

VERSION
COMPLÈTE
4° ÉDITION

2021

ENVIRONNEMENT
SOCIAL
GOUVERNANCE
ISR
CLIMAT
RISQUE
TAXINOMIE
REPORTING
TRANSPARENCE
EXTRA-FINANCIER

BAROMETRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE



NOS PARTENAIRES





LOIS MOULAS
Directeur général de l'OID



DELPHINE MOUROT
Responsable de programme Finance Responsable & Biodiversité - OID

« Pour la première fois depuis le Grenelle de l'environnement, le carbone devient l'enjeu ESG majeur devant l'énergie pour les acteurs de l'immobilier de gestion et de la promotion immobilière. Avec l'intégration en 2021 de ces derniers au Baromètre, nous pouvons désormais croiser les attentes entre les différents types d'acteurs. Cette étude annuelle résulte de la somme d'efforts de nombreux professionnels de l'immobilier responsable. Grâce à eux, l'étude poursuit son objectif d'accélérateur pour les stratégies ESG françaises ! »

ÉDITO	3
INTRODUCTION	4
CHIFFRES CLÉS	6
INDICATEURS 2021	7
IMMOBILIER DE GESTION	8
LE BÂTIMENT : UN MÊME SOUS-JACENT POUR DIFFÉRENTS PROFILS DE GESTIONNAIRES	9
SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE	10
INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS.....	12
SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉES	14
PROMOTION IMMOBILIÈRE	16
RÉGLEMENTATION	19
BIBLIOGRAPHIE	21
REMERCIEMENTS	22
ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE	23
À PROPOS	25

ÉDITO



**Véronique
DONNADIEU**
*Déléguée générale,
ASPIM*



Nathalie ROBIN
*Directrice Immobilier,
BNP PARIBAS Cardif
Présidente, Comité
Immobilier de la FFA*



**Delphine
CHARLES-PÉRONNE**
*Déléguée générale,
FSIF*

L'année 2021 a été rythmée par les rendez-vous internationaux sur la nécessaire prise en compte des grands défis environnementaux : en effet, tant la COP15 sur la diversité biologique à Kunming, que la COP26 sur les changements climatiques à Glasgow ont insisté sur les liens entre crise environnementale, climatique, sanitaire et économique. Poussé par un contexte réglementaire dynamique et la multiplication des outils à leur disposition, l'engagement des acteurs économiques et financiers dans la transition environnementale et sociale n'est plus seulement souhaitable, mais nécessaire.

Face à cet emballement, certains questionnent la crédibilité même de cette finance dite responsable. Comment l'appréhender ? Dans le secteur de l'immobilier, les choix des investisseurs impactent directement la performance environnementale et sociale des bâtiments. Cette particularité confère aux investisseurs immobiliers une responsabilité d'autant plus grande quant à l'intégration des enjeux ESG en phase de gestion.

Mais l'observation de la seule étape d'exploitation du bâtiment ne permet pas de refléter son impact global. Les choix de conception possèdent un impact environnemental considérable, et sont susceptibles d'influencer les niveaux de performance future des actifs immobiliers. Comment les maîtres d'ouvrage immobiliers intègrent-ils les enjeux ESG dans leurs pratiques ? Sont-elles alignées avec les attentes des investisseurs ? Différent-elles et si oui, pourquoi ?

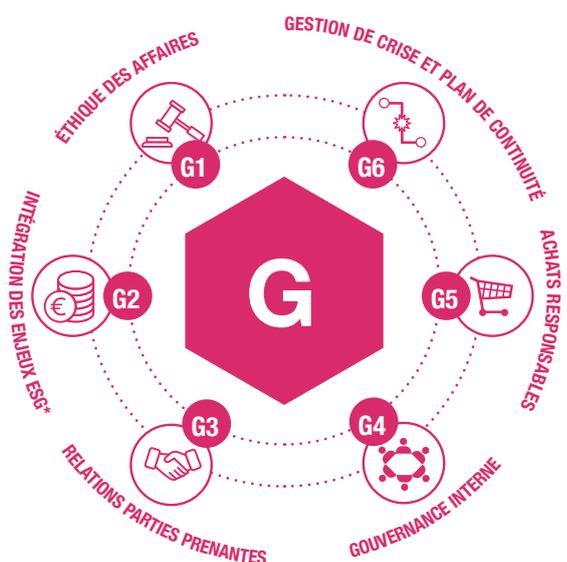
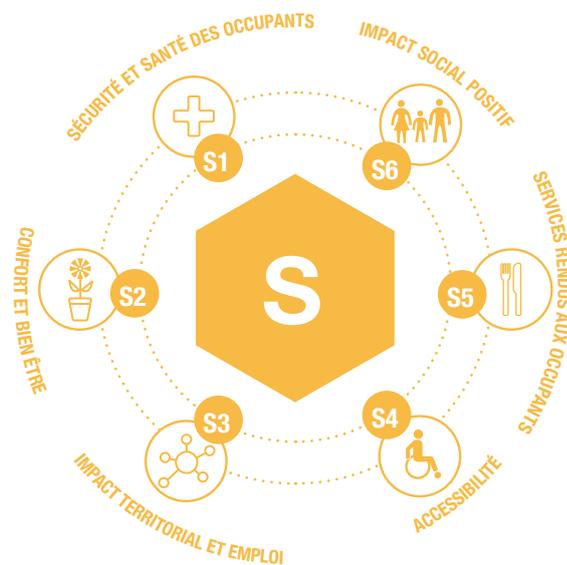
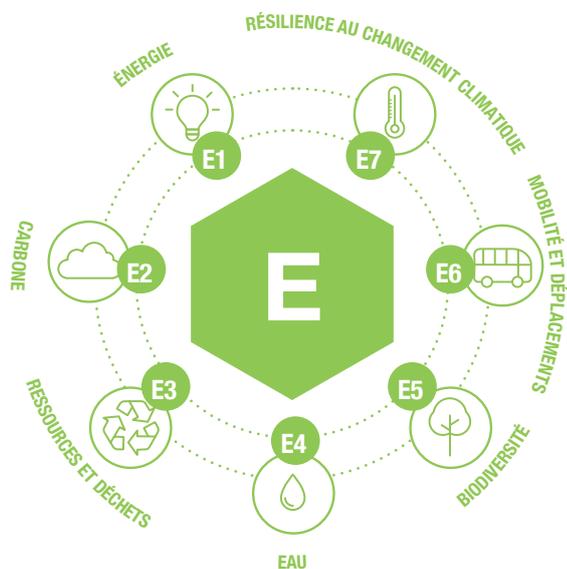
Depuis 2018, le Baromètre de l'Immobilier Responsable est devenu un rendez-vous incontournable pour suivre le niveau d'avancement des acteurs de l'immobilier sur les pratiques ESG. Outre les évolutions pour les acteurs de l'immobilier de gestion, cette quatrième édition intègre désormais la filière de la promotion immobilière. Hiérarchisation des enjeux, pratiques ESG, comparaison des spécificités de chaque acteur, mise en regard avec le contexte réglementaire, retrouvez dans cette étude un état des lieux approfondi des pratiques de l'immobilier responsable.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !

NOUVEAU EN 2021 !

**LES PROMOTEURS
IMMOBILIERS
PARTICIPENT
DÉSORMAIS
ÉGALEMENT AU
BAROMÈTRE !**

INTRODUCTION



Depuis 2018, le Baromètre de l'Immobilier Responsable évalue chaque année le niveau de maturité des acteurs de l'immobilier en matière de pratiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance). Pour évaluer l'état d'avancement du secteur sur ces thématiques, l'étude prend en compte différents indicateurs tels que l'existence d'une démarche, la priorisation des enjeux ESG, les indicateurs utilisés et objectifs fixés, l'intégration de la démarche dans les process internes ainsi que les outils mis en place.

Ces informations sont analysées au niveau de la gestion immobilière d'une part, par voie d'un questionnaire adressé aux investisseurs institutionnels, sociétés de gestion et sociétés immobilières cotées, et pour les activités de développement d'autre part, par la voie d'un questionnaire adressé aux sociétés de la filière promotion immobilière.

LE RÉFÉRENTIEL DES 19 ENJEUX DE L'OID

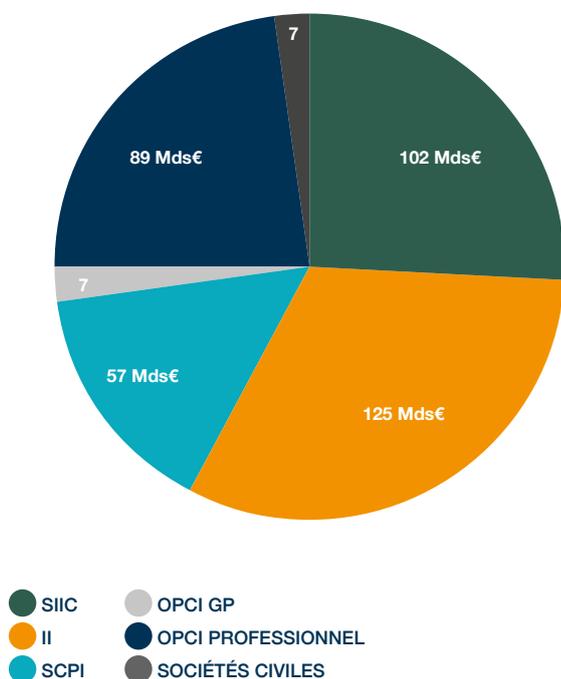
Le référentiel des 19 enjeux ESG, prisme d'analyse du Baromètre de l'Immobilier Responsable, a été initialement élaboré sur la base de l'étude des matrices de matérialité d'acteurs du secteur et de l'analyse croisée des référentiels normatifs et réglementaires, français et internationaux. Un travail d'uniformisation a été réalisé par un Comité d'experts. Le référentiel demeure non exhaustif et peut être amené à évoluer.

Les 19 enjeux ESG font l'objet d'un guide à part entière, disponible sur Taloen, le centre de ressources de l'OID : le Guide des 19 enjeux ESG pour un immobilier responsable. Chaque enjeu y fait l'objet d'une fiche synthétique indiquant les concordances avec les référentiels internationaux, une définition, quelques indicateurs et chiffres clés, un état des lieux des pratiques et de la réglementation, ainsi que des pistes d'actions pour l'immobilier.

RETROUVEZ LE GUIDE
DES 19 ENJEUX ESG
POUR UN IMMOBILIER
RESPONSABLE EN
CLIQUANT ICI !

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2020

L'IMMOBILIER DE GESTION EN FRANCE AU 31/12/2020



Source : OID 2021 d'après les chiffres de l'IEIF, de la FFA et de l'ASPIM

Le marché de l'immobilier d'investissement en France au 31/12/2020 est largement dominé par les entreprises immobilières et véhicules d'investissement français¹, dont les principaux sont :

- **24 Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC)** qui gèrent un patrimoine immobilier en France de 101,6 Mds € ;
- **Des investisseurs institutionnels** (compagnies d'assurance, mutuelles, caisses de retraite, etc.) dont les détentions immobilières directes en France sont estimées à environ 124,8 Mds €² ;
- **197 Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)** gérées par 38 sociétés de gestion de portefeuille, soit un patrimoine immobilier en France de 57,3 Mds € ;
- **364 Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI)** dont 344 OPCI Professionnels et 20 OPCI Grand Public, gérés par 55 sociétés de gestion de portefeuille, soit un patrimoine immobilier en France de 96,6 Mds € ;
- **Les Sociétés civiles**, pour un patrimoine immobilier en France de 6,6 Mds €.

1 Source : Chiffres IEIF, FFA, ASPIM 2021

2 Ne sont pas inclus dans ce chiffre les participations des assureurs dans les fonds cotés ou non qui s'élèvent à 78,2 Mds, par ailleurs comptabilisés dans l'analyse des SIIC ou des fonds non cotés.

3 Source : Chiffres FPI 2021

© OID 2021

L'ACTIVITÉ DE PROMOTION IMMOBILIÈRE A GÉNÉRÉ EN 2020 UN VOLUME D'ACTIVITÉS **DE 36,6 MDS € HT** PRINCIPALEMENT EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET EN BUREAUX³



L'immobilier en 2020 : le témoignage de Christian de Kerangal, directeur général de l'IEIF

La crise sanitaire a fortement fait évoluer les choix d'allocation des investisseurs immobiliers en matière d'actifs immobiliers. Ainsi, trois classes d'actifs sont aujourd'hui très recherchées : la logistique, portée par l'accélération du e-commerce et le nécessaire développement de la logistique urbaine, mais également à plus long terme par la régionalisation partielle de certaines chaînes de valeur mondialisées ; le résidentiel, qui a fait preuve de sa résilience tout au long de cette crise ; les actifs de santé enfin, dont la crise sanitaire a renforcé l'importance. Les volumes d'investissement pour ces trois catégories d'actifs sont en forte croissance en Europe et en France, ce qui entraîne toutefois une compétition accrue et une compression corrélative des rentabilités.

A l'inverse, les secteurs de l'hôtellerie/tourisme et du commerce ont beaucoup souffert au cours de la crise sanitaire et sont aujourd'hui moins recherchés par les investisseurs. Même si le commerce recouvre des typologies d'actifs très variées, dont certaines tirent mieux leur épingle du jeu que d'autres, la crise a accéléré la

nécessité pour les enseignes et les propriétaires de centres commerciaux de se réinventer face à la concurrence du e-commerce, mais également à l'attention croissante d'une partie des ménages à consommer de manière plus durable.

Le bureau, qui constitue en France la part majoritaire des portefeuilles immobiliers, est quant à lui à une croisée des chemins : l'accélération de la mise en place du télétravail dans les entreprises tertiaires a déjà, et aura un impact déflationniste sur la demande de surfaces de bureaux. En parallèle, le rôle du bureau en tant que lieu physique est questionné et entraîne une redéfinition de la répartition des différents espaces de travail, avec une augmentation des espaces collectifs, au service de la créativité et de la convivialité. Face à ces évolutions majeures, les investisseurs attendent d'y voir plus clair : s'ils continuent d'investir fortement dans les cœurs des métropoles et les pôles tertiaires affirmés, ils sont plus prudents face aux bureaux situés en périphérie où pourrait se développer une vacance plus structurelle dans les années à venir.

La prise en compte des critères ESG dans les stratégies d'investissement devient également incontournable pour la très grande majorité des investisseurs. Il ne s'agit plus d'une option, mais d'un préalable qui modifie en profondeur les process d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers. L'ensemble de la chaîne des acteurs est en train de modifier ses pratiques, en matière de construction, de choix des matériaux, de recyclage de l'existant, de gestion plus économe des immeubles tout au long de leur cycle de vie, etc. La montée en puissance de la réglementation, au niveau européen et français, y contribue fortement, mais la conviction des investisseurs est désormais forte pour réduire les impacts du changement climatique et s'adapter à ses conséquences.

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable constitue un outil précieux pour quantifier l'évolution des différents acteurs sur ces sujets et contribuer à accroître la transparence du secteur.

CHIFFRES CLÉS

65
RÉPONDANTS
AU BAROMÈTRE
EN 2021

78 %

DE COUVERTURE
DU SECTEUR DE
L'IMMOBILIER
DE GESTION
AU 31/12/2020

38 %

DE COUVERTURE
DE LA FILIÈRE
PROMOTION
IMMOBILIÈRE AU
31/12/2020

98 % des répondants déclarent posséder une **démarche ESG** sur leurs activités immobilières, et 60% soumettent cette démarche au moins en partie à vérification par un **Organisme tiers indépendant**

83 % des acteurs de l'immobilier consultent régulièrement leurs équipes RSE dans l'**élaboration des orientations stratégiques**

IMMOBILIER DE GESTION

ENVIRONNEMENT



93 % +19 PTS

DES RÉPONDANTS SE FIXENT UN OBJECTIF LIÉ À L'ÉNERGIE



90 % +15 PTS

DES RÉPONDANTS SE FIXENT UN OBJECTIF EN MATIÈRE D'ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Les acteurs de l'immobilier, incités par le régulateur et les attentes de la société civile, doivent maintenant quasi-systématiquement publier des indicateurs liés à la consommation d'énergie de leurs actifs ainsi qu'à leur contribution au changement climatique. Sur les 27 acteurs de l'immobilier de gestion s'étant fixés des objectifs carbone à horizon 2030, l'objectif de réduction moyen est de 52%.



34 % +1 PT

DES RÉPONDANTS POSSÈDENT UN INDICATEUR DE PERFORMANCE EN BIODIVERSITÉ, BIEN QU'ILS SOIENT 99% À SUIVRE CET ENJEU DANS LEURS DÉMARCHES (+20PTS EN 2019)



81 % +12 PT

DES RÉPONDANTS POSSÈDENT UN INDICATEUR DE SUIVI EN RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, SOUVENT APPUYÉ SUR LA PART DES ACTIFS AYANT EFFECTUÉ UNE ANALYSE DE RISQUE

L'actualité 2021 – événements climatiques extrêmes, rapport du GIEC, COP26 - nous avertit : les risques physiques liés au changement climatique vont entraîner des dégâts majeurs pour le secteur de l'immobilier. Les acteurs de l'immobilier se mobilisent de plus en plus afin de systématiser une analyse de risque de leurs bâtiments.

SOCIAL



49 % +34 PTS

DES RÉPONDANTS POSSÈDENT UN INDICATEUR POUR SUIVRE L'IMPACT SOCIAL POSITIF DE LEURS INVESTISSEMENTS, UNE DES PLUS FORTES AUGMENTATIONS EN 2021



86 % +12 PTS

DES RÉPONDANTS POSSÈDENT UN INDICATEUR POUR SUIVRE LA SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS DE LEURS BÂTIMENTS



81 % +14 PTS

DES RÉPONDANTS POSSÈDENT UN INDICATEUR POUR SUIVRE LE CONFORT ET BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS DE LEURS BÂTIMENTS

Avec la crise sanitaire du COVID-19, les sociétés ont dû renforcer leurs dispositifs de suivi sur la sécurité de leurs actifs (au moyen du suivi de la qualité de l'air notamment), mais sont aussi plus nombreuses à mettre en place des indicateurs pour suivre l'impact de leurs activités sur le tissu socio-économique locale.

GOVERNANCE



61 % +14 PTS

DES RÉPONDANTS ONT DÉPLOYÉ UN PLAN D'ACTION POUR INTÉGRER LES ENJEUX ESG DANS LEURS DÉMARCHES D'INVESTISSEMENT, DE GESTION ET DE CONTRÔLE DES RISQUES



87 % +33 PTS

DES RÉPONDANTS POSSÈDENT UN INDICATEUR POUR ÉVALUER LEURS RELATIONS AVEC LEURS PARTIES PRENANTES ET LEUR IMPLICATION DANS LA DÉMARCHE ESG

Les attentes liées à la publication d'informations extra-financières étant de plus en plus fortes, les acteurs doivent déployer des processus de collecte de données efficaces en interne, mais aussi auprès de leurs parties prenantes.

INDICATEURS 2021

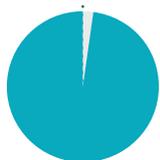
2021 BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

ENVIRONNEMENT
SOCIAL
GOUVERNANCE
CLIMAT
RISQUE
FISCAL
TAXINOMIE
TRANSPARENCE
EXTRAFINANCIER

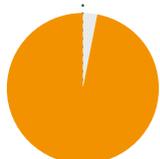
CHACUN INDICATEUR RETENU VISE À TÉMOIGNER DU NIVEAU DE PRISE EN COMPTE D'UN ENJEU ESG OU D'UN GROUPE D'ENJEUX ESG PAR LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES D'ACTEURS DE L'IMMOBILIER RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DU BAROMÈTRE.

65

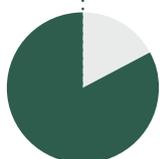
RÉPONDANTS au questionnaire du Baromètre de l'Immobilier Responsable en 2021, gestionnaires et promoteurs confondus



98 % DES RÉPONDANTS déclarent posséder une démarche ESG sur leurs activités immobilières, et **60 %** soumettent cette démarche au moins en partie à vérification par un **Organisme tiers indépendant (OTI)**



97 % DES RÉPONDANTS utilisent des outils méthodologiques pour appuyer leurs démarches ESG, dont **62 %** une matrice de matérialité, **56 %** un outil cartographique des risques climatiques, **49 %** une analyse de résilience à l'aide de scénarios, et **30 %** une analyse de risques liés à la biodiversité



83 % DES ACTEURS de l'immobilier consultent régulièrement leurs équipes RSE dans l'élaboration des orientations stratégiques

14

RÉPONDANTS font approuver leurs objectifs de décarbonation par la Science-based Target initiative (SBTi)

TROIS NIVEAUX D'ANALYSES SONT MENÉS DANS CE BAROMÈTRE :

- Une analyse globale portant sur la démarche ESG des acteurs : la transparence et la gouvernance de la démarche, l'intégration des enjeux ESG, les outils utilisés, etc. ;
- Une analyse plus détaillée sur les enjeux ESG retenus : existence et types d'indicateurs, d'objectifs et de plans d'actions mis en œuvre par les répondants ;
- Une hiérarchisation des enjeux, qui prend en compte le niveau d'importance accordé à chaque enjeu par les différentes catégories d'acteurs ;

Le périmètre des indicateurs du Baromètre de l'Immobilier Responsable se focalise sur l'actif ou le projet immobilier à l'échelle française. Les indicateurs sont pondérés par la valeur du patrimoine immobilier pour les acteurs de l'immobilier de gestion, et par la valeur du chiffre d'affaires pour les acteurs de la promotion immobilière.

Nota Bene : Les indicateurs reflètent les réponses apportées en 2021 par les répondants au questionnaire sur leurs pratiques ESG en 2020.

IMMOBILIER DE GESTION

78 %
de couverture
du marché de
l'immobilier de
gestion

68 % des sociétés de gestion

79 % des investisseurs institutionnels

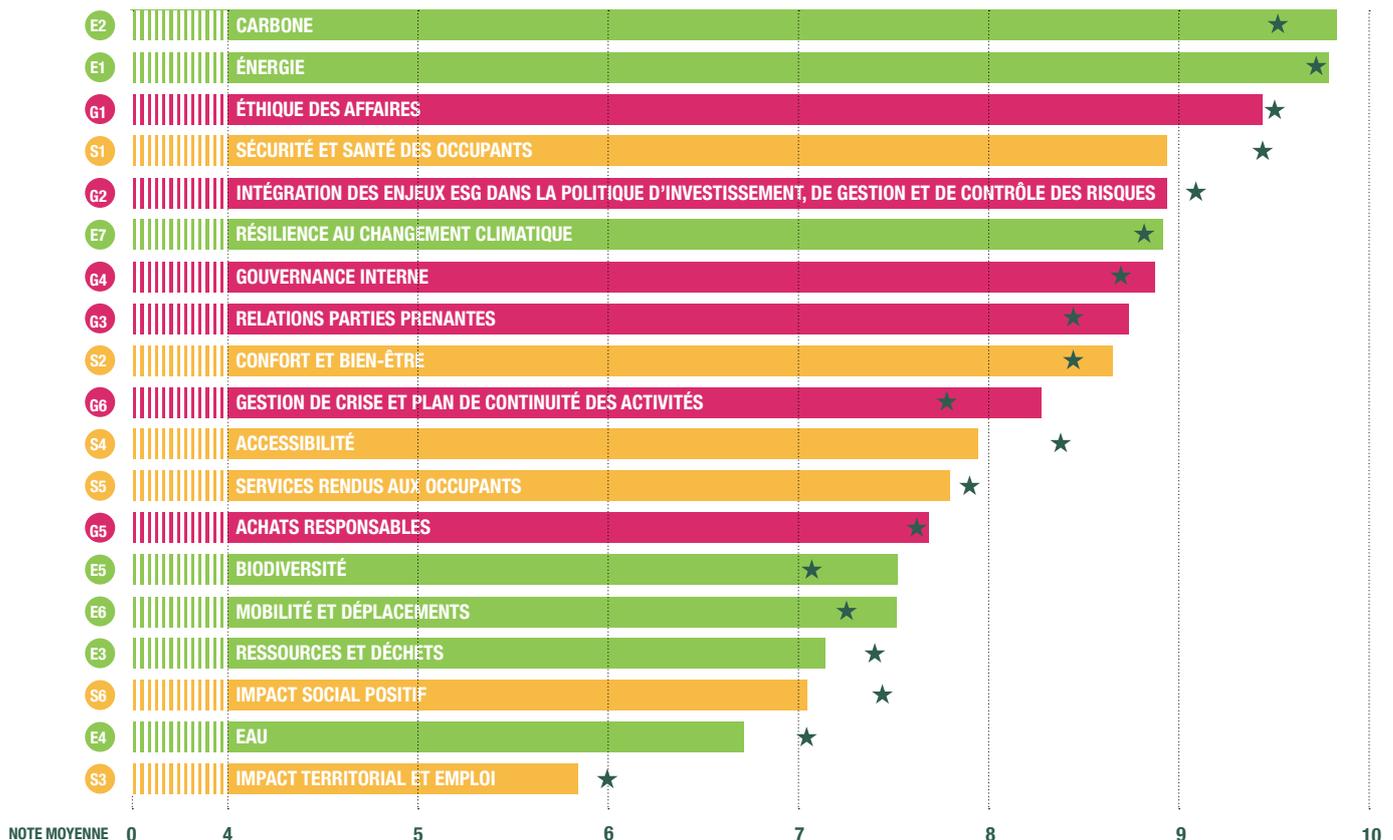
93 % des sociétés d'investissement
immobilier cotées

E 8,2/10
la moyenne du pilier
ENVIRONNEMENT

S 7,7/10
la moyenne du pilier
SOCIAL

G 8,7/10
la moyenne du pilier
GOUVERNANCE

CLASSEMENT 2021 DES 19 ENJEUX ESG PAR LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE GESTION



★ CLASSEMENT 2020

© OID 2021

Le classement des enjeux ESG en immobilier de gestion en 2021 est stable par rapport à l'année passée. Ce classement, basé sur les notes d'importance accordées par les répondants, permet d'identifier les enjeux qui sont jugés les plus importants, compte tenu du contexte réglementaire et normatif. **Pour la première année, l'enjeu carbone dépasse celui de l'énergie, reflétant un changement progressif du prisme exclusivement énergétique des exploitants immobiliers dans le déploiement d'une stratégie carbone.** La prééminence des thématiques climatiques par rapport aux autres enjeux environnementaux reste toutefois flagrante, les autres enjeux environnementaux arrivant tous en fin de classement.

Malgré la présence des enjeux climatiques en tête de classement, **c'est le pilier de gouvernance qui se place en moyenne en première place, devant les piliers environnementaux, puis sociaux.** Les thématiques de gouvernance, quoique faisant moins l'objet de démarches structurées (voir

résultats ci-après), restent centrales pour les investisseurs et gestionnaires, qui doivent nécessairement s'appuyer sur les processus développés en interne ou avec les parties prenantes pour mettre en place la stratégie de développement durable.

Le pilier social correspond aux enjeux liés à la capacité des bâtiments à répondre aux besoins des habitants, ainsi qu'aux impacts socio-économiques des stratégies d'investissement et de gestion des acteurs. **Particulièrement sensibles aux attentes des occupants du fait de leur position de bailleur, les acteurs de l'immobilier de gestion abordent en priorité le pilier social par les enjeux de santé et sécurité et de confort et bien-être des occupants.** Les enjeux liés aux impacts sur le tissu socio-économique local du bâtiment, moins évidents à prendre en compte dans les activités d'exploitation, se retrouvent en fin de classement, comme en 2020, témoignant de la nécessité d'approfondir ces thématiques à l'avenir. .

LE BÂTIMENT : UN MÊME SOUS-JACENT POUR DIFFÉRENTS PROFILS DE GESTIONNAIRES

SGP SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Les sociétés de gestion de portefeuille (SGP) ont un contrôle direct sur la gestion des actifs immobiliers qui composent leurs différents fonds. En immobilier, il peut s'agir d'OPCI grand public ou professionnels (au moins 60 % d'actifs immobiliers), de SCPI (100 % d'actifs immobiliers) ou d'autres FIA (fonds d'investissement alternatifs).

Les SGP ont connu une obligation de reporting extra-financier ESG en 2013 avec l'**article 224 de la loi Grenelle II**, mais les enjeux climatiques n'y étaient pas inclus et la plupart des sociétés n'ont pas réitéré cet exercice de manière périodique. La **Doctrine 2020-03** de l'Autorité des Marchés Financiers et le règlement européen **(UE) 2019/2088** dit **Sustainable Finance Disclosure (SFDR)** entraînent une amélioration significative de la transparence des SGP et de leurs fonds. Ces derniers pourront également être soumis au décret d'application de l'**art. 29 de la Loi Energie Climat** dès 2022 s'ils dépassent un montant d'encours sous gestion de 500 millions €.

Les sociétés de gestion, dans le but de valoriser leurs démarches extra-financières, répondent de plus en plus souvent à l'évaluation des PRI. Le **Label ISR immobilier**, ouvert aux fonds immobiliers depuis 2020, contribue à formaliser les pratiques d'investissement responsable à l'échelle des FIA immobiliers.

Plus d'éléments relatifs à la réglementation en p.19 de la publication !

II INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Les investisseurs institutionnels sont des organismes collecteurs d'épargne (assurances, caisses de retraite, prévoyance, etc.) qui gèrent des montants financiers importants. L'immobilier représente moins de 10 % de leurs investissements, répartis entre les détentions immobilières directes (actifs détenus à 90 % ou plus), et les détentions indirectes qui correspondent à l'épargne placée dans des fonds immobiliers gérés par des sociétés de gestion, ou dans des foncières cotées.

D'abord soumis aux exigences de reporting de l'**art. 224 de la loi Grenelle II (2013)** puis de l'**art. 173 de la Loi pour la Transition Énergétique et la Croissance Verte (2015)** renforcé dans le cadre du décret d'application de l'**art.29 de la Loi Energie Climat (2021)**, les investisseurs institutionnels français sont familiers de l'évaluation de leurs impacts ESG depuis plusieurs années sur certaines enjeux. Le règlement européen **(UE) 2019/2088** dit **Sustainable Finance Disclosure (SFDR)** viendra renforcer la transparence quant à l'intégration des risques extra-financiers sur le reporting dès 2022. D'après la loi relative à la croissance et la **transformation des entreprises (PACTE)**, à compter du 1^{er} janvier 2022, les contrats d'assurance-vie devront contenir au moins une unité de compte responsable, verte ou solidaire au moyen d'un label.

Les investisseurs institutionnels sont nombreux à s'engager dans des initiatives internationales telles que les **Principes pour l'Investissement Reponsable (PRI)**, la **Climate Action 100+10**, ou la **Net Zero Asset Owner Alliance** sous l'égide des Nations Unies.

SIIC SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉES

Les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) exercent un contrôle direct sur la gestion de leurs actifs immobiliers. Du fait du cadre réglementaire historique s'imposant aux sociétés cotées, les SIIC bénéficient d'une expérience plus ancienne en matière de transparence extra-financière, qui se traduit aujourd'hui par une sensibilité accrue à leur impact environnemental que ce soit sur leurs activités de construction, de rénovation ou d'exploitation.

La directive européenne **2014/95/EU** dite **Non-financial reporting directive** (transposée en 2017) oblige certaines sociétés cotées (>500 salariés et CA > 40 millions € ou bilan > 20 millions €) à publier une **DPEF** (déclaration de performance extra-financière). Par effet d'entraînement, les entreprises non soumises peuvent également se prêter de manière volontaire à cet exercice. Ce cadre de reporting sera revu suite à la transposition de la directive européenne **CSRD** d'ici fin 2022, ainsi qu'à l'entrée en vigueur du règlement **(UE) 2020/852** dit de **taxinomie européenne**.

Afin d'évaluer et d'attester leur performance, les sociétés d'investissements immobiliers cotées répondent à de nombreux questionnaires d'agences de notation extra-financière, où elles affichent de bons résultats (CDP, GRESB, EPRA, etc.). Nombre d'entre elles émettent des obligations vertes afin de valoriser leur politique de développement durable et utilisent des outils tels que les trajectoires 2°C afin de structurer et valoriser leurs démarches.

SGP SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

CLASSEMENT DES ENJEUX ESG POUR LES SOCIÉTÉS DE GESTION SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES

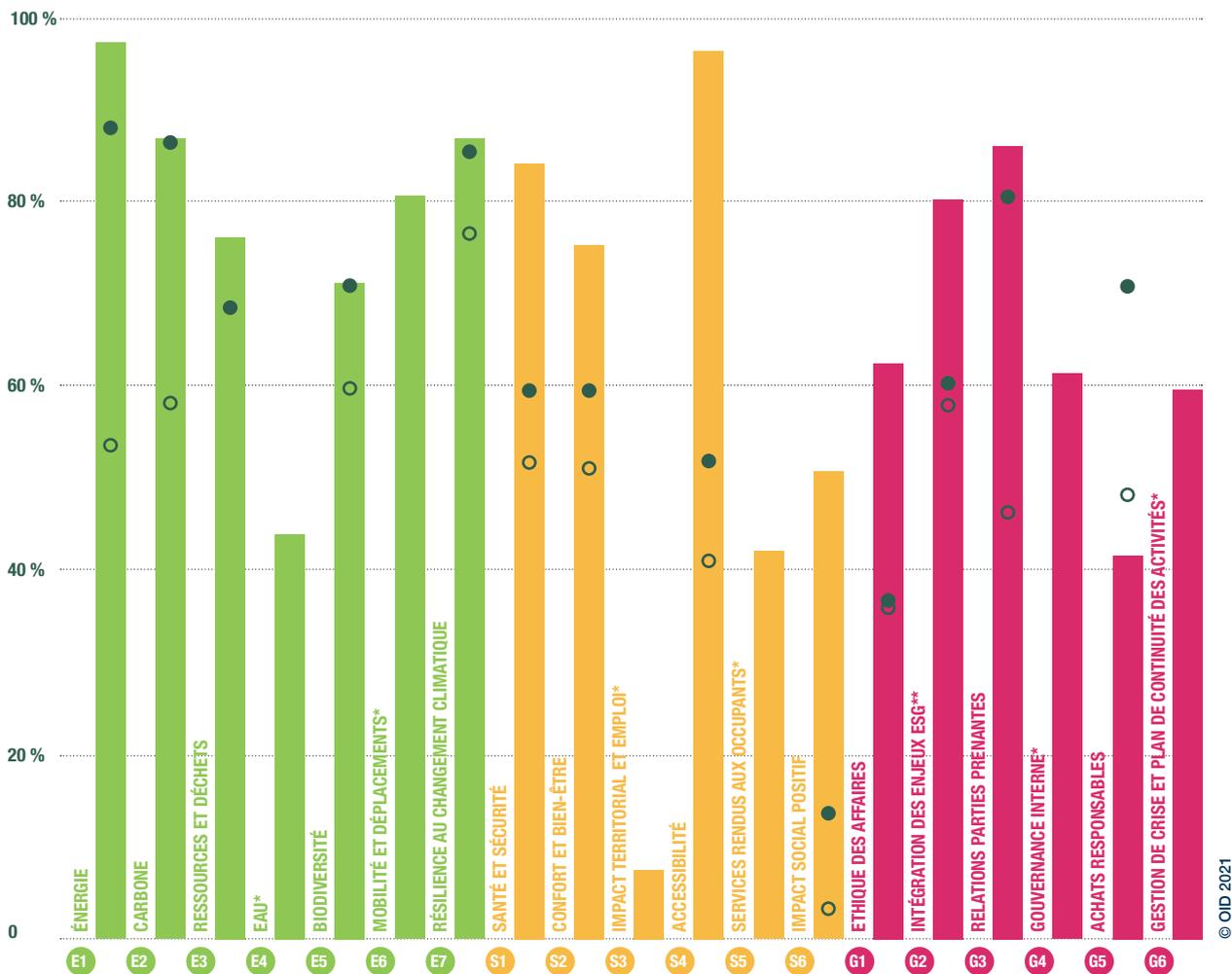
68 %
de couverture du marché pour les sociétés de gestion de portefeuille

- ↑ 1 **E2 CARBONE**
- ↓ 2 **E1 ÉNERGIE**
- ↑ 3 **E7 RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**
- ↓ 4 **G1 ÉTHIQUE DES AFFAIRES**
- ↑ 5 **G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG***
- ↓ 18 **E4 EAU**
- 19 **S3 IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI**

Le classement des enjeux ESG par les sociétés de gestion se caractérise par une forte stabilité d'une année sur l'autre, puisque parmi les cinq enjeux qui arrivent en tête de classement cette année, quatre y figuraient déjà en 2020. Les enjeux climatiques y sont particulièrement mis en avant, enjeux sur lesquels la pression législative et sociétale est particulièrement forte, de même que les attentes des investisseurs. Pour la première année, l'enjeu carbone dépasse l'enjeu énergie. Les principales nouveautés de cette année sont la montée de l'intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion des actifs et de contrôle des risques, qui se classe cinquième parmi les enjeux chez les sociétés de gestion. Le pilier social se concentre principalement dans la deuxième moitié du classement des enjeux ESG pour les sociétés de gestion, en particulier les problématiques liées à l'impact en matière d'emploi qui arrivent en queue de classement.

* dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE : INDICATEURS ET OBJECTIFS



PART DES ACTEURS QUI POSSÈDENT UN INDICATEUR EN 2020 ■ ■ ■ UN OBJECTIF EN 2019 ■ UN OBJECTIF EN 2020 ●

La mention d'un objectif peut cacher des niveaux d'engagement variés, allant d'un objectif qualitatif à un objectif chiffré et daté.

* Pas de données disponibles pour les objectifs relatifs aux enjeux Eau, Mobilité et déplacements, Impact territorial et emploi, Services rendus aux occupants, Gouvernance interne, et Gestion de crise et plan de continuité d'activité.

** dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

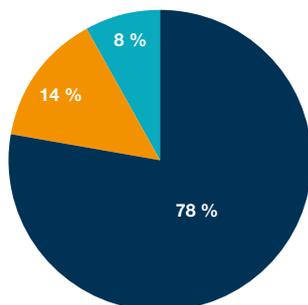
Les démarches ESG des piliers des sociétés de gestion sont - à l'image de l'immobilier de gestion - plus structurées pour le pilier environnement en moyenne que pour les piliers social et gouvernance, comprenant des enjeux plus difficiles à suivre de façon structurée. Les enjeux liés à l'atténuation du changement climatique (**énergie** et **carbone**), ainsi que d'adaptation (**résilience au changement climatique**) constituent l'axe principal des démarches des sociétés de gestion sur le pilier environnemental. Ces enjeux font l'objet d'une réglementation particulièrement contraignante : 70 % des sociétés de gestion se fixent un objectif lié à la réglementation pour l'**énergie** (lié au Dispositif Eco-Energie Tertiaire pour la quasi-totalité). Les sociétés de gestion valorisent de plus en plus les enjeux sociaux dans leurs démarches ESG. C'est notamment le cas en matière d'évaluation de l'**impact social** des activités : 51 % possèdent un indicateur sur cet enjeu dans la politique d'investissement et de gestion de leurs actifs. Il s'agit notamment d'indicateurs liés à la mise à disposition de locaux pour des organisations ou associations caritatives. Le plus souvent abordé sous l'angle réglementaire, l'**accessibilité** des espaces aux personnes porteuses de handicap fait l'objet d'un suivi par plus de 60 % des sociétés de gestion, en hausse de 8 points par rapport à 2020.

L'analyse des réponses montre que les sociétés de gestion sont de plus en plus nombreuses à structurer une démarche ESG en matière de gouvernance. Le suivi d'indicateurs sur les enjeux liés aux **relations avec les différentes parties prenantes** de leurs activités constitue l'axe principal des démarches ; 86 % des sociétés de gestion suivent cette problématique grâce à un indicateur et 80 % se fixent des objectifs concernant aussi bien les locataires (32 %) que leurs prestataires externes (58 %). Le contexte sanitaire de l'année 2020 semble avoir fait évoluer les habitudes et démarches des acteurs, puisque la part des sociétés de gestion suivant un indicateur lié à la **gestion de crise** a doublé par rapport à l'an dernier pour atteindre 60 %. Cet accroissement se remarque aussi pour l'**intégration des critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion des actifs** : 81 % des sociétés de gestion possèdent un indicateur pour suivre cet enjeu contre 50 % l'an dernier. Ce type de démarche constitue une priorité commerciale impactant directement la capacité des sociétés de gestion à lever des fonds, et reflète la nécessité d'assurer une transparence élevée vis-à-vis des attentes des investisseurs.

ZOOM SUR : LES FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS (FIA) IMMOBILIERS ET LE RÈGLEMENT SFDR

CLASSIFICATION DES FIA IMMOBILIERS DES RÉPONDANTS AU BAROMÈTRE SELON LA SFDR, À PONDÉRATION ÉQUIVALENTE

- Fonds article 6
- Fonds article 8
- Fonds article 9



5 DES 18 SOCIÉTÉS DE GESTION INTERROGÉES POSSÈDENT AU MOINS UN FONDS CLASSÉ ARTICLE 6

10 POSSÈDENT AU MOINS UN FONDS ARTICLE 8 SELON LA CLASSIFICATION DU RÈGLEMENT SFDR

67 %
des sociétés de gestion intègrent systématiquement les équipes RSE aux réunions de comité de direction

100 %
des sociétés de gestion consultent souvent les équipes RSE dans l'élaboration des orientations stratégiques

Le point de vue de l'ASPIM

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

L'édition 2021 du baromètre souligne la montée en puissance des équipes en charge de la démarche ESG dans les organes de décision des sociétés de gestion. Ainsi, les équipes RSE participent systématiquement aux comités de direction dans 60 % des cas et 100 % des sociétés de gestion consultent au moins occasionnellement ces équipes dans l'élaboration des orientations stratégiques. Ces proportions s'avèrent être les plus élevées parmi les trois typologies d'acteurs de l'immobilier de gestion et ne sont pas surprenantes au regard de l'exigence grandissante des investisseurs et des épargnants sur la performance

extra-financière. Les sociétés de gestion ont aussi dû réorganiser leur modèle de gouvernance pour être en capacité de répondre aux évolutions régulières du cadre réglementaire ESG. Enfin, l'ouverture de la labellisation ISR aux fonds immobiliers depuis fin 2020 permet aux sociétés de gestion de formaliser et valoriser leur démarche ISR. Au 30 octobre 2021, une trentaine de fonds immobiliers représentant 31 milliards d'euros d'encours avaient déjà vu leurs démarches ESG valorisées par l'obtention du label ISR, premier label de la finance durable en Europe !

II INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

CLASSEMENT DES ENJEUX ESG POUR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES

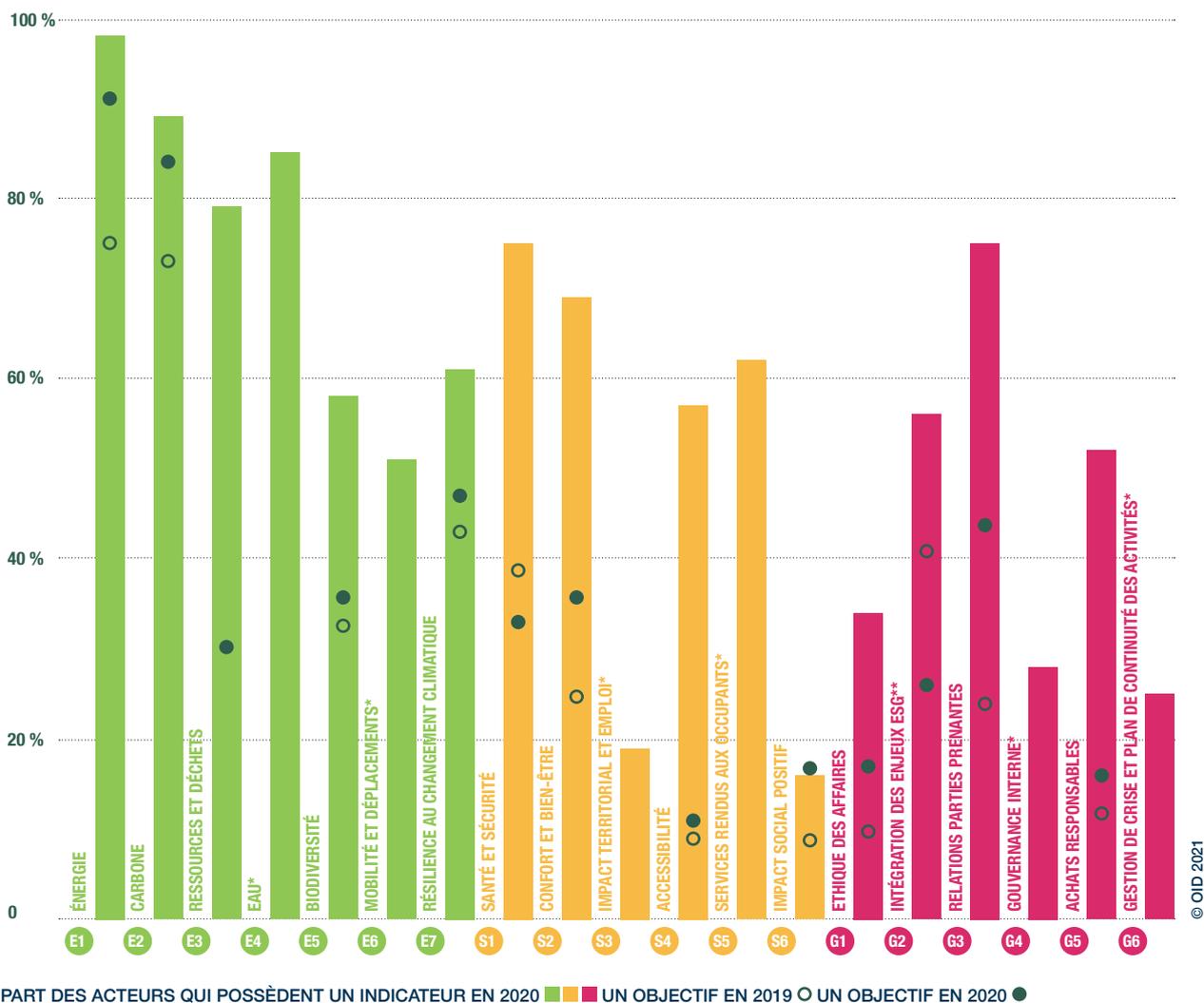
79 %
de couverture
du marché pour
les investisseurs
institutionnels

- 1 **E1 ÉNERGIE**
- ↑ 2 **E2 CARBONE**
- ↑ 3 **G1 ÉTHIQUE DES AFFAIRES**
- ↓ 4 **S1 SANTÉ ET SÉCURITÉ**
- ↓ 5 **G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG***
- ↓ 18 **E3 RESSOURCES ET DÉCHETS**
- 19 **S4 ACCESSIBILITÉ**

Avec l'enjeu énergie en tête du classement et la montée de l'enjeu concernant les problématiques liées au carbone à la deuxième place, les enjeux climatiques restent une des cibles prioritaires des investisseurs institutionnels. La santé et la sécurité des occupants continue de faire partie des enjeux les plus abordés entre 2020 et 2021. Les investisseurs institutionnels placent de même les enjeux liés à l'éthique de leurs activités et l'intégration de leurs démarches ESG dans la politique d'investissement et de gestion de leurs actifs parmi leurs priorités. Les enjeux liés aux ressources et déchets ainsi qu'à l'accessibilité de leurs actifs aux personnes aux personnes porteuses de handicap restent en bas du classement de priorité des investisseurs institutionnels.

* dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS : INDICATEURS ET OBJECTIFS



PART DES ACTEURS QUI POSSÈDENT UN INDICATEUR EN 2020 ■ UN OBJECTIF EN 2019 ○ UN OBJECTIF EN 2020 ●

La mention d'un objectif peut cacher des niveaux d'engagement variés, allant d'un objectif qualitatif à un objectif chiffré et daté.

* Pas de données disponibles pour les objectifs relatifs aux enjeux Eau, Mobilité et déplacements, Impact territorial et emploi, Services rendus aux occupants, Gouvernance interne, et Gestion de crise et plan de continuité d'activité.

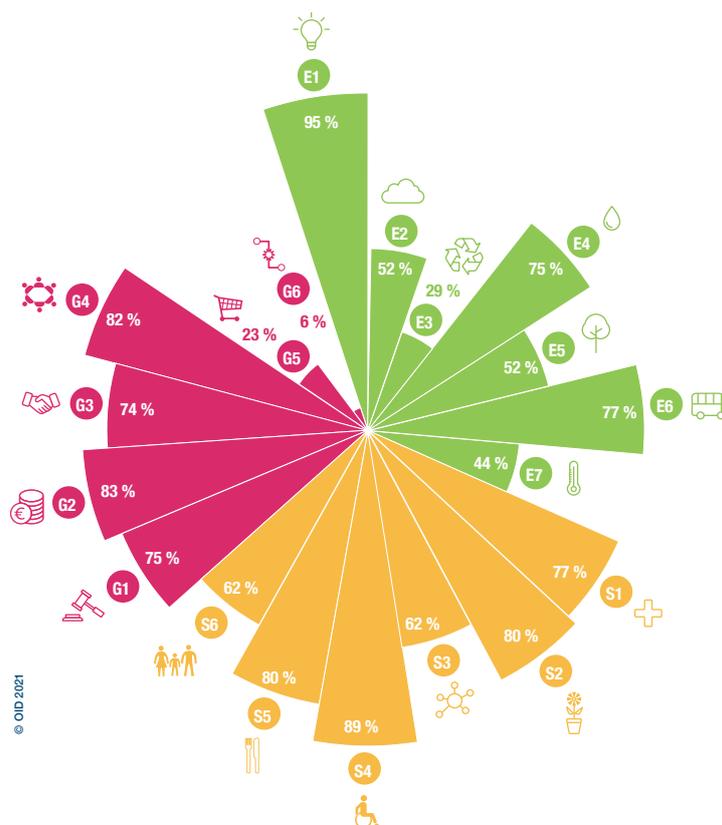
** dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

La structuration des démarches ESG des investisseurs institutionnels se caractérise par une forte prépondérance du pilier environnemental. Cela s'explique notamment par l'historique des contraintes réglementaires de reporting des investisseurs institutionnels, successivement soumis à l'art. 224 de la loi Grenelle II et l'art. 173 de la LTECV, qui nécessitaient le suivi des **consommations énergétiques**, des **émissions de GES**, mais aussi des **consommations de ressources** (dont eau) et production de déchets. L'optimisation de la **gestion des ressources et des déchets** est un des enjeux environnementaux ayant le plus évolué entre 2021 et 2020. 79 % des investisseurs institutionnels suivent ces problématiques via un indicateur tel le volume de **déchets** produits en exploitation et les spécificités de leur gestion contre 55 % l'an dernier. La **biodiversité** continue à être de plus en plus prise en compte : 58 % des investisseurs institutionnels possèdent un indicateur pour suivre ces problématiques de biodiversité en 2021, ce qui représente 27 points de plus que l'an dernier. Les indicateurs utilisés sont principalement liés à la gestion des espaces verts ou à la certification de leurs actifs. Les pratiques d'exclusion (exclusion de sites à proximité de certains espaces protégés

etc.) sont également appliquées chez un certain nombre de répondants. Les enjeux du pilier social présentent peu d'évolution entre 2020 et 2021, les thématiques de **santé et sécurité** et de **confort et bien-être** des occupants restent les deux enjeux sociaux les mieux intégrés aux démarches ESG des investisseurs institutionnels. Les problématiques liées à l'**impact territorial et emploi** ainsi qu'à l'**impact social positif**, qui dépendent de l'implantation territoriale des actifs, sont des problématiques spécifiques difficiles à suivre pour les investisseurs institutionnels qui gèrent l'actif immobilier parmi le reste de leurs investissements en valeur mobilière. Les enjeux de gouvernance sont aussi restés stables entre 2020 et 2021. Les **relations avec les parties prenantes** afin de trouver des leviers de mutualisation et d'améliorer la prise en compte de leurs attentes constituent le seul enjeu du pilier gouvernance à avoir nettement évolué. 75 % des investisseurs institutionnels possèdent un indicateur (contre 46 % en 2020) et 44 %, soit le double de l'an passé, se fixent un objectif en la matière. Les investisseurs institutionnels s'attachent entre autres à contrôler le niveau d'engagement ESG de leurs prestataires, notamment via la signature de chartes, de clauses ISR, etc.

ZOOM SUR : LES ENJEUX SUIVIS PAR LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS DANS LEURS INVESTISSEMENTS INDIRECTS

Part des répondants qui suivent les enjeux ESG dans leurs investissements indirects



43 %
de couverture
du marché pour
les investisseurs
institutionnels en
investissement
indirect

11 SUR LES 21 INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS INDIQUENT S'APPUYER SUR LE LABEL ISR DANS LEUR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT OU PRÉVOIENT DE L'UTILISER, UN CHIFFRE QUI DEVRAIT AUGMENTER AVEC L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI PACTE EN 2022.

SIIC SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉES

CLASSEMENT DES ENJEUX ESG POUR LES SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉES SELON LES NOTES D'IMPORTANCE ATTRIBUÉES

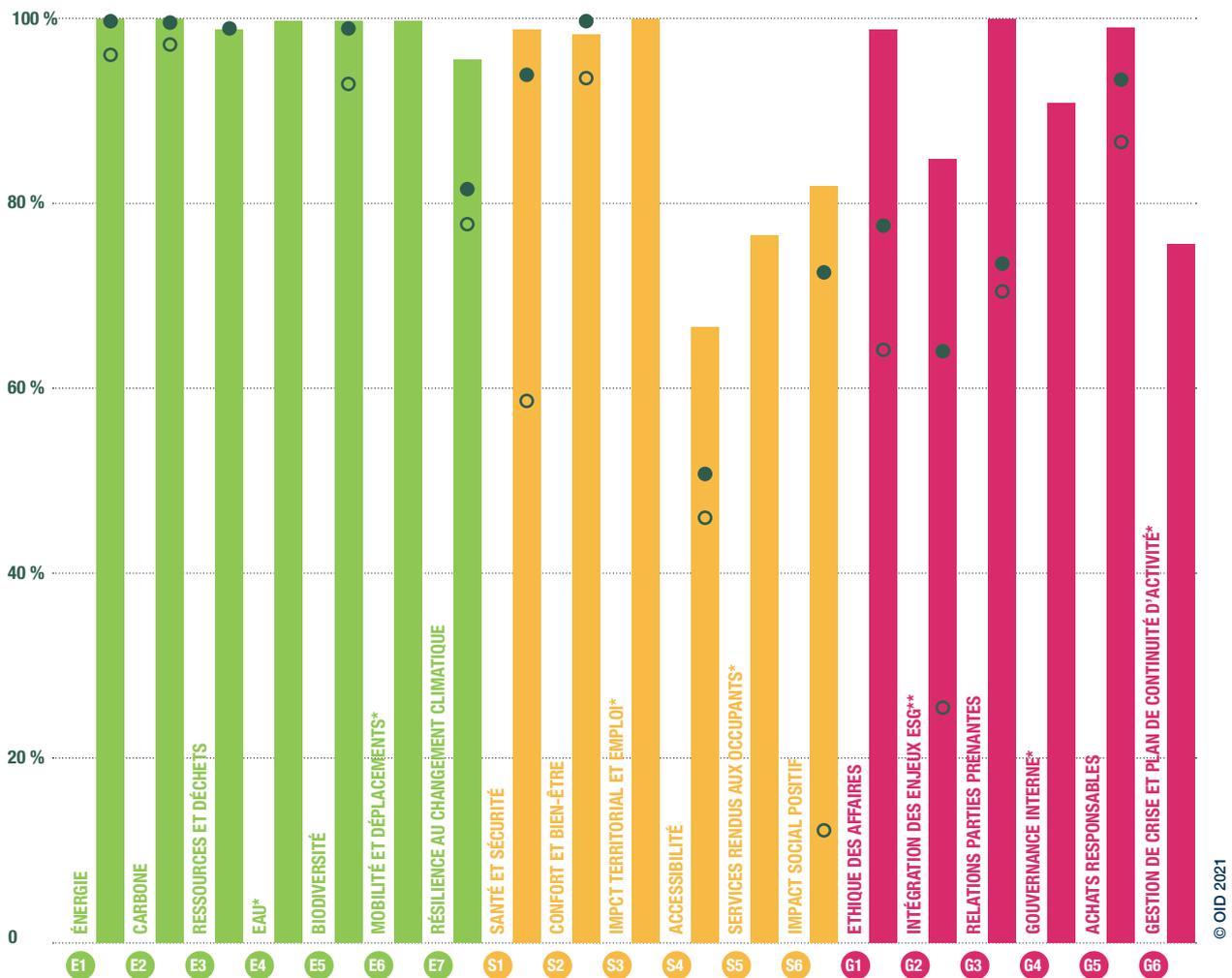
93 %
de couverture
du marché pour
les sociétés
d'investissement
immobilier cotées

- 1 E1 ÉNERGIE
- 2 E2 CARBONE
- ↑ 3 G3 RELATIONS PARTIES PRENANTES
- ↑ 4 E7 RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- ↓ 5 S1 SANTÉ ET SÉCURITÉ
- ↓ 18 E6 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS
- 19 E4 EAU

Tout comme pour les autres catégories d'acteurs, les enjeux climatiques restent prioritaires pour les sociétés immobilières cotées, avec une attention particulière sur l'enjeu de résilience au changement climatique qui apparaît en quatrième position. Particulièrement impliquées dans le tissu économique, elles placent également les enjeux liés aux relations qu'elles entretiennent avec leurs multiples parties prenantes en troisième place du classement, alors qu'il était positionné en 12^e place en 2020. La santé et sécurité des occupants restent une priorité également entre 2020 et 2021. Les enjeux liés à la mobilité ainsi qu'à l'eau sont en fin de classement en 2021, tout comme en 2020, montrant un fort prisme climatique dans l'approche des enjeux environnementaux.

* dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉES : INDICATEURS ET OBJECTIFS



© OID 2021

PART DES ACTEURS QUI POSSÈDENT UN INDICATEUR EN 2020 ■ UN OBJECTIF EN 2019 ○ UN OBJECTIF EN 2020 ●

La mention d'un objectif peut cacher des niveaux d'engagement variés, allant d'un objectif qualitatif à un objectif chiffré et daté.
 * Pas de données disponibles pour les objectifs relatifs aux enjeux Eau, Mobilité et déplacements, Impact territorial et emploi, Services rendus aux occupants, Gouvernance interne, et Gestion de crise et plan de continuité d'activité.
 ** dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

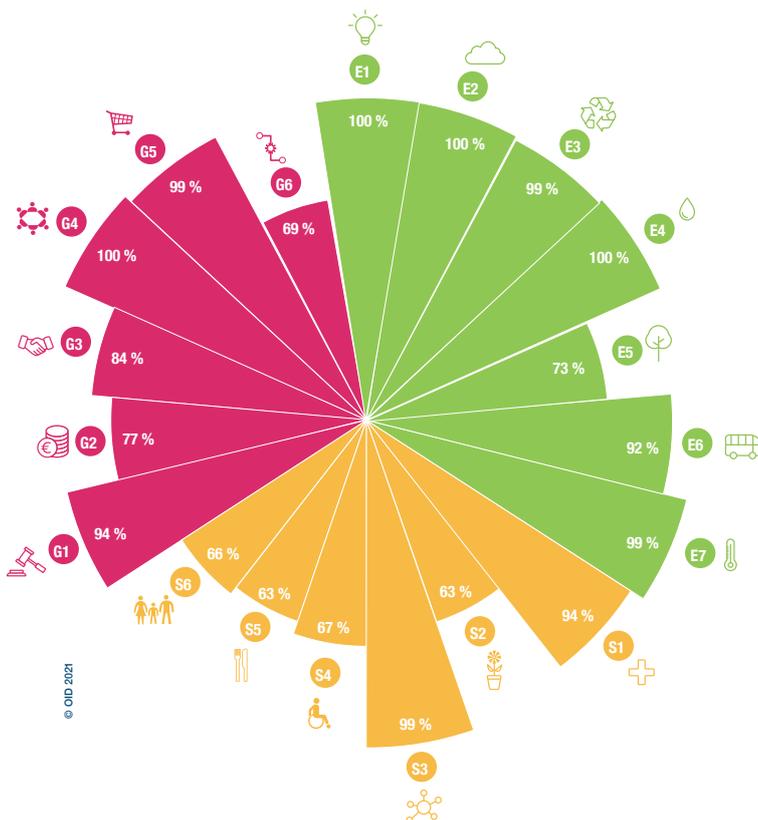
Soumises à des obligations de transparence strictes et habituées à répondre à des questionnaires extra-financiers, les démarches ESG des SIIC affichent un niveau de maturité particulièrement élevé. C'est d'autant plus le cas pour les enjeux du pilier environnemental, pour lequel presque 100 % d'entre elles possèdent des indicateurs et objectifs. Elles sont notamment 93 % à poursuivre des objectifs de réduction d'**intensité carbone** de 50 % ou plus à horizon 2030, et 34 % de neutralité à horizon 2030. Les SIIC font par ailleurs preuve d'une avance importante sur l'enjeu de **biodiversité** puisqu'elles sont 99 % à se fixer un objectif contre 68 % à l'échelle du secteur de l'immobilier de gestion. Il semble toutefois que la performance en matière de **biodiversité** reste difficile à aborder du fait de sa complexité, et seules deux entreprises, représentant 36 % des répondants, appuient leur objectif sur un indicateur de performance, tandis que les autres s'appuient plus sur le suivi de certifications ou de superficie d'espaces verts. Parmi les enjeux sociaux, la part des sociétés à détenir un objectif en matière de **santé et sécurité** des occupants a augmenté pour atteindre 93 % en 2020 (60 % se fixent un objectif chiffré allant au-delà des obligations réglementaires), enjeu qui apparaissait par ailleurs dans le Top5 des enjeux

les plus importants pour les SIIC. La part des sociétés qui poursuivent des objectifs en matière d'**impact social positif** a par ailleurs presque quadruplé. Il s'agit pour la plupart d'objectifs liés à la mise à disposition d'espaces au profit d'organismes ou d'associations caritatives ainsi que de la tenue d'évènements en faveur de personnes défavorisées (animation, collecte). Pour le pilier de gouvernance, enfin, la part des SIIC qui possèdent un indicateur et un objectif sur l'**intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques** a augmenté pour atteindre respectivement 85 % (indicateur) et 64 % (objectif). Il s'agit par exemple d'indicateurs liés à la part de dette verte, la part des acquisitions ayant fait l'objet d'une *due diligence* ESG, mais aussi souvent liés à la présence d'une certification environnementale liée à l'exploitation ou la construction.

Nota Bene : la méthodologie de collecte pour les sociétés immobilières cotées a évolué entre 2020 et 2021 pour s'harmoniser sur celle des autres catégories d'acteurs concernées par le Baromètre de l'Immobilier Responsable (voir Annexe 1). Ces modifications sont susceptibles d'expliquer certaines variations d'indicateurs.

ZOOM SUR : LES PRATIQUES DE CONTRÔLE ET DE VÉRIFICATION DES DONNÉES ESG PAR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES COTÉES

Part des SIIC qui font contrôler ou vérifier leurs indicateurs par un organisme tiers indépendant (OTI)



Le point de vue de la FSIF

Tandis que l'Accord de Paris de 2015 visait à limiter le réchauffement climatique sous le seuil des 2°C voire 1,5°C d'ici 2100, les discussions des presque 200 pays participant à la COP26 sur le changement climatique, ont insisté sur la nécessité de la poursuite de l'objectif 1,5°C et l'atteinte de la neutralité carbone dès 2050. Ce recadrage fait écho notamment au rapport publié par le GIEC le 9 août dernier qui indiquait que le seuil de +1,5°C pourrait être atteint dès 2030.

Conscients du rôle majeur que les entreprises peuvent et doivent accomplir dans cette transition, les membres de la FSIF sont nombreux à faire du changement climatique un de leurs sujets stratégiques majeurs.

En effet, depuis plusieurs années un certain nombre de foncières françaises se sont distinguées en réduisant fortement leurs émissions de gaz à effet de serre, en calculant leurs trajectoires carbone, compatibles avec les objectifs de l'Accord de Paris et approuvés par l'initiative SBT pour certaines d'entre-elles, la plupart déclinant leur stratégie carbone en plans d'actions leur permettant de viser la neutralité carbone bien avant 2050.

NOUVEAU EN 2021 !

PROMOTION IMMOBILIÈRE

38 %
de couverture
du marché pour
les promoteurs
immobiliers

E 7,4/10
la moyenne du pilier
ENVIRONNEMENT

S 6,8/10
la moyenne du pilier
SOCIAL

G 8/10
la moyenne du pilier
GOUVERNANCE

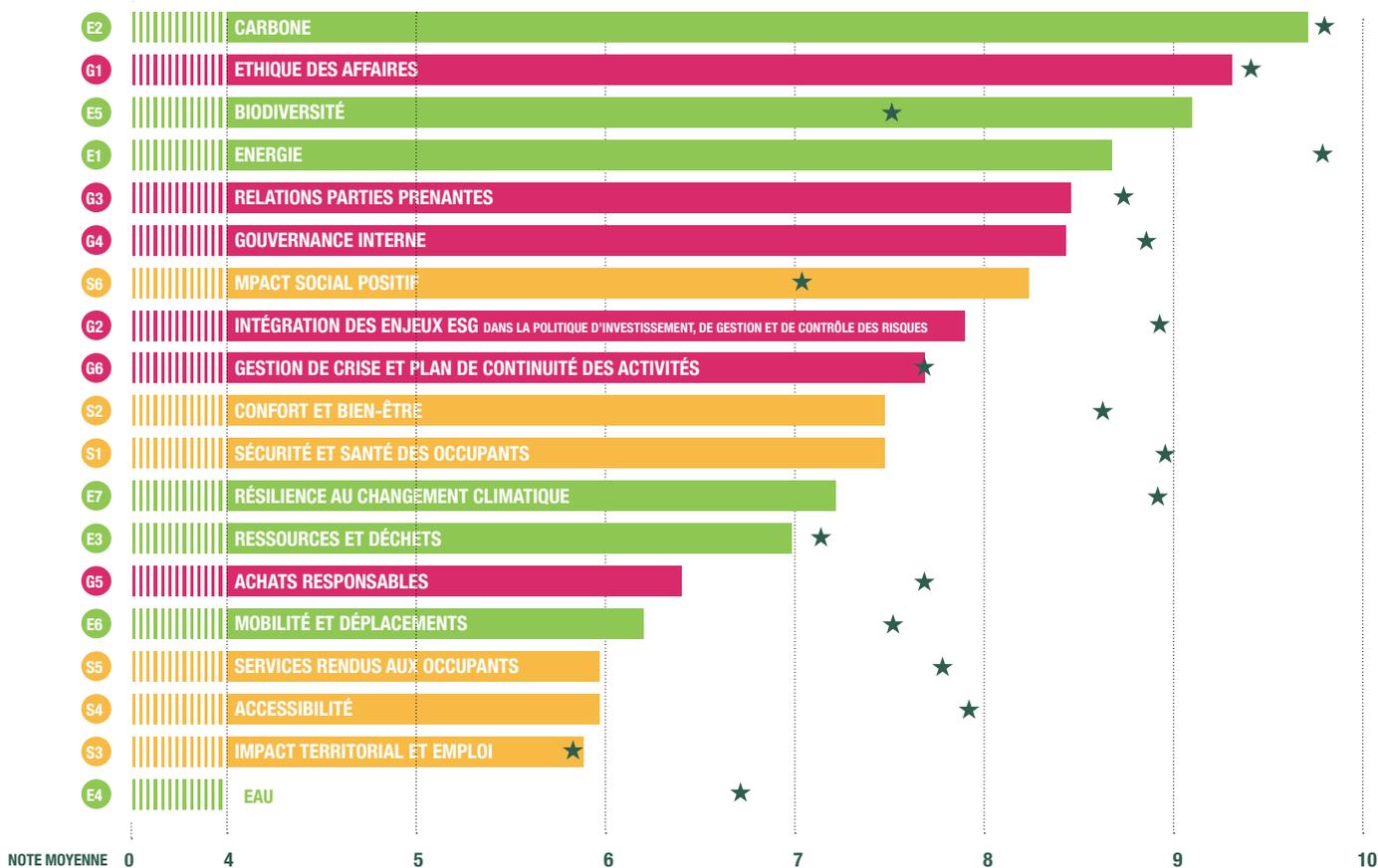
Dans ce baromètre, la filière de la promotion immobilière réunit les entreprises répondantes dont l'une des activités consiste en la promotion d'opérations immobilières. L'opération de promotion peut être conduite par la société de promotion elle-même ou par une structure juridique *ad hoc*. Il peut s'agir de SCI (Sociétés Civiles Immobilières) ou de SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) qui possèdent alors parfois la double activité de gestion et de promotion immobilière.

La directive européenne 2014/95/EU dite **Non-financial reporting directive** (transposée en 2017) oblige certaines sociétés cotées (>500 salariés et CA > 40 millions € ou bilan > 20 millions €) ou non cotées (>500 salariés et CA > 100 millions €) à publier une **DPEF** (Déclaration de Performance Extra-Financière). Peu de promoteurs immobiliers sont concernés par cette directive, bien que l'élargissement prochain de son cadre avec l'entrée en vigueur de la directive **CSRD** (Corporate Sustainable Reporting Directive) soit susceptible d'intégrer davantage de sociétés.

Cette filière se caractérise par une grande nucléarité, comparativement aux acteurs de l'immobilier de gestion. Hormis quelques leaders de marché, la promotion immobilière est réalisée à l'échelle du territoire par une pluralité de plus petites sociétés, pour lesquelles le logement représente 80 % de la production (dont 85 % de logement collectif). Cette spécificité en fait un secteur moins familier des pratiques de reporting extra-financier qui nécessitent un niveau de structuration avancé plus accessible aux plus grandes sociétés.

Nota Bene : La collecte de données de cette année 2021 a principalement mobilisé les plus grandes sociétés de la promotion immobilière. Sur 10 répondants, 7 sont des promoteurs cotés en bourse, qui répondent donc d'ores et déjà à des obligations plus exigeantes. Les indicateurs de cette édition du Baromètre sont donc influencés par les pratiques de ces grandes sociétés et ne permettent donc pas de généraliser les observations à l'échelle de l'ensemble de la filière.

CLASSEMENT DES 19 ENJEUX ESG PAR LE SECTEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE



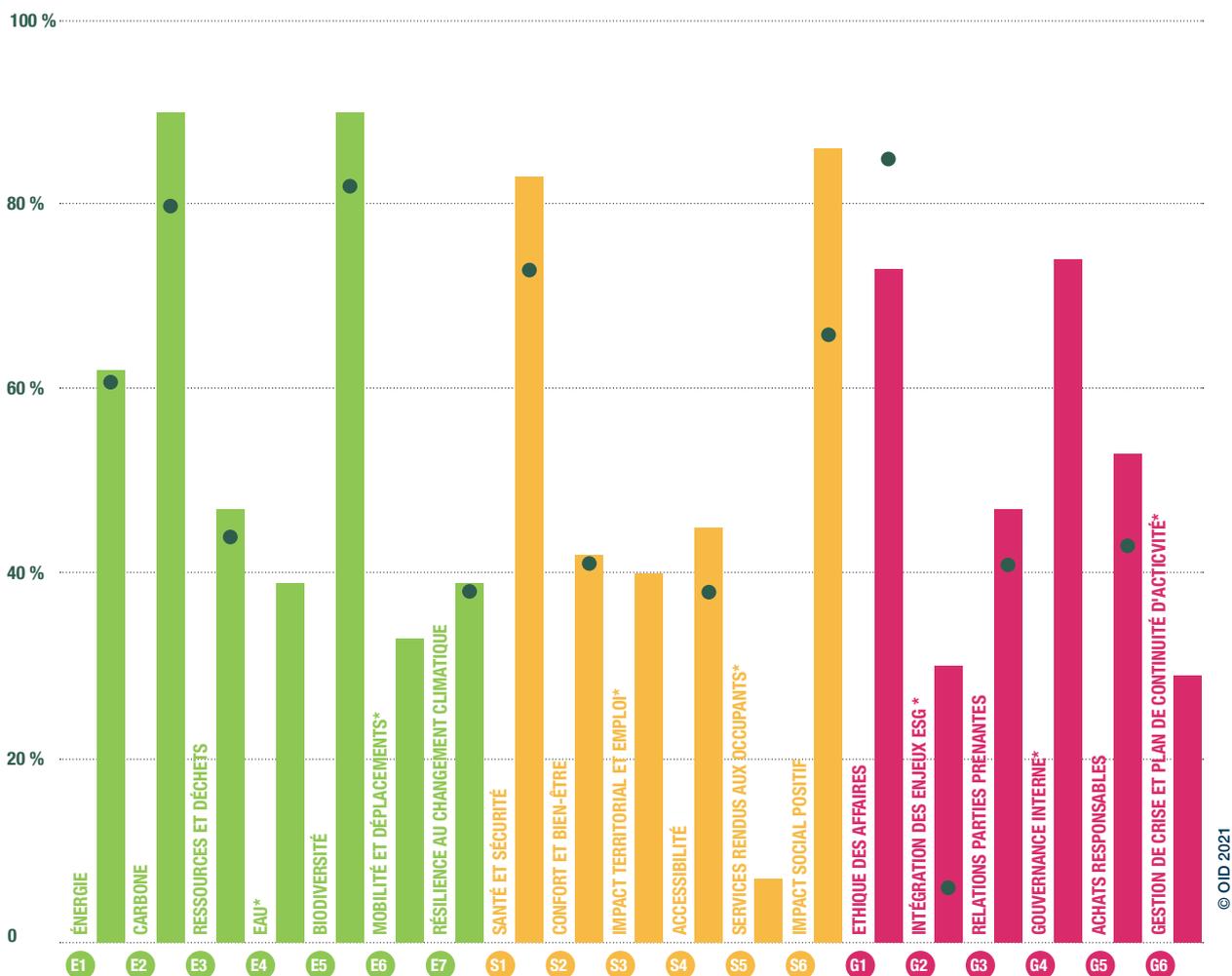
★ CLASSEMENT 2021 DES ENJEUX ESG POUR L'IMMOBILIER DE GESTION

© OID 2021

Sur les 19 enjeux qui constituent le référentiel ESG de l'OID, la quasi-totalité obtiennent en moyenne une note d'importance au-dessus de 5/10. L'étape de construction du bâtiment étant particulièrement émissive en gaz à effet de serre, les problématiques liées aux enjeux carbone sont placées en tête du classement des promoteurs en 2021, signe de la prise de conscience de l'impact climatique du secteur de la construction neuve. Parmi les autres facteurs à considérer : l'entrée en vigueur imminente de la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) en France, qui va imposer un bilan carbone pour toute construction neuve à compter du 1^{er} janvier 2022 pour le logement, et du 1^{er} juillet 2022 pour le tertiaire. En troisième place du classement, la **biodiversité** figure également parmi les priorités des promoteurs en matière d'enjeux environnementaux. La filière fait aujourd'hui face à une forte pression du législateur et de la société civile pour prendre en considération ces enjeux, notamment dans le cadre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette réaffirmé dans la Loi Climat et Résilience (2021). En première moitié de classement, on retrouve largement les

enjeux de gouvernance, notamment l'**éthique des affaires**, enjeu sur lequel les promoteurs doivent être particulièrement attentifs de par la nature de leur activité. Leurs interactions multiples avec les représentants locaux renforcent la nécessité de fixer des processus de gouvernance transparents et efficaces dans les **relations avec les parties prenantes**, qu'il s'agisse des élus, mais aussi d'entreprises de constructions, fournisseurs, investisseurs, etc. Alors qu'il est positionné en 17^e place du classement des acteurs de l'immobilier de gestion, les promoteurs estiment l'**impact social** de leurs activités comme étant un point important de leurs démarches ESG, en le positionnant à la septième place de ce classement. Bien que concentrant la majeure partie des impacts environnementaux liés à la construction d'un bâtiment, et faisant l'objet d'une réglementation de plus en plus stricte, les problématiques liées à la consommation de ressources, telles que les **ressources et déchets**, les **consommations d'eau**, ainsi que les **achats responsables** demeurent moins prises en compte.

PROMOTEURS IMMOBILIERS : INDICATEURS ET OBJECTIFS



PART DES ACTEURS QUI POSSÈDENT UN INDICATEUR EN 2020 ■ ■ ■ UN OBJECTIF EN 2020 ●

La mention d'un objectif peut cacher des niveaux d'engagement variés, allant d'un objectif qualitatif à un objectif chiffré et daté.

* Pas de données disponibles pour les objectifs relatifs aux enjeux Eau, Mobilité et déplacements, Impact territorial et emploi, Services rendus aux occupants, Gouvernance interne, et Gestion de crise et plan de continuité d'activité.

** dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques

© OID 2021

La structuration des démarches ESG des acteurs de la promotion immobilière s'articule de manière cohérente avec le classement des 19 enjeux ESG par la filière. La préoccupation des promoteurs de quantifier leur impact sur le changement climatique afin de pouvoir le piloter se lit ici dans les démarches, répondant aux attentes sociétales en la matière. L'entrée en vigueur prochaine de la RE2020 (Réglementation environnementale 2020) introduisant la méthodologie de l'ACV dynamique renforce le prisme **carbone** dans la conception de projets immobiliers, qui sont 80 % à se fixer des objectifs liés aux émissions de GES. Il peut s'agir à la fois d'objectifs liés à un niveau de performance à l'échelle du projet (atteinte d'un niveau de label E+C- par exemple), ou bien d'objectif lié à la poursuite d'une trajectoire de décarbonation à l'échelle de l'entité. Les promoteurs sont également plus de 80 % à poursuivre des objectifs liés à la **biodiversité**, dont 69 % qui se basent sur un coefficient d'occupation des sols type CBS (coefficient de biotope par surface) ou assimilé. 40 % s'appuient pour cet enjeu sur des certifications biodiversité. Par ailleurs l'analyse des démarches des répondants montre un manque relatif de maturité de la filière sur la prise en considération de l'**adaptation au changement climatique**. Cet enjeu est à ce jour nettement moins bien appréhendé qu'il ne l'est chez les sociétés de gestion. Aujourd'hui considérées comme intégrées aux réglementations qui encadrent la délivrance de permis de construire, l'exposition aux risques physiques et la vulnérabilité des bâtiments selon leurs caractéristiques

techniques vont faire l'objet d'attentes grandissantes de la part des investisseurs professionnels et particuliers.

Les thématiques sociales sont en priorité abordées via la mesure de la contribution positive de l'entreprise aux problématiques sociales (impact social positif). Elles sont 85 % à suivre cet enjeu et 65 % à respecter des objectifs, principalement en tenant compte de la part de leurs réalisations que représentent les logements sociaux, les bâtiments de santé, etc. La crise sanitaire de 2020 a considérablement renforcé les attentes des investisseurs sur le niveau de **santé et sécurité** des bâtiments livrés, mais aussi sur le niveau de **confort et bien-être** proposé par les bâtiments. Cet enjeu devrait être de plus en plus suivi par la filière dans les prochaines éditions du Baromètre.

En matière de gouvernance, les démarches visent en premier lieu à assurer le respect des enjeux liés à l'**éthique** lors de projets immobiliers, et limiter ainsi les pratiques abusives. La nécessité pour les promoteurs de s'appuyer sur de multiples parties prenantes se lit également ici avec un suivi plus fort sur les enjeux de **relations avec les parties prenantes, gouvernance interne** et formation, ainsi que les achats responsables. Les deux leviers principalement engagés par les répondants pour contribuer à ces enjeux sont la contractualisation de charte ESG avec les différents prestataires ainsi que la formation des équipes, internes mais aussi externes.

Comment appréciez-vous les attentes des investisseurs en matière d'enjeux ESG ?

« Nous entretenons un dialogue régulier avec nos investisseurs ISR. Nous avons par ailleurs monté une offre dédiée aux investisseurs institutionnels, qui se dirigent massivement vers le secteur du logement. »

UN PROMOTEUR

« Les attentes des investisseurs en matière d'enjeux ESG sont de plus en plus importantes et anticipent ou suivent la réglementation européenne et nationale et les pratiques internationales.

Notre discours stratégique s'accompagne aujourd'hui d'indicateurs quantitatifs et d'objectifs afin de démontrer une stratégie à moyen et long terme. »

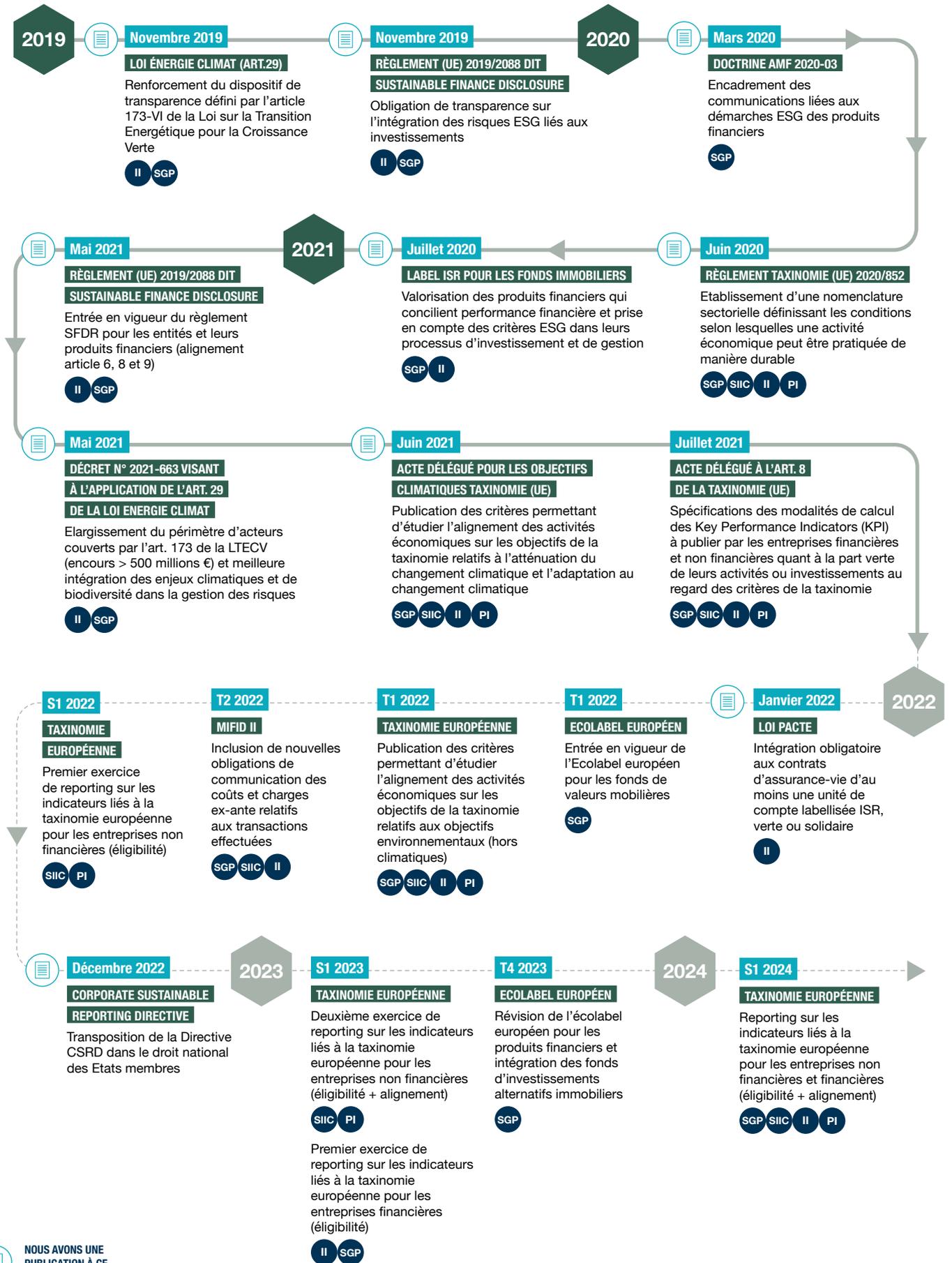
UN PROMOTEUR

« Les banques et les investisseurs montrent un intérêt sur le sujet sans pour autant savoir quels indicateurs nous demander. Et nous, nous cherchons à savoir quels indicateurs sont les plus performants pour communiquer avec nos différentes parties prenantes : banques et investisseurs mais aussi clients et clients potentiels, mairies et collectivités,... »

UN PROMOTEUR

RÉGLEMENTATION

CALENDRIER INDICATIF



NOUS AVONS UNE PUBLICATION À CE SUJET !

COMPRENDRE LA FINANCE RESPONSABLE EN 2021

Entré en vigueur en 2018, le Plan de financement de la croissance verte de la Commission Européenne a impulsé l'adoption de différents règlements européens en matière de finance responsable, visant à renforcer la crédibilité de la finance verte et réorienter les flux financiers vers les activités pratiquées de manière durable. C'est dans ce cadre qu'ont été adoptés notamment le **règlement (UE) 2019/2088** dit Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) qui renforce les obligations de transparence des acteurs financiers en matière d'impact environnementaux et de gestion des risques ESG, ainsi que le **règlement (UE) 2020/852** dit taxinomie européenne, qui dresse une classification des activités économiques afin de définir de quelle manière elles peuvent être exercées de manière durable. L'article 8 de ce règlement impose aux acteurs économiques et financiers un reporting structuré autour d'indicateurs de performance clés, dits indicateurs taxinomiques, qui devront être publiés annuellement par les sociétés. Le reporting des acteurs

Comment avez-vous prévu d'intégrer les nouvelles obligations du règlement SFDR dans votre démarche ESG ?

« Nous avons déjà adapté notre analyse pré-acquisition en intégrant les indicateurs obligatoires relatifs à l'immobilier, et demandons également à nos auditeurs techniques/ESG de fournir ces indicateurs lors de leur due diligence. Parmi les indicateurs additionnels des PAI (principe adverse impact) à publier, nous avons fait le choix de retenir celui sur l'artificialisation des sols, permettant ainsi de renforcer le reporting biodiversité. »

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION

Quels freins et leviers identifiez-vous à la prise en compte des enjeux ESG ?

« Dans l'attente de la mise en place de la taxinomie et du décret tertiaire, les investisseurs institutionnels sont confrontés à des difficultés sur l'accessibilité aux données extra-financières et leur qualité. »

UN INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL

« Les enjeux ESG ne peuvent plus être ignorés aujourd'hui, mais il y a des obstacles qui se dressent pour en faciliter l'intégration. Le principal défi réside dans la collecte d'informations clés, ce qui complexifie l'analyse mais également la prise de décision portant sur des critères extra-financiers. »

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION

Le levier principal est l'évolution de la réglementation qui pousse à l'intégration plus poussée des critères ESG mais également à communiquer de manière transparente pour permettre une pleine lisibilité des actions menées. »

UN INVESTISSEUR INSTITUTIONNEL

économiques, encadré depuis 2014 par la **Non Financial Reporting Directive** transposée en France sous le nom de **Déclaration de Performance Extra-Financière**, devrait également bénéficier d'un nouveau cadre avec la **Corporate Sustainable Reporting Directive (CSRD)** qui entrera en vigueur courant 2022 et s'appliquera dès l'exercice de reporting 2023.

La France a longtemps été en avance sur les autres Etats européens en matière de finance durable avec des obligations de reporting fortes posées dans la **loi Grenelle II** (2012) puis la **Loi pour la Transition Énergétique et la Croissance Verte** (2015). Elle a souhaité conserver cette position de leader européen dans le cadre du décret d'application (2021) de **l'article 29 de la Loi Énergie Climat** en renforçant le reporting sur les risques liés au climat et à la biodiversité, ainsi que sur le périmètre des acteurs soumis à l'exercice.

Comment avez-vous prévu d'intégrer les nouvelles obligations de l'art. 29 de la Loi Énergie Climat dans votre démarche ESG ?

« Nous n'avons pas encore appliqué l'article 29 de la loi énergie climat à notre stratégie ESG. Notre stratégie SFDR permet de couvrir une majeure partie des obligations de l'article 29, mais nous manquons à ce jour de précisions en matière de reporting sur la thématique biodiversité pour intégrer au mieux cette thématique. »

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION

« Dans le cas de l'immobilier d'entreprise, le propriétaire peut entreprendre beaucoup de démarches ESG (capteurs pour vérifier l'optimisation des consommations, poubelles de tri sélectifs et contrat adapté, etc.) mais la limite est toujours l'acceptation du locataire-occupant des immeubles. »

UNE SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COTÉE

« La capacité du groupe à s'adapter face à l'évolution des métiers opérationnels pour intégrer les enjeux ESG dans les programmes est facteur clé de réussite. Ainsi, la formation des collaborateurs aux nouvelles pratiques est un facteur déterminant pour la prise en compte des enjeux ESG dans les projets immobiliers. »

UN PROMOTEUR IMMOBILIER

BIBLIOGRAPHIE

SOURCES RÉGLEMENTAIRES

[Directive 2014/95/UE](#) dite Non Financial Reporting Directive (NFRD)

[Loi n° 2015-992](#) dite Loi pour la Transition Énergétique et la Croissance Verte

[Décret n° 2017-1265](#) relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (transposition de la directive NFRD)

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

[Règlement \(UE\) 2019/2088](#) dit Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

[Position - Recommandation 2020-03 de l'AMF](#) sur les informations à fournir par les placements collectifs intégrant des approches extra-financières

[Règlement \(UE\) 2020/852](#) établissant un cadre visant à favoriser les investissements durables dit Taxinomie européenne

[Décret n° 2021-663](#) du 27 mai 2021 pris en application de l'art. 29 de la Loi Énergie Climat

ÉTUDES

Banque de France, 2021, [Un « printemps silencieux » pour le système financier ? Vers une estimation des risques financiers liés à la biodiversité en France](#)

DGNB, DK-GBC, GBCe, ÖGNI, 2021, [EU TAXONOMY STUDY – Evaluating the market readiness of the EU taxonomy criteria for buildings](#)

Direction Générale du Trésor, 2021, [Guide pédagogique – décret d'application de l'article 29 de la Loi énergie-climat](#)

Deloitte, EY, MEDEF (septembre 2021), [Du reporting à la mesure de performance ESG : quels impacts pour les entreprises françaises ?](#)

Finance for tomorrow, 2021, [Recommandations pour le développement de la finance à impact](#)

Forum pour l'investissement responsable, 2021, [Finance & Biodiversité – Comprendre et agir](#)

France Invest, 2021, [Investissement à impact – Une définition exigeante pour le coté et le non-coté](#)

France Invest & PWC, 2021, [Comprendre les textes sur la Finance Durable](#)

GRESB, 2021, [GRESB Real Estate Results](#)

IFOP, Forum pour l'investissement responsable, 2021 ? [Les Français et la finance responsable – Vague 4](#)

I4CE, 2021, [La réglementation financière peut-elle accélérer](#)

[la transition bas-carbone ?](#)

I4CE, 2021, [Taking climate-related disclosure to the next level – Minimum requirements for financial institutions](#)

I4CE, 2021, [Indexer les exigences prudentielles sur le climat : à quels impacts peut-on s'attendre ?](#)

Mazars, 2021, [Baromètre RSE 2021](#)

Novethic, 2021, [La montée en puissance des investissements à vocation sociale](#)

Novethic, 2021, [Fonds verts européens : quelle stratégie de protection de la biodiversité ?](#)

Task Force on Climate-related Financial Disclosures, 2021, [2021 Status Report](#)

Urban Land Institute, 2021, [Zooming in on the “S” in ESG – A road map for social value in real estate](#)

Vendredi, 2021, [Baromètre RSE open-source 2021 – Enfin un déclic des entreprises face à l'urgence ?](#)

PUBLICATIONS DE L'OID

OID, 2021, [Real estate practices in European firms : scaling up ESG issues ?](#)

OID, 2021, [Le règlement SFDR : quelles implications pour les acteurs de l'immobilier ?](#)

OID, 2021, [Quels critères pour réaliser une Due Diligence Responsable en 2021 ?](#)

OID, 2021, [Observatoire des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers](#)

OID, 2021, [Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments](#)

OID, 2020, [Baromètre 2020 de l'Immobilier Responsable](#)

OID, 2020, [19 Enjeux ESG pour un immobilier responsable](#)

OID, 2020, [Lexique de l'Immobilier Responsable](#)

OID, 2020, [Baromètre 2019 de la Performance énergétique et environnementale des bâtiments](#)

OID, 2019, [Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable](#)

REMERCIEMENTS

La rédaction de ce Baromètre a été pilotée par **Delphine Mourot**, responsable de programme Finance responsable & Biodiversité – OID, secondée par **Noah Vicens**, chargé de projet Finance responsable & Energie – OID. Ces travaux ont été menés sous la direction de **Loïs Moulas**, directeur général - OID.

L'OID remercie tout particulièrement les membres du Comité d'Experts, qui l'ont nourri de leur expertise et de leurs précieux conseils : ASPIM, AXA Investment Managers, BNP Paribas Cardif, BNP Paribas REIM, Covivio, FFA, FSIF, IEIF et Nexity.

LES MEMBRES DU COMITÉ D'EXPERTS DU BAROMÈTRE



Véronique Donnadieu
Déléguée générale,
ASPIM



Julien Mauffrey
Directeur des études
ASPIM



Juliette Lefebvre
Sustainability Manager
AXA Investment Managers



Nathalie Robin
Directrice Immobilier
BNP PARIBAS Cardif
Présidente du Comité
Immobilier - FFA



Nehla Krir
Head of Sustainability & CSR
BNP Paribas REIM



Delphine Charles-Péronne
Déléguée générale
FSIF



Jean-Éric Fournier
Directeur du Développement
Durable - Covivio et président de
la commission Développement
Durable - FSIF



Julie Torossian
Secrétaire générale
FSIF



Christian de Kerangal
Directeur général
IEIF



Soazig Dumont
Analyste senior
IEIF



Stéphanie Chevalier
Cheffe de projet Ville Durable
Nexity

L'OID REMERCIE ÉGALEMENT TOUTES LES ENTREPRISES QUI ONT RÉPONDU AUX QUESTIONNAIRES 2021

Assurance du Crédit Mutuel
AEW Europe
AG2R La Mondiale
Allianz Real Estate
Amundi Immobilier
Arkéa Foncière
ATLAND Résidentiel
ATLAND Voisin
Aviva Investors France
AXA France
AXA Investment Managers
BNP Paribas Cardif
BNP Paribas REIM
BNP Paribas Real Estate

Bouygues immobilier
Carmila France
CDC Investissement Immobilier
CNP Assurances
Covéa Immobilier
Covivio
Covivio Hotels
Covivio SGP
Euryle Asset Management
Foncière ATLAND
Foncière INÉA
Gecina
Generali France
Iroko

Kaufman & Broad
Klépierre
La Française
LaSalle Investment Management
LP Promotion
MACSF
Mercialys
MRM Invest
Nexity
Norma Capital
Novaxia
OFI Pierre
OGIC
Perial Asset Management

PowerHouse Habitat
Primonial REIM
SAMAP
SFL
SMA BTP
Société de la Tour Eiffel
SURAVENIR
Swiss Life Asset Management
Swiss Life France
Thélem Assurances
Union Investment Real Estate
Unibail-Rodamco-Westfield
Vinci Immobilier Promotion
VITURA

ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

L'OID intègre dans son baromètre les trois principales catégories d'acteurs présentes sur le secteur de l'immobilier d'investissement français, à savoir les investisseurs institutionnels, les sociétés de gestion et les sociétés immobilières cotées. Cette année, l'OID a étendu le périmètre du baromètre en intégrant les activités de développement, au moyen d'une collecte par questionnaire auprès de la filière promotion.

La collecte a été ouverte le 21 avril 2021, et close le 15 septembre 2021. Les répondants de la collecte 2020 (ayant

déjà répondu au questionnaire) ont reçu un questionnaire personnalisé intégrant les réponses apportées dans le questionnaire 2020, afin de faciliter le remplissage du questionnaire, fichiers qui ont été transmis aux sociétés le 5 mai 2021. Ces questionnaires interrogent les répondants sur leurs pratiques pour l'année 2020, puisque celles-ci sont formalisées au premier semestre 2021. Les données sont vérifiées puis agrégées dans une base de données lors du mois de septembre. Le mois d'octobre est consacré au

LES ÉTAPES DU BAROMÈTRE 2021 DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE



calcul et à l'analyse des indicateurs agrégés jusqu'au mois de novembre où commence la phase de rédaction.

Tout au long du processus, un comité d'experts, constitué de représentants des différentes catégories d'acteurs, se réunit régulièrement afin d'accompagner le processus d'élaboration du Baromètre de l'Immobilier Responsable. Ce comité est composé de l'Association française des Sociétés de Placements Immobiliers (ASPIM), la Fédération Française de l'Assurance (FFA), la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) et l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF). Ce comité est renforcé par la présence d'opérationnels représentants de chaque catégories d'acteurs : Axa Investment Managers, BNP Paribas Cardif, BNP Paribas REIM, Covivio et Nexity.

Les entretiens spécifiques à chaque catégorie d'acteurs ont été menés avec ces représentants mais aussi directement avec des répondants pour l'analyse des résultats.

L'ensemble des indicateurs sont calculés sur la base d'une pondération des réponses selon le montant du patrimoine immobilier géré en France de chaque répondant pour les acteurs de l'immobilier de gestion et selon le chiffre d'affaires pour la promotion immobilière.

L'analyse des données de la collecte s'articule autour de 3 axes :

(1) Une analyse globale portant sur la démarche ESG des acteurs, la manière dont est gouvernée la démarche, comment les enjeux sont intégrés dans la politique d'investissement, la transparence, les outils sont pour mettre en place la démarche ESG de la société, etc.

(2) Une analyse plus détaillée sur les enjeux ESG retenus via l'étude des indicateurs utilisés pour suivre les problématiques liés à ces enjeux, des objectifs et plans d'actions fixés pour y répondre.

Dans le questionnaire il est demandé si le répondant possède un indicateur de suivi et/ou de performance. Les répondants sont également invités à renseigner les indicateurs qu'ils utilisent ainsi que les objectifs qu'ils se fixent, information qui sert dans l'analyse des démarches.

Des corrections sont effectuées en cas d'incohérence dans le remplissage des questionnaires (objectif renseigné dans un mauvais enjeu). Il est important de noter que les objectifs renseignés ne reflètent pas tous le même niveau d'engagement. Certains objectifs sont chiffrés, datés, lié à la structuration d'une démarche, tandis que d'autres reflètent une volonté ou un ambition de la société (exemple : contribuer à la préservation de la biodiversité).

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 analyse de confort acoustique, tandis que l'indicateur de performance évalue le résultat chiffré de cette analyse de confort acoustique.

(3) Une hiérarchisation des enjeux, basée sur les notes accordées par les répondants à chaque enjeu ESG selon l'importance qui leur est accordée. Ces notes, de 1 à 10, ne sont pas exclusives (un répondant peut attribuer plusieurs fois la même note à différents enjeux).

L'échelle des notes d'importance a été inversée cette année, les notes allant de 1 à 10, où la note de 10 correspond à un enjeu considéré comme très important et 1 pour un enjeu considéré comme moins prioritaire.

Les notes d'importance indiquées dans ce Baromètre reflètent la moyenne des notes accordées aux enjeux par les répondants.

Nota Bene : Il convient de noter que les notes renseignées par les répondants aux questionnaires dépendent de l'appréciation de la personne qui complète le questionnaire, et ne reflète pas systématiquement la vision de la société au nom de laquelle elle répond.

À PROPOS

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

À PROPOS DE L'ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) 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 2020, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 250,4 milliards €.



À PROPOS DE L'IEIF

Créé en 1986, l'IEIF est un centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier. Son objectif est de soutenir les acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans leur activité et leur réflexion stratégique, en leur proposant des études, notes d'analyses, synthèses et clubs de réflexion.

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (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 135 sociétés membres (2/3 d'investisseurs, foncières cotées et gestionnaires de fonds, 1/3 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 30 ans d'historique.

F
S
I
F

À PROPOS DE LA FSIF

Créée en 1935, la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) représente les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent au quotidien des actifs immobiliers qui façonnent la ville : bureaux, commerces, logements, espaces de coworking, résidences étudiantes, de santé et seniors...

Les actifs détenus par nos adhérents représentent en France 120 Mds€ d'actifs et 25 millions de mètres carrés, soit 40 % du patrimoine immobilier détenu par des investisseurs institutionnels français.

Maillon essentiel de l'économie et de la construction des villes, les sociétés immobilières se mobilisent pour la reprise d'activité en étant force de propositions. Elles s'inscrivent dans la durée, en ayant été parmi les premières 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 ambitieux assortis d'objectifs chiffrés. Elles poursuivent leur démarche en intégrant les nouveaux enjeux de la RE2020 et de la taxinomie européenne, participant ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique et à l'amélioration de la qualité des bâtiments au bénéfice des utilisateurs.

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 plus de quatre-vingt membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France sur toute sa chaîne de valeur. Acteur indépendant, au service de l'intérêt général, l'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

MEMBRES



PARTENAIRES



A 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 sur les différents enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

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.



NOUS CONTACTER

Observatoire de
l'Immobilier Durable
12 rue Vivienne
75002 Paris
Tél +33 (0)7 69 78 01 10

contact@o-immobilierdurable.fr

o-immobilierdurable.fr/
www.taloen.fr/