent des indicateurs du GRESB, du GRI, de l'EPRA, un ou plusieurs ODD, ainsi que des labels et certifications.
<u>Définition</u>	Une courte définition est donnée pour chaque enjeu.
<u>Indicateurs</u>	Différents indicateurs utilisés par les acteurs de l'immobilier ont été recensés dans chaque fiche.
<u>Mots-clés</u>	Un ensemble de mots-clés caractérisant l'enjeu est inscrit.
<u>Benchmark</u>	Un état des lieux des pratiques des acteurs du secteur est effectué.
<u>Réglementation</u>	Des textes réglementaires en rapport avec l'enjeu sont présentés.
<u>Chiffres clés</u>	Un ensemble de chiffres se rapportant à chaque enjeu permet de mieux l'appréhender.
<u>Freins et leviers</u>	Différents freins et leviers à la mise en place d'une démarche sur les différents enjeux sont indiqués.
<u>Pistes d'action</u>	Des exemples de pistes d'action sont à disposition des acteurs de l'immobilier.





---

# BIBLIOGRAPHIE

## Sources réglementaires

Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Directive 2014/95/UE du Parlement européen relative à la publication d'informations non financières.

Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Décret n° 2017-1265 relatif à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises.

## Etudes

AMF et ACPR 2019, Bilan de l'application des dispositions du décret n°2015-1850 du 29 décembre 2015 relatives au reporting extra-financier des investisseurs.

AMF, 2019, Point d'étape réglementaire européen : avancées des travaux finance durable (disclosure et benchmark).

AMF, 2019, Rapport sur la responsabilité sociale, sociétale et environnementale des sociétés cotées.

EU Technical Expert Group on Sustainable Finance, juin 2019, Taxonomy technical report.

EU Technical Expert Group on Sustainable Finance, juin 2019, Report on EU green bond standard.

EU Technical Expert Group on Sustainable Finance, juin 2019, Report on benchmarks.

Finance for Tomorrow 2019, Le risque climatique en finance.

GRESB, 2019, GRESB Real Estate Results.

IIGCC, 2019, Investor expectations for listed Real Estate Companies.

Novethic, 2019, ODD – un rendez-vous manqué entre entreprises et investisseurs.

Novethic, 2019, Investing with a purpose – analysing european asset owners' contribution to the SDG's.

Novethic, 2019, ODD – nouveau référentiel pour les investisseurs institutionnels engagés.

Novethic, 2019, 173 nuances de reporting : spin-off climat.

Novethic, 2016, Investissement Responsable en Immobilier, Chiffres du marché français 2016.

Novethic, 2014, Mise en œuvre de l'article 224 de la loi Grenelle II.

Task Force on Climate-related Financial Disclosures, 2019 2019 Status Report.

## Publications de l'OID

OID, 2019, 18 Enjeux ESG pour un Immobilier Responsable.

OID, 2019, Comprendre la comptabilité des émissions de Gaz à Effet de Serre dans l'immobilier tertiaire.

OID, 2019, Confort et bien-être : Quelles traductions à l'heure des nouveaux modes de travail ?

OID, 2019, Achats Responsables en immobilier – le guide d'accompagnement de la grille de critères RSE.

OID, 2018, Baromètre 2018 de l'Immobilier Responsable.

OID, 2018, Acquisition – le guide pour la due diligence responsable.

OID, 2018, Opportunités et retours d'expérience de l'économie circulaire pour l'immobilier.

OID et PwC, 2017, Démarches ESG-Climat Des Gérants Immobiliers.

OID, 2012 à 2018, Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires.

---

# ABRÉVIATIONS

- **ACPR** : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
- **ACT** : Assessing low Carbon Transition
- **AMF** : Autorité des Marchés Financiers
- **CBI** : Climate Bonds Initiative
- **CDP** : Carbon Disclosure Project
- **DPE** : Diagnostic de Performance Energétique
- **DPEF** : Déclaration de Performance Extra-Financière
- **DPEB** : Directive européenne sur la Performance Energétique des Bâtiments
- **EPRA** : European Public Real estate Association
- **ESG** : Environnemental, Social et Gouvernance
- **FIA** : Fonds d'Investissement Alternatifs
- **GES** : Gaz à Effet de Serre
- **GRESB** : Global Real Estate Sustainability Benchmark
- **IIGCC** : Institutional Investors Group on Climate Change
- **ISR** : Investissement Socialement Responsable
- **NRE** : Nouvelles Régulations Economiques (Loi)
- **NZEB** : Net Zero Energy Building
- **ODD** : Objectifs de Développement Durable
- **OPCI** : Organismes de Placement Collectif Immobiliers
- **OPPCI** : Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobiliers
- **OTI** : Organisme Tiers Indépendant
- **PME** : Petites et Moyennes Entreprises
- **PRI** : Principles for Responsible Investment
- **RSE** : Responsabilité Sociétale des entreprises
- **RT** : Réglementation Thermique
- **SBTI** : Science Based Targets Initiative
- **SCPI** : Sociétés Civiles de Placement Immobilier
- **SGP** : Société de Gestion de Portefeuille
- **SIIC** : Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées
- **TCFD** : Task Force on Climate-related Financial Disclosures
- **TECV** : Transition Energétique pour la Croissance Verte (Loi)
- **TEG** : Technical Expert Group

# REMERCIEMENTS

La rédaction de ce Baromètre a été pilotée par **Laura Georgelin**, *Chargée de projets - OID*, appuyée par **Zinaïda Preasca**, *Assistante chargée de projets - OID* et secondée par **Oriane Cébile**, *Responsable des projets et coordinatrice - OID*. Ces travaux ont été menés sous la direction de **Loïs Moulas**, *Directeur Général - OID*.

Ce Baromètre été pensé et rédigé en étroite collaboration avec les membres de l'équipe de l'IEIF, **Soazig Dumont**, *Analyste senior*, et **Christian de Kerangal**, *Directeur Général*.

L'OID remercie tout particulièrement celles et ceux qui ont participé aux réunions du Comité d'Experts sur ce Baromètre et qui l'ont nourri de leur expertise et de leurs précieux conseils : **ASPIM, AXA Investment Managers, BNP PARIBAS Cardif, FSIF, Horizon AM, IEIF, LA FRANÇAISE REM, Union Investment**.



L'OID remercie également toutes les organisations qui ont répondu aux questionnaires 2019 :



## A propos de l'ASPIM



L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) promeut, représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (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 2018, les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI, OPPCI et autres FIA) avaient une capitalisation globale de 180 milliards €.

Le nombre total des membres de l'ASPIM est de 97, dont 84 adhérents qui sont des Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPPCI, OPCI et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, qu'elles soient filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 13 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

Dans ses relations avec les autorités françaises et internationales en charge des sujets intéressant ses adhérents, l'ASPIM défend et promeut les intérêts des investisseurs de ces fonds et s'attache à démontrer les apports de ce secteur professionnel à l'économie nationale. L'ASPIM est en particulier à l'origine de la création en 2006 de l'OPCI, nouvelle formule d'investissement destinée aux particuliers et aux investisseurs institutionnels et de la récente réforme du cadre juridique des SCPI, à l'occasion de la transposition en droit français de la directive AIFM.

## A propos de la FSIF



Créée en 1935, la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) rassemble les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent au quotidien des biens immobiliers diversifiés tels que bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques, logements, résidences étudiantes ou maisons de retraite en France et à l'étranger.

Elle est composée de sociétés immobilières cotées et non cotées, qui représentent en France 120 milliards d'actifs et 25 millions de m<sup>2</sup>.

Ses adhérents cotés totalisent 69 milliards d'euros de capitalisation boursière, soit 93 % de l'ensemble du compartiment immobilier coté d'Euronext Paris.

Les SIIC inscrivent leur activité dans la durée, ce qui les a conduit à avoir été parmi les 1<sup>ères</sup> entreprises à s'interroger sur leur empreinte carbone, tant au niveau du portefeuille existant que de leurs développements futurs. Elles ont abordé la transition énergétique et écologique en prenant dès 2006, lors des premières initiatives impulsées au niveau européen, des engagements assortis d'objectifs chiffrés et ambitieux qui s'évaluent et se mesurent concrètement. Ainsi, la plupart des SIIC ont signé la Charte pour l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires en 2013. Il en résulte que, en 2019, avec 28 participants, la France se distingue en obtenant le meilleur score de l'étude du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) toutes les foncières ayant atteint un statut de « Green star 5 étoiles ».

## A 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 (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 125 sociétés membres (3/4 d'investisseurs, foncières cotées et gestionnaires de fonds, 1/4 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 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'histoire.

# À PROPOS DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE

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 une soixantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France sur toute sa chaîne

de valeur. Acteur indépendant, des intérêts privés et publics, 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.

## Membres



## Partenaires



### Observatoire de l'Immobilier Durable

12 rue Vivienne  
75002 Paris  
Tél : +33 (0)7 69 78 01 10  
contact@o-immobilierdurable.fr  
www.o-immobilierdurable.fr



### À propos du Baromètre de l'Immobilier Responsable de l'OID

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

Le rapport 2019 a été rédigé conformément au référentiel de l'OID qui définit les méthodes de travail pour le traitement des données.

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.