

VERSION  
COMPLÈTE  
3° ÉDITION

# 2020

INVESTISSEMENT  
ESG  
REPORTING  
BIODIVERSITE  
GOUVERNANCE  
CLIMAT  
PLANETE  
TRANSPARENCE  
SOCIETALE  
RISQUES

# BAROMETRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE



NOS PARTENAIRES



# ÉDITO



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



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



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

## INVESTISSEMENT RESPONSABLE DANS L'IMMOBILIER : LA GRANDE ACCÉLÉRATION

Les acteurs et opérateurs du secteur de l'immobilier d'investissement sont de plus en plus nombreux à déployer une démarche durable sur leurs actifs, tenant compte, en plus de leur performance financière, des enjeux liés à leur performance extra-financière. Ces pratiques grandissantes, du fait de leur apparition relativement récente sur les marchés, sont au cœur d'un processus d'amélioration permanent, le monde de la finance étant de plus en plus attentif aux enjeux liés à la performance extra-financière.

Les obligations réglementaires en matière de reporting ESG tendent elles aussi à établir un cadre de transparence et de reporting de plus en plus exigeant, de façon à encourager le secteur à se saisir de ces enjeux. En ce sens, 2020 a été une année riche en nouveautés : travaux concernant la Taxonomie Verte Européenne visant à offrir une définition des actifs immobiliers considérés comme durables, publication par l'Autorité des Marchés Financiers de la Doctrine 2020-03 qui vient encadrer les pratiques de communication des fonds durables ouverts au grand public, lancement officiel du Label ISR pour les fonds immobiliers ...

Dans ce contexte, les acteurs testent, innovent, et contribuent à développer une vision de l'immobilier responsable, compatible avec un développement durable du point de vue social, sociétal et environnemental. Comment se structurent leurs démarches, et sur quels outils s'appuient-ils ? Quels sont les enjeux pris en compte et les indicateurs qui sont utilisés ? Quels objectifs se fixent-ils, et quels plans d'action déploient-ils pour y parvenir ?

Ces questions pourront trouver des réponses dans ce Baromètre 2020 de l'Immobilier Responsable, publié pour la troisième année consécutive. Au-delà d'une analyse de l'évolution de l'appropriation des enjeux ESG par les acteurs du secteur de l'immobilier d'investissement sur l'année 2019, cette édition du Baromètre aspire également, à la manière d'un guide, à accompagner les acteurs dans leur démarche, à travers la mise à disposition d'exemples concrets d'indicateurs, d'objectifs et de plans d'actions effectivement mis en place par les répondants.

**Les acteurs de l'immobilier se sont déjà saisis de l'opportunité que représente l'ESG, encourageons-les aujourd'hui à poursuivre et approfondir ces démarches vertueuses !**

ÉDITO .....	2
CHIFFRES CLÉS .....	3
INTRODUCTION .....	4
TENDANCES 2020 .....	8
GUIDE DES 19 ENJEUX ESG DE L'OID.....	9
INDICATEURS 2020 DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE .....	10

OBLIGATIONS ET PRATIQUES .....	25
ABREVIATIONS .....	28
BIBLIOGRAPHIE .....	29
REMERCIEMENTS.....	30
À PROPOS.....	31
ANNEXES .....	33

# CHIFFRES CLÉS

**82 %** +12 PTS

**DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT EN FRANCE A ÉTÉ OBSERVÉ**  
(en montant financier du patrimoine immobilier France). Une augmentation de 12 pts par rapport au Baromètre 2019



**74 %**

## DES ACTEURS DÉCLARENT AVOIR UN OBJECTIF EN RAPPORT AVEC LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Le dispositif éco-énergie tertiaire, en venant fixer des objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires, donne encore plus d'importance à ce sujet. La définition d'un objectif en conséquence est la première étape de la démarche pour les acteurs qui suivent déjà leur historique de consommation.



**65 %**

## DES ACTEURS DÉCLARENT METTRE EN PLACE DES PLANS D'ACTION EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ SUR TOUT OU PARTIE DE LEUR PARC IMMOBILIER

**+43 PTS**

La part d'acteurs qui déclare mettre en place des actions concrètes en faveur de la biodiversité a considérablement augmenté, malgré un enjeu vu comme peu matériel. La Loi Energie Climat, en apportant de nouvelles obligations de reporting sur les risques liés à la biodiversité, devrait accélérer cette tendance.



**5/10**

## C'EST LA NOTE D'IMPORTANCE MOYENNE DONNÉE PAR LES ACTEURS À L'ENJEU IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI

Bien qu'il soit plutôt bien noté, l'enjeu Impact territorial et emploi arrive en dernier du classement de matérialité des enjeux ESG pour les acteurs de l'immobilier d'investissement. C'est pourtant, d'après un sondage réalisé par l'Ifop pour Vigeo Eiris et le Forum pour l'Investissement Responsable, l'enjeu le plus important pour les Français concernant l'investissement socialement responsable (ISR). On observe toutefois une certaine disparité entre les catégories d'acteurs, les sociétés immobilières cotées se démarquant par une matérialité plus forte, qui s'explique par leur ancrage territorial plus important dans les opérations de développement immobilier.

**démarche 98 %** +7 PTS

## DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT COMMUNIQUENT SUR LE DÉPLOIEMENT D'UNE DÉMARCHE ESG SUR LEURS INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS



**75 %**

## DES ACTEURS ONT UN INDICATEUR DE SUIVI POUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DE LEURS OCCUPANTS

En dépit d'une évolution négative par rapport à 2019, la santé et la sécurité des occupants demeure une priorité pour les acteurs de l'immobilier : c'est l'enjeu le plus mentionné dans les politiques ESG des répondants au Baromètre, parmi les différents enjeux ESG analysés. Au-delà des exigences de la réglementation déjà riche, il semble que le secteur de l'immobilier soit déjà sensible à cet enjeu qui a pris un nouveau relief avec la crise sanitaire de la COVID-19.



**78 %**

## DES ACTEURS DÉCLARENT AVOIR RÉALISÉ UNE CARTOGRAPHIE DES RISQUES CLIMATIQUES POUR APPUYER LEUR DÉMARCHE ESG

**+36 PTS**

Alors que les rapports attestant de l'impact considérable des aléas climatiques sur les bâtiments se multiplient, les acteurs étudiés sont de plus en plus nombreux à analyser leur parc immobilier au regard des risques climatiques. La loi Energie Climat renforce cette tendance, en obligeant ceux qui sont concernés par l'article 173 de la Loi pour la Transition Énergétique et la Croissance Verte à reporter sur les risques liés au climat.



**75 %**

## DES ACTEURS SE SONT FIXÉS DES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE RÉDUCTION DE LEUR IMPACT SUR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

**+10 PTS**

En effet, si les acteurs s'approprient davantage les indicateurs en matière de carbone, désormais ils sont de plus en plus nombreux à se fixer également des objectifs, en cohérence avec ceux établis dans le cadre de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) qui reflète ceux des accords de Paris, dans un contexte de multiplication des outils à leur disposition (CRREM, ACT, SBT).

**outils 71 %**

## DES ACTEURS DÉCLARENT PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ESG DANS LEUR POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE PORTEFEUILLE,

**ET 41 %**

## L'ONT STRUCTURÉ DANS UNE GRILLE D'INVESTISSEMENT AFIN DE FLÉCHER LES INVESTISSEMENTS VERS DES ACTIFS RESPONSABLES

La Taxonomie verte européenne va bientôt référencer les activités immobilières en distinguant les actifs verts des autres, avec l'ambition de leur offrir un langage commun, un enjeu important pour les acteurs de l'immobilier d'investissement, qui s'en saisissent.

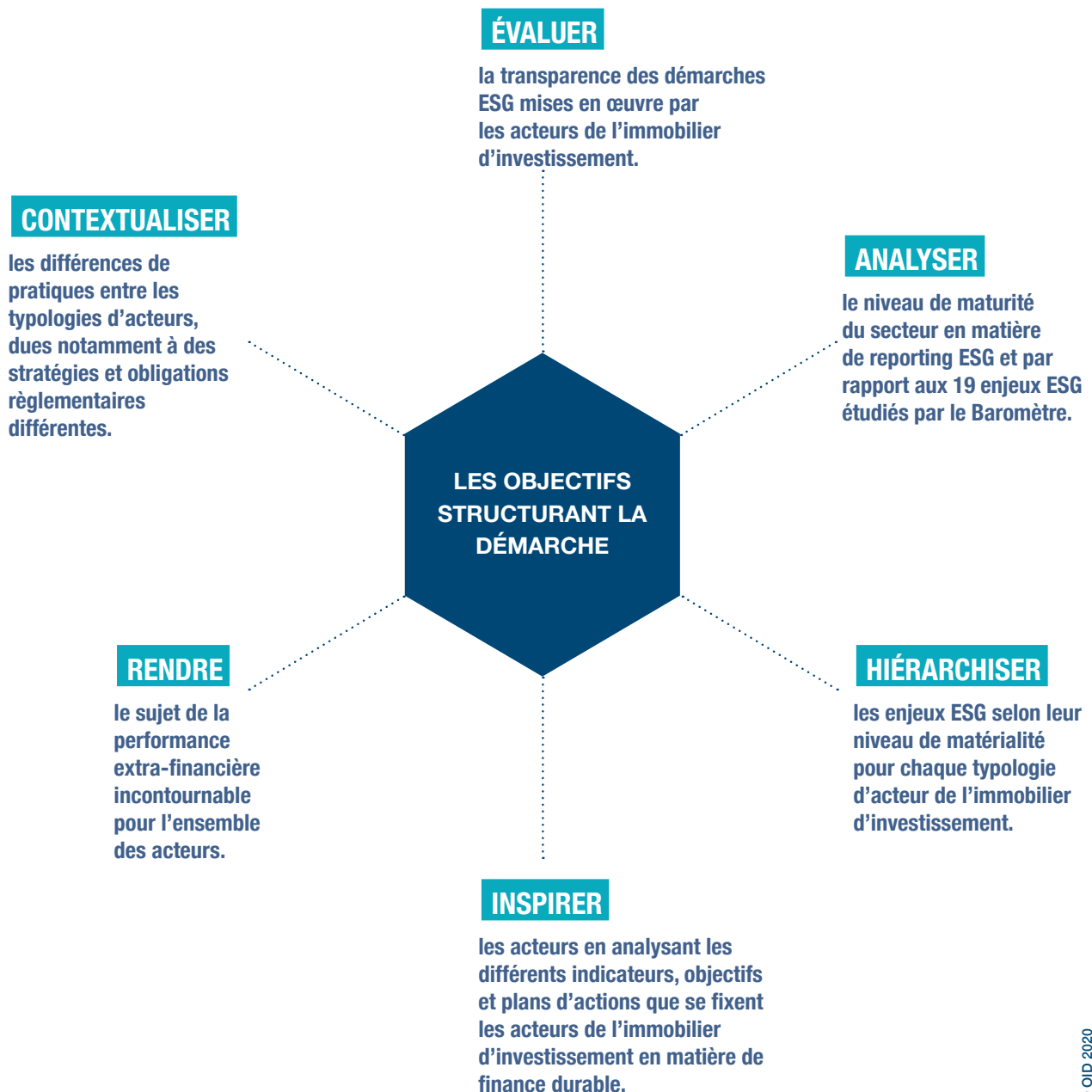
# INTRODUCTION

## OBJECTIFS DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

Pour la troisième 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, sociétaux et de gouvernance) dans leurs stratégies d'investissement et de gestion des actifs.

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, comme observé lors des précédentes éditions de ce Baromètre.

## DIFFÉRENTS OBJECTIFS STRUCTURENT LA DÉMARCHE AYANT ABOUTI À LA PUBLICATION DE LA PRÉSENTE ÉDITION DE CE BAROMÈTRE :



## PÉRIMÈTRE DU BAROMÈTRE : L'ACTIF IMMOBILIER

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable se concentre sur l'actif immobilier, c'est-à-dire les biens fonciers et immobiliers qui appartiennent à une personne physique ou morale, et qui sont exploités dans l'objectif de dégager un bénéfice économique.

Sa gestion sera évaluée au regard des thématiques environnementales, sociétales et de gouvernance identifiées par les acteurs de l'immobilier. Tout au long de cette étude, le terme ESG (Environnemental, Sociétal, Gouvernance) sera utilisé pour qualifier l'ensemble des problématiques extra-financières.

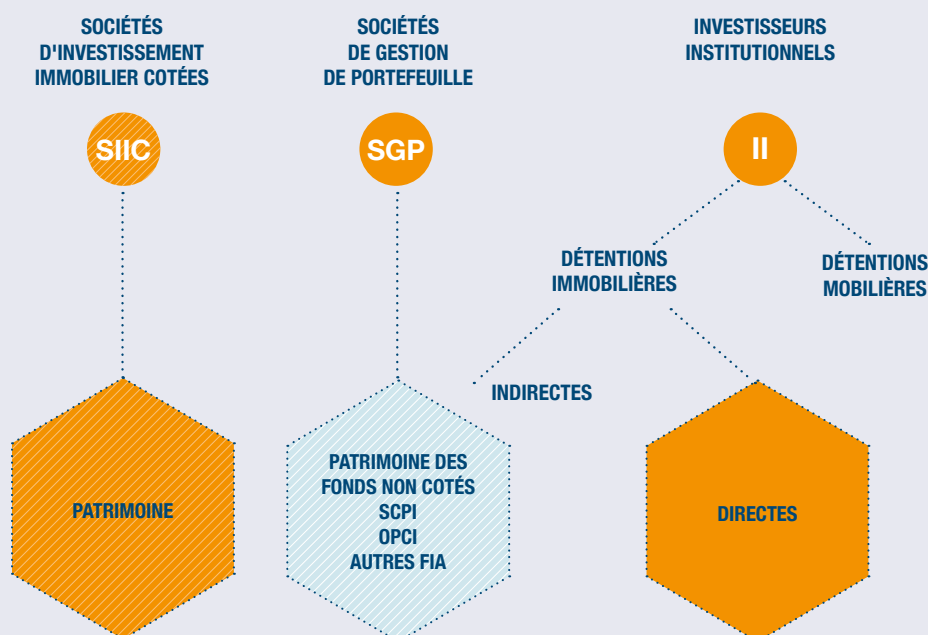
Pour permettre d'établir l'état d'avancement du secteur immobilier sur ces thématiques, les données ont été collectées pour trois catégories d'acteurs de l'immobilier d'investissement : les Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), les Sociétés de gestion de portefeuille (SGP) et leurs Fonds non cotés, et les Investisseurs institutionnels. Cette collecte a été réalisée suivant trois méthodologies :

- Une collecte par questionnaire pour les investisseurs institutionnels et les sociétés de gestion de portefeuille ;
- Une collecte documentaire pour les Fonds non cotés ;
- Une collecte documentaire doublée d'une revue du questionnaire pour les sociétés d'investissement immobilier cotées.

Le détail des différentes méthodologies utilisées dans le processus de collecte de données est à retrouver en Annexe 1 de ce document.

**L'objectif est de parvenir, en prenant en compte les caractéristiques de chacun des actifs immobiliers, à la création d'indicateurs ESG adaptés.**

## LES DONNÉES 2020 ONT ÉTÉ COLLECTÉES SUIVANT TROIS MÉTHODES



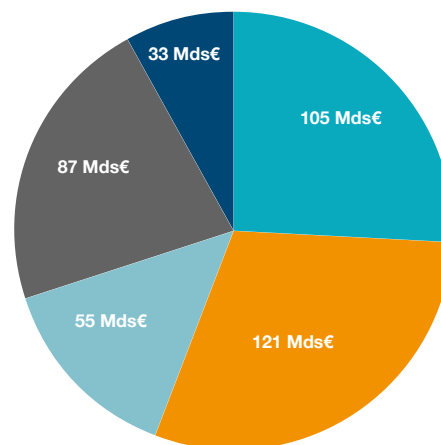
## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT EN FRANCE AU 31/12/2019 EST LARGEMENT DOMINÉ PAR LES ACTEURS ET VÉHICULES D'INVESTISSEMENT FRANÇAIS, DONT LES PRINCIPAUX SONT<sup>1</sup> :

- **324 Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI)** dont 304 OPCO Professionnels et 20 OPCO Grand Public, gérés par **42 sociétés de gestion de portefeuille**, soit un patrimoine immobilier en France de 87 Mds € ;
- **192 Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)** gérées par **36 sociétés de gestion de portefeuille**, soit un patrimoine immobilier en France de 55 Mds € ;
- Les **autres FIA**, dont l'encours brut géré en France s'élève à 33 Mds € ;
- **24 Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC)** qui gèrent un patrimoine immobilier en France de 105 Mds € ;
- Des **investisseurs institutionnels** (compagnies d'assurance, mutuelles, caisses de retraite, etc.) dont les détentions immobilières directes en France sont estimées à environ 121 Mds €<sup>2</sup>.

1 - Source : Chiffres IEIF, FFA, ASPIM 2020

2 - Ne sont pas inclus dans ce chiffre les participations des assureurs dans les fonds cotés ou non qui s'élèvent à 76 Mds, par ailleurs comptabilisés dans l'analyse des SIIC ou des fonds non cotés.

L'immobilier d'investissement caractérise les investissements immobiliers réalisés par les structures immobilières comme les SIIC, les SGP à travers la gestion de leurs véhicules d'investissement, ou par les investisseurs institutionnels. Cet immobilier, en se financiarisant, doit désormais être analysé en faisant l'objet, à l'image des autres actifs financiers, d'une approche fondée sur l'évaluation et le benchmark de place.



© OJD 2020

● SIIC ● II ● SCPI ● OPCO ● AUTRES FIA

VALEUR DES ACTIFS SITUÉS EN FRANCE GÉRÉS PAR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER AU 31/12/2019 (SOURCE : OJD 2020 D'APRÈS LES CHIFFRES DE L'IEIF, DE LA FFA ET DE L'ASPIM).



## L'IMMOBILIER EN 2020

## LE TÉMOIGNAGE DE CHRISTIAN DE KERANGAL,

## DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'IEIF

Partie de Chine fin 2019, l'épidémie de Covid-19 s'est rapidement répandue à travers le monde, à la faveur de la mondialisation extrême des déplacements touristiques et professionnels. De nombreux gouvernements ont alors eu recours à des mesures de limitation des voyages et des regroupements qui auront de nombreuses répercussions sur l'économie. Si les mesures d'endiguement prises très rapidement par les Banques Centrales et par les gouvernements ont contribué à diminuer l'impact de cette récession mondiale, l'année 2021 devrait être marquée par une croissance significative du chômage et des défaillances d'entreprises dans les pays occidentaux.

Conséquences de ce ralentissement économique mondial : un attentisme de la part des entreprises comme des ménages, et une forte croissance de l'aversion au risque chez les investisseurs institutionnels et

particuliers. En immobilier, les conséquences sont hétérogènes et la hiérarchie des actifs a été largement modifiée : le résidentiel, les actifs de santé et la logistique apparaissent très clairement comme les plus résilients et les plus attractifs. A l'inverse, l'hôtellerie et le commerce ont été particulièrement touchés par les mesures administratives de fermetures et la chute du tourisme international. Le bureau apparaît partiellement menacé par l'impact de la digitalisation accélérée des modes de travail (notamment le télétravail), qui entrainera à moyen terme une accélération de l'obsolescence d'une partie du parc et un transfert partiel de la demande vers le résidentiel.

Dans cet environnement encore très incertain, l'immobilier apparaît toujours comme une classe d'actifs attractive, beaucoup plus rémunératrice que les obligations. Pour autant,

il faudra sans doute attendre la fin effective de la crise sanitaire pour retrouver des volumes de collecte et d'investissements comparables à ceux observés entre 2016 et 2019, une fois que les tendances de fond qui affecteront les différentes classes d'actifs immobilières seront plus claires.

Parmi celles-ci, la prise en compte de l'impact du changement climatique devient incontournable, chez les investisseurs institutionnels, les foncières cotées et les gestionnaires pour compte de tiers. Les stratégies d'investissement et de gestion intègrent de plus en plus les critères ESG, qui deviennent complémentaires des éléments financiers dans les décisions des comités d'engagements.

# NOUVEAU EN 2020 !

**UN NOUVEL ENJEU DE GOUVERNANCE :**  
G6 – GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ

POUR LA PREMIÈRE ANNÉE, LES SIIC RÉPONDENT ELLES AUSSI AU QUESTIONNAIRE DE COLLECTE ET RENSEIGNENT LEUR NIVEAU DE MATÉRIALITÉ ATTACHÉ À CHACUN DES ENJEUX ESG

**UNE ANALYSE PLUS AFFINÉE DES ENJEUX ESSENTIELS,** AVEC UN DÉTAIL DES INDICATEURS, OBJECTIFS ET PLANS D' ACTIONS MIS EN PLACE PAR LES ENTREPRISES

## INDICATEURS ÉTUDIÉS

### DES INDICATEURS BASÉS SUR LES ENJEUX ESG

Chaque 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 d'investissement retenues pour l'établissement du baromètre.

Cette étude a été supervisée par un Comité d'Experts constitué de professionnels de l'immobilier d'investissement et du développement durable. Ces experts ont participé à la définition des enjeux, des indicateurs retenus et du contenu du Baromètre.

Les Enjeux ESG identifiés et analysés dans le cadre du Baromètre 2018 de l'Immobilier Responsable ont été repris pour l'élaboration du Baromètre 2020. En 2020, en raison de la crise sanitaire résultant des effets du Coronavirus et de ses impacts sur la vie des entreprises, un 19<sup>e</sup> enjeu a été ajouté au référentiel ; il s'agit de l'enjeu « Gestion de crise et plans de continuité des activités ». Rappelons que ces Enjeux ESG font par ailleurs l'objet d'une présentation approfondie, dans un livrable indépendant.

Les questionnaires et la collecte documentaire se sont concentrés sur l'intégration de ces 19 enjeux, ainsi que sur la démarche ESG globale et sur la gouvernance mises en œuvre par les acteurs.

### TROIS NIVEAUX D'ANALYSES SONT ÉTUDIÉS DANS CE BAROMÈTRE :

- Une **analyse globale portant sur la démarche ESG** des acteurs : la transparence, la gouvernance de la démarche, la structuration du reporting, l'intégration des enjeux ESG, etc. ;
- Une **analyse plus détaillée sur les enjeux ESG retenus** : indicateurs quantitatifs et qualitatifs sur la prise en compte et le type d'indicateurs, d'objectifs ou encore la mise en œuvre de plans d'actions ;
- Une **analyse de matérialité des enjeux**, qui prend en compte le niveau d'importance accordé à chaque enjeu par les différentes catégories d'acteurs.

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

# TENDANCES 2020

## DES ATTENTES DE LA PART DES FRANÇAIS EN MATIÈRE DE FINANCE DURABLE

Les entreprises de l'immobilier d'investissement intègrent désormais de plus en plus les enjeux ESG dans la construction et la gestion de leurs immeubles. Cela répond notamment aux préoccupations des citoyens, particulièrement sensibles aux enjeux de performance extra-financière. Une étude menée par l'IFOP pour Vigeo Eiris et le Forum pour l'Investissement Responsable<sup>3</sup> montre que 62% des français accordent une place importante aux réflexions sur les impacts environnementaux et sociaux dans leurs décisions de placements. Une attention accrue pour ces thématiques existe donc du côté des investisseurs particuliers, qui pourraient également contribuer à entraîner les pratiques responsables des entreprises et acteurs de l'immobilier d'investissement. En outre, il est intéressant de voir que les français considèrent avant tout les enjeux de l'emploi, de la pollution, des droits humains, du changement climatique et du bien-être au travail comme les plus importants. Les enjeux de gouvernance semblent, quant à eux, moins considérés par les « petits » investisseurs.

## UN CONTEXTE PARTICULIER, DU FAIT DE LA CRISE SANITAIRE

2020 restera également une année marquée par la crise sanitaire qui a touché tous les pays de la planète dès les premiers mois de l'année. Au-delà des pertes humaines et de la situation de stress sanitaire qui en ont découlé, la mise à l'arrêt de nombreuses activités économiques a eu de lourdes conséquences sur les marchés financiers au début de l'année 2020. Néanmoins, l'ESG semble s'être montré à la hauteur de la crise, et les produits financiers durables se sont avérés être des valeurs refuges pour de nombreux investisseurs, voire ont montré une surperformance par rapport aux fonds traditionnels<sup>4</sup>. Dans un contexte climatique et environnemental qui pourrait laisser présager d'autres crises similaires dans les décennies à venir, cette preuve de résilience témoigne de la pertinence de l'intégration des enjeux ESG dans la gestion financière.

3 - IFOP, 2020, [Les français et la finance responsable](#), Sondage Ifop pour le FIR et Vigeo Eiris

4 - Novethic, 2020, [Les fonds durables confirment leur résilience en période de crise](#)



### CRISE SANITAIRE ET RSE

### 3 QUESTIONS À MARYSE AULAGNON,

### PRÉSIDENTE DE LA FSIF

**Est-ce que la crise sanitaire conduit à une érosion de l'engagement RSE de vos adhérents ?**

La crise sanitaire internationale que nous traversons agit au contraire comme un accélérateur des évolutions déjà engagées chez nos adhérents en faveur des sujets RSE. En effet, les foncières comptent parmi les acteurs économiques les plus attentifs à la qualité environnementale de leurs actifs, notamment en raison de l'impératif que représente depuis longtemps l'obtention d'un label lors d'une construction ou une rénovation. Par ailleurs, dans leurs propres implantations et dans leurs immeubles en exploitation, elles se sont attachées à promouvoir la santé et la sécurité de leurs collaborateurs ainsi qu'à poursuivre les chantiers pour ne pas interrompre l'activité. Nos adhérents ont également pris davantage d'initiatives sociétales depuis le début de la crise, par exemple en faveur des plus démunis et des personnels soignants, en leur ouvrant temporairement des locaux vacants.

**Dans quelle mesure le recours au télétravail modifie-t-il la demande en espaces de bureaux ?**

Le recours imposé et massif au télétravail a permis de démontrer qu'il était possible de poursuivre une activité professionnelle dans ces conditions, mais il a également fait apparaître au bout de quelques semaines le besoin de locaux propices à un travail plus efficace. Il a donc modifié la demande de bureaux, en faveur de surfaces facilitant le « flex » (bureaux partagés), avec des attentes renforcées de l'utilisateur final en termes de jauge individuelle, de services et de bien-être : priorité est donnée aux bâtiments dotés d'espaces conviviaux, ouverts et lumineux, de nombreuses salles de réunion, de parkings pour voitures électriques, locaux vélos... S'ajoutent également les enjeux de renouvellement et de qualité de l'air ainsi que ceux liés à la connectivité. Dans le même temps les tiers lieux et espaces de coworking auront besoin de plus d'espace. Les foncières seront sans doute conduites à faire évoluer

leurs modèles d'affaires pour tenir compte de toutes ces évolutions, mais au total cela ne devrait pas diminuer sensiblement la demande de bureaux.

**Quels sont selon vous les sujets RSE émergents qui bénéficient de cette transformation ?**

Plusieurs sujets prennent davantage d'ampleur ou sont perçus avec un relief différent du fait de la crise sanitaire. C'est le cas de la sauvegarde de la biodiversité, de la construction « réversible » et « bas carbone », de l'économie circulaire, ou encore de la lutte contre l'artificialisation des sols. Enfin, autre tendance lourde, la finance verte connaît une expansion rapide ; d'une part les investisseurs ont généralisé le recours à des critères RSE dans leurs arbitrages, et d'autre part plusieurs de nos adhérents bénéficient de financements « verts » (Green bonds, Social Bond, Crédit Responsable, etc.) pour conduire la transition écologique et carbone de leur portefeuille d'immeubles.



# GUIDE DES 19 ENJEUX ESG DE L'OID

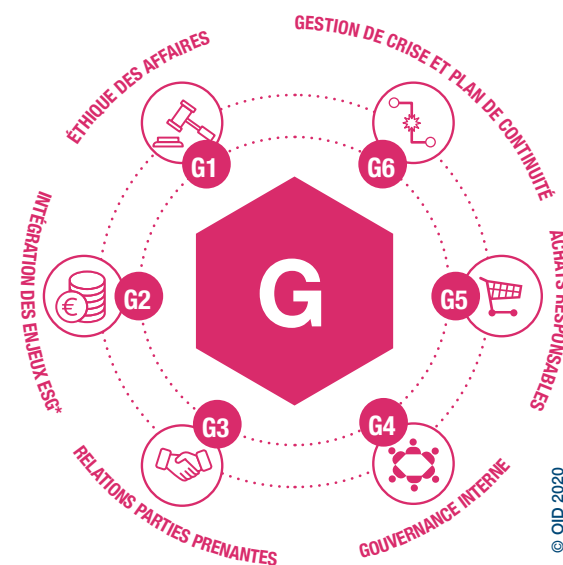
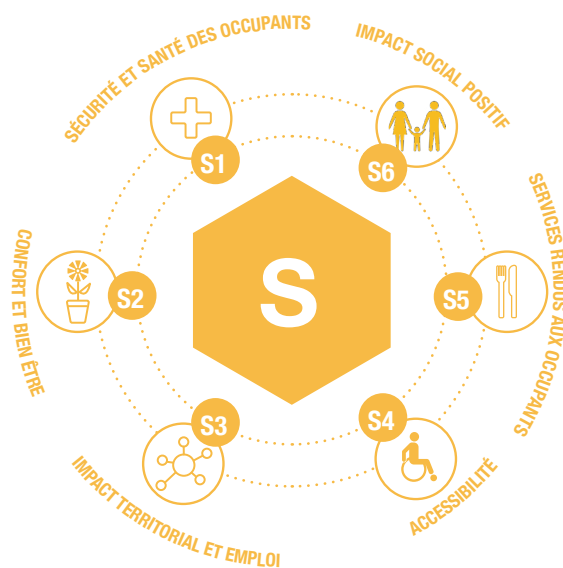
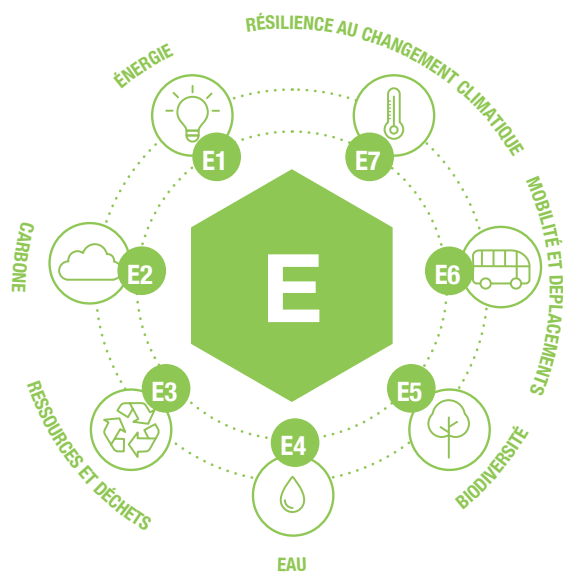
Les 19 enjeux ESG, prisme d'analyse du Baromètre de l'Immobilier Responsable, font l'objet d'un guide à part entière, disponible sur **Taloen**, le centre de ressources de l'OID. Chaque enjeu y fait l'objet d'une fiche synthétique.

Ainsi, l'OID aspire à proposer aux acteurs de l'immobilier **des clés de compréhension** des différents enjeux ESG à **appréhender dans une démarche d'immobilier responsable**. La définition des 19 enjeux se base sur l'étude des matrices de matérialité publiées par une trentaine d'acteurs entre 2013 et 2018, sur l'analyse croisée des référentiels, normatifs et réglementaires, français et internationaux et sur un travail d'uniformisation réalisé par le Comité d'experts.

Cette liste demeure non exhaustive et peut-être amenée à évoluer. **Un nouvel enjeu de gouvernance a ainsi été ajouté en 2020** dans le contexte de la crise sanitaire de la COVID-19 : **G6 – Gestion de crise et plan de continuité des activités**.

**CHACQUE FICHE ENJEU CONTIENT LES RUBRIQUES SUIVANTES :**

- **CONCORDANCES (GRESB, GRI, EPRA ET ODD)**
- **DÉFINITION**
- **INDICATEURS**
- **MOTS-CLÉS**
- **BENCHMARK DES PRATIQUES COMMUNES AUX ACTEURS IMMOBILIERS**
- **RÉGLEMENTATION**
- **CHIFFRES CLÉS**
- **FREINS ET LEVIERS À LA MISE EN PLACE DE DÉMARCHES ESG SUR CHAQUE INDICATEUR**
- **PISTES D'ACTION POUR INTÉGRER CHAQUE ENJEU DANS LA DÉMARCHE GLOBALE DE L'ACTEUR**



© 2020 OIO

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

# INDICATEURS 2020 DU BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE

NOUVEAU EN 2020 !

POUR LA PREMIÈRE ANNÉE, LES SIIC RÉPONDENT ELLES AUSSI AU QUESTIONNAIRE DE COLLECTE ET RENSEIGNENT LEUR NIVEAU DE MATÉRIALITÉ ATTACHÉ À CHACUN DES ENJEUX ESG, PERMETTANT UNE HOMOGÉNÉISATION DES MÉTHODOLOGIES POUR CETTE ANALYSE.

périmètre **74 %**

L'ANALYSE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG MENÉE SUR LA BASE DES RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE 2020 PERMET DE LES HIÉRARCHISER PAR ORDRE D'IMPORTANCE. CE TRAVAIL REPRÉSENTE UN UNIVERS D'OBSERVATION DE 74 % DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT EN FRANCE.

Les détails de la méthodologie appliquée pour mener cette analyse sont disponibles en Annexe 2 de ce document.

## LES 19 ENJEUX ESG HIÉRARCHISÉS POUR LEUR MATÉRIALITÉ

L'analyse 2020 des enjeux environnementaux montre une certaine homogénéité entre les trois catégories d'acteurs qui considèrent l'énergie, le carbone et la résilience au changement climatique comme les trois enjeux les plus importants. On constate peu d'évolution sur ce pilier par rapport à l'analyse 2019. Les enjeux **énergie E1** et **carbone E2**, très réglementés, sont depuis de nombreuses années pris en compte par les acteurs, ce qui explique leur large appropriation. La **résilience au changement climatique E7** est également un sujet jugé important par ces mêmes acteurs dont les actifs sont particulièrement exposés aux aléas climatiques<sup>5</sup>. L'enjeu, pour le secteur de l'immobilier, porte sur l'identification des risques (physiques et de transition) liés au changement climatique, l'adaptation du patrimoine à ces nouvelles contraintes et l'atténuation de son impact sur l'environnement et le climat. Enfin, on peut s'attendre à ce que la biodiversité **E5** soit un enjeu de plus en plus important pour les investisseurs institutionnels, pour lesquels une nouvelle obligation de reporting spécifique portant sur les risques biodiversité sera intégrée dès 2021 suite à la Loi Energie Climat<sup>6</sup>.

Le pilier S, qui rend compte des enjeux sociétaux, affiche une moyenne de notes inférieure à celles des piliers environnementaux et de gouvernance. On notera que pour les trois catégories d'acteurs, c'est l'enjeu de **Santé et Sécurité des occupants S1** qui est identifié comme le plus important, légitime dans le contexte de la crise sanitaire actuel, et dans la continuité des résultats de l'analyse du Baromètre 2019. On retrouve également parmi les plus importants pour ces

5 - OID, 2020, [L'adaptation au changement climatique dans le secteur du bâtiment](#)

6 - OID, 2020, [Quels points retenir de la loi Energie-Climat pour le secteur de l'immobilier ?](#)

mêmes catégories l'enjeu **Confort et bien-être** **S2**, qui porte sur le bien-être (physique et psychologique) et le confort (l'absence de gênes dans son environnement physique et fonctionnel) des occupants dans leur quotidien. Toutefois, alors que les investisseurs institutionnels et les SGP placent l'enjeu **Accessibilité** **S4** (bâtiment accessible et accueillant à toute personne quelle que soit sa situation) parmi les plus importants, les SIIC, le placent quant à elles en dernier des enjeux sociétaux. Cela peut s'expliquer notamment par le peu de latitude offert aux opérateurs, compte tenu de l'importante réglementation qui encadre cet enjeu. L'enjeu **Impact territorial et emploi** **S3**, comme pour l'année 2019, arrive en dernier du classement des enjeux sociaux pour les investisseurs institutionnels et les sociétés de gestion de portefeuille.

Enfin, s'agissant des **enjeux liés à la gouvernance**, qui sont globalement considérés comme les plus « matériels » par l'ensemble des entreprises de l'immobilier, on retrouve sur le podium (dans des ordres différents) les trois mêmes enjeux pour les trois catégories d'acteurs : l'**Ethique des affaires** **G1**, l'**Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques** **G2**, ainsi que la **Gouvernance interne** **G4**. Si ces résultats sont en ligne avec ceux obtenus l'année dernière du côté des SIIC, on observe toutefois une augmentation de l'importance de l'enjeu Ethique des affaires pour les investisseurs institutionnels. L'enjeu Relations avec les parties prenantes **G3** n'apparaît pas encore pour les SGP, il devra pourtant obligatoirement être pris en compte pour l'obtention du Label ISR. Enfin, l'enjeu Gestion de crise **G6**, qui a été intégré récemment (en 2020), est classé comme l'enjeu le moins important par les SIIC et les SGP, et parmi les moins importants par les investisseurs institutionnels.

Ce schéma présente, pour chaque catégorie d'enjeux E, S, et G, les trois enjeux jugés comme les plus importants et l'enjeu jugé comme le moins important selon les niveaux de matérialité attribués par les acteurs ayant répondu.

# ENJEUX ESG

## PAR CATÉGORIES D'ACTEURS DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

**2,9/10**  
c'est la note moyenne donnée aux enjeux du pilier **ENVIRONNEMENT**



**3,1/10**  
c'est la note moyenne donnée aux enjeux du pilier **SOCIÉTAL**



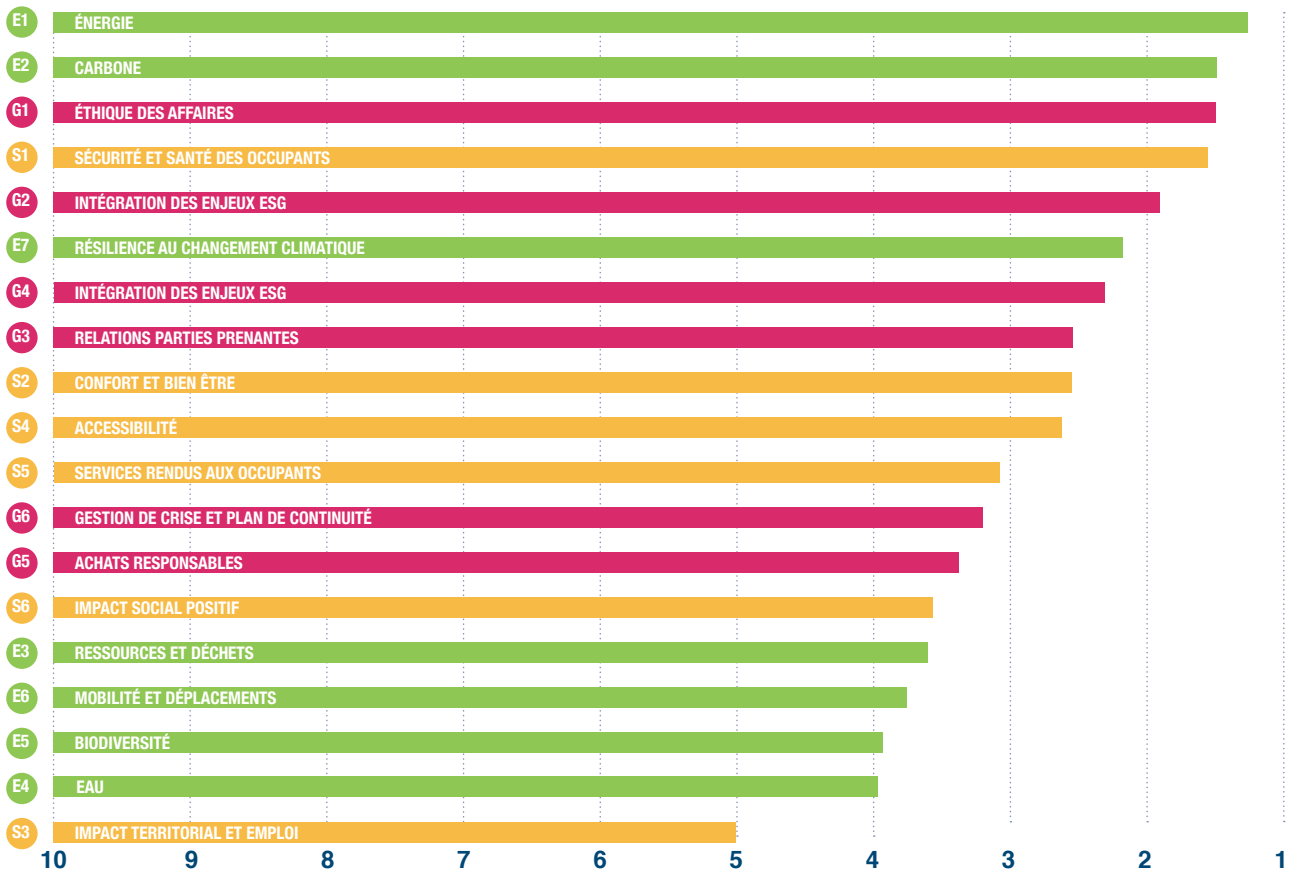
**2,5/10**  
c'est la note moyenne donnée aux enjeux du pilier **GOVERNANCE**



Les notes données vont de 10 à 1, du moins important (10) au plus important (1)

II Investisseurs institutionnels	SGP Sociétés de gestion de portefeuille	SIIC Sociétés d'investissement immobilier cotées
ÉNERGIE		
CARBONE		
RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE		
BIODIVERSITÉ		EAU
SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS		
ACCESSIBILITÉ	CONFORT ET BIEN-ÊTRE	
CONFORT ET BIEN-ÊTRE	ACCESSIBILITÉ	IMPACT SOCIAL POSITIF
IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI		ACCESSIBILITÉ
ÉTHIQUE DES AFFAIRES		INTÉGRATION DES ENJEUX ESG*
INTÉGRATION DES ENJEUX ESG*		GOVERNANCE INTERNE
GOVERNANCE INTERNE		ÉTHIQUE DES AFFAIRES
ACHATS RESPONSABLES	GESTION DE CRISE	

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



HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ESG PAR LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT (SOURCE : OID 2020)

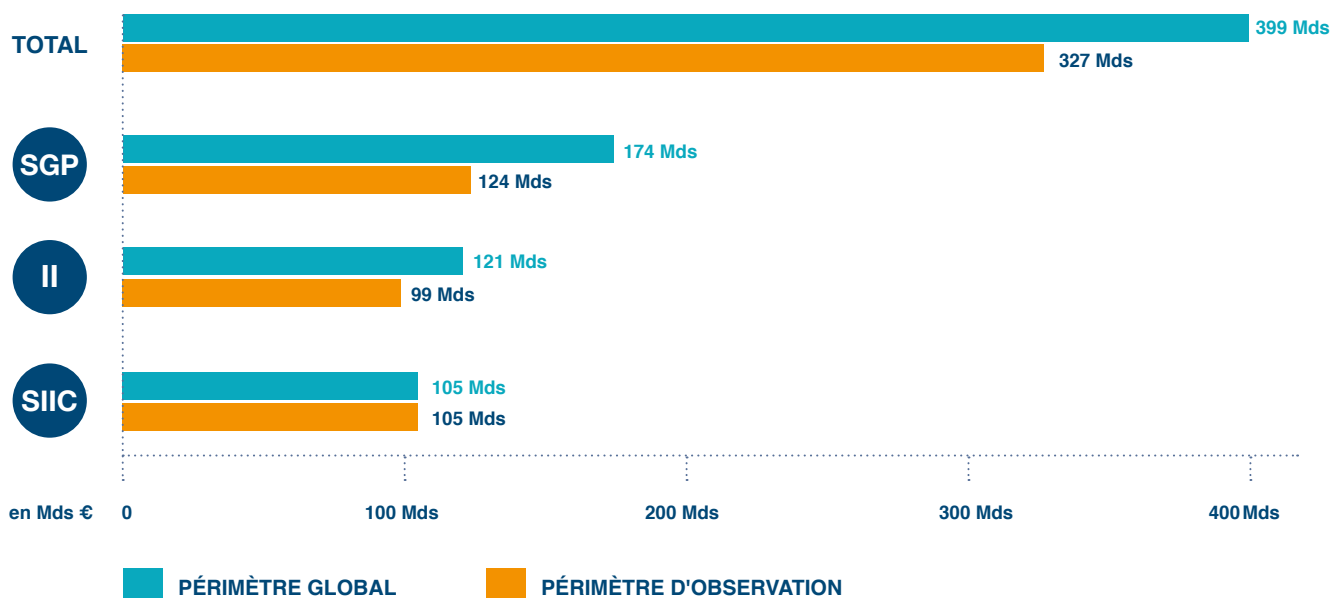
© OID 2020

**Les acteurs de l'immobilier d'investissement montrent un niveau d'intérêt élevé pour plus de 50 % des enjeux ESG du référentiel de l'OID.** En cohérence avec les analyses par catégorie d'acteurs, l'énergie et le carbone sont largement plébiscités. Le pilier G de la gouvernance (note moyenne : 2,5), se retrouve également très présent dans la première moitié du classement. Les enjeux S sont moins prioritaires pour les répondants avec une note moyenne de 3,1.

Cette tendance se vérifie à l'échelle de l'ensemble du secteur de la finance, globalement moins mature sur les enjeux sociaux et sociétaux comme l'atteste la conclusion d'une note de Terra Nova avec le Forum pour l'Investissement Responsable de 2020, ainsi que d'une étude menée par Novethic sur le panel des investisseurs institutionnels de manière spécifique.

L'enjeu impact territorial et emploi (S3) arrive en dernière position du classement, en particulier pour les sociétés de gestion de portefeuille et les investisseurs institutionnels alors que les sociétés immobilières cotées, plus familières avec le développement territorial et les activités de promotion, placent cet enjeu plus haut. Enfin, il est important de relever que si quelques enjeux environnementaux tels que l'énergie (E1), le carbone (E2) et la résilience au changement climatique (E7) figurent en début de classement, les enjeux ressources et déchets (E3), mobilité (E6), eau (E4) et biodiversité (E5) arrivent nettement plus bas dans le classement général.

# L'ANALYSE DES DÉMARCHES ESG DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES D'ACTEURS



L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT AU 31/12/2019 (SOURCE : OID 2020, D'APRÈS LES CHIFFRES DE L'IEIF, DE LA FFA ET DE L'ASPIM).

© OID 2020

## EN 2020, LA COLLECTE A PORTÉ SUR 82 % DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT EN FRANCE :

Les indicateurs présentés ci-dessous résultent de l'**analyse des démarches** des investisseurs institutionnels, des sociétés de gestion de portefeuille et des sociétés d'investissement immobilier cotées. Afin d'adopter une démarche cohérente vis-à-vis de la hiérarchisation des enjeux par les acteurs, **la structure d'analyse porte sur les trois enjeux identifiés comme prioritaires, ainsi que sur un (ou plusieurs) enjeu(x) particulièrement pertinent(s) du fait des évolutions réglementaires ou des pratiques de marché.** Les indicateurs issus des réponses des investisseurs institutionnels aux questionnaires présentent leurs démarches sur leurs détentions immobilières directes. Par ailleurs, tous les indicateurs issus de notre analyse sont disponibles sur demande auprès de l'OID.

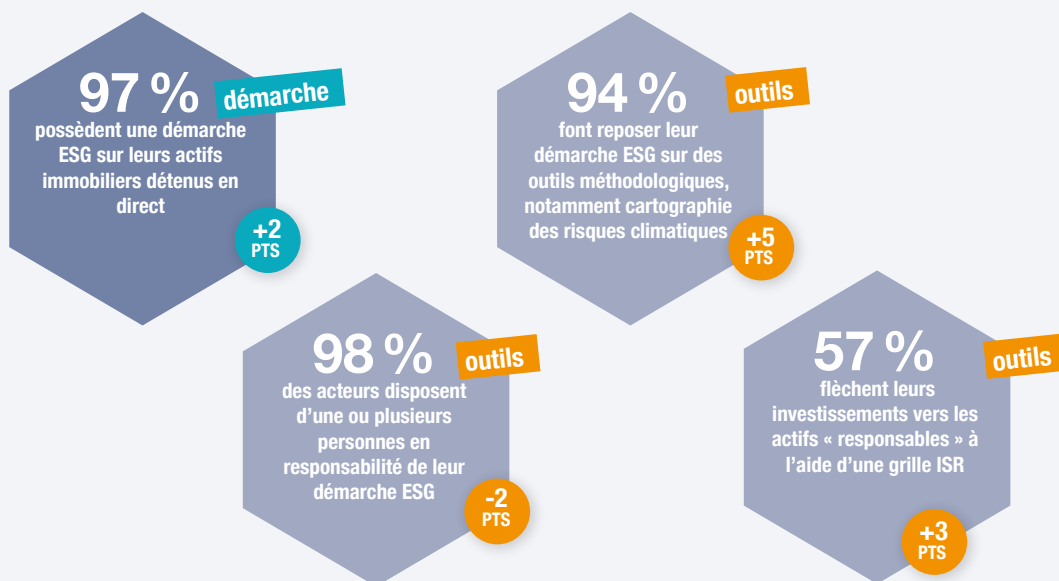
**Les résultats sont présentés en pourcentages de montants financiers** du patrimoine immobilier en France des

structures observées. Cette pondération peut parfois entraîner des biais, notamment si un (ou plusieurs) acteur(s) possède(nt) un patrimoine nettement supérieur à celui des autres acteurs de cette catégorie.

Certains indicateurs mentionnent le pourcentage d'évolution de l'indicateur par rapport aux chiffres 2019. Si certaines évolutions témoignent d'une modification des pratiques des acteurs, le changement du panel d'observation entre l'année 2019 et l'année 2020 peut parfois expliquer ces écarts.

**Nota bene :** Il est important de relever que les différentes catégories d'acteurs ne sont pas soumises aux mêmes réglementations en matière de reporting extra-financier. Ainsi, les réponses des SIIC sont basées sur leur démarche ESG vérifiée par un organisme tiers indépendant, tandis que d'autres acteurs n'ont pas de vérification sur leurs démarches. D'autre part, si certains acteurs sont spécialisés dans la gestion d'actifs immobiliers, d'autres gèrent cette catégorie d'actifs parmi l'ensemble des autres actifs existants. Ces différences rendent la comparaison des pratiques de reporting ESG difficile voire inadaptée entre les catégories d'acteurs.

## INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS



ENVIRONNEMENT



SOCIÉTAL



GOVERNANCE

L'engagement des investisseurs institutionnels, qui ont été soumis à des obligations de reporting très tôt sur certains enjeux environnementaux, varie d'un enjeu à l'autre. **Particulièrement attentifs aux consommations énergétiques (E1) et émissions de GES de leurs actifs (E2)**, ils sont respectivement 98% et 86% à avoir un indicateur de suivi, et **75% et 73% à se fixer des objectifs en la matière**. La résilience au changement climatique (E7) préoccupe également les investisseurs institutionnels, notamment les assureurs sensibles à ces problématiques : **43% déclarent s'être fixés un objectif en 2020** (39% en 2019). La loi Energie-Climat viendra renforcer les pratiques de reporting ESG-climat pour les investisseurs institutionnels soumis à l'article 173-VI de la LTECV. Cette dernière réglementation viendra également contraindre les investisseurs institutionnels **à reporter sur leurs risques biodiversité (E5)**, tandis qu'un tiers d'entre eux (31%) ont structuré leur démarche sur cet enjeu complexe.

**Les investisseurs institutionnels semblent moins familiers avec les enjeux sociaux et sociétaux** retenus par l'OID que les enjeux environnementaux et de gouvernance. Si 72% d'entre eux ont un indicateur de suivi sur la santé et sécurité (S1), ils sont moins nombreux à se fixer des objectifs (39%). **L'accessibilité aux personnes handicapées (S4), encadrée par une réglementation stricte, est suivie par la moitié des investisseurs institutionnels (46%), et systématiquement mentionnée dans les démarches ESG (100%)**. Enjeu spécifique au secteur immobilier, qui n'est pas le cœur de métier des investisseurs institutionnels, **le confort et le bien-être (S2) fait toutefois l'objet d'un objectif pour un quart d'entre eux (25%)**. Enfin, s'ils sont plus de la moitié à identifier l'impact social positif (S6) comme un enjeu de leur démarche ESG, seuls 9% possèdent un indicateur de suivi ou se fixent des objectifs en la matière. **Cela illustre la difficulté pour cette catégorie d'acteurs à mesurer réellement l'impact de leur politique d'investissement immobilier sur les problématiques sociales et sociétales.**

Le pilier de la gouvernance est estimé comme des plus importants dans leur démarche ESG par les investisseurs institutionnels, bien qu'ils ne structurent pas systématiquement leur démarche autour d'indicateurs et d'objectifs précis. Enjeu le plus important, l'éthique des affaires (G1) est suivie par 38% des investisseurs institutionnels. **Ils semblent avoir mieux développé leur démarche sur l'intégration des enjeux ESG dans leur politique d'investissement, de gestion et de suivi des risques (G2)** : ils sont 53% à suivre cet enjeu, et 41% à poursuivre des objectifs, attestant de la volonté des investisseurs institutionnels à être en mesure de communiquer sur leurs performances ESG de manière claire et transparente. Par ailleurs, 32% possèdent un indicateur de suivi sur la gouvernance interne (G4), enjeu classé en 3e position dans le classement de matérialité des investisseurs institutionnels. **Bien que n'y figurant pas, les achats responsables (G5) sont un sujet de préoccupation grandissant pour les investisseurs institutionnels** : ils sont 53% à suivre cet enjeu à l'aide d'un indicateur, tandis qu'ils n'étaient que 43% en 2019.

- E1 ÉNERGIE
- E2 CARBONE
- E3 RESSOURCES ET DÉCHETS
- E4 EAU
- E5 BIODIVERSITÉ
- E6 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS
- E7 RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- S1 SÉCURITÉ ET SANTÉ DES OCCUPANTS
- S2 CONFORT ET BIEN ÊTRE
- S3 IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI
- S4 ACCESSIBILITÉ
- S5 SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS
- S6 IMPACT SOCIAL POSITIF
- G1 ÉTHIQUE DES AFFAIRES
- G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG\*
- G3 RELATIONS PARTIES PRENANTES
- G4 GOUVERNANCE INTERNE
- G5 ACHATS RESPONSABLES
- G6 GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ

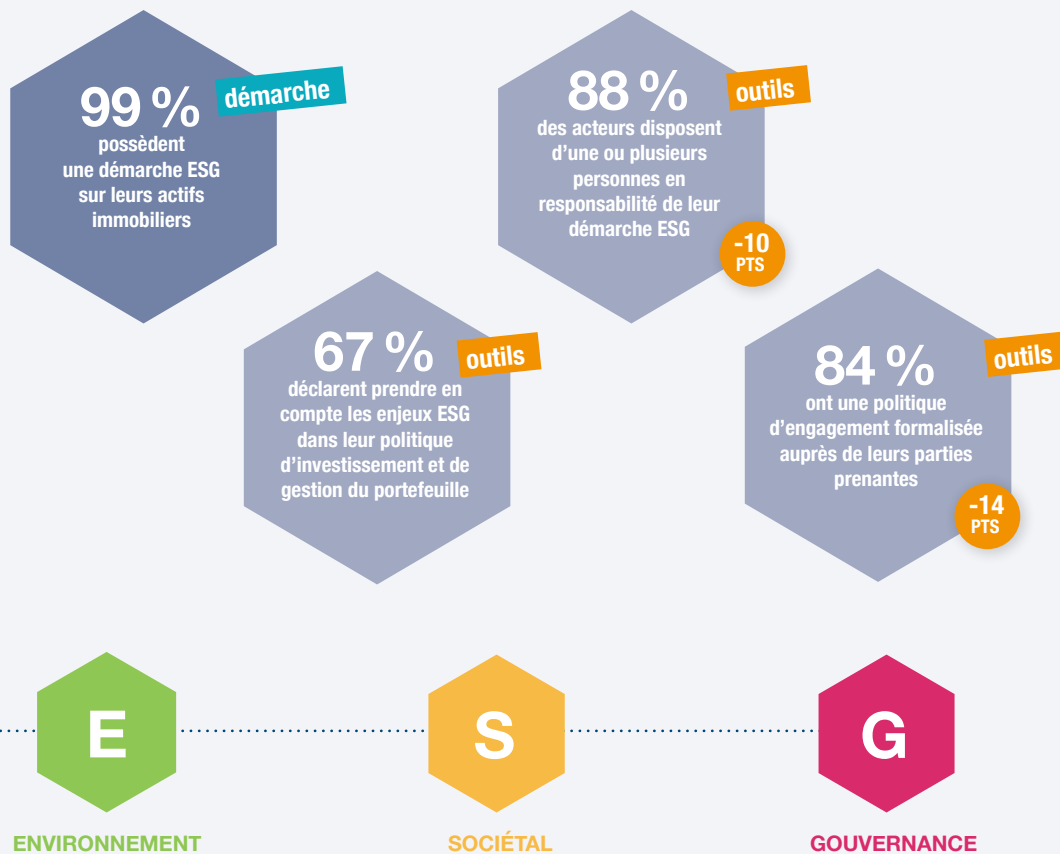
\*dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques.

# RÉSULTATS PAR CATÉGORIE D'ACTEURS

## ENJEUX ESG

SGP

### SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE



© OID 2020

- E1 ÉNERGIE
- E2 CARBONE
- E3 RESSOURCES ET DÉCHETS
- E4 EAU
- E5 BIODIVERSITÉ
- E6 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS
- E7 RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- S1 SÉCURITÉ ET SANTÉ DES OCCUPANTS
- S2 CONFORT ET BIEN ÊTRE
- S3 IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI
- S4 ACCESSIBILITÉ
- S5 SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS
- S6 IMPACT SOCIAL POSITIF
- G1 ÉTHIQUE DES AFFAIRES
- G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG\*
- G3 RELATIONS PARTIES PRENANTES
- G4 GOUVERNANCE INTERNE
- G5 ACHATS RESPONSABLES
- G6 GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ

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

La prise en compte des enjeux environnementaux par les sociétés de gestion de portefeuille varie d'un enjeu à l'autre. **Si la plupart possèdent un indicateur de suivi sur l'énergie E1 (84%), 54% ont des objectifs de réduction des consommations énergétiques, en cohérence avec le Dispositif éco énergie tertiaire** (réduction de 40% d'ici 2030). Sur la contribution au changement climatique E2, des proportions similaires apparaissent ; 57% se sont fixés des objectifs, à l'échelle de la structure ou des fonds (fonds zéro carbone). **Les SGP sont par ailleurs sensibles à la résilience de leur portefeuille au changement climatique E7** (77% possèdent un indicateur de suivi) démontrant leur alignement avec le décret d'application de la Loi Energie Climat qui viendra obliger les sociétés soumises à l'article 173-VI à publier un indicateur en rapport avec les risques climat. Elles peinent toutefois à structurer une démarche sur les enjeux liés aux ressources et aux déchets E3, qui dépend surtout des preneurs à bail. Elles sont 30% à publier un indicateur de suivi et 26% à publier un indicateur de performance.

Pour les sociétés de gestion de portefeuille, comme pour le secteur de la finance d'une manière globale, le pilier sociétal de l'ESG reste le parent pauvre. **Elles montrent toutefois une certaine maturité sur les enjeux liés à la santé et la sécurité des occupants S1, ainsi qu'au confort et bien-être S2** de ceux-ci. Si le premier est un enjeu plutôt réglementaire, le deuxième suit les tendances de marché actuelles et les attentes des preneurs à bail : 60% des SGP se fixent des objectifs relatifs à cet enjeu, et 57% le développent en plans d'actions. L'accessibilité aux personnes handicapées S4 est également un enjeu particulièrement important, et 41% se fixent des objectifs, souvent relatifs à la mise en conformité avec la réglementation. **Du fait de la taille de leur portefeuille d'actifs et de leur faible ancrage territorial, les SGP montrent moins de maturité sur l'impact territorial et l'emploi S3 et l'impact social positif S6**, qui restent difficiles à évaluer pour cette catégorie d'acteurs (4% seulement possèdent un indicateur de suivi sur chacun des enjeux).

**Le pilier de la gouvernance est le mieux pris en compte par les sociétés de gestion de portefeuille.** L'éthique des affaires G1 et l'intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement et de gestion des risques G2 sont considérés comme les plus importants, et 50% des sociétés indiquent posséder un indicateur de suivi sur ces deux enjeux. **Plus de la moitié se fixent des objectifs en termes d'intégration des enjeux ESG dans la politique de gestion des risques (58%), notamment sur le déploiement du reporting ESG sur les actifs sous gestion**, faisant écho à la nécessité pour cette catégorie d'acteurs de garantir un certain niveau de transparence pour répondre aux attentes des investisseurs. La prise en compte de la gouvernance interne G4 progresse : 43% ont un indicateur de suivi, contre 25% en 2019. **Par ailleurs, la thématique des achats responsables G5 mobilise largement les SGP : elles sont 72% à se fixer des objectifs, notamment sur l'adhésion des fournisseurs à leur charte « Achats responsables ».**

# ZOOM : LES FONDS NON COTÉS

INDICATEURS 2020

**87 %** +29 PTS

DES SGP DÉCLARENT AVOIR UNE DÉMARCHE ESG À L'ÉCHELLE DE LEURS SCPI

**74 %** +10 PTS

DES SGP DÉCLARENT AVOIR UNE DÉMARCHE ESG À L'ÉCHELLE DE LEURS OPCI GP

**78 %** +4 PTS

DES SGP DÉCLARENT AVOIR UNE DÉMARCHE ESG À L'ÉCHELLE DE LEURS OPCI PROFESSIONNELS

**71 %** +7 PTS

DES SGP DÉCLARENT AVOIR UNE DÉMARCHE ESG À L'ÉCHELLE DE LEURS AUTRES FIA

Si les sociétés de gestion de portefeuille sont nombreuses à déclarer déployer une démarche ESG sur leurs différents véhicules financiers, il est difficile d'évaluer la part de leur patrimoine qui est effectivement couverte par cette démarche : s'agit-il de quelques fonds uniquement, ou la démarche est-elle appliquée à l'ensemble des actifs des fonds sous gestion ?

Afin de traiter cet enjeu, l'OID effectue une analyse approfondie des rapports des fonds immobiliers disponibles en ligne, c'est-à-dire la plupart des SCPI et OPCI grand public. De cette analyse ressort que 42 % des fonds non cotés

possèdent une démarche ESG engageante (58 % des OPCI GP et 40 % des SCPI). **L'évolution du cadre normatif et réglementaire pourrait faire progresser cette proportion dans les prochaines années, comme la sortie de la version immobilier du Label ISR en 2020.**

**42 %**  
des fonds non cotés possèdent une démarche ESG engageante



## LABEL ISR

### 3 QUESTIONS À VÉRONIQUE DONNADIEU,

#### DÉLÉGUÉE GÉNÉRALE DE L'ASPIM

#### Quelle est la spécificité du label ISR ?

Ce label est l'aboutissement de 3 années de travail avec les pouvoirs publics et les acteurs du secteur. La force du label ISR immobilier réside dans le fait qu'il s'agit d'un label public, géré par le Ministère de l'Economie et des Finances, mais proposé par les spécialistes du secteur. Ce schéma permet d'allier pragmatisme et exigence en ce qui concerne les déclinaisons ESG qui constituent les 3 piliers fondamentaux autour desquels s'articule ce label. Il s'agit avant tout d'éviter le greenwashing et de permettre de valoriser des démarches vertueuses dans un secteur qui est aujourd'hui au cœur des enjeux de transition écologique et des évolutions sociétales. La spécificité du secteur est qu'à côté de la gestion traditionnelle des fonds, les gestionnaires de fonds immobiliers gèrent également les actifs, ce qui leur donne un réel levier pour mettre en œuvre de façon concrète des stratégies ESG.

#### Quels sont les enjeux au niveau data pour le label ISR ?

Aujourd'hui pour le secteur des fonds d'investissement en immobilier, en dehors de l'énergie et du carbone, il n'existe pas d'indicateurs de référence en matière d'ESG. Tout l'enjeu sera donc bien autour de la collecte de ces données dans un premier temps afin de construire un socle commun et de renforcer la transparence, la comparabilité et la clarté de ces éléments. Cela permettra par la suite de réaliser l'analyse ESG d'un actif immobilier car, au contraire de ce qui est fait pour les valeurs mobilières, les informations ESG nécessitent de la part du gestionnaire un travail de collecte et des coûts conséquents.

#### Qu'est-ce que l'approche « best in progress » et pourquoi est-elle si importante pour l'immobilier ?

En immobilier il existe deux approches pour l'ISR : le « best in class » c'est-à-dire l'investissement dans des actifs neufs qui bien souvent respectent déjà des normes strictes dans les domaines ESG, et le « best in progress » qui consiste à améliorer le parc existant à travers un cahier des charges exigeant en matière d'ESG. C'est un axe prioritaire car le parc immobilier français date en majorité de plus de 5 ans et son taux de renouvellement actuel est d'environ 1 % par an. Il sera donc possible d'investir dans une « passoire énergétique » et obtenir le label ISR si les objectifs de rénovation et leur réalisation sont suffisamment exigeants.

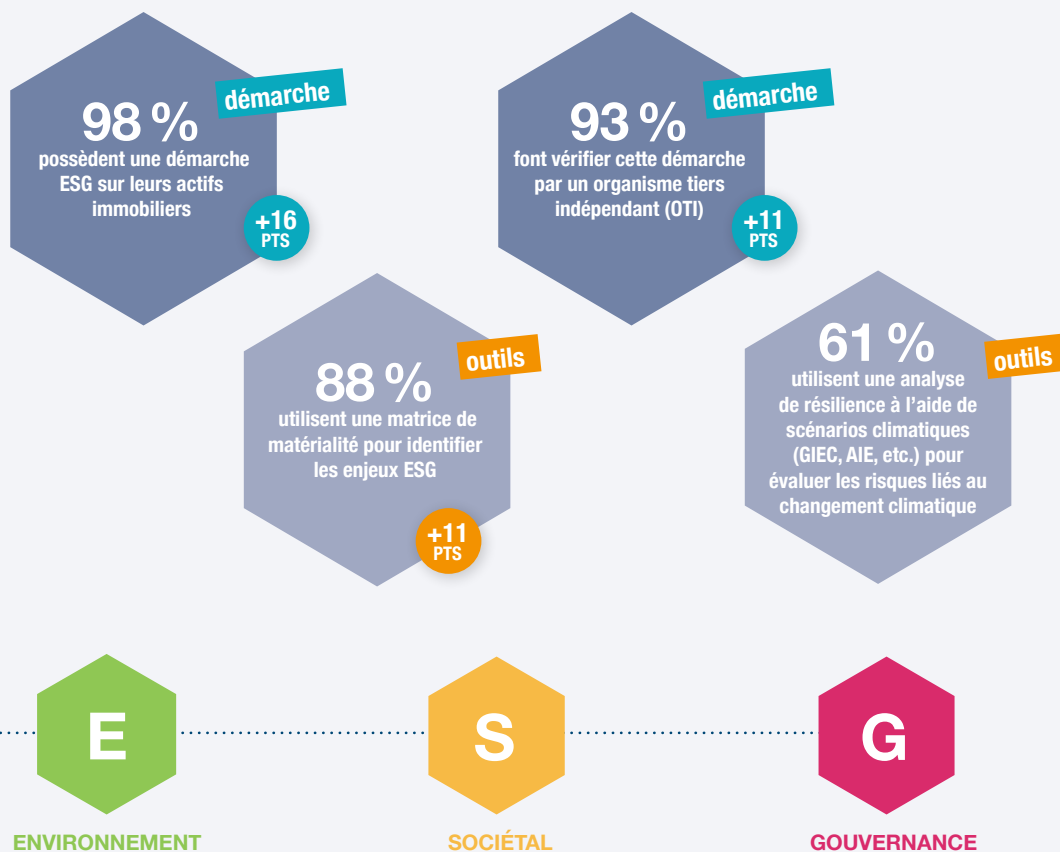


# RÉSULTATS PAR CATÉGORIE D'ACTEURS

## ENJEUX ESG

SIIC

### SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉES



© OID 2020

Les sociétés immobilières cotées montrent un niveau de maturité élevé sur les enjeux environnementaux. **96% d'entre elles se sont fixées des objectifs de consommations énergétiques E1, et 97% en termes d'émissions de GES E2.** Elles semblent être bien préparées aux évolutions réglementaires : dispositif éco-énergie tertiaire, SNBC, etc. La résilience au changement climatique E7 est également bien prise en compte par cette catégorie d'acteurs, particulièrement concernée par les préoccupations de long terme. Elles sont 82% à se fixer des objectifs, et 63% à déployer un plan d'action engageant en la matière, tant sur le parc existant que sur leurs activités de développement. Enfin, **les SIIC se démarquent par leur maturité sur le développement d'indicateurs (94%) et d'objectifs (93%) vis-à-vis des enjeux de biodiversité E5.** Leurs détentions immobilières portant souvent sur un actif dans son ensemble, elles possèdent une plus grande marge de manœuvre en la matière que les autres catégories d'acteurs.

L'engagement des sociétés immobilières cotées sur le pilier social est moins approfondi, relativement aux piliers environnementaux et de gouvernance. La santé et sécurité S1, enjeu identifié comme le plus matériel, est suivi à l'aide d'indicateurs par 74% des entreprises. **Leurs activités de développement et de conception les amènent à se préoccuper des enjeux de confort et bien-être S2 : 93% se fixent des objectifs accompagnés de plans d'actions.** Bien qu'il compte parmi les enjeux sociaux les plus importants en termes de matérialité, les SIIC sont moins nombreuses à posséder des indicateurs de suivi (34%) et de performance (40%) en matière d'impact social positif S6, enjeu qui reste complexe à évaluer et mesurer pour les acteurs. **L'ancrage territorial fort des foncières, notamment du fait de leur activités de développement immobilier, les rend toutefois particulièrement matures sur l'impact territorial et l'emploi S3 :** elles sont 66% à publier un indicateur de performance, contre 20% pour l'ensemble du marché.

Les sociétés immobilières cotées, du fait de l'ouverture de leur capital sur les marchés financiers, sont particulièrement attentives aux enjeux de gouvernance. **L'intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques G2, est particulièrement importante pour les SIIC,** bien qu'elles soient peu nombreuses à se fixer des objectifs en la matière (26%). Les SIIC témoignent une attention particulière à la gouvernance interne G4 : elles sont 66% à publier un indicateur de performance sur cet enjeu. On observe également une vigilance accrue sur l'éthique des affaires G1 : 57% possèdent un indicateur de suivi sur cet enjeu, contre 51% en 2019. **Enfin, du fait de leurs activités de développement, les SIIC sont amenées à solliciter diverses parties prenantes externes, promoteurs, maîtrise d'ouvrage etc. et sont nombreuses à se fixer des objectifs en termes d'achats responsables G5 (89%), et de relations aux parties prenantes (71%).**

- E1 ÉNERGIE
- E2 CARBONE
- E3 RESSOURCES ET DÉCHETS
- E4 EAU
- E5 BIODIVERSITÉ
- E6 MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS
- E7 RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- S1 SÉCURITÉ ET SANTÉ DES OCCUPANTS
- S2 CONFORT ET BIEN ÊTRE
- S3 IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI
- S4 ACCESSIBILITÉ
- S5 SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS
- S6 IMPACT SOCIAL POSITIF
- G1 ÉTHIQUE DES AFFAIRES
- G2 INTÉGRATION DES ENJEUX ESG\*
- G3 RELATIONS PARTIES PRENANTES
- G4 GOUVERNANCE INTERNE
- G5 ACHATS RESPONSABLES
- G6 GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ

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

# ENVIRONNEMENT

## ÉNERGIE

### INDICATEURS

- Consommation en énergie finale et primaire (kWh/m<sup>2</sup>.an)
- Part du parc certifiée (HQE, LEED, BREAM, etc.)
- Part de la consommation totale d'énergie provenant de sources renouvelables
- Analyse de l'amélioration énergétique lors de la réalisation de travaux

### OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

• Réduire de 40 % la consommation énergétique pour les bâtiments de plus de 1000m<sup>2</sup> (dispositif éco-énergie tertiaire)

#### ACTIONS

- Réaliser des audits énergétiques
- Surveiller la performance énergétique des actifs grâce à des outils d'energy management
- Mettre en place des CPE (contrat de performance énergétique)

• Porter à 100 % la part d'énergie renouvelable dans la consommation énergétique

#### ACTION

- Favoriser un approvisionnement énergétique à base d'énergies renouvelables ou en autoconsommation

• Réduire la consommation énergétique des locataires

#### ACTIONS

- Elaborer un guide de référence des meilleures pratiques et sensibiliser les occupants
- Signer des annexes environnementales

### INDICATEURS

- Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques des bâtiments (par surface ou usage)
- Emissions de GES liées à tout ou partie des activités (construction, transport, etc.)
- Emissions de GES évitées par des travaux de rénovation
- Emissions de GES par million de chiffres d'affaires / par million investi

### OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

• Poursuivre un objectif de neutralité carbone suivant un planning prédéfini

#### ACTIONS

- Employer des matériaux moins carbonés (biosourcés ou recyclés), et privilégier la réhabilitation et la rénovation
- Favoriser un approvisionnement énergétique à base d'énergies décarbonnées

• Inscrire son activité dans une trajectoire carbone compatible 2°C

#### ACTIONS

- Réaliser un Bilan Carbone (scopes 1, 2 et 3) sur l'ensemble du patrimoine immobilier y compris le siège social
- Créer des puits de carbone et compenser les émissions résiduelles grâce au financement d'un projet forestier par exemple



74%

des acteurs déclarent avoir un objectif en rapport avec la consommation d'énergie, souvent en cohérence avec le dispositif éco-énergie tertiaire



E1

PART DES ACTEURS QUI POSSÈDE UN INDICATEUR DE SUIVI



E2



E3



E4

© OJD 2020



75%

des acteurs se sont fixés des objectifs en matière de réduction de leur impact sur le changement climatique

## CARBONE



# 68%

68% des acteurs se fixent des objectifs en rapport avec la résilience au changement climatique, notamment sur le déploiement de l'analyse sur le parc immobilier



E7

E6

PART DES ACTEURS QUI POSSÈDE UN INDICATEUR DE SUIVI



E5

# 65%

des acteurs déclarent mettre en place des plans d'action en matière de biodiversité



## INDICATEURS

- Montant des risques financiers liés aux effets du changement climatique
- Part des Capex dédiés à l'amélioration de la résilience des actifs vis-à-vis du changement climatique
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une cartographie des risques climatiques

## OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

- Réaliser une cartographie des risques et opportunités liés au changement climatique sur 100% du parc immobilier

### ACTION

→ Utilisation de l'outil de diagnostic de vulnérabilité de l'OID : Bat-ADAPT

- Doter 100% des bâtiments d'un plan d'adaptation aux risques liés au changement climatique

### ACTIONS

→ Evaluer les risques physiques liés au changement climatique auxquels ils sont exposés  
→ Mener des exercices annuels de préparation aux situations d'urgence pour tous les bâtiments situés en zone à risques

- Anticiper les risques environnementaux

### ACTIONS

→ Evaluer avant toute acquisition la nature du sol et la vulnérabilité du bien face aux submersions marines  
→ Adapter les fondations des bâtiments aux risques de mouvements des sols

## INDICATEURS

- Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS)
- Part des parcelles couverte par des espaces verts
- Part des actifs ayant fait l'objet d'études écologiques
- Différentiel entre le potentiel écologique d'un site et son état d'origine

## OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

- Doter d'ici une échéance annuelle, 100% des projets de développement d'un plan d'action sur la biodiversité

### ACTIONS

→ Mobiliser un écologue pour tous les projets de développement  
→ Obtenir des labellisations et des certifications (BiodiverCity, Life®, Eve® ou EcoJardin, Effinature, etc.)

- Evaluer le potentiel écologique de 100% des actifs

### ACTION

→ Cartographier les actifs en fonction de leurs surfaces végétalisées et de leur proximité avec des zones naturelles et protégées

- Avoir 100 % de bâtiments végétalisés avec des espèces locales en cas de remplacement de la palette végétale

### ACTION

→ Mener une étude écologique (faune, flore) sur l'ensemble des sites

- Avoir 25% du parc en biodiversité positive (affichant une biodiversité supérieure à l'état initial)

### ACTION

→ Mener une analyse des critères écologiques relatifs à la faune, la flore, les sols et la gestion des espaces végétalisés

# SOCIÉTAL

## SANTÉ ET SÉCURITÉ

### INDICATEURS

- Part des actifs ayant fait l'objet d'un audit de sécurité et d'un audit de santé
- Part des actifs ayant fait l'objet de contrôles de vérification de la qualité de l'air
- Pourcentage des salariés formés/sensibilisés aux thématiques de sécurité
- Nombre d'incidents annuels relatifs à la santé et à la sécurité

### OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

- Améliorer la qualité de l'air dans 100% des actifs

#### ACTIONS

- Réaliser des analyses de la qualité de l'air
- Privilégier les matériaux faiblement émissifs
- Contrôler régulièrement ou éliminer les tours aéroréfrigérantes

- Réduire l'exposition des occupants aux substances dangereuses

#### ACTIONS

- Eliminer les matériaux et produits contenant de l'amiante
- Etablir des constats de risque d'exposition au plomb avant travaux
- Supprimer les chaudières au fuel

- Sensibiliser 100% du personnel aux questions de sûreté

#### ACTIONS

- Réaliser des exercices d'évacuation sur l'ensemble des bâtiments
- Organiser des ateliers de sensibilisation à la sécurité
- Mettre en place une plateforme web dédiée à la gestion des risques

### INDICATEURS

- Part de la surface occupée soumise à une enquête de satisfaction portant sur le confort et le bien-être des occupants
- Part des actifs pour lesquels des mesures de la qualité de l'éclairage et/ou de la qualité du confort acoustique ont été effectuées
- Part des actifs certifiés ou labellisés (WELL, OsmoZ)
- Taux de satisfaction des locataires

### OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

- Favoriser le lien social entre les occupants

#### ACTIONS

- Aggrandir et améliorer les espaces communs dans les bâtiments
- Aménager des espaces collaboratifs et de détente, intérieurs et extérieurs

- Effectuer un état des lieux du niveau de confort et de bien-être pour 100% actifs

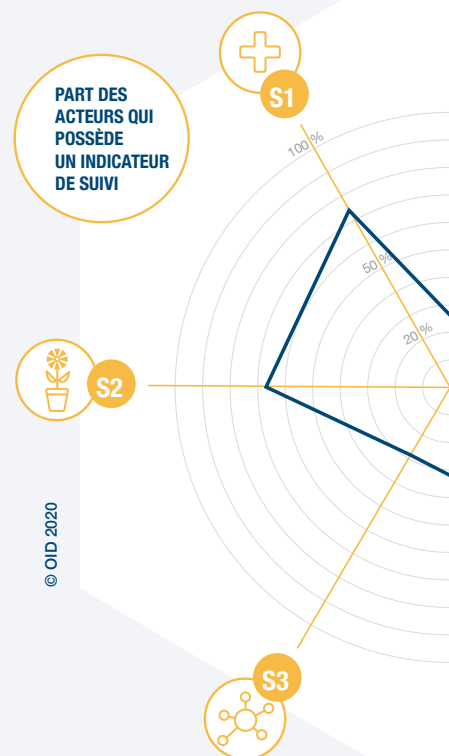
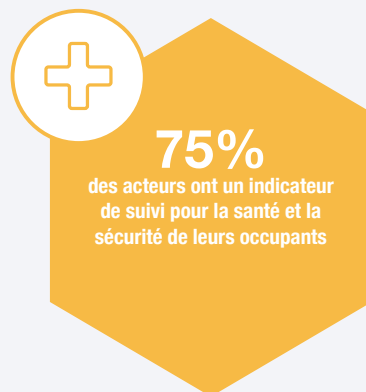
#### ACTIONS

- Réaliser des mesures de la qualité de l'éclairage, de l'air, du confort acoustique et du confort thermique
- Réaliser d'un sondage auprès des usagers sur les enjeux liés au confort

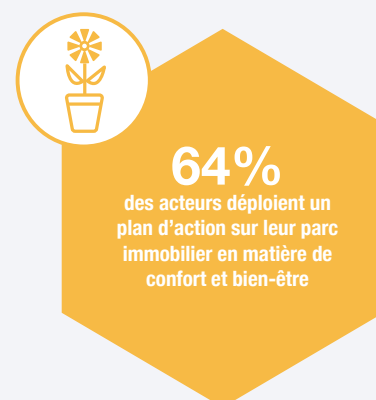
- Obtenir une certification « bien-être » pour 100% des bâtiments

#### ACTIONS

- Mettre à disposition des usagers des installations et des services variés et flexibles (terrain de sports, conciergerie, crèche, etc.) dans ou à proximité du bâtiment



© OID 2020



## CONFORT ET BIEN-ÊTRE

**INDICATEURS**

- Part des bâtiments ayant mis à disposition un espace au profit d'une initiative locale
- Part du patrimoine engagée dans un partenariat associatif
- Pourcentage du patrimoine ayant organisé au moins une collecte caritative

**OBJECTIFS ET PLANS D' ACTIONS**

- Lutter contre la précarité liée au logement

**ACTIONS**

- Mettre à disposition gratuitement et temporairement des locaux vacants en attente de restructuration pour l'accueil de personnes sans domicile fixe
- Investir dans les logements intermédiaires

- Soutenir des start-ups issues de l'économie sociale et solidaire

**ACTION**

- Développer des partenariats avec de jeunes entreprises participant à l'amélioration des conditions économiques et sociales des communautés environnantes

- Contribuer à l'économie locale

**ACTION**

- Mettre à disposition gratuitement des espaces pour des actions commerciales locales

**INDICATEURS**

- Part des actifs ayant fait l'objet d'un diagnostic des conditions d'accessibilité des parties communes
- Part des actifs ayant fait l'objet de travaux dans le but d'améliorer l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite et malvoyantes
- Pourcentage de la surface hors œuvre brute accessible aux personnes à mobilité réduite

**OBJECTIFS ET PLANS D' ACTIONS**

- Prendre en compte l'accessibilité des bâtiments dans 100% des projets d'acquisition ou d'aménagement

**ACTION**

- Réaliser une analyse du niveau d'accessibilité à tout nouveau projet de rénovation et d'acquisition

- Assurer l'accès aux bâtiments pour les personnes porteuses d'un handicap visuel et/ou auditif

**ACTIONS**

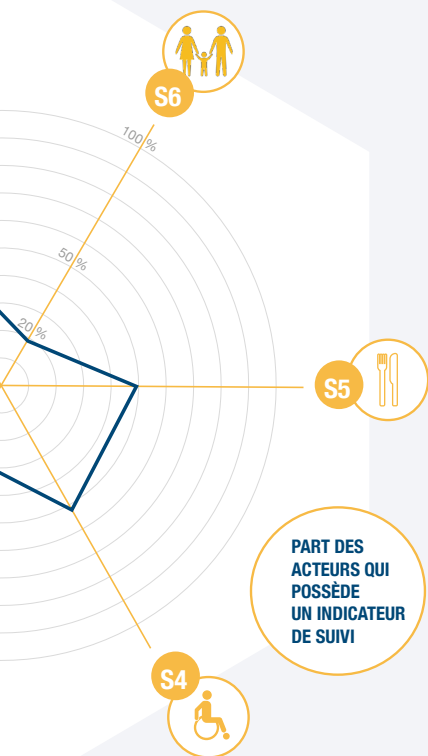
- Evaluer l'accessibilité de chaque bâtiment
- Installer des signaux sonores ou des marquages lumineux

- Assurer l'accès aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite

**ACTION**

- Réaliser des aménagements (rampes, etc.) pour améliorer l'accessibilité des personnes en fauteuil roulant

**15%**  
des acteurs ont un indicateur de suivi de leur impact social positif, ce qui témoigne de la difficulté pour les acteurs de s'approprier cet enjeu



**33%**  
des acteurs se fixent des objectifs sur cet enjeu, souvent relatifs à la mise en conformité avec la réglementation

# GOUVERNANCE

## ÉTHIQUE DES AFFAIRES

### INDICATEURS

- Part des mandats de gestion intégrant des clauses ESG
- Part des parties prenantes (internes / externes) sensibilisées à l'éthique des affaires
- Part de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration
- Nombre et valeurs monétaires des sanctions imposées par les autorités de régulation liées à des incidents (de corruption notamment)

### OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

- Sensibiliser 100% des collaborateurs aux enjeux liés à l'éthique des affaires

#### ACTIONS

→ Mettre en place en interne un recueil d'alerte interne sur l'éthique des affaires

→ Recueillir et partager les bonnes pratiques en matière d'éthique des affaires

→ Organiser des formations et des campagnes de sensibilisation

- Avoir 100% des collaborateurs ayant signé la charte éthique de l'entreprise

#### ACTIONS

→ Identifier les risques internes en matière d'éthique des affaires

→ Généraliser la signature de la charte

- Atteindre un objectif de 0 incident lié à des fraudes

#### ACTION

→ Mettre en place un contrôle et un suivi régulier des pratiques des collaborateurs en matière de corruption et de conflit d'intérêt

### INDICATEURS

- Part des acquisitions ayant fait l'objet d'une Due Diligence incluant des critères ESG
- Suivi de l'intégration de la performance ESG dans la performance et les objectifs annuels
- Part des bâtiments ayant fait l'objet d'une évaluation ESG

### OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

- Procéder à une due diligence « responsable » pour 100% des acquisitions

#### ACTIONS

→ Etablir des critères de due diligence responsables

→ Généraliser l'utilisation de la due diligence lors de chaque acquisition

- Augmenter la part d'investissements responsables et durables dans le patrimoine

#### ACTIONS

→ Faire des enjeux ESG un élément-clé de la stratégie d'acquisition et de gestion de l'entreprise

→ Intégrer des critères ESG dans les objectifs de chacune des équipes de l'entreprise

- Diagnostiquer 100% des actifs sur leur performance ESG

#### ACTIONS

→ Elaborer une cartographie des risques ESG

→ Evaluer annuellement les actifs en matière de performance ESG

→ Attribuer une note de performance ESG à chaque actif, avec un suivi d'amélioration annuel



42%

des acteurs suivent les enjeux d'éthique des affaires à l'aide d'un indicateur de suivi



PART DES ACTEURS QUI POSSÈDE UN INDICATEUR DE SUIVI



G2



G3

© OID 2020



43%

des acteurs se fixent des objectifs définis en rapport avec l'intégration des enjeux ESG dans leur politique d'investissement, de gestion et contrôle des risques

## INTÉGRATION DES ENJEUX ESG

## INDICATEURS

- Part des fournisseurs ayant fait l'objet d'un audit de la chaîne de sous-traitance
- Part des fournisseurs ayant signé une charte "Achats responsables" ou "Chantier responsable"
- Part des nouveaux appels d'offres et contrats incluant des critères ESG

### OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

- Identifier les pratiques de 100% des fournisseurs

#### ACTIONS

- Généraliser les questionnaires "Achats responsables"
- Effectuer des audits de contrôle réguliers des fournisseurs

- Faire signer une charte "Achats responsables" à 100% des fournisseurs

#### ACTIONS

- Elaborer une charte "Achat responsable"
- Systématiser la signature des chartes, en commençant par les plus gros fournisseurs ou les fournisseurs stratégiques

- Inclure des critères ESG dans 100 % des nouveaux appels d'offres et contrats de service

#### ACTIONS

- Identifier et formaliser les problématiques ESG pour chaque catégorie d'achats
- Développer une charte interne
- Former les acheteurs
- Augmenter la part de fournisseurs issus du secteur du travail protégé et adapté

## INDICATEURS

- Part des projets de développement ayant fait objet d'une démarche collaborative et d'une consultation locale
- Part des parties prenantes ayant été sensibilisée aux enjeux ESG
- Évaluation et suivi des attentes des parties prenantes

### OBJECTIFS ET PLANS D'ACTIONS

- Atteindre un taux de satisfaction client de plus de 80%

#### ACTIONS

- Mener des enquêtes de satisfaction auprès des clients
- Créer un service client spécifique

- Mettre en place un dialogue commun autour des enjeux ESG

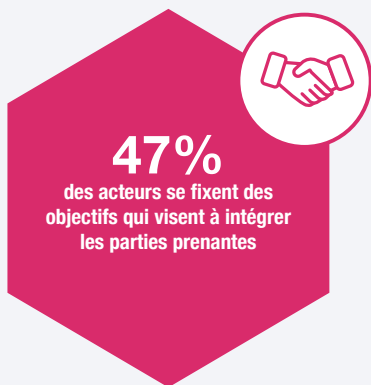
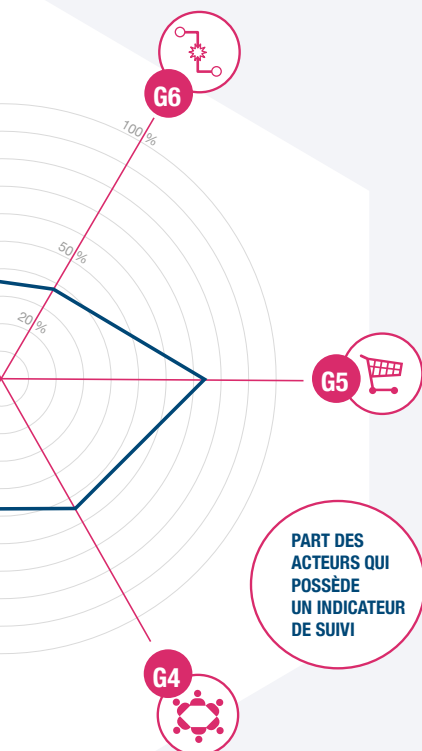
#### ACTIONS

- Mettre en place des annexes vertes dès que cela est possible
- Organiser des comités RSE avec les parties prenantes et renforcer les canaux de communication existants

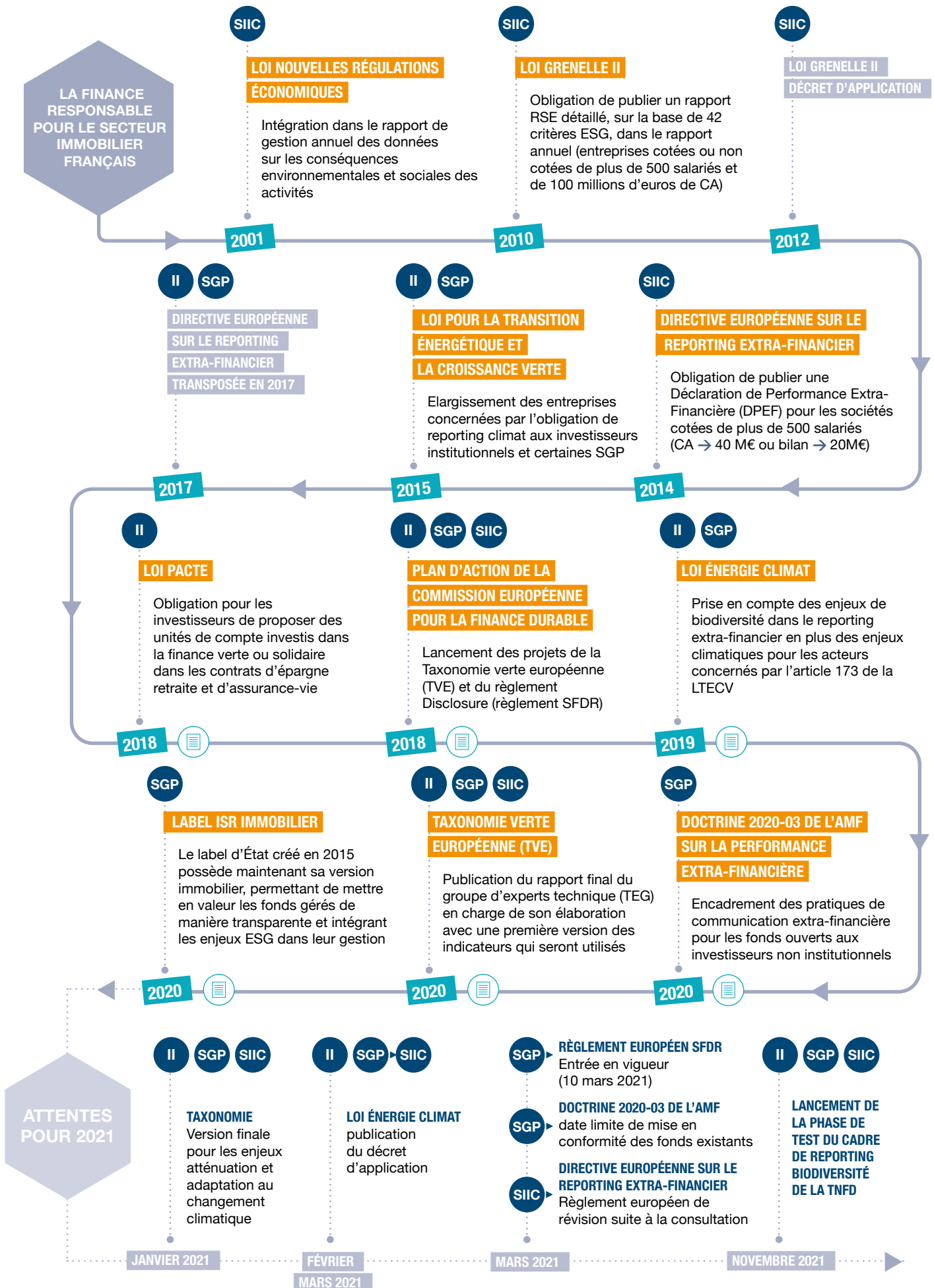
- Être en adéquation avec les demandes des parties prenantes

#### ACTIONS

- Réaliser une matrice de matérialité
- Mettre en place une communication transparente et partager les bonnes pratiques



# ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION





# OBLIGATIONS ET PRATIQUES

## DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

### II INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

#### CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les investisseurs institutionnels représentent une part notable des détenteurs de l'immobilier d'investissement (32 %<sup>7</sup>).
- S'ils exercent un contrôle opérationnel sur leurs détentions immobilières directes (actifs détenus à 90 % ou plus), les portefeuilles immobiliers de leurs détentions indirectes sont gérés par des sociétés de gestion ou des foncières cotées.
- 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<sup>8</sup> de la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte orientent largement les pratiques des investisseurs institutionnels.

#### BREF HISTORIQUE ET RÈGLEMENTATIONS 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.

La loi PACTE de 2019 a elle aussi accéléré l'essor de la finance durable. Elle impose en effet aux assureurs d'intégrer dans leurs contrats d'assurance-vie des Unités de Compte (UC) de finance durable, et de distribuer des fonds bénéficiant d'au moins un label de finance durable (ISR, Greenfin ou Finansol). Cela pourrait les familiariser davantage encore avec ces pratiques, et engendrer un effet d'entraînement sur le reste des détentions mobilières et immobilières.

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>9</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>10</sup>, une initiative lancée en 2017 au **One Planet Summit** qui s'est tenu à Paris. En 2019, ces engagements rassemblaient **plus de 366 investisseurs, dont 26 français**. 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 attentes 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>11</sup> (Carbon Disclosure Project) ou de l'IGCC<sup>12</sup> (Institutional Investors Group on Climate Change).
- En septembre 2019, 33 investisseurs institutionnels ont lancé **l'initiative de la Net-Zero Asset Owner Alliance sous l'égide des Nations Unies**. Il s'agit d'un signal fort de leur part puisqu'ils s'engagent à faire passer leurs portefeuilles d'investissement à un niveau d'émissions de GES nettes nul d'ici 2050, compatible avec une augmentation maximale de la température de 1,5°C par rapport aux températures préindustrielles.

7 - Source : Voir le chapitre sur la caractérisation de l'immobilier d'investissement en France en 2020

8 - Pour plus d'information : OID, PwC, 2017, [Démarches ESG-Climat Des Gérants Immobilières](#)

9 - [PRI : Principles for Responsible Investment](#)

10 - [Climate action 100+](#)

11 - [CDP](#) : Carbon Disclosure Project

12 - [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 soit à l'échelle des fonds qu'elles gèrent, soit à l'échelle de la société, ce qui se traduit souvent 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.
- **La majorité des SGP communiquent déjà sur leurs démarches ESG afin d'améliorer la confiance que leurs portent les investisseurs.**
- **L'évolution du cadre normatif et réglementaire récente, à l'image de la Doctrine 2020-03 de l'Autorité des Marchés Financiers, de la sortie du Label ISR en 2020, et de l'application du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en 2021, laisse présager une amélioration significative de la transparence des SGP et de l'information aux investisseurs**

## BREF HISTORIQUE ET RÉGLEMENTATIONS ACTUELLES

Les fonds ne sont soumis à aucune obligation réglementaire de reporting sur leur performance extra-financière d'une manière générale. Toutefois, depuis 2020, **la Doctrine 2020-03<sup>13</sup> de l'Autorité des Marchés Financiers est venu poser un cadre, pour la première fois, sur l'information à fournir par les placements collectifs souhaitant communiquer sur leur approche extra-financière.** Un principe de proportionnalité entre la prise en compte effective des critères de performance extra-financière et le niveau de communication doit être respecté, dans un but de lisibilité sur les marchés financiers.

Ils sont par ailleurs soumis à la **directive AIFM<sup>14</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.

De leur côté, les sociétés de gestion 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>15</sup>.

- Certaines SGP étaient déjà concernées par l'obligation de reporting instaurée par **l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015, ainsi que son élargissement en 2019 à la biodiversité.**

**Le règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), qui entrera en vigueur en mars 2021** (voir *Actualité de la finance responsable dans le secteur de l'immobilier*), viendra ajouter de nouvelles obligations de reporting ESG pour les acteurs financiers au niveau de l'entité, mais aussi au niveau du service et du fonds. **Ce nouveau règlement aspire à modifier profondément les pratiques de reporting ESG sur les marchés financiers.**

## PRATIQUES DE MARCHÉ

- Les SGP sont de **plus en plus nombreuses à répondre à l'évaluation des PRI** dans le but de valoriser leurs démarches extra-financières.
- Le **Label ISR immobilier, disponible depuis cette année 2020 et dont un des axes majeurs est bien le reporting en termes d'impact sur les 3 piliers E, S et G**, contribue à formaliser les pratiques d'investissement responsable des SGP et de leurs fonds et devrait concourir à les développer.

13 - [Position / recommandation AMF Doctrine 2020-03. Informations à fournir par les placements collectifs intégrant des approches extra-financières.](#)

14 - [Directive 2011/61/UE, du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs](#)

15 - Novethic, 2014, [Mise en œuvre de l'article 224 de la loi Grenelle II](#)

## DÉTAILS DES FONDS APPARTENANT À NOTRE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

Les **SCPI** ont une obligation annuelle de reporting et publient dans leurs rapports publics des informations sur leurs stratégies ESG. Elles représentent 15 % du marché de l'immobilier d'investissement en 2019 (d'après estimation).

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 (66 % en moyenne<sup>16</sup>), 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 un patrimoine immobilier généralement inférieur en moyenne à celui des SCPI, ces fonds permettent souvent l'optimisation des stratégies ESG mises en œuvre.

16 - IEIF, 2018, [OPCI – Un bilan 2018 contrasté pour l'autre pierre-papier](#)

## CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les sociétés d'investissement immobilier cotées exercent un **contrôle direct sur la gestion des 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 (rapport RSE puis DPEF), qui se traduit aujourd'hui par une sensibilité accrue à leur impact environnemental** que ce soit sur leurs activités de construction, de restructuration ou d'exploitation.
- 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.
  - Elles sont **évaluées par des agences de notation extra-financière**, où elles montrent de bons résultats en matière de développement durable et sont amenées à se comparer avec les autres entreprises du secteur.
  - Nombreuses d'entre elles émettent des obligations vertes afin de valoriser leur politique de développement durable.
- Ce contexte les incite à **une structuration de reporting ESG, perçue par le secteur de l'immobilier d'investissement comme faisant partie des plus élaborée.**

## 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 rapport RSE, structuré autour de 42 critères ESG.

**La directive européenne du 22 octobre 2014 (transposée en 2017) oblige certaines sociétés cotées (>500 salariés et CA > 40 millions € ou bilan > 20 millions €), à produire une DPEF (déclaration de performance extra-financière).** Par effet d'entraînement, les entreprises non concernées peuvent également se prêter à cet exercice de reporting.

Les thèmes de reporting sont attachés aux enjeux jugés les plus matériels identifiés par l'entreprise. Le principe de pertinence l'emporte sur l'exhaustivité des thématiques ESG à reporter, afin d'obtenir un reporting davantage spécifique aux caractéristiques propres des sociétés.

Les DPEF doivent être organisées 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).

**Une révision de ce dispositif est prévue pour début 2021, à travers un règlement européen, dont l'application sera donc immédiate pour l'exercice 2021. Celui-ci pourrait faire intégrer à la DPEF de nouvelles thématiques et élargir le périmètre d'application à d'autres entreprises.**

## PRATIQUES DE MARCHÉ

- **Les SIIC s'inspirent 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 ».
- **Les sociétés immobilières cotées sont évaluées par diverses agences de notation extra-financières** : CDP, GRESB, Gaïa Index, Vigeo Eiris, Sustainalytics, MSCI, Oekom, EPRA, EcoVadis ...
- En 2020, l'évaluation du GRESB plaçait huit entreprises françaises, dont sept SIIC, en tant que Sector Leaders Monde et/ou Europe : Altarea, Covivio, Icade, Klépierre, Gecina, CeGeREAL, et Unibail-Rodamco-Westfield. Elles figurent donc parmi les plus performantes pour les thématiques abordées par le GRESB.
- **De nombreuses SIIC utilisent des outils afin de structurer et valoriser leurs démarches, comme les scénarios de trajectoires 2°C ou encore les cartographies des risques climatiques.**

# ABREVIATIONS

[Cliquez ici pour  
consulter le Lexique  
de l'immobilier  
responsable 2020 de  
l'OID](#)

**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

**CRREM** : Carbon Risk Real Estate Monitor

**DPE** : Diagnostic de Performance Energétique

**DPEF** : Déclaration de Performance Extra-Financière

**EPBD** : Directive européenne sur la Performance Energétique des Bâtiments

**EPRA** : European Public Real estate Association

**ESG** : Environnemental, Social, Gouvernance

**FIA** : Fonds d'Investissement Alternatifs

**GES** : Gaz à Effet de Serre

**II** : Investisseurs Institutionnels

**IIGCC** : Institutional Investors Group on Climate Change

**ISR** : Investissement Socialement Responsable

**LTECV** : Loi pour la Transition Energétique et la Croissance Verte

**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

**SFDR** : Sustainable Finance Disclosure Regulation

**SGP** : Société de Gestion de Portefeuille

**SIIC** : Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées

**TCFD** : Task Force on Climate-related Financial Disclosures

**TEG** : Technical Expert Group

**TVE** : Taxonomie Verte Européenne

# BIBLIOGRAPHIE

## SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

[Directive 2014/95/UE](#) du Parlement européen relative à la publication d'informations non financières.

[Loi n° 2015-992](#) du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

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

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

[Règlement 2019/2088/UE](#) du Parlement européen et du conseil sur 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

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

[Arrêté du 8 juillet 2020](#) modifiant l'arrêté du 8 janvier 2016 définissant le référentiel et le plan de contrôle et de surveillance du label « investissement socialement responsable ».

[Règlement européen sur le système de classification des investissements verts](#), dit Taxonomie verte européenne.

## ÉTUDES

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](#).

Finance for Tomorrow 2019, [Le risque climatique en finance](#).

France Invest, 2020, [Comprendre les textes sur la Finance Durable](#).

GRESB, 2020, [GRESB Real Estate Results](#).

Ifop pour Vigeo Eiris et le Forum pour l'Investissement Responsable, 2020, [Les Français et la Finance Responsable – Vague 3](#).

IIGCC, 2019, [Investor expectations for listed Real Estate Companies](#).

I4CE, 2020, [Quel rôle pour la réglementation financière dans la transition bas-carbone ?](#)

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, 2020, [Panorama des labels européens de finance durable](#).

Novethic, 2020, [Les fonds verts européens au défi de la taxonomie](#).

Novethic, 2020, [173 nuances de reporting : l'ultime saison](#).

MSCI, 2019, [Climate risk in private real estate portfolios : What's the exposure?](#)

OREE, 2020, [Première année d'application de la DPEF : Bilan et perspectives, quels enseignements ?](#)

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

Tennaxia, 2020, [Les entreprises françaises face au défi du reporting extra-financier](#).

Terra Nova, 2020, [La finance peut-elle être \(enfin\) plus sociale ?](#)

UNEP Finance Initiative, 2019, [Changing Course : Real Estate](#).

## PUBLICATIONS DE L'OID

OID, 2020, [19 Enjeux ESG pour un Immobilier Responsable](#).

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

OID, 2020, [Atténuation du changement climatique : comment la taxonomie redistribue les cartes dans le secteur de l'immobilier](#).

OID, 2020, [Low-tech : Quelles traductions à l'échelle de la ville et du bâtiment ?](#)

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

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](#).

# REMERCIEMENTS

La rédaction de ce Baromètre a été pilotée par **Delphine Mourot**, chargée de projets « Territoires résilients » – OID et **Laura Georgelin**, responsable de programme « Gouvernance & Société » – 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, FFA, FSIF, Horizon AM, IEIF, LA FRANCAISE REM, Union Investment.

## LES MEMBRES DU COMITÉ D'EXPERTS DU BAROMÈTRE



**Véronique Donnadieu**  
Déléguée générale,  
ASPIM



**Julien Mauffrey**  
Directeur des études  
ASPIM



**Maximilian Kufer**  
Global Sustainability  
Manager  
AXA Investment Managers



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



**Delphine Charles-Peronne**  
Déléguée générale  
FSIF



**Jean-Éric Fournier**  
Président de la  
Commission  
Développement Durable  
FSIF



**Julie Torossian**  
Secrétaire générale  
FSIF



**Christian de Kerangal**  
Directeur général  
IEIF



**Soazig Dumont**  
Analyste senior  
IEIF



**Gérard Degli Esposti**  
Directeur ISR immobilier  
La Française REIM  
Président - OID



**Patrick Stekelorum**

© OID 2020

## L'OID REMERCIÉ ÉGALEMENT TOUTES LES ENTREPRISES QUI ONT RÉPONDU AUX QUESTIONNAIRES 2020

ACM - Assurance du Crédit Mutuel  
AEW Ciloger  
AG2R La Mondiale  
Allianz Real Estate  
Altarea  
Amundi Immobilier  
Aviva Investors Real Estate France  
AXA Investment Managers  
BNP Paribas Cardif

BNP Paribas REIM France  
Carmila  
CDC Investissement Immobilier  
CNP Assurances  
Covéa Immobilier  
Covivio  
Covivio Hotels  
Euryale Asset Management  
ERA FP  
Foncière Inéa  
Gecina

Groupama Immobilier  
Generali France  
Groupe SMA  
Helvetia Assurances SA  
Helvetia Compagnie Suisse d'Assurances SA  
Horizon AM  
Klépierre  
La Française REM  
Macifimo  
MACSF

Mercialys  
MRM  
OFI Pierre  
Primonial REIM  
PERIAL Asset Management  
SAMAP  
Société de la Tour Eiffel  
SWISS LIFE AM France  
Unibail-Rodamco-Westfield  
Union Investment Real Estate

# 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 2019, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 231 milliards €.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 103, dont 86 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) de SCPI, OPPCI, OPCI et autres FIA en immobilier agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 17 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).



INSTITUT  
DE L'ÉPARGNE  
IMMOBILIÈRE  
& FONCIÈRE

## 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 130 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'historique.



## À PROPOS DE LA FSIF

Créée en 1935, la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) représente les sociétés immobilières cotées ainsi que des foncières privées, qui construisent, louent et gèrent au quotidien bureaux, commerces, logements, centres de travail partagé (coworking), résidences étudiantes, de santé et seniors etc. Les actifs détenus par nos adhérents représentent en France 120 milliards d'euros 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. Lors de la crise sanitaire, elles ont montré leur solidarité notamment en soutenant leurs locataires, en mettant à disposition du personnel soignant des hôtels et résidences étudiantes et en soutenant de nombreuses associations qui viennent en aide aux plus fragiles.

Les SIIC inscrivent leur activité dans la durée, ce qui les a conduites 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.

# 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, 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 d'investissement 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.



# ANNEXE 1

## MÉTHODOLOGIE DU BAROMÈTRE

L'OID souhaite intégrer les trois principales catégories d'acteurs présentes sur le secteur de l'immobilier d'investissement français. Compte tenu de leurs niveaux d'obligations différents en matière de reporting extra-financier, l'OID recourt à des méthodologies adaptées d'une catégorie d'acteurs à l'autre.

Les investisseurs institutionnels et les sociétés de gestion de portefeuille sont invités à participer à la collecte en remplissant un questionnaire, organisé suivant 3 critères d'analyse :

- La qualité et la transparence du reporting ESG,
  - L'intégration des enjeux ESG,
  - La gouvernance de la démarche ESG.
- Les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) ont, pour la plupart, une obligation de publier un document relatif à leur démarche ESG vérifié par un organisme tiers indépendant (OTI) appelé DPEF (Déclaration de Performance Extra-Financière). Ainsi, les 3 critères sont analysés par collecte documentaire, réalisée à partir de l'analyse des rapports 2019 accessibles en ligne. L'analyse des données par l'OID fait ensuite l'objet d'une vérification et d'une validation par les équipes en charge de la gestion et des investissements immobiliers auprès des SIIC analysées. En 2020, sur les 24 SIIC, 13 ont validé le questionnaire qui leur a été transmis.

---

**Nota Bene : L'analyse de la démarche des sociétés de gestion de portefeuille est approfondie par une collecte documentaire sur la base des rapports publics des SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) et des OPCI GP (Organisme de Placement Collectif Immobilier Grand Public). Les autres types de fonds immobiliers, notamment les OPPCI, ne fournissent pas les informations suffisantes à une telle analyse.**

---

Les questions relatives à la qualité et à la transparence du reporting portent 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 de son périmètre, des hypothèses retenues, du processus de consolidation des données etc.).

Les collectes permettent également de définir de quelle manière les 19 enjeux ESG sont approchés par chacun des acteurs, en prenant en compte les éléments suivants :

- 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 qualitatifs et/ou quantitatifs sur cet enjeu ;
- La présence d'un plan d'actions sur cet enjeu.

L'analyse de certains enjeux, identifiés en 2019 comme prioritaires fait l'objet, en 2020, d'une attention particulière, et ce d'autant plus que l'intérêt manifesté par les acteurs de l'immobilier s'est accru, dans un contexte où la pression réglementaire va grandissante.

Les enjeux ESG particulièrement analysés sont les suivants :

-  E1 – Energie
-  E2 – Carbone
-  E5 – Biodiversité
-  E7 – Résilience au changement climatique
-  S1 – Sécurité et santé des occupants
-  S2 – Confort et bien-être
-  S4 – Accessibilité
-  S6 – Impact social positif
-  G1 – Ethique des affaires
-  G2 – Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques
-  G3 – Relations parties prenantes
-  G5 – Achats responsables

---

**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.**

---

La collecte de données concerne également des thématiques liées à la gouvernance de la démarche RSE telles que :

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

# ANNEXE 2

## MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE MATÉRIALITÉ

Les enjeux dits « matériels » sont les enjeux jugés prioritaires par un acteur, du fait du contexte réglementaire, ou des attentes de ses parties prenantes internes et externes ;

Les enjeux dits « non matériels » sont suivis ou mentionnés par certains acteurs mais ils sont perçus comme moins prioritaires.

Les données agrégées dans le Baromètre 2020 de l'Immobilier Responsable ont permis de définir la matérialité des enjeux pour les différentes catégories d'acteurs de l'immobilier d'investissement que nous observons. La production des indicateurs se base sur la méthodologie suivante :

- Les questionnaires sont envoyés aux SGP, SIIC et investisseurs institutionnels,
- Chaque acteur a la possibilité d'attribuer à chacun des enjeux ESG retenus un niveau d'importance, reflétant l'importance qu'il leur accorde.

Les notes d'importance vont de 1 à 10 ; 1 pour une note attribuée à un enjeu considéré comme très important et 10 pour une note attribuée à un enjeu considéré comme moins prioritaire.

Les niveaux de priorité présentés dans ce baromètre résultent des moyennes obtenues par chaque enjeu, et pour chacune des catégories d'acteurs immobiliers. Pondérées par la valeur financière déclarée des patrimoines observés, elles permettent de définir la matérialité des 19 enjeux ESG et donnent in fine un aperçu de l'importance qui leur est accordée par chacune des 3 catégories d'acteurs.

---

**Nota Bene :** Il convient de noter que les notes issues des réponses données par les répondants aux questionnaires sont données par le ou les répondant(s) au questionnaire sur l'importance de l'enjeu, et ne reflètent pas systématiquement la perception de la diversité des collaborateurs d'un acteur.

---

OID – PENSER L'IMMOBILIER RESPONSABLE - 2020

REPORTING  
ESG  
INVESTISSEMENT

# 19 ENJEUX

S  
G

POUR UN  
IMMOBILIER  
RESPONSABLE

ÉDITION 2020



> RETROUVEZ LE RÉFÉRENTIEL DES 19 ENJEUX ESG DU BAROMÈTRE 2020 DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE, DANS LA PUBLICATION INDÉPENDANTE

**GUIDE DES 19 ENJEUX ESG POUR UN IMMOBILIER RESPONSABLE.**

> SON OBJECTIF EST DE PROPOSER AUX DIFFÉRENTS ACTEURS IMMOBILIERS, DES CLÉS DE COMPRÉHENSION DES 19 ENJEUX ESG.



## **NOUS CONTACTER**

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

**[contact@o-immobilierdurable.fr](mailto:contact@o-immobilierdurable.fr)**

**[o-immobilierdurable.fr/](http://o-immobilierdurable.fr/)**  
**[www.taloen.fr/](http://www.taloen.fr/)**