

REPORTING

ESG
INVESTISSEMENT

OID – PENSER L'IMMOBILIER RESPONSABLE - 2020

19

ENJEUX

S

POUR UN
IMMOBILIER

G

RESPONSABLE

ÉDITION 2020

LES 19 ENJEUX IDENTIFIÉS

3	Démarche et méthodologie	
4	E1 – ÉNERGIE	
6	E2 – CARBONE	 
8	E3 – RESSOURCES ET DÉCHETS	 
10	E4 – EAU	
12	E5 – BIODIVERSITÉ	  
14	E6 – MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	
16	E7 – RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
18	S1 – SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS	
20	S2 – CONFORT ET BIEN-ÊTRE	
22	S3 – IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI	 
24	S4 – ACCESSIBILITÉ	
26	S5 – SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS	
28	S6 – IMPACT SOCIAL POSITIF	  
30	G1 – ÉTHIQUE DES AFFAIRES	
32	G2 – INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT, DE GESTION ET DE CONTRÔLE DES RISQUES	
34	G3 – RELATIONS PARTIES PRENANTES	 
36	G4 – GOUVERNANCE INTERNE	
38	G5 – ACHATS RESPONSABLES	
40	G6 – GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ DES ACTIVITÉS	
42	Présentation du Baromètre 2020 de l'Immobilier Responsable	
43	Remerciements	
44	À propos de l'OID	

DÉMARCHE ET MÉTHODOLOGIE

Élaboration des 19 enjeux ESG pour le secteur immobilier

Depuis la LTECV (2015), les initiatives traitant des aspects ESG sont en plein essor dans le secteur de l'immobilier d'investissement. Cependant, leur diversité et l'attention croissante portée à ces enjeux ESG ont souligné le besoin de définition.

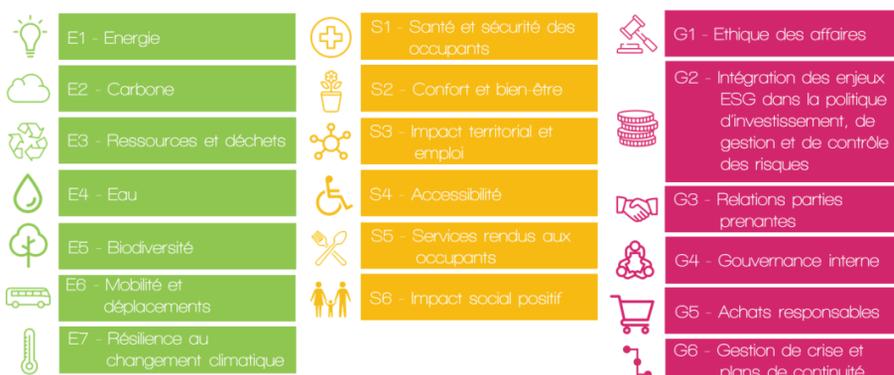
Depuis 2018, l'OID s'attache à définir ces enjeux et analyser les pratiques des acteurs de l'immobilier d'investissement par le prisme de ces enjeux dans le cadre du Baromètre de l'Immobilier Responsable.

Initialement, 18 enjeux ESG constituaient le référentiel de notre analyse. Suite à la crise sanitaire de la COVID-19 et à ses impacts pour les entreprises, un 19^{ème} enjeu (de gouvernance) a été ajouté au référentiel. Il s'agit d'un enjeu sur la **gestion de crise et les plan de continuité des activités**.

La définition des 19 enjeux ESG se base sur l'**étude de marché des matrices de matérialité** publiées par une trentaine d'acteurs immobiliers (foncières cotées, investisseurs, promoteurs, utilisateurs, etc.) entre 2013 et 2018, et sur l'analyse croisée des référentiels, normatifs et réglementaires, Français et Internationaux : DPEF, GRESB, EPRA sBPR, Art.173, etc.

Ainsi, le Comité d'experts du Baromètre de l'Immobilier Responsable a uniformisé les terminologies utilisées pour définir un ensemble cohérent pour le secteur par rapport au sous-jacent qu'est un actif immobilier. Ces 19 enjeux ESG ne sont néanmoins **pas exhaustifs** et pourront évoluer.

Les enjeux environnementaux et sociaux doivent être considérés à l'**échelle du bâtiment investi ou géré** tandis que les enjeux de gouvernance doivent se comprendre à l'**échelle de l'équipe en charge de la gestion et de l'investissement immobilier**.



Baromètre de l'Immobilier Responsable
(Source : OID 2020)

Objectifs de cette publication

Cette publication constitue un complément indispensable au Baromètre de l'Immobilier Responsable publié annuellement. Elle **détaille plus amplement les 19 enjeux ESG pour le secteur immobilier**.

Son objectif est de proposer aux différents acteurs des clés de compréhension des enjeux ESG.

Cette publication peut être considérée comme un **guide des 19 enjeux ESG pour le secteur de l'immobilier et sera mise à jour en fonction de l'évolution du secteur sur ces pratiques et de l'évolution du référentiel du Baromètre de l'Immobilier Responsable**.

Contenu des fiches

Chaque fiche enjeu contient les rubriques suivantes :

- **Concordances** – il s'agit d'identifier pour chaque enjeu des indicateurs évaluant des thématiques similaires dans les référentiels suivants : GRESB, GRI et EPRA. Les éventuelles équivalences au regard des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies, ainsi que les labels et certifications applicables sont également indiquées.
- **Définition** – une définition simple et succincte est proposée pour chaque enjeu.
- **Indicateurs** – les indicateurs les plus récurrents dans le secteur immobilier ont été recensés.
- **Mots-clés** – un ensemble de mots caractérisant l'enjeu est proposé.
- **Benchmark** – un état des lieux des pratiques communes aux acteurs immobiliers est présenté. Il repose sur les documents communiqués par les acteurs dans le cadre de leur reporting extra-financier ainsi que sur une revue des publications spécialisées.
- **Réglementation** – un panel de textes réglementaires ou des projets de lois en lien avec l'enjeu en question est proposé.
- **Chiffres clés** – un ensemble de chiffres se rapportant à chaque enjeu a été identifié afin de donner aux acteurs un ordre d'idée de l'importance de celui-ci.
- **Freins et leviers** – cette rubrique explique les difficultés que peuvent rencontrer les acteurs immobiliers quant à la mise en place de démarches ESG mais également les éventuelles opportunités parfois méconnues par les acteurs concernés.
- **Pistes d'action** – des exemples d'actions à mettre en place pour intégrer chaque enjeu dans la démarche globale de l'organisation sont proposés.

¹ Source : OID, 2018, [Baromètre de l'immobilier responsable](#).

² Taloen : centre de ressources de l'OID accessible à [ce lien](#).



ÉNERGIE E1

CONCORDANCES : GRESB 2020 : RA3 / EN1/ MR1 / BC2 / DEN1 / DEN 2.1

GRI 2020 : 302-1 à 302-5

EPRA 2017 : 4.1 à 4.7

LABELS ET CERTIFICATIONS :



BREEM®

ODD :



DÉFINITION

La maîtrise de l'enjeu énergétique pour le secteur immobilier repose sur les éléments suivants : la maîtrise et la réduction des consommations énergétiques totales des bâtiments, l'approvisionnement en énergie (source renouvelable ou non), l'amélioration de la performance énergétique, etc.

INDICATEURS CLÉS

- Consommations énergétiques (kWhEP/m².an)
- Part du patrimoine faisant l'objet d'un reporting énergétique automatisé
- Part d'énergies renouvelables dans le mix énergétique
- Production d'énergies renouvelables in situ (kWhEF.an)
- Part du patrimoine raccordé à un réseau de chaleur ou de froid urbain
- Part du patrimoine en autoconsommation (individuelle et/ou collective)
- Part des actifs soumis à la réglementation thermique (RT 2012)
- Nature et nombre d'actions visant l'amélioration de la performance énergétique réalisées dans le cas de rénovation
- Part du patrimoine labellisée (E+C-, Effinergie, etc.)
- Part du patrimoine ayant une certification environnementale (HQE, LEED, BREEM, etc.)
- Part du patrimoine doté d'équipements contribuant à l'efficacité énergétique (ampoule LED, minuteur, réglage automatique des températures, etc.)
- Taux d'annexes environnementales signées (réglementaires ou volontaires)

MOTS CLÉS

Eolien, géothermie, consommation énergétique, DPE, rénovation, efficacité énergétique, BEPOS, BBC, autoconsommation, energy management, gestion énergétique, amélioration énergétique, microgrids

BENCHMARK

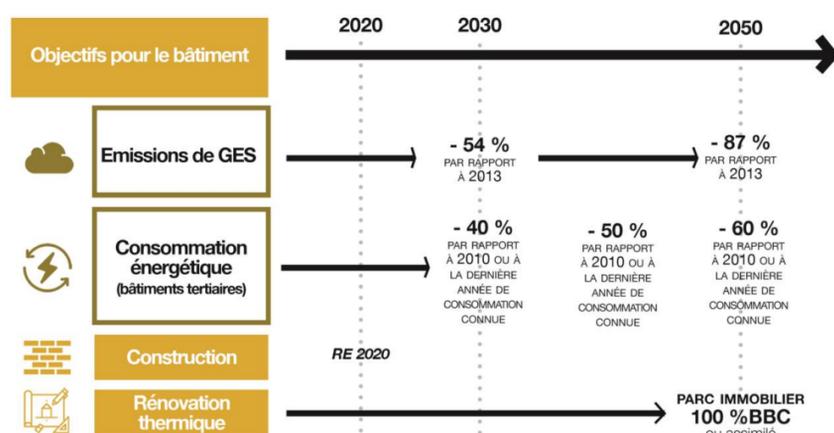
Les indicateurs communiqués par les acteurs de l'immobilier d'investissement sont relativement homogènes. Le suivi des consommations énergétiques reste le principal indicateur reporté et constitue le socle de nombreux labels et certifications.

ANALYSE

L'énergie reste le **principal prisme** par lequel est abordé le développement durable pour les bâtiments : c'est notamment un incontournable des labels et certifications environnementales. La consommation énergétique d'un bâtiment peut être suivie en énergie primaire ou finale sur les parties communes voire sur la totalité du bâtiment lorsque la collecte des données est structurée.

RÉGLEMENTATION

En 2019, la consommation finale à usage énergétique en France était de 139,1 Mtep soit une baisse de 0,7% par rapport à 2018. Le secteur tertiaire représente 17% de cette consommation, le secteur résidentiel en représente quant à lui 29%. La consommation du secteur tertiaire diminue de 1,0% en données réelles et de 1,6 % en données corrigées des variations climatiques par rapport à 2018 selon le Bilan énergétique 2019 de la France.



Principaux objectifs de réduction des émissions de GES et des consommations énergétiques pour le secteur immobilier en France (Source : OID 2018, d'après OID et PwC 2017)

Le dispositif Eco-énergie tertiaire, anciennement appelé « Décret tertiaire », impose de réduire de 40% la consommation énergétique des bâtiments tertiaires existants à horizon 2030, de 50% en 2040 et de 60% en 2050. Pour vérifier le respect de ces objectifs, une plateforme, baptisée « **OPERAT** », va recueillir et suivre les consommations d'énergie des acteurs assujettis.

En application de la loi **ELAN**, le Plan de rénovation énergétique publié par le gouvernement en 2017 prévoit une action de fiabilisation du **diagnostic de performance énergétique (DPE)** afin de le rendre opposable et de l'utiliser comme un outil de calcul des taxes fiscales.



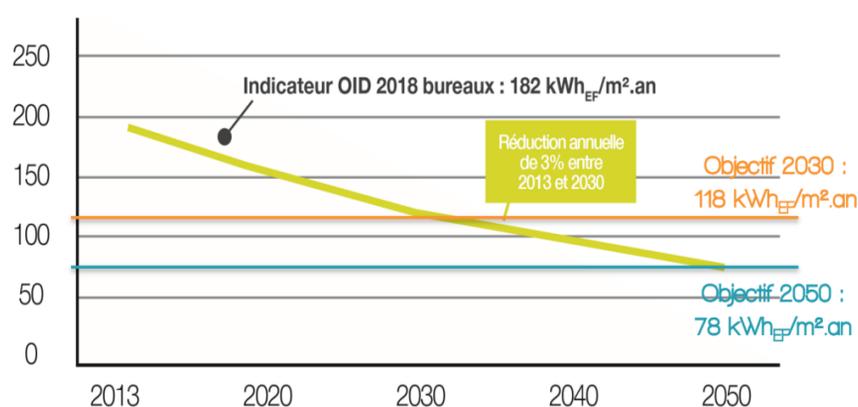
ÉNERGIE E1

Pour les bâtiments neufs, alors que la **RT2012** impose un plafond moyen de **50kWhEP/m².an**, la future réglementation environnementale appliquée à partir de 2021 (**RE2020**) se verra plus stricte sur la limite des besoins énergétiques et mise pour cela sur la performance de l'isolation. Elle aura pour double objectif l'essor des bâtiments à énergie positive et la réduction des émissions de GES. Son élaboration s'appuie notamment sur les résultats de l'expérimentation du label d'Etat **E+C-**.

La **taxonomie européenne des activités vertes** va permettre d'identifier les actifs immobiliers considérés comme vertueux pour l'environnement : pour l'acquisition et la gestion immobilière, un seuil discriminant en valeur absolue fixé par rapport au Top 15% du marché local en énergie primaire distinguera les bâtiments vertueux des autres bâtiments pour l'enjeu d'atténuation du changement climatique.

La **loi relative à l'énergie et au climat** a été publiée le 9 novembre 2019. Son ambition générale est d'accélérer la transition énergétique de la France. Elle inscrit symboliquement « l'urgence climatique » dans le **Code de l'énergie**. Les principaux objectifs relatifs à l'énergie dans ce texte sont les suivants : Réduire de 40% les **consommations d'énergie fossile** d'ici 2030 : la Loi fixe la fermeture des 4 dernières centrales à charbon pour 2022 et réduire à 50% la **part du nucléaire** dans la production d'électricité à l'horizon 2035.

La **Programmation pluri-annuelle de l'Énergie (PPE)**, publiée en 2020, fixe le cap énergétique de la France pour les 10 prochaines années à venir. Elle a pour objectif une **réduction de la consommation énergétique globale** de 16,5% pour le pays d'ici 2028 et vise la sortie progressive des énergies fossiles avec une priorité sur le charbon. Globalement, la consommation d'énergie primaire de la France doit diminuer de 32%. Pour les énergies renouvelables, elles devront représenter entre 33% et 36% du mix énergétique en 2028, en cohérence avec les objectifs prévus dans la loi Energie-Climat.



Trajectoire d'évolution des consommations énergétiques en énergie finale pour remplir les objectifs du décret tertiaire
(Source : OID 2018)

CHIFFRES-CLÉS

179 kWh_{EP}/m².an : consommation énergétique d'un bâtiment de bureaux, Parmi les différents critères impactant la consommation énergétique, on retrouve la typologie du bâtiment, la période de construction, la surface, la localisation, la présence d'un système de refroidissement, les certifications environnementales et labels énergétiques obtenus (OID, **BPE 2019**).

Quelques chiffres du **Baromètre 2018 de la performance énergétique** permettent d'illustrer les leviers d'action pour réduire les consommations énergétiques :

- La consommation énergétique des **bâtiments de bureaux rénovés depuis 2008** est en moyenne inférieure de 13% à la consommation moyenne des bâtiments de bureaux.
- 10 à 30 % du potentiel d'économie d'énergie peut être réalisé grâce à la **sensibilisation des locataires** aux bonnes pratiques et par la mise en place d'une gouvernance environnementale et énergétique partagée entre preneur, bailleur et exploitant.
- Les consommations énergétiques sont à l'origine de **20 à 35% des émissions de gaz à effet de serre** d'un bâtiment tertiaire.

FREINS ET LEVIERS

Collecter les **données énergétiques** reste complexe, d'autant plus lorsque le nombre de bâtiments est important et le nombre de locataires élevé. La gestion de cet enjeu sous-entend donc un partenariat entre bailleur et preneur.

L'analyse des indicateurs peut être complexe : énergie finale, énergie primaire, consommations conventionnelles, consommations réelles, corrigées du climat ou non, le travail de pédagogie est incontournable pour assurer la comparabilité des données.

Toutes les réglementations visent une réduction des consommations énergétiques. Pour aider à répondre aux objectifs, plusieurs **outils** existent :

- Le **Contrat de Performance Énergétique (CPE)** permet de garantir un résultat concret d'économies d'énergie. En effet, il s'agit d'un investissement visant à modifier les caractéristiques énergétiques du bâtiment afin d'atteindre un objectif de performance énergétique.
- Les **Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)** identifient les fournisseurs d'énergie qui ont financé des opérations de réduction des consommations énergétiques. Plus ils vendent de l'énergie, plus ils doivent accumuler des CEE.
- Côté énergie renouvelable, les solutions **d'autoconsommation individuelle et/ou collective** se développent au fur et à mesure de l'adaptation de la réglementation et de la fiscalité associée.

PISTES D'ACTION

- Déployer une plateforme d'energy management, dans un contexte réglementaire en évolution
- Une fois fiabilisés, collecter les DPE de l'ensemble des bâtiments investis et orienter les investissements dans des bâtiments classés A et B
- Favoriser les énergies renouvelables in situ ou ex-situ
- Etudier les possibilités liées à l'autoconsommation individuelle et collective.



CARBONE E2

CONCORDANCES : GRESB 2020 : GH1 / MR2 / De DMA2.1 à DMA2.2 / DEN2.2

GRI 2020 : 305-1 à 305-7

EPRA 2017 : 4.8 à 4.10 / 8.1 / 8.3 / 8.4

LABELS ET CERTIFICATIONS :



ODD :

DÉFINITION

L'enjeu carbone pour le secteur immobilier repose sur la mesure et la réduction des émissions de GES liées au bâtiment et aux activités qui y prennent place.

INDICATEURS CLÉS

- Emissions de CO2 totales (directes ou indirectes) ou intensité carbone (kgeqCO2/m².an ou kgeqCO2/visiteurs.an)
- Pourcentage de réduction des émissions de GES
- Nombre d'analyses de cycle de vie menées
- Part du parc couvert par un bilan carbone
- Taux d'acquisitions intégrant une estimation de l'empreinte carbone
- Part du patrimoine couvert par un label sur l'enjeu carbone (BBCA, E+C-, BEPOS Effinergie 2017, Label Bas Carbone)
- Part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique
- Production d'énergie renouvelable in situ (kWhEF/m²/an)
- Part des matériaux biosourcés dans les opérations de construction ou rénovation (séquestration carbone)
- Part d'occupants sensibilisés à l'enjeu carbone et à la réduction de l'impact
- Part d'occupants sensibilisés à l'enjeu de la mobilité douce (marche, vélo, véhicules électriques)

MOTS CLÉS

Emissions de gaz à effet de serre, réduction, trajectoire 2°C, plan climat, scope carbone, BGES, bilan carbone, neutralité carbone, CO₂

BENCHMARK

L'enjeu carbone est abordé par la majorité des acteurs et est analysé dans la plupart des certifications environnementales généralistes. Tout comme sur l'énergie, les acteurs de l'immobilier communiquent largement sur l'enjeu carbone. L'indicateur communément utilisé est la mesure des émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment par m² (kWh_{eq}/m²).

ANALYSE

Les émissions de GES sont liées à différents **postes d'émissions**. Elles ne se limitent pas seulement aux consommations énergétiques, mais concernent également les transports, les matériaux de construction et les services d'entretien au bâtiment par exemple. Les méthodologies de comptabilité carbone ne sont pas suffisamment standardisées, notamment concernant les postes d'émission à prendre en compte, aussi appelés **scopes d'émission**. Ce manque d'homogénéité constitue un frein dans la prise en compte de cet enjeu par les acteurs immobiliers.

RÉGLEMENTATION

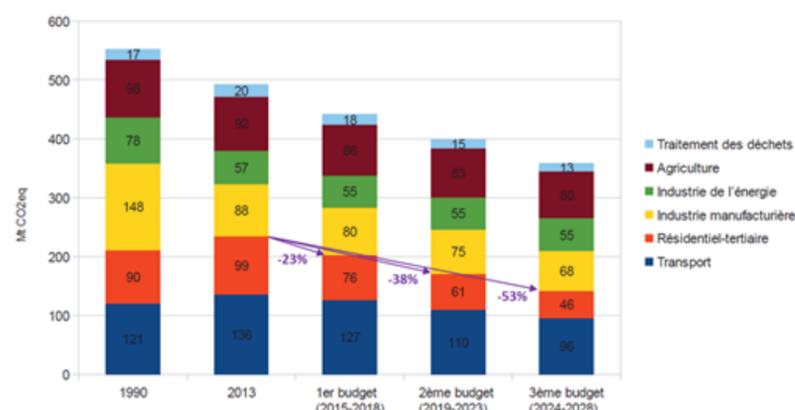
En 2010, la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle 2 donne l'obligation pour toutes les entreprises de plus de 500 salariés **d'effectuer un Bilan GES** tous les 4 ans ;

La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) de 2015 prévoit une obligation d'intégrer les initiatives climat dans le **reporting extra-financier** pour les SIIC, SGP et Investisseurs Institutionnels (selon les obligations - DPEF ou rapport RSE - : prendre en compte des critères ESG dans la politique d'investissement, réaliser un Plan Climat, le Bilan GES des actifs immobiliers et mobiliers, etc.) ;

La Stratégie Nationale Bas Carbone, publiée en 2018, est la traduction française des objectifs fixés par l'Accord de Paris. Elle établit la trajectoire à suivre pour atteindre la **neutralité carbone en 2050** et alloue des budgets carbone aux différents secteurs d'activité. Concernant l'immobilier, l'objectif à atteindre dans la SNBC révisée est une réduction de **53% des émissions en 2030 par rapport à 2013**. Puis sur 2050, elle vise la « quasi neutralité » du secteur (« quasi » compte-tenu des fuites résiduelles « incompressibles » de gaz (gaz fluorés, gaz renouvelables) avec 100% du parc existant au niveau BBC alimenté par de l'énergie décarbonée.

La loi relative à l'énergie et au climat a été publiée le 9 novembre 2019. Son ambition générale est d'accélérer la transition énergétique de la France. Un des objectifs majeurs de ce texte est la **neutralité carbone** à l'horizon 2050. L'ambition est de diviser par 6 les émissions de GES.

Répartition sectorielle indicative



Répartition sectorielle indicative des budgets carbone aux différents secteurs issue de la SNBC

(Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire, 2018)



CARBONE E2

En Europe, la Directive Européenne sur la Performance Energétique (révisée en juin 2018) vise pour le bâtiment **-80 à 95 % en 2050 par rapport à 1990**, mais elle n'impose pas d'objectif 2030 commun à tous les Etats membres : chacun définit ainsi sa trajectoire (cf. SNBC pour la France)

Sous l'impulsion de la loi ELAN, une nouvelle réglementation pour les bâtiments neufs verra le jour milieu 2021 : la Réglementation Environnementale (RE) 2020. Dans la continuité de la **Réglementation Thermique (RT) 2012**, elle ajoute un volet sur le carbone à l'approche purement énergétique en se basant sur les résultats de l'expérimentation E+C-.

La **taxonomie européenne des activités vertes**, permettra à partir de 2025 d'identifier les bâtiments « verts » vis-à-vis de l'enjeu d'**atténuation du changement climatique** sur la base d'un seuil fixé selon le Top 15% du marché local en émissions de GES.

FREINS ET LEVIERS

Les émissions de GES sont évaluées de différentes manières. Pour les comptabiliser dans un bâtiment, deux méthodes sont pertinentes : le **Bilan d'Émissions de GES** et l'**Analyse du Cycle de Vie**.

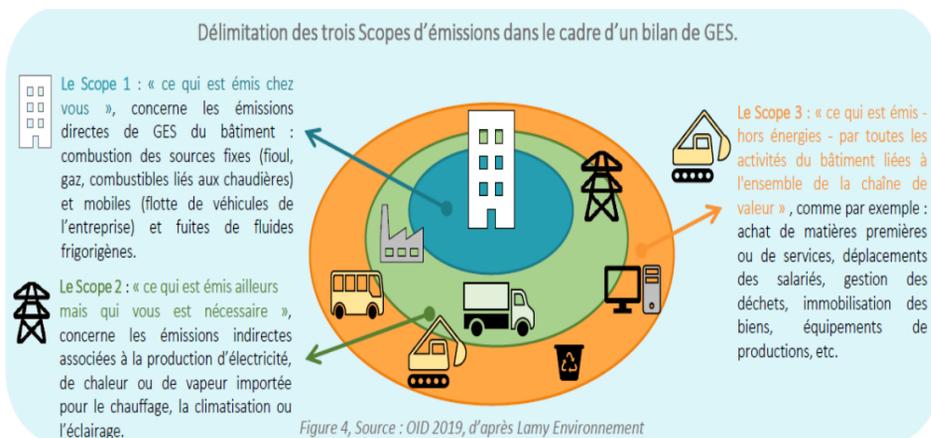
Afin de réduire les émissions de GES, la première étape est de les comptabiliser pour identifier les postes prépondérants et savoir où agir. C'est un secteur très hétérogène par la typologie du bâti et des usages ; les **méthodes de calcul et le périmètre de comptabilité** (scopes) restent à harmoniser et il existe une diversité des métiers de la chaîne de valeur immobilière rendant difficile la récolte des données au niveau du bâtiment (responsabilité de la collecte, double comptage des données, etc.). L'OID a publié en 2019 un **guide** sur la comptabilité des émissions de gaz à effet de serre dans l'immobilier tertiaire.

Afin de faciliter l'appropriation de cet enjeu par le secteur, l'OID a réalisé une étude visant à évaluer le **poids carbone du bâtiment** en travaillant sur l'immeuble de bureau. Les résultats de l'étude montrent qu'au bout de 50 ans ce bâtiment aura émis **3,9 teqCO2/m2**. Plusieurs leviers permettant de diminuer ces émissions ont été identifiés comme **allonger la durée de vie des matériaux** et équipements utilisés et **privilégier des matériaux biosourcés** et/ou le **réemploi des matériaux** de construction.

Pour aller au-delà de la réduction et viser la neutralité, le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire a sorti en 2019 le **Label Bas Carbone**, visant notamment à généraliser et encadrer la **compensation carbone volontaire** pour tout type d'acteurs non étatiques et à augmenter la surface des puits carbone en France en respectant le principe d'additionnalité.

De manière générale, les pratiques de marché s'orientent vers l'établissement de **trajectoires 2°C compatibles**. Plusieurs outils d'analyse des trajectoires 2°C sont disponibles : SBTi, ACT et CREEM. Le premier a pour but d'inciter les entreprises à adopter des trajectoires bas-carbone qui sont des engagements de réduction des émissions de CO2 pris par des entreprises et validés par la Science-Based Targets initiative (SBTi) selon sa conformité avec la **limitation du réchauffement global à +2°C**. Le deuxième outil développé par l'ADEME et le CDP, appelé ACT **pour Assessing Low-Carbon Transition**, est une méthodologie d'évaluation et de notation internationale de la maturité d'une entreprise dans sa transition vers une économie bas-carbone à l'horizon 2050. Enfin, le **CREEM** (Carbon Risk Real Estate Monitor) est un outil Excel d'analyse de risque de la non-adaptation des portefeuilles immobiliers aux objectifs de décarbonation fixés à la suite des Accords de Paris. Son but est de proposer des pistes scientifiquement fondées pour préparer la décarbonation du secteur immobilier, dans l'optique de le mettre sur la voie de l'objectif « 2 degrés ».

L'OID a réalisé une **cartographie de ces trois dispositifs**.



Délimitation des trois scopes d'émissions dans le cadre d'un bilan de GES
(Source : OID 2019, d'après Lamy Environnement)

CHIFFRES-CLÉS

- **26%** : part du secteur du bâtiment en **résidentiel/tertiaire (scopes 1&2)** dans les émissions totales de la France en 2016 (SNBC 2018).
- **16 kgeqCO2/m².an** : émissions de gaz à effet de serre (GES) d'un bâtiment de bureau dues aux **consommations énergétiques réelles** (OID 2019).
- D'après le **Baromètre 2018 de la performance énergétique**, l'**empreinte carbone** d'un bâtiment tertiaire est répartie comme suit : les matériaux représentent 15 à 20% de l'empreinte ; les consommations énergétiques 20 à 35% et le transport 45 à 60%. (Source : OID 2018)

PISTES D'ACTION

- Mesurer les émissions de GES avant l'acquisition de nouveaux bâtiments
- Intégrer systématiquement dans les calculs d'empreinte carbone, les postes d'émissions prépondérants pour l'immobilier, en particulier les émissions liées à l'exploitation du bâtiment, aux fuites de gaz frigorigènes, aux rénovations légères ou à l'utilisation des matériaux lors de travaux de construction ou de rénovation tout au long de la vie du bâtiment ;
- Choisir la méthode adaptée : ACV systématique pour le neuf et comme outil d'aide à la décision pour la rénovation lourde, Bilan GES pour les usages ;
- Dans un Bilan GES, prendre en considération toute la chaîne de valeur immobilière, en identifiant les différents acteurs : investisseurs, promoteurs, asset manager, property manager, facility manager, occupants connus sur l'ensemble des surfaces (communes et privées).



RESSOURCES ET DÉCHETS E3

CONCORDANCES : GRESB 2020 : RA5 / WS1 / MR4 / DMA1 / DSW1

GRI 2020 : De 301-1 à 301-3 / De 306-1 à 306-5

EPRA 2017 : 4.14 / 4.15

LABELS ET CERTIFICATIONS :



ODD :



DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'optimisation de la gestion des ressources ainsi que la limitation, la réutilisation et la valorisation des déchets produits. L'économie circulaire est un principe-clé de cet enjeu.

INDICATEURS CLÉS

- Taux de déchets valorisés
- Taux de déchets triés
- Tonnes de déchet /ETP.an
- Tonnes de matériaux récupérés après chantier
- Valorisation du mobilier lors du changement de locataire (récupération, don, etc.)
- Taux de prestataires ayant signé une charte chantier ("propre", "responsable", etc.)
- Tonnes de matériaux et équipements utilisés issus de la récupération
- Part des opérations de rénovation élaborant un diagnostic déchets avant démolition (réglementaire et volontaire)
- Part des matériaux biosourcés dans les opérations de construction ou rénovation

BENCHMARK

La quantité de déchets produits reste un indicateur très complexe à suivre pour les acteurs de l'immobilier, en comparaison avec d'autres indicateurs relatifs à l'énergie par exemple. A titre d'exemple, sur l'ensemble des bâtiments suivis par l'OID dans le Baromètre de la performance énergétique 2019, les données relatives à la production de déchets ne sont fournies que pour 48% des bâtiments, alors que des données énergétiques complètes et fiables sont fournies pour les trois quarts. Cela s'explique notamment par une de gestion des déchets relevant de la responsabilité de différents acteurs (gestionnaire, locataire, collectivités), rendant les données quantitatives peu accessibles.

MOTS CLÉS

Déchets, gestion des déchets, réduction, limitation des déchets, tri, traitement, valorisation, recyclage, matériaux, réutilisation, fonctionnalité, ressource, réemploi, réparation, don, récupération, biosourcés, low tech

ANALYSE

Cet enjeu est encore souvent abordé du seul point de vue du retraitement des déchets, alors qu'il interroge toute la **chaîne d'approvisionnement** et les pratiques d'une société immobilière. Au-delà de la production de déchets en exploitation, où l'enjeu principal est de s'assurer d'un tri effectif, les objectifs pour l'immobilier sont de **limiter l'usage de ressources** en phase de construction via l'**écoconception** ou la **réutilisation de matière** ainsi que l'optimisation de la gestion des déchets de démolition et de chantier. A ce titre, les rénovations sont moins consommatrices en ressources que les constructions neuves, permettant notamment d'éviter la phase démolition (la phase la plus productrice en déchets).

RÉGLEMENTATION

La Loi économie circulaire, publiée en février 2020, permet de mettre en œuvre certaines dispositions de la Feuille de Route pour l'Economie Circulaire et de développer les éco-organismes. Dans le texte figure le principe du **pollueur-payeur** et ses implications par la **responsabilité élargie du producteur (REP)** qui va s'étendre aux matériaux de construction. À compter de 2022, les structures mettant sur le marché des matériaux de construction du secteur du bâtiment devront contribuer à la gestion de la fin de vie de ces produits et devront se structurer en une ou plusieurs filières. L'objectif est d'assurer une reprise gratuite des déchets du bâtiment, afin, d'une part, d'éviter les dépôts sauvages, et, d'autre part, que les déchets soient correctement collectés puis valorisés.



Les trois domaines d'action et les sept piliers de l'économie circulaire (Source : ADEME)



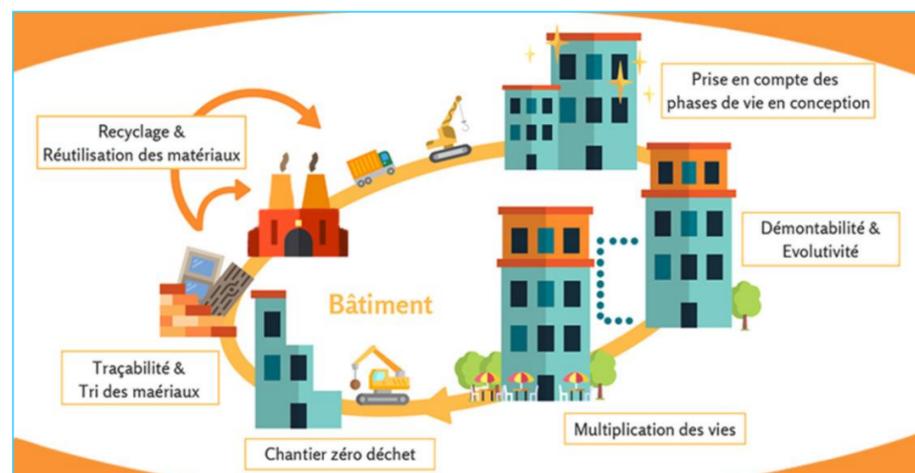
RESSOURCES ET DÉCHETS E3

L'Union européenne a fixé dans la Directive-cadre relative aux déchets, l'objectif de 70% de valorisation des déchets du BTP à l'horizon 2020. Cet objectif a été incorporé en France dans la loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte de 2015. Or, ce seuil a déjà été dépassé en 2018. Les déchets sont aujourd'hui **recyclés à hauteur de 80%**, ce qui couvre **28% des besoins en granulats pour la construction en France**.

Le gouvernement français, qui vise la **valorisation de 100% des emballages plastiques** d'ici 2025 depuis la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte, a confirmé son ambition avec la publication de la FREC (Feuille de Route de l'Economie Circulaire). Un de ses objectifs-clés est une meilleure incorporation des matières plastiques recyclées, notamment dans le secteur du bâtiment.

CHIFFRES-CLÉS

- 5,8 kg : déchets en moyenne sont produits par mètre carré et par an dans un immeuble de bureau (OID, BPE 2019) ;
- 5% : part des bureaux déclarés comme ayant **un tri sélectif en place**. Le taux moyen de valorisation des déchets déclaré par les contributeurs est de 34% (OID, BPE 2019).
- 224 millions de tonnes : ensemble des déchets produits par les entreprises du BTP en 2016, soit 69% de l'ensemble des déchets français (ADEME).
- 61 % des déchets inertes du BTP **sont réutilisés sur un autre chantier**, dirigés vers des installations de recyclage ou des carrières. En 2014, le taux de déchets directement valorisés ou réutilisés en sortie de chantier est plus important dans les travaux publics (63 %), où les déchets sont surtout des déchets inertes, que dans le bâtiment (46 %), qui doit gérer les déchets des matériaux diversifiés, bois, plastiques, déchets dangereux.



Les bonnes pratiques de l'économie circulaire sur le périmètre du bâtiment
(Source : OID 2018)

FREINS ET LEVIERS

Pour mettre en place une politique de gestion des déchets ambitieuse, il est nécessaire de **mobiliser les différents acteurs de la chaîne d'influence** (collectivités, producteurs, utilisateurs, etc.). La formation aux enjeux d'une gestion circulaire des déchets est insuffisante, constituant un frein à la mise en place de démarches ambitieuses. Afin d'éviter un stockage long et coûteux des matériaux, en vue d'un réemploi ou d'une réutilisation, il est essentiel de **coordonner les plannings de démolition/construction** de chaque chantier et d'optimiser le système de transports, ce qui constitue une difficulté logistique majeure.

L'exigence de **traçabilité** représente également un frein majeur à la mise en place de politiques de gestion des déchets. Pour assurer la conformité avec le CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières), les marques et modèles des matériaux réutilisés doivent être identifiés. Lorsque les DOE (Dossiers des ouvrages exécutés) sont inconnus, de nombreux tests sont alors menés pour assurer leur respect des normes, ce qui entraîne des coûts supplémentaires. La question de l'assurance des produits dans les filières de réemploi se pose également.

Les perspectives de progrès pour le secteur de l'immobilier sont néanmoins considérables. Outre la réutilisation et le recyclage des déchets, certaines solutions adressent les enjeux de **l'écoconception** et de **l'aménagement des espaces**. Par exemple, le mouvement **cradle to cradle** cherche à éliminer la notion même de déchets, en les transformant en ressources et en concevant les bâtiments comme des **banques de matériaux**. Par ailleurs, **l'économie de la fonctionnalité** est appelée à se développer. Selon ce modèle économique, les entreprises restent propriétaires des matériaux ou matières premières et ne vendent que l'usage de ces biens. La gestion des déchets permet également d'anticiper les coûts futurs dus à la non-valorisation des déchets et à l'économie linéaire.

Par ailleurs, l'économie circulaire et la gestion des déchets sont des outils permettant de développer la coopération à l'échelle d'un territoire et le développement local.

PISTES D'ACTION

- Favoriser la coordination et la mobilisation des acteurs entre les différents métiers du BTP pour une meilleure gestion des déchets.
- Favoriser la réutilisation, la réparation, la remise en état et le recyclage des matériaux et matières premières pour en optimiser la production.
- Investir dans des produits éco-conçus pour inclure dès leur conception les problématiques liées à leur fin de vie.
- Exiger un diagnostic déchets à chaque réhabilitation et une réutilisation du mobilier à chaque changement de locataire.



CONCORDANCES : GRESB 2020 : RA4 / WT1 / MR3 / DWT1

GRI 2020 : 303-1 à 303-5

EPRA 2017 : 4.11 à 4.13

ODD :



DÉFINITION

L'enjeu « Eau » pour le secteur immobilier porte sur la bonne gestion de la ressource en eau, autant concernant la réduction de la consommation, la récupération et le traitement des eaux usées.

INDICATEURS CLÉS

- Consommation totale d'eau par personne ($m^3_{\text{conso}}/\text{ETP.an}$)
- Consommation totale d'eau par m^2 ($m^3_{\text{conso}}/m^2.an$)
- Part des eaux usées réutilisées (m^3)
- Part du patrimoine équipé en systèmes de récupération d'eau de pluie
- Part du patrimoine équipé en systèmes de réglage du débit

MOTS CLÉS

Gestion de l'eau, consommation, réduction, gestion des eaux usées, rejets, traitement, stress hydrique, eau chaude sanitaire

BENCHMARK

L'eau reste l'un des enjeux environnementaux les moins traités par les acteurs immobiliers. Le principal indicateur reporté est la consommation d'eau par m^2 . Si la collecte des données relatives à la consommation d'eau peut être déployée conjointement à la collecte des données énergétiques, il est plus complexe de mobiliser les occupants en raison du faible coût de la ressource.

ANALYSE

La gestion de l'eau est un enjeu important pour le bâtiment. L'eau est essentielle à chaque étape du cycle de vie d'un bâtiment, dans le cadre de la fabrication des matériaux, de la construction du bâtiment, de l'exploitation ainsi que de sa fin de vie. Les entreprises du secteur s'intéressent donc de manière croissante à cet enjeu.

RÉGLEMENTATION

La Directive-cadre sur l'eau a été définie par l'Union européenne en 2000. Cette directive poursuit plusieurs objectifs comme la non-dégradation des ressources et des milieux ; le bon état des masses d'eau ; la réduction des pollutions liées aux substances et le respect de certaines normes dans les zones protégées. **La directive impose aux Etats d'identifier les modalités de tarification de l'eau, y compris les coûts liés aux impacts environnementaux sur l'eau.** Elle exige également la transparence de la politique de l'eau et l'élaboration de plans de gestion.

La Loi de 2004 a transposé en droit français la directive-cadre sur l'eau en fixant notamment comme objectif l'atteinte du « bon état » des eaux souterraines et superficielles à l'horizon 2015. Les SDAGE, Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ont été fixés pour la préservation et la restauration de l'eau et des milieux aquatiques. Les premiers Plans de gestion des eaux ont été approuvés dès 2009. Ils fixent des orientations et des objectifs de qualité à atteindre pour les différents bassins d'eau, ainsi que les aménagements à mettre en place pour garantir la protection des eaux. Ces dispositions ont des répercussions pour le secteur de l'immobilier car lors de la conception des bâtiments, le **SDAGE** qui est coordonné par les préfets et les collectivités, doit être **compatible avec le PLU**.

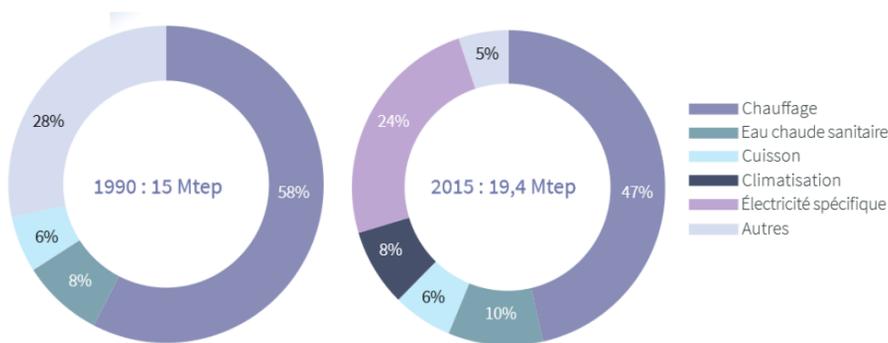


CHIFFRES-CLÉS

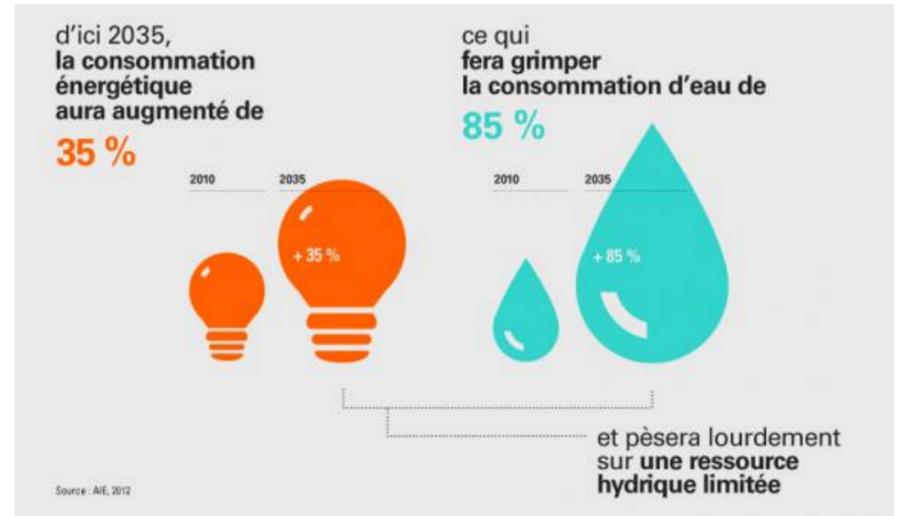
0,35 m³/m².an : consommation d'eau moyenne dans un bâtiment de bureau (OID, Baromètre 2019 de la Performance Energétique et environnementale des bâtiments).

85% : c'est l'augmentation de la consommation d'eau d'ici 2035 rendue nécessaire par l'augmentation des consommations énergétiques (+ 35% d'ici 2035) prévue par la Banque mondiale. L'eau est **indispensable à la production d'énergie** (refroidissement des centrales thermiques et nucléaires, transformation des combustibles etc.), et inversement (accès à de l'eau traitée).

10% : part de la consommation finale d'énergie du secteur tertiaire pour **l'usage de l'eau chaude sanitaire** selon l'ADEME. La gestion de l'eau se situe donc au cœur des enjeux de maîtrise globale de l'énergie.



Répartition de la consommation finale d'énergie du secteur tertiaire par usage (Source : ADEME)



Impact de l'augmentation de la consommation énergétique sur la consommation d'eau (Source : AIE)

FREINS ET LEVIERS

Le **stress hydrique** et le manque d'accès à l'eau sont des éléments que les entreprises du secteur de l'immobilier doivent prendre en compte pour anticiper les effets de cette pénurie sur la **construction des bâtiments et leur exploitation**. Les organisations sont invitées à penser conjointement la gestion de l'énergie et la gestion de l'eau, pour envisager des solutions face à la fragilité de la disponibilité de l'eau, et donc de l'énergie.

L'utilisation raisonnée de l'eau permettrait de réduire les pressions existantes sur cette ressource. Un dialogue entre les différentes parties prenantes sur les enjeux de la consommation d'eau, des études et diagnostics de terrain sont des leviers d'action efficaces de gestion de l'eau.

Les contraintes réglementaires limitent les solutions pouvant être déployées, notamment en termes de **réutilisation des eaux grises**. Ces dernières peuvent par exemple participer au système de chauffage ou de rafraîchissement des bâtiments, ou encore dans les chasses d'eau des sanitaires, mais cela reste une pratique peu répandue. De même, la **récupération des eaux pluviales** est une solution qui reste envisagée de façon ponctuelle mais qui pourrait gagner à être élargie.

La donnée est par ailleurs moins facilement disponible compte tenu de la **plus grande diversité des fournisseurs** et du retard de nombreuses régions dans la création **d'outil digitaux permettant la collecte** (accès des factures sur espaces clients).

La donnée est également de moins bonne qualité puisque le déploiement des compteurs télé-relevés est moins avancé que pour l'électricité ou le gaz. De nombreuses régions facturent encore au semestre.

Enfin, dans le cas fréquent d'une pluralité d'occupants dans un bâtiment, le consommateur final accède à sa consommation d'eau via les régulations de charge annuelle émises par le gestionnaire. L'accès à la donnée nécessite alors des process fragiles entre les exploitants techniques et les services administratifs.

Une alternative pour faciliter l'accès et améliorer la qualité de la donnée est que le consommateur installe un **compteur télé relevé** et mette en place les **outils de communication pour accéder à la donnée**. Cette solution présente l'inconvénient de générer des surcoûts d'exploitation et d'être décorrélée de la facturation.

PISTES D'ACTION

- Favoriser l'innovation dans les équipements et les matériaux de construction pour réduire la quantité d'eau nécessaire tout au long du cycle de vie du bâtiment en s'appuyant notamment sur les FDES
- Mettre en place de manière systématique dans les bâtiments des dispositifs de suivi et de réduction des consommations d'eau (systèmes de détection des fuites d'eau, aérateurs placés sur les robinets pour en réduire le débit, etc.)
- Analyser et innover sur les possibilités liées à la réutilisation des eaux grises et des eaux pluviales.
- Concevoir des espaces verts sans arrosage en s'appuyant sur des écologues (essences de plantes autonomes et adaptées à leur environnement, limiter les pelouses...).



BIODIVERSITÉ E5

CONCORDANCES : GRESB 2020 : NA

GRI 2020 : 304-1 à 304-4

EPRA 2017 : NA

LABELS ET CERTIFICATIONS :  biodiversity

ODD :



DÉFINITION

L'enjeu, pour le secteur de l'immobilier, porte sur la préservation des écosystèmes et des services écosystémiques dont il bénéficie (matières premières, sols et surfaces préservés, paysages pour le bien-être des occupants, etc.).

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine avec toiture ou façade végétalisée
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure d'impact sur la biodiversité
- Part des chantiers ayant fait l'objet d'une mesure d'impact sur la biodiversité
- Présence d'un volet "biodiversité" dans les chartes liées à la construction.
- Taux d'imperméabilisation des sols sur le terrain bâti
- Part du patrimoine « 0 produit phytosanitaire » dans l'entretien des espaces verts
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'un diagnostic « faune flore »
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'un calcul du coefficient de biotope (CBS - flore)
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'un calcul de l'indice de cohérence écologique (flore)
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'un calcul du potentiel écologique (label Biodiversity - flore)
- Part du patrimoine équipé d'habitats favorables à la faune (ex : ruches)
- Part du patrimoine labellisé (Biodiversity, Effinature, Ecojardin, BREEAM)
- Nombre de fois où l'entreprise a fait appel à des écologues sur son patrimoine

MOTS CLÉS

Ecosystèmes, espaces verts, toiture et façade végétalisées, mesure d'impact, biodiversité, extraction des matières premières, surface préemptée, paysage, espèce (locale, protégée, en voie de disparition, en voie d'extinction), zone humide, sols, trames vertes et bleues, biophilie, biosphère, diagnostic faune flore, artificialisation des sols

BENCHMARK

Les indicateurs spécifiques à la biodiversité suivis par les acteurs immobiliers sont peu nombreux. Ceux généralement utilisés sont le coefficient biotope (CBS - prenant en compte la strate végétale et la diversité paysagère) et le suivi de la richesse spécifique (diagnostic du nombre et du type d'espèces présentes sur site). Cette dernière peut être appréhendée soit à l'aide d'un diagnostic écologue, soit en s'appuyant sur un listing paysager (espèces implantées).

ANALYSE

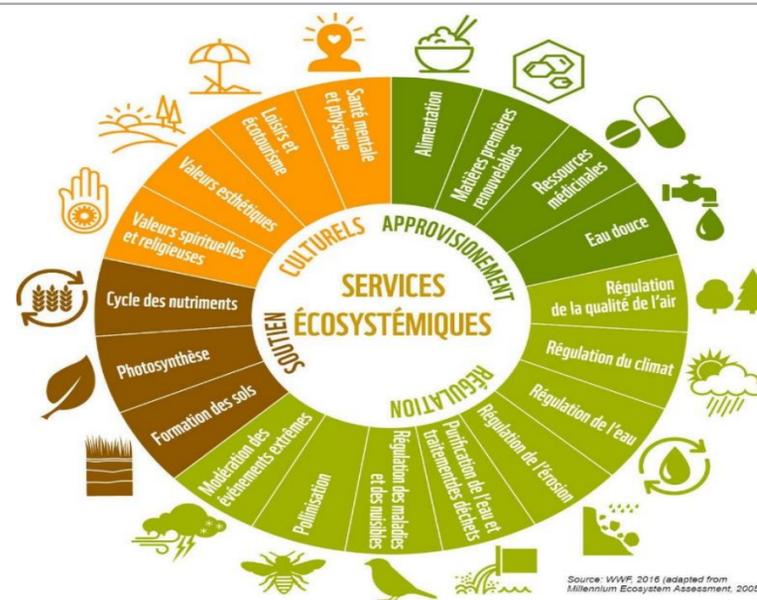
L'accord de Paris issu de la COP 21 inclut dans ses ambitions internationales la **protection de la biodiversité face à l'étalement urbain**.

La biodiversité, qui peut être définie comme la diversité du vivant, est issue des écosystèmes. Elle recouvre l'interdépendance de tous les éléments vivants et de leurs fonctions. Tous les sujets rattachés à ce qui est couramment appelé « environnement » ont un **impact direct ou indirect sur la biodiversité** (eau, déchets, émissions de GES et changement climatique, etc.).

RÈGLEMENTATION

Toute loi en lien avec l'environnement est inscrite au Code de l'environnement, créé en 2004.

En France depuis les lois Grenelle II de 2009 et 2010, la protection de la biodiversité du territoire est inscrite dans les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologiques (SRCE), déclinés dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT, échelle départementale) puis dans les PLUs (échelle communale). Les trames vertes et bleues y ont fait leur apparition en permettant la modification du code de l'urbanisme notamment pour y intégrer « la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques » (Art. L110). La Loi de 1976 pour le renforcement de la protection de la nature est la première loi faisant apparaître la séquence ERC « Eviter Réduire Compenser » sur ce sujet de la biodiversité.



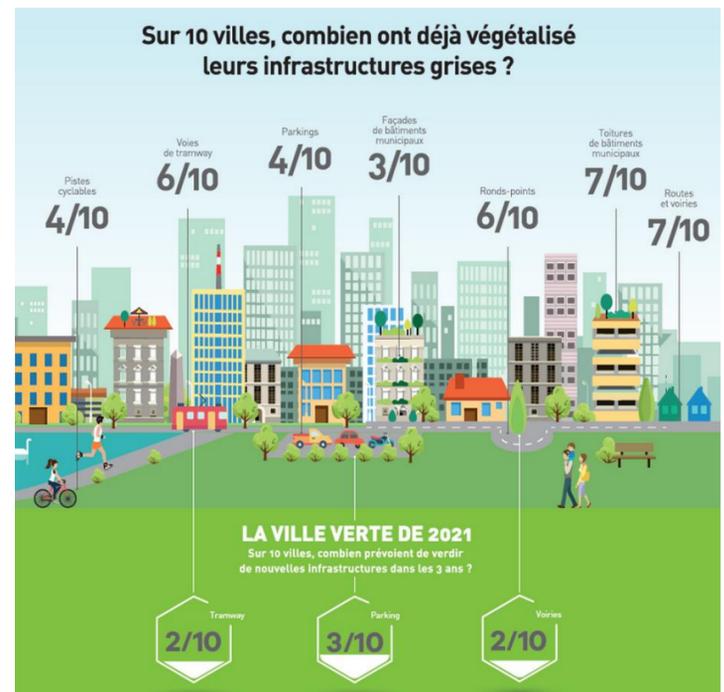
Les services écosystémiques (Source : WWF, 2016)



BIODIVERSITÉ E5

En 2006, la Loi sur l'eau de 1992 a été mise à jour suite à la directive européenne cadre sur l'eau (DCE) de 2000. Cette loi définit en particulier la préservation et la gestion durable des zones humides (SDAGE).

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages de 2016, vient renforcer la séquence ERC. Les projets concernés par une obligation d'application de cette loi sont ceux soumis à autorisation environnementale auprès de la préfecture (article R122-2 du code de l'environnement), et plus particulièrement ceux dont la superficie est supérieure à **40 000 m² de SDP**. Cette même loi impose aux centres commerciaux des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés sur les parkings, favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales** (ou leur évaporation), et préservant les fonctions écologiques des sols. De même, ils ont obligation d'intégrer sur tout ou partie de leurs toitures des procédés de production d'énergies renouvelables et/ou un système de végétalisation garantissant "un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation favorisant la (...) biodiversité".



Végétalisation des infrastructures grises
(Source: Observatoire des villes vertes)

L'objectif « Zéro Artificialisation Nette », s'inscrivant dans le Plan Biodiversité 2018, vise à ramener **l'artificialisation nette des sols à 0 en France d'ici 2050**. Pour cela, plusieurs leviers sont relevés tel qu'augmenter la densité et privilégier le renouvellement urbain.

Il est à noter que les collectivités, à l'image de la Ville de Paris, peuvent mettre en place des plans biodiversité.

CHIFFRES-CLÉS

- 32 : nombre d'oiseaux qui meurent chaque seconde par collision avec les surfaces vitrées des bâtiments aux Etats-Unis.
- De 16 000 à 60 000 hectares par an : **surface annuelle artificialisée** selon les méthodologies utilisées (France Stratégie 2019) et 70% d'augmentation des terres artificialisées depuis 1981, alors que l'augmentation démographique a été de 19%
- 18 millions de tonnes : quantité de béton coulée en France annuellement, dont les matériaux (sable, granulats, ciment) impactent considérablement l'environnement.
- 532 : projets labellisés en France Ecojardin; 74 Biodiversity et 12 projets certifiés Effinature (dont 5 en cours en 2019)

FREINS ET LEVIERS

La biodiversité dans le secteur de l'immobilier peut être considérée suivant deux niveaux :

- La biodiversité dite « **in-situ** » qualifiant **l'impact évalué à la conception** (étalement urbain, fragmentation, etc.) avec le CBS (Coefficient de Biotope par Surface).
- La biodiversité dite « **ex-situ** » qui, à l'image des énergies grises qualifie **l'extraction des matières premières** nécessaires à la fabrication des matériaux, produits et équipements. Elle est appelée **Biodiversité grise**.

Les externalités positives de la biodiversité pour l'immobilier sont nombreuses et le terme de **biophilie** permet de les appréhender. Il s'agit de concevoir une architecture (intérieure et/ou extérieure), **favorable à la biodiversité et donc à l'Homme** (plantes, installation d'habitats naturels pour accueillir la faune, etc.). Des études attestent que la présence de « nature » augmente la productivité jusqu'à +15% et diminue la fatigue jusqu'à -32%.

En dehors des études écologiques réalisées dans le cadre de l'application de la séquence ERC, d'autres études sont faites de façon volontaire, notamment dans le cadre des certifications généralistes telles que le BREEAM et NF Habitat HQE. En France, la **compensation écologique** existe essentiellement au travers du programme Nature 2050 de la CDC Biodiversité. Les acteurs de l'immobilier doivent néanmoins veiller à faire usage de la compensation en dernier recours, après avoir cherché à éviter puis réduire leur impact sur la biodiversité.

Les difficultés de prise en compte de cet enjeu s'expliquent aussi par la **difficile mesure des impacts sur la biodiversité**, tellement ils sont divers et multiples. Il n'existe pas d'indicateur agrégé prenant en compte la totalité des externalités négatives d'un projet sur la biodiversité. Un tel indicateur refléterait l'impact d'un projet sur la biodiversité sur tout son **cycle de vie**, à l'image de l'analyse ACV pour le carbone.

PISTES D'ACTION

- Pour les constructions et rénovations, anticiper les travaux dès l'APD (avant-projet définitif) avec un écologue afin d'optimiser les actions pour préserver et favoriser la biodiversité (éviter les surfaces vitrées lisses, favoriser la pierre, obstruer tous les pièges sur le chantier, limiter les sources de pollutions lumineuses et choisir les spectres de couleur les moins nocifs, avoir une palette végétale constituée d'espèces locales, etc.)
- Pour la construction, réserver une surface minimum d'espaces verts équivalente à 10 à 25 % du foncier
- En exploitation, préserver les espèces végétales présentes sur site et arrêter l'utilisation de produits phytosanitaires



MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS E6

CONCORDANCES : GRESB 2020 : NA

GRI 2020 : 302-5, 305-5, 401-2, 403-4, 417-1

EPRA 2017 : 4.8 à 4.10, 8.3



ODD :

DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'encouragement à la mobilité alternative, à la proximité et la facilité d'accès des bâtiments aux transports en commun, ainsi que leur possibilité de recharge des véhicules électriques

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine situé à proximité des transports en commun
- Part du patrimoine comportant des bornes de charge pour véhicules électriques
- Part du patrimoine comportant des emplacements vélos - trottinettes
- Nombre de sessions animation et sensibilisation autour de la mobilité alternative
- Part du patrimoine situé en zone urbaine / périurbaine / rurale
- Nombre et typologies des incitations vis-à-vis des salariés pour un changement de leurs modes de déplacements
- Part des bâtiments équipés de vestiaires et de douches à destination des usagers
- Nombre de place de parking pour véhicule individuel/m² de bâti, suivant sa typologie

MOTS CLÉS

accessibilité, mobilité, transport, transports en commun, zone urbaine, plateforme multimodale, parking, bornes de recharge, autopartage, covoiturage, écomobilité, vélo, marche, voiture, train, trottinette

BENCHMARK

Les indicateurs communiqués par les acteurs sont relativement peu nombreux et homogènes. La plupart des acteurs reportent la distance moyenne aux transports en commun de leurs bâtiments. Avoir des indicateurs plus précis sur leur taux d'utilisation nécessite une remontée d'information des occupants/locataires via une enquête ou un plan de mobilité (PDM).

ANALYSE

La notion d'emplacement est centrale dans l'attractivité d'un bien immobilier. Il est d'autant plus attractif s'il fournit des services de proximité, l'accès aux commerces, etc.

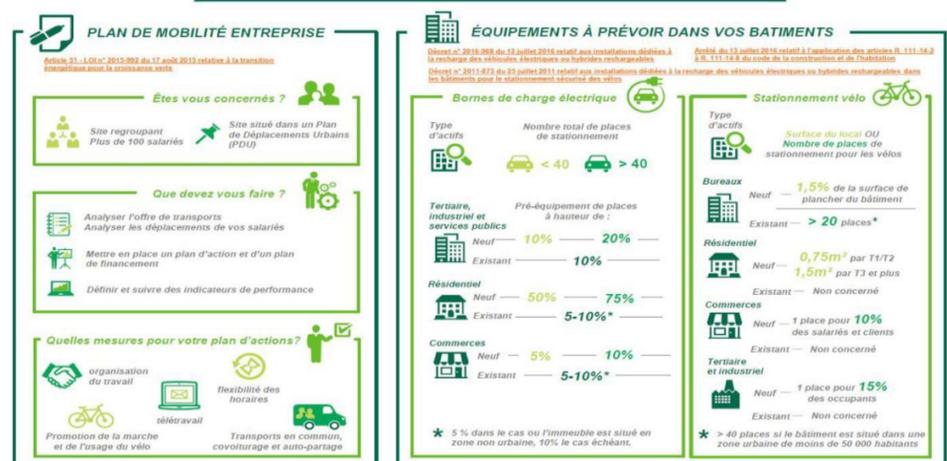
La mobilité et les déplacements font partie intégrante des **préoccupations des entreprises**, et sont intrinsèquement reliés à l'enjeu carbone et aux émissions GES des bâtiments (Scope 3). Selon le Baromètre de la mobilité durable en entreprise de 2020, 69% des dirigeants envisagent de développer des solutions de mobilité durable au sein de leur structure.

Dans l'optique de sensibiliser à l'**écomobilité**, les acteurs de l'immobilier prennent généralement des initiatives telles que l'augmentation du télétravail, la mise à disposition d'un local à vélos, la proximité des transports collectifs, la présence de bornes de recharge pour les véhicules électriques, l'offre d'alternatives comme le covoiturage, l'autopartage et le vélopartage etc.

RÉGLEMENTATION

La mobilité est largement abordée dans des textes et initiatives locaux tels que les **Plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET)**, les **schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)**, et les **Plans locaux d'Urbanisme (PLU)**. Les acteurs immobiliers doivent donc traiter l'enjeu de la mobilité en lien avec les initiatives portées par les collectivités.

L'article 51 de la loi LTECV, du 17 août 2015, a rendu obligatoire la mise en place d'un **plan de mobilité (PDM)** pour toutes les entreprises regroupant au moins 100 salariés sur un même site.



Les obligations réglementaires pour des transports plus propres dans l'immobilier (Source, CBRE, 2017)



MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS E6

En 2010, la Loi « Grenelle II » impose pour la première fois l'obligation de pré-équipement des parkings d'emplacements de bornes de recharge pour les véhicules électriques. Cette obligation est élargie par la Loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte de 2015. L'obligation de pré-câbler une partie du parking des immeubles neufs en vue de l'installation d'un point de recharge s'étend depuis début 2017 à tous les bâtiments d'habitation, de bureaux, mais aussi aux services publics ou encore aux ensembles commerciaux. Le texte précise également les exigences réglementaires sur les travaux à réaliser.

Depuis le 10 mai 2020, dans l'optique de favoriser les transports dits « à mobilité douce », les employeurs ont la possibilité de prendre en charge les frais de trajets des salariés qui se rendent au travail en utilisant : le vélo, avec ou sans assistance, la voiture dans le cadre d'un co-voiturage, les transports en communs en dehors de frais d'abonnements et d'autres services de mobilité partagée. Son montant peut atteindre 400€ par an et par salarié. Les employeurs qui versent aux salariés « l'indemnité kilométrique vélo » peuvent continuer à verser cette indemnité. Ce versement est alors assimilé au versement du « forfait mobilités durables ». La thématique de la mobilité durable englobe des aspects plus larges que ceux du besoin énergétique et du changement climatique. Elle recouvre des enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Pour ces raisons, le Ministère chargé des Transports a présenté le projet de Loi d'Orientation des Mobilités. Ce dernier a été adopté le 19 novembre 2019 par l'Assemblée Nationale et envisage de consacrer 1,2 Md€ sur 10 ans afin de désenclaver les territoires. Aussi, pour faciliter l'insertion professionnelle, la loi prévoit des aides individualisées à la mobilité pour tout demandeur d'emploi.

CHIFFRES-CLÉS

Les **trajets domicile-travail et déplacements professionnels** sont les postes les plus émetteurs de GES d'un employé de bureau : 12 MtCO₂eq/an, selon l'ADEME. La mobilité des usagers est à l'origine de 45 à 60% des émissions de GES d'un bâtiment tertiaire, selon le Baromètre de la performance énergétique 2018 de l'OID. 45 à 60 % : émissions de GES d'un bâtiment tertiaire dues à la mobilité des usagers (OID, Baromètre 2018 de la Performance Énergétique et environnementale des bâtiments).

Selon une infographie réalisée par ADEME sur la mobilité :

- 121 millions de tonnes de CO₂ sont émises par le secteur des transports en 2018 dont la voiture est responsable à 54%
- 253 voitures particulières en circulation en union européenne pour 512,6 millions d'habitant. Avec en tête de file, la Finlande qui compte 1,07 véhicule par habitant
- Les véhicules hybrides et électriques : 7,9 millions circulaient sur Terre fin 2019. Ils étaient 5,6 millions en 2018, soit une progression annuelle de 41 %



Comment se déplacer autrement et moins cher ?
(Source : Ademe, 2019)

FREINS ET LEVIERS

L'évolution vers une mobilité durable repose grandement sur le **changement de comportement** des usagers dans leur choix de modes de transports. Le contexte n'y est pas forcément favorable: selon un sondage CSA publié en mai 2020 sur le retour dans les transports en commun après le confinement dû à l'épidémie de la COVID-19, plus de deux utilisateurs de transports en commun sur 10 ne comptent pas les réutiliser après le confinement, essentiellement au profit de la voiture, pour 70% d'entre eux. Ensuite 49% iront à pied et pour ce qui est du vélo, près de 4 utilisateurs de transports en commun sur 10 comptent pédaler pour se déplacer après le confinement. Selon des chiffres de l'Union Sport et Cycle, entre le 12 mai et le 12 juin, les ventes de vélos neufs en France ont progressé de 117 %.

Avec le confinement, le **télétravail** s'est diffusé à plus grande échelle et a permis de constater ses bénéfices, notamment sur notre empreinte carbone. Selon l'ADEME, sur la base de +1 jour de télétravail/semaine pour 18% des nouveaux actifs qui passeraient au télétravail, il permettrait de réduire de 1,3% les émissions annuelles de CO₂ rejetées par les voitures.

Aujourd'hui, la promotion immobilière s'oriente généralement vers les zones périurbaines, privilégiant l'étalement urbain du fait d'un faible coût du foncier. Cela pose problème car la périphérie est souvent peu accessible en **transports en commun**, ce qui accroît le recours aux véhicules individuels. La mise en place de **systèmes de covoiturage** est un levier important de la transformation des pratiques. La densification urbaine raisonnée dans les centres-urbains doit permettre de réduire les trajets quotidiens domicile-travail. La pluri-modalité des systèmes de transport peut aussi réduire l'impact des déplacements en voiture avec l'augmentation des parkings relais qui permettent de déposer sa voiture (solo ou covoiturage) pour prendre les transports en commun.

PISTES D'ACTION

- Privilégier l'investissement dans des bâtiments rénovés à proximité des transports publics
- Favoriser les emplacements dédiés aux modes de mobilité douce / décarbonée
- Accorder l'indemnité kilométrique vélo aux salariés



RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE E6

CONCORDANCES : GRESB 2020 : RM4, RA1

GRI 2020 : NA

EPRA 2017 : NA

ODD :



DÉFINITION

L'enjeu, pour le secteur 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 l'impact du secteur sur l'environnement et le climat.

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une cartographie des risques climatiques
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité
- Existence et état de suivi d'un plan d'action permettant de réduire la vulnérabilité d'un bâtiment
- Part du patrimoine situé en zone inondable
- Part du patrimoine dont les localisations ont fait l'objet d'une reconnaissance Cat Nat
- Part du patrimoine soumis à un PPR
- Part du patrimoine soumis à un plan d'adaptation local
- Part du patrimoine disposant de plan d'urgence ou de plan catastrophe
- Taux d'acquisition intégrant une évaluation des risques climatiques
- Existence de procédures de gestion des risques climatique et/ou d'une stratégie d'adaptation à l'échelle de la société

MOTS CLÉS

Adaptation, résilience, atténuation, mitigation, vulnérabilité, sensibilité, exposition, risques climatiques physiques, risques de transition, inondations, catastrophes naturelles, événements extrêmes, sécheresse, vague de chaleur, tempête, vent violent, vague de froid, retrait gonflement des argiles, mouvements de terrains, crues, zone refuge, îlots de chaleur urbain, PPR, Cat Nat.

BENCHMARK

Les indicateurs communiqués par les acteurs sur la résilience au changement climatique sont encore peu nombreux. La pertinence de ceux-ci dépend des aléas auxquels est soumis un parc immobilier. Les seuls indicateurs homogènes sont davantage des indicateurs de suivi ou de démarche, tels que la mise en place d'une cartographie des risques climatiques.

ANALYSE

La résilience fait référence aux capacités d'un système à résister, absorber, faire face et s'adapter aux aléas climatiques tout en préservant, restaurant ou améliorant l'environnement dans lequel le système est implanté. Pour l'immobilier, la résilience au changement climatique, mise en avant dans les articles 7 et 8 de l'Accord de Paris, se réfère à la **capacité de résistance et d'adaptation** des bâtiments aux conséquences du changement climatique. L'Accord de Paris est le premier accord sur le climat qui place au même niveau les objectifs d'atténuation et d'adaptation.

En France métropolitaine, le secteur du bâtiment est principalement confronté aux aléas suivant : les inondations, les fortes précipitations, les vagues de chaleur et le retrait-gonflement des argiles. Les territoires d'outre-mer peuvent être également soumis aux tempêtes et ouragans.

RÉGLEMENTATION

L'ONERC a publié en 2017 un second plan d'adaptation au changement climatique pour la France (PNACC-2). Ses principales actions s'appliquant au secteur immobilier sont **l'intégration des enjeux d'adaptation au changement climatique** dans différents textes réglementaires sectoriels tels que la RE2020 ou la SNBC, la revue des référentiels techniques de construction et des labels existants mais également des **Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET)** au vu de ces problématiques.

Le sujet de la résilience impacte aussi le secteur de la finance responsable. A ce titre, la notion de risques climatiques est déjà centrale dans les attendus de **reporting d'une démarche ESG**, notamment en France où l'article 173-VI de la LTECV (2015) oblige certains investisseurs et sociétés de gestion à publier des informations sur la prise en compte des enjeux climatiques dans leur politique d'investissement. Au niveau international, le cadre de reporting climatique qui s'impose aujourd'hui suit les recommandations de la TCFD. Ces dernières visent à accroître **la transparence des sociétés** quant à leur appréhension des risques climatiques. La Commission Européenne, à travers son plan d'action pour le financement de la croissance verte (mars 2018), tend à aligner les obligations de transparence extra-financière des investisseurs sur l'article 173-VI français, et à aligner les lignes directrices de reporting sur les recommandations de la TCFD. Par ailleurs, la déclaration de performance extra-financière (DPEF), imposée à certaines sociétés cotées, est structurée à travers **une analyse des risques** (climatiques et autres).



RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE E6



Carte des impacts du changement climatique déjà visibles et à venir d'ici 2050
(Source : ONERC, 2018)

L'identification des aléas auxquels est soumis un patrimoine peut s'effectuer grâce à différentes méthodes, comme la revue des dispositifs réglementaires tels que les **Plans de préventions des risques (PPR)** ou celle de l'historique des événements (nombre de reconnaissances **Cat Nat**).

La plateforme **Géorisques** permet d'identifier les aléas auxquels est soumise une commune. Les risques climatiques peuvent également être identifiés via une **cartographie** baptisée **Bat-Adapt**, proposée par l'OID et qui permet d'évaluer les risques auxquels les bâtiments sont soumis.

CHIFFRES-CLÉS

A l'échelle internationale :

- 100 milliards de dollars : dommages annuels moyens causés par les séismes, tsunamis, tempêtes tropicales et inondations (**ODD 13**)
- 30 à 122cm : augmentation du niveau de la mer prévue d'ici 2100. Depuis 1880, il a déjà augmenté de 20cm (**ODD 13**)

A l'échelle nationale :

- 1,4 °C : hausse des températures moyennes en France depuis 1900. C'est plus que le réchauffement constaté en moyenne dans le monde estimé à environ 1 °C depuis 1850 selon le rapport 1,5 °C du GIEC (**Météo France**)
- 50% : part des forêts métropolitaines qui seront soumises au risque d'incendie élevé dès 2050 (**PNACC 2**)

FREINS ET LEVIERS

Les prévisions de durées de vie de bâtiments étant à minima de 50 ans au moment de la construction, la question de l'adaptation des bâtiments au changement climatique est primordiale et urgente : elle questionne la **capacité du bâtiment à supporter les événements extrêmes** à venir, mais également à **faire face à une nouvelle norme des climats**, au quotidien. Cette vulnérabilité est établie à partir de sa **propension à subir des dommages en cas de variations climatiques**. Elle dépend de l'exposition aux différents aléas climatiques qui vont l'affecter, et de la sensibilité du bâtiment face à cet aléa.

Pour un aléa climatique défini, l'exposition climatique se mesure par le risque climatique et par des facteurs environnementaux qui vont aggraver ou atténuer le risque. La sensibilité du bâtiment est, elle, définie par les composantes techniques et d'usage de ce bâtiment qui incluent les choix de construction, les **mesures d'adaptation**, les processus de gestion de crise et les paramètres économiques et sociaux qui impactent les processus de gestion post-crise.

Suite à l'évaluation de la vulnérabilité, des solutions d'adaptation appliquées à chaque bâtiment permettent d'augmenter la résilience du secteur immobilier. Les mesures d'adaptation qui devront être mises en place pour faire face au changement climatique vont de pair avec les **mesures d'atténuation** de l'impact d'un immeuble (réduction des émissions de GES) et déterminantes pour préserver **la valeur** des immeubles dans le temps.

Une **cartographie des risques climatiques** est essentielle afin de prioriser les actions sur les bâtiments à risques. Cela nécessite de s'appuyer sur des **scénarios de projection de référence**, tels que ceux du GIEC. De nombreux experts alertent sur le fait que **le scénario RCP 8.5**, le plus pessimiste sur lequel l'outil proposé par l'OID s'appuie, est et continuera d'être dépassé si aucune mesure d'atténuation n'est mise en œuvre. Certains aléas climatiques sont difficilement appréhendables sans étude précise des sols et de l'environnement immédiat d'un bâtiment.

Les solutions d'adaptation face à certains aléas peuvent entrer en contradiction avec les objectifs d'atténuation, à l'image du climatiseur individuel, équipement émissif, installé pour faire face à une vague de chaleur. De nombreux freins résident dans les mesures relevant des **habitudes socio-culturelles**. Une sensibilisation à grande échelle pourrait permettre de lever ces freins et développer de nouvelles solutions. Relevant essentiellement de l'organisationnel, et de la gouvernance, elles sont dépendantes de l'adoption et de l'engagement des différents acteurs. Les externalités positives rattachées aux solutions peuvent être nombreuses (notamment en termes de biodiversité, perméabilisation des sols, paysage, mobilité, etc.).



Evaluation de la vulnérabilité d'un bâtiment face à un aléa climatique (Source : OID 2020)

PISTES D'ACTION

- Faire une cartographie des risques climatiques sur son patrimoine immobilier et dresser un plan d'action
- Se renseigner auprès des acteurs du territoire sur des solutions communes à mettre en œuvre (collectivités, etc.)
- Prioriser les solutions d'adaptation qui favorisent l'atténuation du changement climatique
- Sensibiliser les acteurs sur les risques et l'importance des mesures d'adaptation au changement climatique
- Adapter la gouvernance de l'entreprise pour prendre en charge le dérèglement climatique
- Définir des indicateurs de pilotage du risque climat
- Produire un reporting périodique sur l'état des indicateurs
- Proposer des objectifs temporels d'amélioration des différents indicateurs



CONCORDANCES : GRESB 2020 : TC5.1 / TC5.2 / DSE1 à DSE2.2

GRI 2020 : 403-1 à 403-10 / 416-1 / 416-2

EPRA 2017 : 5.7 / 5.8

LABELS ET CERTIFICATIONS :    



DÉFINITION

L'enjeu porte sur la sécurité et la santé des occupants dans leurs activités au sein et à proximité du bâtiment. C'est un enjeu qui doit se situer parmi les premières considérations des acteurs de l'immobilier, car pouvant porter atteinte à l'intégrité physique et morale des occupants. Il s'agit du 2^{ème} critère d'appréciation du travail par les employés, derrière l'intérêt pour le poste mais devant le niveau de rémunération.

INDICATEURS CLÉS

- Taux d'accidents référencés sur le patrimoine
- Mesure et amélioration de la qualité de l'air intérieur (taux de renouvellement d'air et concentrations)
- Mesure et amélioration de la qualité de la luminosité (taux d'éclairage moyen des espaces comparés avec les niveaux recommandés)
- Mesure et amélioration de la qualité de l'eau (suivi des taux de contamination de l'eau, analyses infectieuses, dispositif antitartre, etc.)
- Suivi de l'exposition aux produits toxiques à l'intérieur des bâtiments
- Part de matériaux à faible émission de polluants, notamment les COV (Composés Organiques Volatils)
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'un contrôle de salubrité et/ou de sécurité
- Part du patrimoine dont une maintenance technique sur les équipements est effectuée régulièrement
- Taux de satisfaction des occupants

MOTS CLÉS

Qualité de l'air, luminosité, sécurité, rejets et substances toxiques, composés organiques volatils, normes, maintenance technique, satisfaction des occupants, productivité

BENCHMARK

Les indicateurs les plus couramment étudiés par les acteurs de l'immobilier sur cet enjeu concernent la pollution de l'air et les produits toxiques ou composants issus des matériaux de construction utilisés. D'après le Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable de l'OID, 83% des investisseurs institutionnels ont un indicateur de suivi sur cet enjeu.

ANALYSE

La santé et la sécurité des occupants concernent un grand nombre de domaines, comme la **sécurité incendie**, la **qualité sanitaire de l'eau** ou encore la **qualité de l'air**. Les attentes de la part des occupants sont croissantes et il s'agit d'une préoccupation majeure pour les pouvoirs publics, notamment depuis l'affaire de l'amiante où des occupants de bâtiments ont été exposés à des risques d'inhalation de fibres d'amiante. La crise sanitaire récente qui a obligé un grand nombre d'entreprises à prendre des mesures, a accru l'importance de cette thématique ; la priorité étant d'assurer la santé et la sécurité des personnes dans les bâtiments.

RÉGLEMENTATION

La loi portant engagement national pour l'environnement de 2010 a rendu obligatoire la **surveillance de la qualité de l'air intérieur** dans certains établissements recevant un public sensible, notamment les écoles.

Depuis le 1er janvier 2012, et suite à l'arrêté du 19 avril 2011, les nouveaux produits de construction et de décoration mis à disposition sur le marché doivent être munis d'une **étiquette** indiquant le niveau d'émission du produit en polluants volatils, les classant de A+ (très faibles émissions) à C (fortes émissions).

Un Plan National Santé Environnement 2020-2024 (PNSE4) a été adopté pour réduire autant que possible **les impacts des facteurs environnementaux sur la santé**. Il intègre des dimensions relatives à la qualité de l'air intérieur.

D'après le Code du Travail, toute entreprise d'au moins 50 salariés doit mettre en place un **comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT)**, remplacé par le Comité Social et Economique à partir du 1er janvier 2020. Ce Comité a notamment des missions liées à la prévention, à la protection de la santé et à la sécurité des salariés. L'employeur est également obligé d'assurer la sécurité, de protéger la santé physique et mentale des travailleurs et de mettre en place les actions de prévention nécessaires.



* Information sur le niveau d'émission de substances volatiles dans l'air intérieur, présentant un risque de toxicité par inhalation, sur une échelle de classe allant de A+ (très faibles émissions) à C (fortes émissions)

Étiquetage des produits de construction et de décoration indiquant leurs émissions de COV dans l'air intérieur (Source : Le Moniteur, 2013)



SANTÉ ET SÉCURITÉ DES OCCUPANTS S1

CHIFFRES-CLÉS

- D'après le baromètre 2019 de l'immobilier responsable de l'OID, 83% des investisseurs institutionnel ont un **indicateur de suivi sur cet enjeu**.
- Le coût humain et financier de la pollution de l'air intérieur est estimé à **19 milliards d'euros** par an en France (Source : L'Observatoire de la qualité de l'air intérieur, 2014)
- D'après la 11e édition du Baromètre Santé et qualité de vie au travail publié en 2019 par Malakoff Médéric Humanis, 74% des salariés estiment que leur entreprise s'occupe de leur sécurité.
- Selon la 4e édition de l'enquête SUMER 2017 (Surveillance médicale des expositions des salariés aux risques professionnels) publié par l'INRS, les expositions à des nuisances sonores, ponctuelles ou régulières, concernent presque un **tiers des salariés** (31,6 %) en 2017. La part des salariés concernés est en hausse pour tous les secteurs entre 1994 et 2017, notamment dans la construction.

FREINS ET LEVIERS

La qualité de l'air est un des sujets montants du **secteur de l'immobilier**. L'OMS a classé la pollution de l'air intérieur au huitième rang des facteurs à l'origine des problèmes de santé. Il est donc important d'évaluer la qualité de l'air de ces espaces et ses effets potentiels sur la santé. Des travaux de recherche ont déjà permis d'évaluer les risques liés à certains polluants, comme l'amiante, le plomb, le radon, etc. Les acteurs de l'immobilier peuvent agir sur cet enjeu en sélectionnant par exemple des matériaux avec peu de composés organiques volatils ou de matériaux dangereux susceptibles de se retrouver dans l'air intérieur. La **qualité de l'eau** est une problématique à laquelle les acteurs de l'immobilier doivent également faire face. L'eau peut être contaminée principalement par des légionelles, agents pathogènes qui peuvent proliférer dans les canalisations ou les installations dans lesquelles l'eau est stockée entre 25 et 45°C.

En matière de luminosité, la présence de masques (immeuble à proximité, protections solaires fixes extérieures, etc.) affecte grandement la **quantité de lumière** reçue par les occupants, alors que la luminosité permet de régler les rythmes biologiques humains et est essentielle au bon équilibre des occupants. Ainsi, en présence de masques, la surface vitrée devra être plus importante pour atteindre un même apport en éclairage naturel.

Le Ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie a sorti en 2013 un guide intitulé Construire Sain, Guide à l'usage des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre pour la construction et la rénovation, qui fournit aux acteurs de l'immobilier des éléments d'analyse à considérer concernant l'eau, l'air, les confort visuel, acoustique et hygrothermique et certains risques émergents à chaque étape du projet immobilier. Les problématiques liées au **confort acoustique et à la biophilie** sont désormais davantage prises en compte par les acteurs immobiliers, suivant l'évolution des modèles et des priorités de santé et sécurité au sein des bâtiments.

Le Plan Bâtiment Durable a publié une étude sur la problématique de la Santé et du bâtiment. Cette étude propose plusieurs leviers d'actions pour améliorer la santé et la sécurité des personnes dans les bâtiments, comme le contrôle des matériaux de construction, la prise en compte de l'impact de l'environnement quotidien sur le bien-être, le traitement de la santé de façon globale, et la création d'axes de réflexion sur la santé sociale et sociétale (les innovations sociétales comme l'accès à la culture) au sein des bâtiments.



Les chiffres clés de la qualité de l'air intérieur (Source : APAVE, 2018)

La **sécurité incendie** est également un enjeu majeur et réglementé pour la construction. En effet, une bonne protection contre le risque incendie à l'échelle d'un immeuble ou de ses matériaux permet de protéger les occupants en cas de sinistre. Par ailleurs, outre la réglementation concernant les détecteurs de fumée, l'installation de portes coupe-feu et l'affichage des consignes à respecter en cas d'incendie sont des éléments qui s'imposent aux acteurs du secteur. Des réglementations spécifiques s'appliquent aux immeubles de grande hauteur.

Les bâtiments peuvent présenter des risques au niveau de leur **solidité et de leur salubrité**. Il en va de la responsabilité du propriétaire que d'effectuer les aménagements nécessaires visant à les mettre en conformité et assurer la sécurité des occupants. Il existe un autre élément sur lequel les acteurs de l'immobilier peuvent agir : les équipements des bâtiments. En effet, les portes de garage et de parkings, les ascenseurs et terrasses ou balcons par exemple sont des équipements représentant un risque pour la sécurité si toutes les normes de sécurité ne sont pas respectées (barrières insuffisamment hautes, ascenseurs défectueux etc.).

Les acteurs de l'immobilier peuvent également agir indirectement sur la santé et la sécurité des occupants en leur proposant des **services** liés à ces thématiques dans les bâtiments (salles de sport, espace de restauration saine, etc.).

Dans le cadre de la crise sanitaire, les employeurs doivent également suivre le Protocole national pour assurer la santé et la sécurité des salariés en entreprise face à l'épidémie de COVID-19. Ils ont l'obligation de fournir les **équipements et le matériel nécessaire en matière de santé et de sécurité** des salariés tel que des masques et du gel hydraulique en quantité suffisante. Le protocole national rappelle aussi que le télétravail est une pratique recommandée car il participe à la démarche de prévention du risque d'infection et permet de limiter l'affluence dans les transports en commun.

PISTES D'ACTION

- Intégrer les enjeux de santé et sécurité des occupants dès la conception des bâtiments
- Contrôler régulièrement la qualité de l'air, la luminosité, l'eau et les équipements techniques des immeubles
- Organiser des actions de prévention des risques sanitaires ainsi que des exercices d'évacuation



CONCORDANCES : GRESB 2020 : SE2.1/SE2.2 / SE3.1 / S3.2 / TC2.1 / TC2.2 TC5.1 / TC5.2 / DSE1

GRI 2020 : 403

EPRA 2017: 5.7 / 5.8

LABELS ET CERTIFICATIONS : fitwel



ODD :

DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier 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 : qui se mesurent notamment à travers les conditions de ventilation, de luminosité, de température, ainsi que l'absence de troubles mentaux (cf. troubles psychosociaux) et leur sentiment de satisfaction.

INDICATEURS CLÉS

- Nombre de mesures et amélioration de la qualité de l'air intérieur (taux de renouvellement d'air et concentration de particules de CO2)
- Mesure et amélioration de la qualité de la luminosité (taux d'éclairement moyen des espaces comparés avec les niveaux recommandés)
- Mesure et suivi de la qualité de l'eau (suivi des taux de contamination de l'eau, analyses infectieuses, ...)
- Mesure et amélioration du confort acoustique (part du patrimoine ayant fait l'objet d'une isolation acoustique)
- Mesure et amélioration du confort thermique (enquête auprès des occupants pour suivre le niveau de satisfaction)
- Part du patrimoine proposant des espaces propices aux interactions sociales (cafétéria, espace dédié aux pauses, ...)
- Part du patrimoine proposant un accès facilité à des espaces verts ;
- Part du patrimoine proposant un accès facilité à des infrastructures ou un environnement propice aux activités sportives (salle de sport, terrain sportif, ...)
- Taux de contrats avec les *property managers* et autres gestionnaires contenant une clause sur le confort et le bien-être des occupants

MOTS CLÉS

Qualité de l'air, luminosité, flexibilité des usages, biophilie, bien-être, confort thermique/visuel/acoustique, qualité de vie, qualité de vie au travail, environnement, nature, sociabilité.

BENCHMARK

Les acteurs de la construction et de l'immobilier considèrent de plus en plus les attentes des occupants de leurs bâtiments en matière de confort et bien-être. L'appropriation de l'enjeu s'exprime au travers du suivi de la qualité de l'air intérieur et de la luminosité, de la mise à disposition d'espaces de détente ou encore de l'obtention de certifications et labels traitant ces sujets.

ANALYSE

Devenus incontournables depuis quelques années, le confort et le bien-être ne relèvent pas d'une définition unique. Les critères physiques du confort (lumière, calme, espace et température agréables) font l'objet d'attentes fortes de la part des occupants. Aussi, les employeurs, en charge de la sécurité et de la santé des salariés, sont très attentifs aux critères de bien-être dans leurs choix de locaux. La qualité de construction de l'immeuble, l'organisation des espaces de travail (flex office, espaces de coworking), la présence de lieux de restauration, de repos, de détente ou de sport sont des aspects déterminants de ces choix.

Selon l'étude menée par l'OID et l'Arseg en 2017, 87% des directeurs de l'environnement de travail se déclarent attentifs à la surface de travail par personne, et 92% à la mise à disposition d'espaces partagés (salles de réunion, plateaux ouverts, etc.).

Les certifications généralistes tendent à inclure de nouveaux critères sur ces enjeux, mais ceux-ci prennent souvent la forme de dispositions techniques, peu compréhensibles par les occupants. Deux outils de valorisation sont spécifiquement dédiés au confort et bien-être : WELL et Osmoz.

RÉGLEMENTATION

Les mesures relevant de cet enjeu abordent des aspects dédiés aux espaces en premier jour, au renouvellement d'air, aux émissions de lumière artificielle, à l'acoustique, aux ondes électromagnétiques, etc.

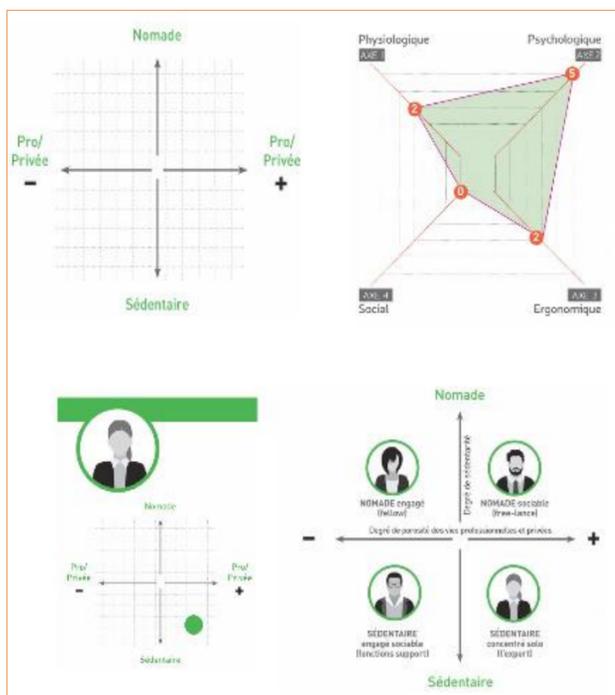
- L'article L. 4121-1 du code du travail oblige l'employeur à assurer la sécurité, à protéger la santé physique et mentale des travailleurs et à mettre en place les actions de prévention nécessaires. A titre d'exemple, travailler dans des locaux bruyants ou encore avec un mauvais éclairage peut être une source de stress, de fatigue ou à l'origine d'arrêts maladie, et engager le cas échéant la responsabilité civile voire pénale de l'employeur.



Les six enjeux sociétaux pour une amélioration de la qualité de vie au travail (Source : Osmoz, 2018)



- Les ministères de l'Environnement et de la Santé ont lancé en 2013 le Plan d'actions sur la qualité de l'air intérieur. Ce plan prévoit des actions à court, moyen et long terme afin d'améliorer la **qualité de l'air dans les espaces clos**.
- Le code du travail consacre une section relative à **l'éclairage** qui « *doit être conçu et réalisé de manière à éviter la fatigue visuelle, ainsi que les affections de la vue qui en résultent, et permettre de déceler les risques perceptibles à la vue.* »



Exemples de profils sociologiques, Confort et Bien-être : Quelles traductions à l'heure des nouveaux modes de travail ?
(Source : OID, 2019)

CHIFFRES-CLÉS

Chaque individu passe entre **80 et 90% de son temps à l'intérieur des bâtiments**, le confort de ces derniers sont donc des éléments à prendre au sérieux :

- Une étude sur les conséquences des nuisances sonores au travail, publiée en octobre 2018 par l'IFOP, indique que 6 millions d'actifs français perdraient individuellement en moyenne **120 heures de travail** par an à cause d'elles.
- Malakoff Médéric Humanis a publié la 11e édition de son Baromètre Santé et qualité de vie au travail en 2019. Il montre que 73 % des salariés se déclarent satisfaits de leur qualité de vie au travail. La part des salariés « très satisfaits » (37 %) est en hausse de 9 points par rapport à 2016. De plus, 56 % estiment que leur **entreprise s'occupe de leur bien-être**.
- Une étude a été menée conjointement par des chercheurs de l'université d'Exeter, de Groningen (Pays-Bas) et du Queensland (en Australie) en 2014 sur les effets de la présence de plantes. Ils ont comparé les niveaux de productivité dans des bureaux avec et sans plantes en Grande-Bretagne et aux Pays-Bas. Les résultats prouvent que les employés dont les bureaux étaient aménagés avec des plantes **voyaient leur efficacité grimper de 15%** par rapport à ceux qui étaient dans un espace de travail dépourvu de plantes.

FREINS ET LEVIERS

L'enjeu du confort et bien-être va **au-delà de l'aspect santé et sécurité des bâtiments**. Il s'agit en effet de s'intéresser à l'aménagement des espaces locatifs propices à la satisfaction des occupants et également au management mis en place dans ces locaux. Une démarche de confort et bien-être dans les bâtiments ne doit pas reposer uniquement sur des aspects décoratifs et / ou de construction. En effet, il convient de **comprendre les besoins des occupants** en amont et d'instaurer un suivi de satisfaction tout au long de la démarche.

Connaître les attentes spécifiques des occupants est une mission complexe car elles sont différentes d'une personne à l'autre et cela peut créer des risques de conflits entre individus. En effet, malgré la hausse du nombre des études mesurant la satisfaction des occupants, il n'est pas facile d'**aménager les espaces** et encore moins, de concevoir un bâtiment qui ne présenterait aucune contrainte pour l'ensemble de ses occupants.

Dans le cadre de l'étude « Confort & Bien-être : Quelles traductions à l'heure des nouveaux modes de travail ? », publiée en juillet 2019, l'OID et l'ADEME ont proposé une méthodologie visant à identifier et **répondre aux attentes en termes de confort & de bien-être**. Cette méthode est basée sur l'élaboration de portraits sociologiques, permettant d'identifier les attentes des occupants et les conflits possibles ainsi que d'imaginer leur traduction dans l'aménagement des espaces de travail.

Malgré les freins abordés, il est important de retenir que certains aspects, comme par exemple le choix des matériaux de construction ou des éléments de décoration (peinture, fournitures...) peuvent être considérés dès la conception du bâtiment et contribuer au confort et au bien-être des futurs occupants.

Cet enjeu restera une thématique d'actualité au cours des prochaines années et de nouvelles problématiques seront prises en compte par les acteurs de l'immobilier (biophilie, connectivité, etc.).

PISTES D'ACTION

- Proposer des espaces configurables et flexibles
- Proposer des espaces de détente
- Limiter le nombre de produits d'entretien utilisés et éviter le surdosage
- Evaluer le confort et le bien-être des occupants
- Mettre en place par le bailleur des cellules de dialogue et de partage d'expérience sur les sujets de confort et bien-être dans les locaux



IMPACT TERRITORIAL ET EMPLOI S3

CONCORDANCES : GRESB 2020 : P02 / TC6.1 / TC6.2 / DSE4

GRI 2020 : 102-42/43 / 201-1 / 413-1/2

EPRA 2017 : 5,9

LABELS ET CERTIFICATIONS :



ODD :

DÉFINITION

Cet enjeu consiste à comprendre l'impact d'un bâtiment / parc immobilier sur le développement économique local, tout au long du cycle de vie. Il peut s'agir de partenariats avec des acteurs locaux sur le plan commercial ou en termes d'insertion professionnelle.

INDICATEURS CLÉS

- Soutien aux associations locales sur les formes suivantes : financière, mécénat de compétence, facilitation d'accès aux locaux, dons
- Nombre de clauses sociales dans la phase de construction (parcours d'accompagnement sur chantiers et formation qualifiante des salariés)
- Nombre de fournisseurs et sous-traitants locaux (petites structures à l'échelle de la Région) dans la chaîne d'approvisionnement
- Nombre de fournisseurs et sous-traitants appartenant à l'Economie Sociale et Solidaire dans la chaîne d'approvisionnement
- Nombre de partenariats avec des commerçants locaux (petits commerces à l'échelle locale)
- Nombre de partenariats avec des écoles pour créer de l'emploi et contribuer à l'insertion sociale (apprentissage, alternance)
- Nombre de partenariats avec des acteurs de l'emploi (Mission Locale, etc.)
- Participation à des programmes d'aménagement du territoire, en termes d'équipements aussi bien qu'en biodiversité
- Participation à des programmes d'intégration de la biodiversité au niveau du territoire (réponse à des enjeux locaux : loisir, alimentation, rafraîchissement)
- Montant financier dédié au mécénat local

MOTS CLÉS

Emploi local, ESS, insertion, dynamisme territorial, tissu local, partenariats, création d'emplois, territoire, écoles, alternance, quartier, associations

BENCHMARK

Les indicateurs de mesure de l'impact territorial communiqués par les acteurs restent peu nombreux et hétérogènes. Cela est dû notamment au fait que les modes d'implication dans la vie locale d'un quartier ou d'un territoire peuvent être très variés selon les cas, du soutien à la vie associative à l'emploi local.

ANALYSE

La plupart des territoires français disposent d'un panel d'initiatives **d'attractivité** et de **compétitivité** dans un objectif de développement local.

Structurer et organiser l'accueil (entreprises, opérateurs, porteur de projets...)

Aménagement, immobilier

- mobilisation et viabilisation d'un foncier,
- amélioration des infrastructures de transport (désenclavement, site propre...)
- production d'une offre en immobilier d'entreprises, y compris par des changements d'usage,
- restructuration d'équipements commerciaux.

Un principe: dans la compétition entre les territoires, ce sont les mieux organisés et les plus déterminés qui gagnent

Réseaux d'acteurs

- organisation d'un dispositif partenarial de promotion d'accueil et de suivi des entreprises,
- mise en réseau des opérateurs de soutien à la création d'entreprises,
- lisibilité des services aux entreprises existant dans le quartier ou à proximité,
- soutien actif à l'économie solidaire (capital risque de proximité, coopératives, mutualisation des risques...),
- identification des personnes ressources,
- aides aux entreprises pour répondre à leurs besoins de main-d'œuvre.
- mobilisation de l'appareil de formation

Exemples d'initiatives d'attractivité et de compétitivité du territoire dans un objectif de développement local

(Source : Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales , 2016)

Si le dynamisme des territoires influe grandement sur la géographie de la promotion immobilière, la réciprocité n'en est pas moins réelle ; tout bâtiment participe au **développement local du territoire**. Le développement immobilier, tout comme l'exploitation des bâtiments sont sources d'emplois pour le territoire : salariés, fournisseurs, clients, etc. Les commerces par exemple sont créateurs d'emplois non délocalisables et contribuent au **dynamisme économique** et au **lien social**. Un bâtiment engendre à la fois des emplois lors de sa construction/rénovation, mais également des emplois liés à son exploitation. Contribuer au dynamisme du territoire requiert cependant une démarche active de la part des acteurs immobiliers. Etablir des partenariats avec des commerçants locaux pour offrir aux occupants un accès à des services, ouvrir l'accès aux bâtiments de bureaux à des associations locales hors des heures de travail, sont autant d'actions permettant d'aller plus loin dans **l'intégration du bâtiment au sein de son territoire**. Certains projets immobiliers, à l'image des Grands Voisins, sélectionnent les occupants sur des critères d'impact social et environnemental, ces derniers étant souvent exclus du marché immobilier classique.



RÉGLEMENTATION

Il n'existe pas de réglementation particulière applicable aux acteurs de l'immobilier en termes de recours à l'emploi local. Néanmoins, quelques textes peuvent être rappelés :

Revitalisation des bassins d'emploi : les entreprises de plus de 1 000 salariés qui procèdent à un licenciement économique collectif impactant l'équilibre d'un territoire doivent procéder à la **création d'activités et au développement des emplois** afin d'atténuer les effets du licenciement.

Lors des projets de Partenariat Public Privé, les constructeurs se voient régulièrement imposer un pourcentage minimum d'embauche locale.

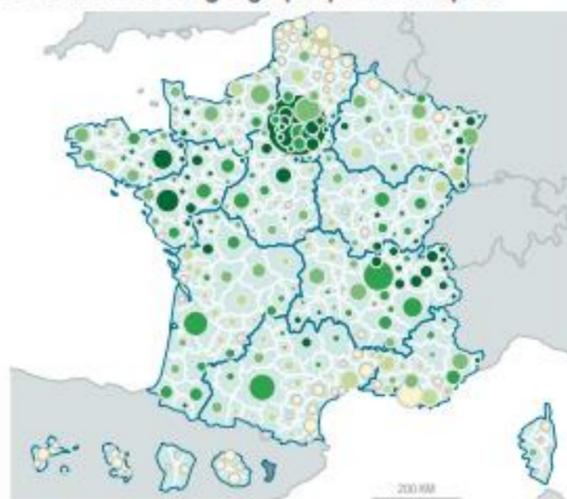
La Loi sur l'économie sociale et solidaire (31 juillet 2014) a mis en place plusieurs mesures en faveur de la **territorialisation de l'ESS** : pôles territoriaux de coopération économique (PTCE) pour créer des pôles non délocalisables, de la commande publique socialement responsable, des actions des collectivités en faveur de l'ESS, du commerce équitable nord-nord, la reconnaissance des monnaies locales complémentaires, etc.

Les lignes directrices de l'ancien rapport RSE ou sa nouvelle version, la DPEF, soulignent l'importance de la communication des sociétés sur les risques liés à l'aspect Social / Sociétal. Il est, à titre d'exemple, recommandé de traiter **l'impact socio-économique local** de l'organisme ou encore ses engagements sociétaux au travers d'exemples concrets.

CHIFFRES-CLÉS

- La filière de l'immobilier et de la ville pèse près de 11% du PIB français et représente 1 emploi sur 5 créés en France en 2017 selon Real Estate & Urban Employment Monitor 2019.
- En 2017, les centres commerciaux représentent 450 000 emplois directs et 74 000 emplois indirects selon le Conseil National des Centres Commerciaux.

La concentration géographique de l'emploi



Nombre d'emplois au lieu de travail en 2012

Par zone d'emploi

3 500 000 800 000 100 000

Taux d'emploi des 20-64 ans en 2012

En %, par zone d'emploi

27,1 63,7 67,1 69,2 71,6 79,9

VALEUR FRANCE : 68,5 %

Données non disponibles

La concentration géographique de l'emploi

(Source : INSEE, Observatoire des territoires, 2016)

FREINS ET LEVIERS

L'ancrage local est une thématique valorisée par les consommateurs (volonté de consommer plus local et plus durable) et minutieusement étudiée par les **collectivités** (de plus en plus impliquées en matière de politique de développement économique).

Néanmoins, la question de l'impact social et de l'empreinte socio-économique territoriale est un sujet émergent, qui comme la biodiversité il y a quelques années, est partiellement pris en compte mais très mal mesuré. En effet, il existe peu d'indicateurs et les enjeux sont différents dans chaque territoire et pour chaque métier ainsi que phase du cycle de vie des bâtiments. Il est également observé que les investisseurs sont davantage préoccupés par les aspects environnementaux. Cela peut pousser les acteurs de l'immobilier à répondre à leurs demandes et à négliger l'aspect social et notamment l'ancrage territorial.

Cela s'explique en partie par le manque de lignes directrices spécifiques sur le sujet, que ce soit de la part des référentiels ou des institutions publiques.

Les acteurs économiques peuvent donc être un **levier « emploi »** en ayant recours à des structures locales d'embauche, y compris auprès de personnes en situation de handicap ou éloignées de l'emploi. Ils peuvent également agir en faisant la promotion des fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

De plus, les labels à l'échelle des quartiers se développent, à l'instar d'Ecoquartier, BBCA quartier, WELL Community, etc. Ceux-ci incitent à appréhender les stratégies des acteurs à une **échelle plus large** et à incorporer des notions de gouvernance partagée à l'échelle du quartier. Penser les impacts environnementaux et sociaux à l'échelle seule de l'immeuble semble aujourd'hui être une vision obsolète.

PISTES D'ACTION

- Connaître l'impact des décisions d'investissement sur le territoire
- Adhérer aux initiatives telles que la Charte entreprises et quartiers ou encore 100 Chances 100 Emplois ou les Clubs régionaux d'entreprises partenaires de l'insertion (CREPI) afin d'impulser une dynamique à l'échelle d'un territoire.
- Mesurer l'impact socio-économique en identifiant et quantifiant les retombées économiques directes de l'activité d'un immeuble sur les parties prenantes (salariés, fournisseurs, entreprises, société civile) et sur l'environnement
- Participer à la vie associative du territoire, tout en permettant l'indépendance des associations
- Définir une politique interne en matière d'éthique et de lutte contre la corruption
- Mettre en place des audits et contrôles internes systématiques
- Créer des canaux sécurisés permettant aux collaborateurs d'avoir une cellule de dialogue personnalisée



ACCESSIBILITÉ S4

CONCORDANCES : GRESB 2020 : NA

GRI 2020 : 406-1

EPRA 2017 : 5.7

LABELS ET CERTIFICATIONS :



ODD :



DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur le fait que le bâtiment soit accessible et accueillant à toute personne quelle que soit sa situation (handicap physique, sensoriel, cognitif, mental, personnes âgées, etc.).

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine soumis à obligation conforme
- Part du patrimoine non soumis aux normes réglementaires ayant fait l'objet de travaux de mise en accessibilité
- Existence d'un plan d'action détaillé permettant d'adapter les bâtiments non accessibles
- Part du patrimoine disposant de services et/ou d'informations relatives à l'accessibilité à jour et signalés par un pictogramme à l'entrée du bâtiment ainsi que de campagnes de sensibilisation sur l'accessibilité des bâtiments à destination des occupants
- Nombre de formations sur l'accueil des personnes handicapées données au personnel des bâtiments
- Nombre de bâtiments équipés d'une signalétique indiquant les aménagements en termes d'accessibilité
- Nombre de bâtiments munis de procédures d'aide aux personnes en situation de handicap lorsque le bâtiment ou partie de bâtiment n'est pas accessible

MOTS CLÉS

Réglementation personnes à mobilité réduite, norme, aménagements, sécurité adaptation, intégration, accessibilité, qualité d'usage, handicap, confort

BENCHMARK

En général, les acteurs de l'immobilier communiquent sur les aménagements obligatoires réalisés dans leurs ERP (établissements recevant du public). En revanche, peu d'acteurs appréhendent l'accessibilité comme un enjeu de confort, de qualité d'usage et de sécurité pour tous, quel que soit le type d'usage du bâtiment : ERP, habitat et bureaux.

ANALYSE

L'enjeu de l'accessibilité est souvent interprété comme concernant seulement les personnes à mobilité réduite. En réalité, il porte juridiquement sur **l'accessibilité des infrastructures à toute personne**, quelle que soit sa situation (handicap physique, sensoriel, cognitif ou mental, personnes âgées, personnes avec poussettes, personnes de petite taille, etc.). L'accessibilité est un enjeu social majeur qui concerne tout le monde. Les différents acteurs de l'immobilier peuvent agir à chaque étape du cycle de vie des bâtiments et de l'urbanisme pour une société plus inclusive.

RÉGLEMENTATION

L'accessibilité des personnes handicapées aux établissements publics et aux transports publics est intégrée dès 1975 dans les textes réglementaires français. C'est un des principes généraux de la Convention des Nations Unies relative aux droits des personnes handicapées de 2006.

Cet enjeu sociétal est intrinsèquement lié aux **droits de l'homme et à l'égalité des chances**. La Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées de 2005 prévoit que tout établissement recevant du public (ERP) doit être accessible à tous dès 2015. Cette loi insiste sur « **l'accès à tout pour tous** ».

La Loi relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées et visant à favoriser l'accès au service civique pour les jeunes en situation de handicap de 2014 a créé l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP). Tous les propriétaires ou responsables d'ERP qui ne s'étaient pas mis en conformité au 1er janvier 2015 devait déposer un Ad'AP, document de programmation pluriannuelle représentant un engagement de réalisation des travaux dans un délai imparti (un à trois ans), en contrepartie de la levée des sanctions les concernant. Depuis le 31 mars 2019, il n'est plus possible de déposer d'Ad'AP.



Différents pictogrammes d'accessibilité des locaux

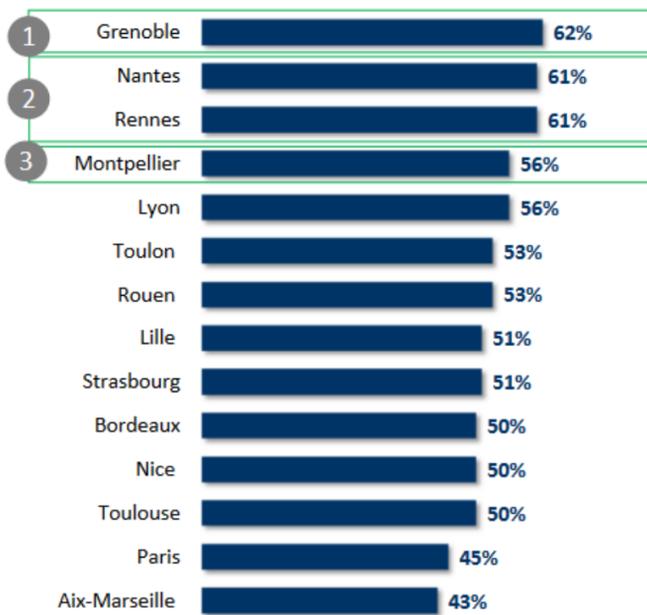
(Source : info-handicap.com)



ACCESSIBILITÉ S4

Le décret relatif au registre public d'accessibilité et modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public de 2017 impose aux ERP de mettre à disposition du public un **registre d'accessibilité** pour informer le public sur le degré d'accessibilité de l'établissement. Le registre doit être public et consultable sur place, et doit contenir des informations relatives aux prestations proposées par l'ERP, au degré d'accessibilité de l'ERP ainsi qu'à la **formation du personnel** à l'accueil du public en situation de handicap.

Proportion d'habitants déclarant que l'accessibilité des **boutiques et commerces de proximité** est satisfaisante (total satisfaisante)



Classement des métropoles selon l'accessibilité des boutiques et commerces de proximité (Source : [APF France Handicap](#))

CHIFFRES-CLÉS

- Selon l'[INSEE](#) (2016), 12 millions de Français, soit un Français sur 6, sont atteints par un handicap (personnes souffrant d'une incapacité ou d'une limitation d'activité) et 80% d'entre eux ont un **handicap invisible**. En revanche, seules 9,6 millions de personnes handicapées le sont reconnues au niveau administratif. Il est donc essentiel de rendre les bâtiments accessibles à tous. En 2017, seuls 37% des ERP étaient accessibles et 55% avaient déposé un Agenda d'accessibilité programmée.
- [APF France Handicap](#) a réalisé un Baromètre 2018 de l'accessibilité universelle. Parmi les 68 villes répondantes à l'étude, 42% ignoraient le nombre d'ERP publics et privés accessibles sur leur territoire. De même, 24% des villes n'avaient toujours pas fait de **Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE)** 9 ans après la mise en application de l'obligation.
- En 2013, l'association avait réalisé une **étude** sur les **villes accessibles**, en évaluant le cadre de vie, les niveaux d'accessibilité des équipements municipaux et la politique municipale d'accessibilité.
- Début 2020, cette association a publié une étude sur **l'accessibilité en France** : 70% des personnes en béquilles ou fauteuil roulant ont éprouvé des difficultés pour trouver un logement adapté à leur besoin.

FREINS ET LEVIERS

Les acteurs immobiliers se saisissent petit à petit de cet enjeu via des **aménagement sur les bâtiments existants** ou l'intégration de cette problématique dès la **conception des nouveaux projets**. Deux certifications valorisent aujourd'hui l'accessibilité d'un bâtiment : le label Accessibilité et la certification **Bâtiment Accessible Certifié (BAC)**. La certification BAC est une certification construite autour de 82 critères valorisant les efforts réalisés par la structure et informant le visiteur sur l'accessibilité du bâtiment suivant les critères réglementaires. Le **Label Accessibilité**, quant à lui, valorise également l'accessibilité du bâtiment à tous ses utilisateurs, et pas uniquement aux personnes handicapées, en intégrant des critères relatifs à la qualité d'usage du bâtiment par exemple.

La formation des collaborateurs et des agents travaillant dans des ERP est un levier à l'accueil des personnes en situation de handicap, pour les **intégrer au mieux** et résoudre les éventuels problèmes d'accessibilité à certains services (formation à la langue des signes, à l'accueil des personnes mal voyantes etc.). De même, la formation continue des professionnels du bâtiment (architectes, maîtres d'ouvrage etc.) est nécessaire afin qu'ils soient au fait des évolutions réglementaires et de leurs implications.

Grâce à la loi de 2014, des **jeunes ambassadeurs de l'accessibilité**, recrutés en service civique sont envoyés sur le terrain, pour aider les ERP de proximité à se mettre en conformité avec la loi. Il s'agit d'une opportunité permettant aux établissements de se mettre en conformité tout en étant accompagnés.

Tout l'enjeu de cette thématique réside dans le fait d'intégrer le sujet de l'accessibilité des établissements pour tous dès la **structuration des bâtiments**. L'accessibilité doit se penser lors de la conception des espaces de stationnement, des sanitaires, des voies de circulation dans l'édifice, des revêtements de sols ainsi que des aménagements intérieurs et extérieurs.

En revanche, les coûts d'adaptation des ERP peuvent être très importants. Cette adaptation peut constituer un investissement important pour les acteurs immobiliers. Cependant, s'agissant d'un sujet réglementaire, ces coûts induits peuvent permettre d'éviter les amendes liées à la non-conformité des établissements.

PISTES D'ACTION

- Travailler avec les collectivités territoriales et tous les acteurs de la chaîne de la mobilité pour assurer la continuité des mesures d'accessibilité entre les bâtiments, les espaces publics, les voiries et les transports en commun
- Intégrer l'accessibilité dès la conception du bâtiment
- Prendre en compte les différents handicaps dans les politiques d'aménagement et de promotion immobilière.



SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS S5

CONCORDANCES : GRESB 2020 : SE3.1 / SE3.2 / TC5.1 / TC5.2

GRI 2020 : 403 / 416

EPRA 2017 : 5.6

LABELS ET CERTIFICATIONS :



ODD :



DÉFINITION

L'enjeu porte sur la mise à disposition et/ou la mutualisation de services à destination des occupants d'un bâtiment (restauration, culture, sport, crèche, etc.).

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine proposant un service de restauration
- Part du patrimoine proposant des infrastructures sportives et culturelles
- Part du patrimoine proposant l'accès à des services de type conciergerie et/ou crèche
- Part du patrimoine proposant des activités de loisirs en interne ou à proximité (tarifs préférentiels sur les activités à proximité)
- Part du patrimoine comprenant des espaces détente et/ou des espaces dédiés au bien-être des collaborateurs

MOTS CLÉS

Restauration, salle de sport, mixité des usages, coworking, conciergerie, crèche, espaces verts, cafétéria, box de travail, espaces de détente / calmes, local vélos

BENCHMARK

La prise en compte de cette approche servicielle dans la location immobilière des espaces par les propriétaires et gestionnaires d'immeubles ne fait pas encore l'unanimité. Parmi les services abordés couramment par le secteur figurent les services de restauration, commerce, transport, crèche, sport et culture. Les aspects comme les espaces de détente ou encore la mise à disposition d'une conciergerie ne sont que très peu traités par les acteurs de l'immobilier.

ANALYSE

L'émergence du **digital et les nouveaux modes de travail** de plus en plus flexibles engendrent des nouveaux enjeux pour les acteurs de l'immobilier.

Les services rendus aux occupants ou envisagés, sont directement liés à une réflexion globale sur les attentes des utilisateurs. La santé, le confort et le bien-être sont 3 notions phares de la **qualité de vie au travail** et doivent être les clefs de voute de la réflexion sur le choix des services à implémenter dans les bâtiments. Le bâtiment est l'environnement dans lequel les collaborateurs passent la majeure partie de leur temps, il est donc devenu primordial qu'il dispose de services permettant d'assurer l'équilibre des collaborateurs (fidélisation, productivité, accompagnement à la conciliation vie professionnelle/vie privée), de manière à obtenir une **satisfaction tripartite** (Propriétaire, Employeur, Salariés). L'immobilier tertiaire est particulièrement concerné par cet enjeu, notamment pour les bâtiments de bureaux : les occupants voyant la frontière entre leurs vies professionnelles et privées s'amenuiser, dans un monde ultra-connecté ; les services accessibles dans ce type de bâtiments sont essentiels à leur qualité de vie. Dans une logique d'ouverture des actifs sur leur environnement proche, les services se conçoivent aussi bien pour les occupants que pour les riverains. A ce titre, la **mutualisation de services** est un axe de réflexion important pour les acteurs de l'immobilier. Par ailleurs, la **valeur immatérielle** créée par les services peut engendrer une attractivité accrue du bâti pour l'ensemble des parties prenantes.

Le numérique est actuellement perçu comme un service et une opportunité pour connecter le bâtiment, le rendre communicant et orienter les occupants vers ces différents services, notamment les transports. La capacité de **connectivité** et de **communication** du bâtiment pour le développement de services est par exemple l'un des critères du label **Ready2Services**. En effet, ce label a été développé dans l'objectif de doter le bâtiment d'une infrastructure Smart agrégeant des équipements et des systèmes ouverts et interopérables, permettant le déploiement de services au sein du bâtiment. Néanmoins, le numérique peut également être vu comme une potentielle source de nuisance, notamment sur la santé (ondes électromagnétiques) et a un impact environnemental considérable ... Une démarche Low tech est un autre moyen de rendre service aux habitants permettant d'allier une sobriété des usages et donc une occupation réfléchie du bâtiment.

RÉGLEMENTATION

Les « services rendus aux occupants » est un enjeu ESG qui ne dispose pas d'obligations réglementaires directes. Il en existe néanmoins quelques-unes que nous estimons pertinentes dans ce contexte :

La **loi n°2010-788** portant engagement national pour l'environnement a introduit des mesures destinées à faciliter le stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments d'habitation et de bureaux. Lorsqu'un parking destiné aux automobilistes est mis en place, les cyclistes doivent également avoir à leur disposition un lieu où ils peuvent stationner leur vélo en toute sécurité.

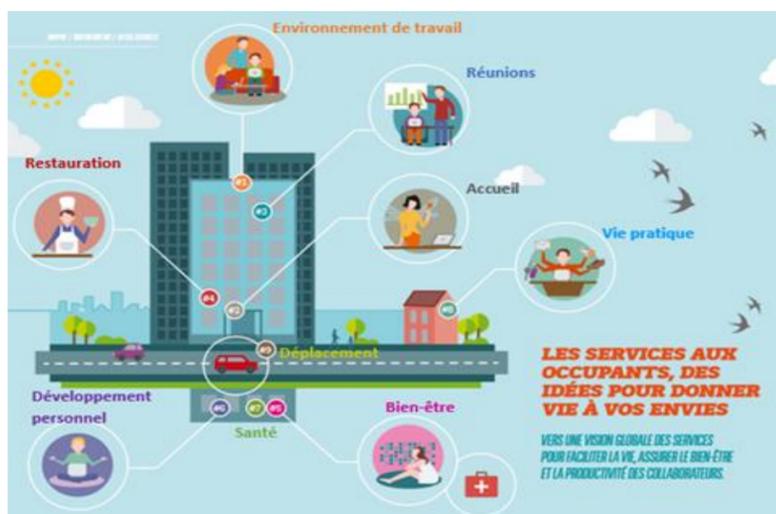


SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS S5

Le Code du travail énonce qu'il est interdit de laisser les travailleurs prendre leur repas dans les locaux affectés au travail, une interdiction principalement édictée pour des questions d'hygiène (Code du travail, art. R. 4228-19). En effet, l'employeur doit mettre à disposition un local de restauration lorsqu'au moins 25 salariés souhaitent prendre leur repas sur le lieu de travail. (Code du Travail, art. R 4228-22)

CHIFFRES-CLÉS

Selon le baromètre de la Conciliation entre Vie professionnelle et Vie personnelle de 2018, publié par l'Observatoire de l'équilibre des temps et de la parentalité en entreprise, 65% des entreprises proposent du télétravail à leurs salariés et 45% ont recours à des solutions de crèche d'entreprise.



Grandes catégories de services identifiées autour du bâtiment (ci-dessus) - Cartographie des services aux occupants (ci-contre)
(Source : Watch Out 2, BNP Paribas Real Estate)

#1 L'ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL Se sentir comme à la maison et multiplier les espaces adaptés et rythmés Garden Co-working Phonebox Animation	#2 L'ACCUEIL Théâtraliser l'accueil Borne digital Café Beauty room Accès taxi
#3 LES RÉUNIONS Des espaces adaptés, connectés et modulables en fonction des usages. Auditorium Conférence Signature Projets	#4 LA RESTAURATION Fractionner le RIE traditionnel en une véritable food expérience. Salad bar Cafétéria Foodtruck Juice bar
#5 LE BIEN-ÊTRE Créer des espaces pour se ressourcer seul ou à plusieurs. Spa Vestiaires / douches Salle de sport	
#6 LE DÉVELOPPEMENT PERSONNEL S'épanouir dans sa carrière. Business Therapy Mentoring Formations	#7 LA SANTÉ Accéder à tous les soins sans se déplacer. Infirmerie Médecins spécialisés Check-up
#8 VIE PRATIQUE Une conciergerie pour concilier vie personnelle et vie professionnelle. Kiosque Supérette Pressing Fleuriste	#9 LE DÉPLACEMENT Faciliter la mobilité collective et individuelle. Navette Parkings 2 roues Covoiturage

FREINS ET LEVIERS

Les services et équipements d'un bâtiment jouent donc un rôle important dans la **satisfaction des utilisateurs**, notamment dans une société qui tend vers un épanouissement dans le travail. Une étude préparatoire des profils des futurs occupants permet de fixer l'offre de services sur les attentes réelles de ces personnes. Les nouvelles tendances vers du travail plus collaboratif amènent les acteurs de l'immobilier à proposer davantage « que des m² », c'est-à-dire des biens avec des services intégrés, pour répondre aux besoins sociétaux et économiques actuels et futurs.

Les services à destination des occupants d'un bâtiment représentent un coût financier mais sont également un enjeu de **valorisation financière** des actifs. Ainsi, les occupants exigent davantage de services liés à l'aménagement des espaces loués et dans le même temps, les investisseurs immobiliers accordent une importance grandissante à l'obsolescence de leurs actifs et donc à leur modernisation, pour intégrer les nouvelles demandes des occupants ainsi que les préoccupations environnementales. Autrement dit, le marché de l'espace (occupants) devient plus exigeant et le marché du bien (propriétaire / gestionnaire de bâtiments) doit s'adapter car les services représentent une opportunité de valorisation des actifs immobiliers, par leur **facteur différenciant**.

Une entreprise mettant en place de tels services contribue directement à l'amélioration de la **productivité** de ses collaborateurs, plus enclins à travailler dans des locaux munis de nombreux services, constituant une incitation supplémentaire au travail. En revanche, tous les bâtiments ne peuvent pas forcément être transformés pour accueillir des services : cela dépend de leur architecture, de leur situation géographique et de leur aménagement. Ainsi, pour pouvoir accueillir des services relatifs à la connectivité, le bâtiment doit disposer d'une infrastructure de communication répondant aux standards publics TCP/IP (protocole Ethernet). Par ailleurs, il serait mal venu de développer une grande quantité de services dans un bâtiment dont l'usage ou l'architecture ne s'y prêtent pas.

PISTES D'ACTION

- Mettre à disposition des vélos ou un local à vélos
- Installer des espace détente / calme et équiper le bâtiment d'un espace forme / salle de sport ainsi que de douches et de vestiaires (y compris lorsqu'il n'y a pas de salles de sports)
- Prévoir des services de conciergerie : pressing, cordonnier, billetterie spectacles, etc.
- Réaliser des partenariats avec des commerçants locaux : mettre à disposition des espaces dans le bâtiment pour des animations / ventes ponctuelles



CONCORDANCES : GRESB 2020 : P02 , TC6.1 / TC6.2

GRI 2020 : 413 / 419

EPRA 2017 : Comty-Eng

ODD :



DÉFINITION

L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'investissement dans des typologies d'actifs répondant à des problématiques sociales et sociétales (accès au logement, logement à loyer abordable, hébergement de personnes en difficulté, etc.). Au-delà des investissements, cet enjeu s'intéresse également à la part des espaces loués pour des actions sociales et sociétales.

INDICATEURS CLÉS

- Part d'investissements dirigée vers des actifs à impact social positif (accessibilité financière des bâtiments par exemple)
- Part de patrimoine inoccupé temporairement et alloué à des actions sociales et/ou à des entreprises à vocation sociale et solidaire
- Espaces (en m²) ou nombre de bâtiments avec une capacité d'adaptation en cas de changement d'usage
- Part du patrimoine proposant des prix en-dessous des moyennes locales (logements abordables, location de bureaux pour les petites entreprises et acteurs de l'ESS, accueil des personnes âgées à bas coûts...)
- Part du patrimoine composée d'actifs à destination des publics en difficultés
- Nombre de lits mis à disposition des publics en difficultés
- Gain annuel en loyer pour un ménage, sur du logement intermédiaire à impact social
- Nombre de personnes aidées, accueillies et/ou accompagnées

MOTS CLÉS

Accès au logement, logement abordable, hébergement de personnes en difficulté, location des espaces aux acteurs de l'ESS, hébergement d'urgence

BENCHMARK

Sans faire consensus, le terme d'impact social positif dans le secteur de l'immobilier est généralement exprimé sous la forme de fonds immobiliers *d'impact investing* (investissement à impact positif). D'après les chiffres issus du Baromètre 2018 de l'Immobilier Responsable, 40% des sociétés immobilières cotées publient un plan d'action engageant sur cet enjeu.

ANALYSE

Cet enjeu est de plus en plus mentionné par les acteurs immobiliers mais il s'agit d'une notion dont la définition fait débat. Certains acteurs font référence à la **diversification du patrimoine** en termes de typologie d'actifs, comme par l'investissement dans des bâtiments du domaine de la santé ou du social (répondant à une mission d'intérêt collectif). D'autres interrogent l'impact de l'investissement dans un bâtiment de santé si celui-ci n'est pas accessible financièrement. Ce dernier point est un critère qui, s'il est intégré dans la définition de l'impact social positif, exclut de nombreux actifs comme les EHPADs ou les logements étudiants qui sont généralement insuffisamment accessibles financièrement. D'autres acteurs encore évoquent un **impact indirect**, tel que la facilité d'accès au logement via du mécénat auprès des associations (exemple : le programme Maisons de l'association Article 1, qui grâce à des partenaires privés, aide les étudiants à avoir accès au logement).

Une stratégie d'investissement immobilier à impact social ou une stratégie d'engagement pour faciliter **l'accès aux logements et aux espaces** pour des activités relevant de l'économie sociale et solidaire (ESS) nécessite une démarche structurée et anticipée. Dans le secteur de l'immobilier, il n'existe pas jusqu'à présent, d'indicateurs ou standards communs qui pourraient faciliter la mise en œuvre de démarches à impact social positif.

RÉGLEMENTATION

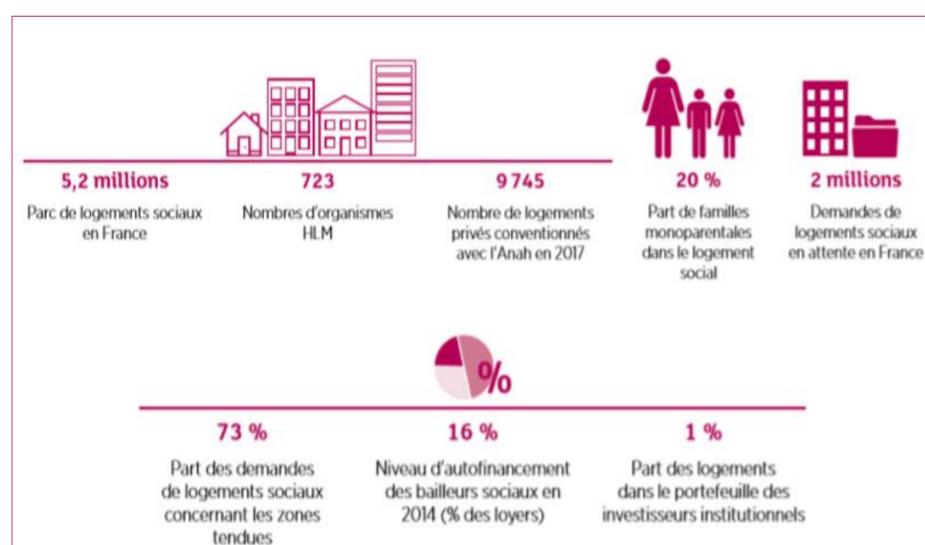
- La Taxe sur les Logements Vacants (TLV) est un dispositif fiscal imposé aux propriétaires d'un bien immobilier résidentiel vide dans certaines agglomérations de plus de 50 000 habitants. Le montant de la taxe est progressif et dépend de la **durée de vacance** du logement.
- La loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) de 2018, encourage la **transformation de bureaux** grâce à un bonus de constructibilité de 30 % de surface par rapport au gabarit de bureaux vacants existants pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Dans ce contexte, une dérogation de la règle de mixité sociale dans les zones qui ne sont pas en carence est autorisée.



- **Multiloc** est un dispositif public-privé dont l'objectif est de lutter contre les logements vacants. Il vise à inciter les propriétaires à mettre en location leur bien. Les propriétaires qui s'engagent dans Multiloc louent leur bien **20% en-dessous du loyer médian** du quartier et reçoivent en contrepartie des primes, aides aux travaux et garanties allant jusqu'à la somme de 14 000 euros. Sont concernés les logements vacants depuis au moins un mois et situés à Paris intra-muros et d'une superficie supérieure à 14m². Ce dispositif concerne les propriétaires ainsi que les opérateurs immobiliers disposant d'un ou plusieurs biens immobiliers.

CHIFFRES-CLÉS

- 3 millions de logements sont **vacants** en France métropolitaine en 2018 alors que 375 000 logements supplémentaires sont construits chaque année, selon l'**INSEE**.
- Entre 2011 et 2015, toujours selon l'INSEE, la part des logements inoccupés (vacants, occasionnels et secondaires) à Paris a bondi de **14,1% à 17%**, et ceci principalement en raison des locations touristiques, notamment avec l'apparition des plateformes Internet dédiées.
- En 2018, plus de 4,5 millions de m² d'espaces de bureaux en Ile-de-France étaient vacants. A raison de 75m² par appartement, ce serait 60 000 nouveaux logements qui pourraient être construits (Source : **Batiactu**).
- Dans le même temps, en 2018, 4 millions de personnes étaient **mal logées** en France, parmi lesquelles 902 000 ne disposaient pas de logement personnel (Source : **Fondation Abbé Pierre**).



Les chiffres clés des logements sociaux

(Source : **L'investissement privé dans le logement social : une nouvelle donne ?**, Dossier n°2 de la Chaire Immobilier et Développement Durable, ESSEC, juin 2018)

FREINS ET LEVIERS

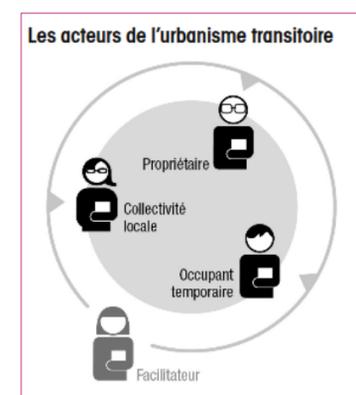
L'enjeu de l'impact social positif des bâtiments reste peu connu et peu traité par les acteurs immobiliers. Cela peut s'expliquer par un contexte particulier du logement à vocation sociale en France qui est, d'une part, majoritairement garanti par les collectivités territoriales et qui d'autre part présente très peu d'attrait car apportant des rendements faibles.

Depuis début 2019, le gouvernement a abordé l'idée d'ouvrir le logement social aux investisseurs privés, ce qui fait débat. D'un côté, le logement social ne parvient pas à répondre aux besoins de la population française, notamment en raison d'une réduction du budget consacré à ce sujet. D'un autre côté, il existe une crainte de la financiarisation du système public de logements sociaux, dont la construction est assurée actuellement par la **Caisse des Dépôts**.

Les acteurs de l'immobilier peuvent également agir sur le prix de location de leurs biens. A titre d'exemple, certains ont mis en place des modèles financiers leur permettant de ne pas tirer de profits sur une certaine part de leur patrimoine et donc de fixer des loyers modérés pour des populations en difficulté.

Un autre aspect sur lequel les acteurs de l'immobilier peuvent intervenir sur ce sujet est **l'optimisation du taux de vacance** des bâtiments en faveur des **activités sociales**, pour éviter leur non-occupation. A titre d'exemple, lors d'une rénovation, les lieux restent vides avant le début des travaux, pendant des périodes qui peuvent se compter en années. Cette période vacante du bâtiment pourrait être optimisée en le mettant à disposition des personnes en situations précaires ou à **des entreprises à vocation sociale et solidaire**, à des prix réduits. En outre, cette démarche peut être avantageuse pour les propriétaires dans la mesure où cela réduit les risques de vandalisme des espaces vacants.

Cette démarche, à l'échelle de tout type de bâtiment, est également connue sous le nom d'**urbanisme transitoire**. Il s'agit d'une pratique qui vise à intégrer les besoins sociaux dans les projets urbains et immobiliers. Cette méthode engage une importante variété d'usages, d'acteurs et d'échelles.



Les acteurs de l'urbanisme transitoire
(Source : **L'urbanisme transitoire : aménager autrement**, note rapide n° 741, février 2017)

PISTES D'ACTION

- Coopérer avec les bailleurs sociaux et les organismes agissant en faveur de l'insertion par le logement
- Réduire les prix de certains logements ou résidences
- Réduire le taux de vacance des bâtiments en proposant à des entreprises de l'ESS d'occuper les locaux de manière temporaire
- Construire des bâtiments adaptables au changement d'usage
- Quantifier l'accompagnement social des résidents lors d'un investissement dans une résidence d'hébergement à vocation sociale
- Quantifier le gain annuel en loyer pour un ménage lors d'un investissement dans du logement intermédiaire



CONCORDANCES : GRESB 2020 : P03 / RP2.1

GRI 2020 : 102-16 / 102-17 / 102-25 / 205-1 à 205-3 / 206-1 / 415-1

EPRA 2017 : 6.3

LABELS ET CERTIFICATIONS :



ODD :

DÉFINITION

L'enjeu porte sur l'approche déontologique des équipes en charge de l'investissement immobilier, notamment en termes de non-corruption, de transparence et de devoir de vigilance.

INDICATEURS CLÉS

- Narratif
- Existence d'un code de conduite ou d'une Charte Ethique
- Existence d'une procédure sur le devoir de vigilance ou sur la Conformité
- Existence de formations sur l'éthique des affaires
- Nombre d'audits compliance / éthique des affaires réalisés
- Existence de procédures d'identification de conflits d'intérêts
- Existence de procédures et de dispositifs d'alerte en cas de conflit d'intérêts
- Nombre de formations données sur l'éthique des affaires

MOTS CLÉS

Lutte anti-corruption, pots de vin, concurrence, conflit d'intérêts, compliance, conformité, déontologie, droits de l'homme, réglementation, éthique

BENCHMARK

L'éthique des affaires est un enjeu largement pris en compte par les sociétés. Les indicateurs les plus communément cités concernent les outils internes de lutte anti-corruption et les audits internes réalisés. Cet enjeu est un enjeu transverse qui concerne tous les secteurs d'activités. La prévention des risques juridiques, financiers et réputationnels des entreprises est fortement liée à cet enjeu.

ANALYSE

L'enjeu éthique des affaires est primordial pour les entreprises du secteur. Il en va de la déontologie et de l'intégrité des équipes en charge de l'investissement immobilier ainsi que celles en charge de la gestion immobilière, notamment en termes de non-corruption, de transparence et de loyauté des pratiques. ETHIC Intelligence®, récemment accréditée par le COFRAC pour ses certifications ISO 37001, aide les entreprises à démontrer leur engagement en matière de pratiques éthiques.

RÉGLEMENTATION

La Loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique de 2016, dite « Sapin II » impose aux entreprises de plus de 500 salariés et dont le chiffre d'affaires est supérieur à 100 millions d'euros de prendre les mesures nécessaires pour **prévenir et détecter la corruption ou le trafic d'influence**. Figurent parmi ces mesures les codes de conduite ou chartes éthiques internes, les dispositifs d'alerte, les cartographies de risques, les procédures d'évaluations et de contrôles comptables, les dispositifs de formation interne et les sanctions disciplinaires.

La Loi relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre de 2017 oblige les entreprises françaises d'au moins 5 000 salariés en France et les sociétés étrangères de plus de 10 000 salariés en France à publier un **plan de vigilance pour prévenir les risques ESG de leurs fournisseurs**. Par effet d'entraînement, de plus petites structures ont mis en place un contrôle approfondi de leur chaîne d'approvisionnement. En effet, une fois appliquées, les réglementations attachées aux grandes entreprises ruissellent sur les responsabilités des plus petites. Si de nombreuses structures avaient mis en place des stratégies internes d'éthique des affaires avant 2016, cette loi a permis de formaliser et généraliser les plans de prévention et de détection des malversations.

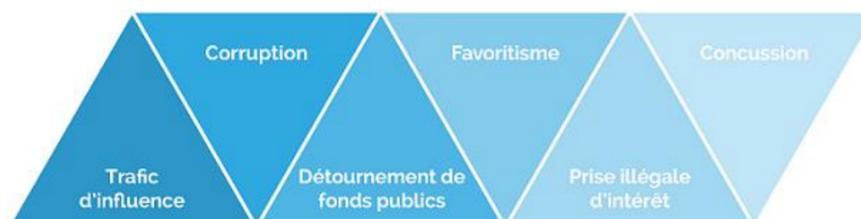
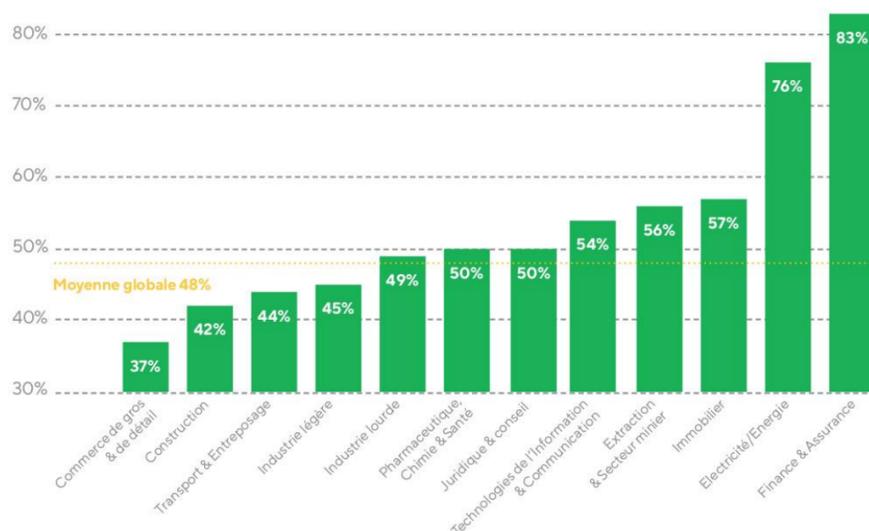


Schéma des thématiques Ethique des affaires contrôlées par l'Agence Française Anticorruption (Source : AFA, 2018)



CHIFFRES-CLÉS

- Selon les données EcoVadis, en 2018, 49% des entreprises françaises avaient mis en place des **politiques de lutte contre la corruption** et 36 % des mesures concrètes, témoignant de la forte augmentation de ces politiques depuis l'adoption de la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.
- Toujours selon les données 2018 de EcoVadis, il est intéressant de voir que 42% des entreprises du secteur de la construction ont mis en place des **politiques anti-corruption**, tandis que pour le secteur de l'immobilier, ce nombre passe à 57%.
- L'Agence Française Anticorruption (l'AFA) a lancé en février 2020 une enquête sur le niveau de maturité des dispositions anticorruption en entreprise. Publié en septembre 2020, cette étude montre que 70 % des entreprises ont mis en place un dispositif anticorruption. Cependant, le risque de corruption est entièrement pris en compte dans les procédures de seulement 46% des entreprises et près de 50% ne sensibilisent pas l'ensemble de leurs collaborateurs au risque de corruption.
- D'après le Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable, si cet enjeu est considéré comme un **enjeu de gouvernance prioritaire** par les acteurs de l'immobilier, seuls 23% des rapports des fonds non cotés mentionnent un indicateur de suivi sur cet enjeu dans leur rapport annuel et 12% des SGP qui ont répondu ont un indicateur de suivi de cet enjeu.



% entreprises avec des Politiques anti-corruption en place : comparaison sectorielle (Source : EcoVadis, 2018)

FREINS ET LEVIERS

Les agents formés par la RICS peuvent être un levier de transformation des entreprises en interne en impulsant des bonnes pratiques auprès des autres collaborateurs. La Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) est un organisme qui promeut **la qualité et le professionnalisme** du secteur immobilier tout en le guidant à l'aide des 5 principes de son code de déontologie : l'intégrité du professionnel, la qualité de service, le développement de la confiance envers le secteur et la profession, le respect et la responsabilité.

L'importance croissante donnée à la vigilance vis-à-vis des acteurs de la chaîne d'approvisionnement a permis d'améliorer leurs conditions de travail. En effet, **respecter les droits de l'Homme** est devenu un **prérequis éthique** pour les entreprises, afin de conserver leur réputation et l'acceptabilité de ces chaînes d'approvisionnements par les clients et les consommateurs. L'éthique des affaires permet également de mieux gérer les risques encourus par l'entreprise. Des procédures internes sont mises en place et développées pour anticiper les risques relatifs à l'éthique de l'entreprise et ainsi les réduire.

La cartographie des risques éthiques et la mise en place de moyens permettant de réduire leur occurrence sont des leviers fréquemment employés par les organisations. Par ailleurs, les entreprises déploient souvent des **chartes, codes éthiques et principes** destinés à leurs collaborateurs et parties prenantes pour prévenir tout risque juridique et réputationnel, en fonction des responsabilités les concernant.

Les procédures internes, gérées par un service dédié, permettant un meilleur contrôle et une amélioration continue des principes sont un levier important de **vérification de l'application de principes éthiques** de l'entreprise. Le mécanisme d'alerte interne par un canal sécurisé permet de vérifier l'application des engagements et la conformité des pratiques des collaborateurs.

L'Agence Française Anticorruption (AFA) dispose d'un pouvoir de contrôle lui permettant de s'assurer de la mise en place et de **l'efficacité des mécanismes de conformité anticorruption**. Elle a, en plus d'un rôle répressif, un rôle consultatif. Elle peut être consultée et soutenir les entreprises dans la mise en place de leurs obligations issues des différentes réglementations. Elle peut impulser les transformations des entreprises.

Une démarche éthique ambitieuse permet à l'organisme de gagner en **crédibilité et en responsabilité**. Elle lui permet également de se rendre compte de la signification de ses actes et d'en intégrer les risques.

PISTES D'ACTION

- Définir une politique interne en matière d'éthique
- Mettre en place des audits et contrôles internes systématiques
- Créer des canaux sécurisés permettant aux collaborateurs d'avoir une cellule de dialogue personnalisée (dispositif d'alerte interne anonymisé)
- Développer une cartographie des risques en matière d'éthique des affaires
- Organiser des formations à destination des collaborateurs en matière de lutte anti-corruption, de non-concurrence et de déontologie



INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT, DE GESTION DES ACTIFS ET DE CONTRÔLE DES RISQUES **G2**

CONCORDANCES : GRESB 2020 : RP1 , RM4 /RA1

GRI 2020 : 201-2, 102-29

EPRA 2017 : 5.7

LABELS ET CERTIFICATIONS :



DÉFINITION

L'enjeu porte sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la politique d'investissement immobilière, ainsi que dans la politique de gestion d'actif et la politique de contrôle des risques.

INDICATEURS CLÉS

- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une évaluation ESG
- Part du patrimoine ayant fait l'objet d'un plan d'actions ESG
- Part d'acquisitions ayant fait l'objet d'une Due Diligence sur critères ESG (en volume financier)
- Existence d'une cartographie des risques ESG
- Existence d'un plan de contrôle concentré sur la stratégie ESG

MOTS CLÉS

Contrôle à l'acquisition, ISR, fonds labellisés, stratégie d'investissement, identification des risques structurels, risques de transition, risques physiques, cartographie des risques, gestion des risques, stratégie de gestion d'actifs immobiliers

BENCHMARK

De par les nombreux dispositifs réglementaires, l'enjeu de l'intégration des critères ESG dans la stratégie d'investissement et de gestion des actifs immobiliers est abordé par une grande majorité des acteurs immobiliers dans les reportings annuels. Cet enjeu est généralement communiqué par le biais d'actions telles que l'investissement dans des actifs verts et responsables.

ANALYSE

Le reporting sur la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion des actifs est un enjeu de plus en plus traité par les acteurs immobiliers, en particulier pour les investisseurs institutionnels (assureurs, collecteurs d'épargne...) et certaines sociétés de gestion suite à l'entrée en vigueur de **l'article 173-VI** de la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte.

La **due diligence** peut intégrer un volet ESG, afin d'identifier les risques et opportunités liés aux actifs lors de leur acquisition. A ce titre, l'OID a développé un outil de Due Diligence Responsable en 2018, proposant une grille de critères ESG sur laquelle peuvent se reposer les acteurs de l'immobilier d'investissement.

RÉGLEMENTATION

L'Article 173-VI de la Loi TECV de 2015 instaure pour les investisseurs institutionnels et les SGP une **obligation de transparence vis-à-vis de leurs souscripteurs** sur les modalités de prise en compte de critères ESG dans leur politique d'investissement ainsi que sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique. Depuis la Loi Energie-Climat de novembre 2019, les dispositions de l'article 173-VI de la Loi TECV ont été élargies au reporting sur la Biodiversité. Les sociétés devront donc également reporter sur l'impact de leurs activités sur la biodiversité.

La Loi Grenelle II de 2012, qui requérait des sociétés cotées de produire un rapport RSE a été remplacée par la transposition française de la Directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la **publication d'informations non financières**, la Déclaration de performance extra-financière (DPEF). La nouvelle obligation est entrée en vigueur en 2017 et concerne les sociétés cotées de plus de 500 salariés, dès lors que leur chiffre d'affaires net dépasse 40 millions d'euros ou que le total de leur bilan dépasse 20 millions d'euros.

Le **plan d'action européen sur la finance durable** mis en œuvre depuis 2018 par la Commission Européenne a pour vocation de définir une stratégie globale européenne concernant la finance durable et d'atteindre la neutralité climatique du continent en 2050. Ce plan comprend 10 principales mesures dont la première est la création d'une Taxonomie Européenne. Publiée en 2020, elle dresse un référentiel européen des activités dites « vertes » en se basant sur 6 enjeux environnementaux tels que l'adaptation au changement climatique, l'économie circulaire et un écosystème sain.



INTEGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT, DE GESTION DES ACTIFS ET DE CONTRÔLE DES RISQUES G2

La Loi Pacte, promulguée le 22 mai 2019, souhaite valoriser les politiques RSE dans les entreprises. Elle vise également l'intégration des labels de finance verte ou solidaire dans les unités de compte investis dans les contrats d'épargne retraite et d'assurance-vie. Trois principaux labels de finance verte et solidaire existent en France : le **label ISR** (dont la version de juillet 2020 intègre désormais les fonds immobiliers), le label **Finansol**, accordé aux produits d'épargne solidaire et le label **Greenfin** (anciennement TEEC), qui concerne les fonds d'investissement verts. Les banques et les assureurs devront aussi mieux informer leurs souscripteurs sur la part réelle de leur épargne allouée à la transition écologique ou au secteur solidaire.

CHIFFRES-CLÉS

- Au premier semestre 2020, plus de 90 fonds supplémentaires sont arrivés sur le marché des **fonds durables** et le cap des 300 milliards est désormais dépassé (+70% depuis juin 2019) (Source : Novethic Juin 2020, Croissance soutenue pour les fonds durables)
- D'après le rapport 173 nuances de reporting – ultime saison, publié en novembre 2020, qui analyse les reporting publiés par les 100 plus grands investisseurs institutionnels français depuis 4 ans ; en quatre ans, ces acteurs qui pèsent 2 600 Md€ n'ont pas considérablement évolué sous l'influence de cette réglementation incitative. Les Acteurs engagés, passés de **15 à 23**, sont les seuls qui n'ont cessé d'améliorer leur reporting sur le climat et de renforcer leurs engagements. Le groupe le plus important est celui des « Peut mieux faire » avec 43 investisseurs. Ces derniers font un reporting 173 mais ne l'utilisent pas comme une opportunité de mieux évaluer les risques et opportunités affectant leurs portefeuilles.

SOCIAL ENVIRONNEMENT CORRUPTION DROIT DE L'HOMME



Les 4 thématiques à prendre en compte pour organiser une Déclaration de Performance Extra-financière

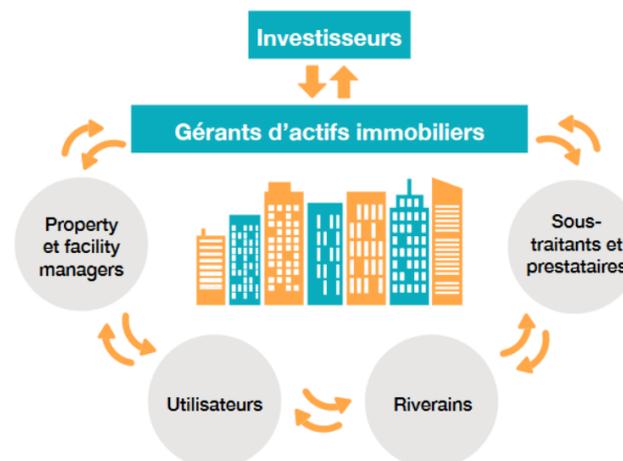
(Source : OID, 2018)

FREINS ET LEVIERS

Selon le rapport de suivi relatif à l'application de l'Article 173-VI, il ressort que :

- Pour les SIIC, les reporting extra-financiers abordent de manière claire l'intégration des enjeux ESG dans leur stratégie d'investissement, notamment en raison de leurs **obligations réglementaires** ;
- les assureurs et les investisseurs institutionnels publics fournissent des **reporting plus robustes** que les SGP ;
- la lisibilité des informations sur la politique ESG reste difficile pour les épargnants et il existe une **grande disparité entre les méthodologies et les indicateurs** utilisés. La réglementation ne fournit pas un cadre précis qui pourrait être suivi par tous les acteurs.

L'intégration de cet enjeu dans les stratégies d'entreprise est un élément important de **prévention des risques liés aux enjeux ESG** et de **responsabilité des acteurs**. En effet, si ces enjeux sont connus et analysés, ils peuvent être appréhendés et réduire les risques encourus par les entreprises en cas de non-intégration de ces enjeux (coûts supplémentaires, risques réputationnels et concurrentiels etc.).



Leviers d'actions des gérants d'actifs immobiliers pour l'amélioration de leur performance ESG-Climat

(Source : OID, 2017)

Les difficultés des Sociétés de gestion de portefeuille

Malgré les efforts fournis, l'absence de standard et de référentiel dans le secteur de l'immobilier entraîne une certaine **hétérogénéité dans les thèmes et indicateurs suivis** par les gérants d'actifs immobiliers, en particulier sur les sujets sociaux et de gouvernance. Un **renforcement du dialogue** entre les investisseurs et les SGP pourrait contribuer à une meilleure compréhension des besoins de chacun et optimiser les enjeux les plus matériels du secteur.

Différents outils peuvent également aider les acteurs à structurer la prise en compte des enjeux ESG dans leur politique d'investissement et de gestion des risques, comme les **cartographies des risques**, les grilles de **due diligence** intégrant des enjeux ESG et les évaluations du portefeuille sur des critères ESG. Les avancées en matière de **labellisation ISR**, la structuration des reporting extra-financiers et le contrôle accru du greenwashing avec la position – Recommandation AMF DOC-2020-03 et le paquet réglementaire européen permettent de définir un cadre et d'envisager une amélioration pour les SGP.

PISTES D'ACTION

- Anticiper la performance énergétique / carbone des actifs immobiliers et intégrer des critères ESG lors de l'acquisition
- Mesurer l'impact carbone des actifs sous gestion et définir un plan d'actions d'amélioration progressif
- Communiquer sur des résultats financiers et extra-financiers ciblés et atteints
- Utiliser des grilles d'analyses ESG pour l'évaluation et le suivi de la performance ESG des actifs
- Définir et mettre en place un plan de contrôle de la stratégie ESG des activités d'investissement et de gestion des actifs



RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES G3

CONCORDANCES : GRESB 2020 : SE1 à SE8 / TC1 à TC6.2 / BC1.1 à BC2 / RP1 à RP2.2

GRI 2020 : 102-21 / 102-40 à 102-44 / - EPRA 2017 : 5.9 / 7.1 / 7.12

LABELS ET CERTIFICATIONS :



ODD :

DÉFINITION

L'enjeu, pour les acteurs de l'immobilier, porte sur l'identification des parties prenantes pertinentes et l'association de ces parties prenantes aux démarches ESG afin de fédérer, de trouver des leviers de mutualisations et d'améliorer la prise en compte de leurs attentes.

INDICATEURS CLÉS

- Nombre de comités parties prenantes organisés chaque année ;
- Nombre d'annexes environnementales signées sur le périmètre obligatoire et volontaire ;
- Existence d'une matrice de matérialité avec des critères concernant les actifs immobiliers ;
- Charte d'engagement des parties prenantes ;
- Existence d'une procédure de reporting sur les exigences ESG de l'organisme auprès des parties prenantes ;
- Taux de questionnaires de satisfaction renseignés par catégorie de parties prenantes ;
- Existence d'une charte d'achats responsables ;
- Existence de procédures pour faire remonter et traiter les préoccupations ESG des parties prenantes en lien avec l'immeuble ou l'activité exercée ;
- Taux de satisfaction moyen des différentes parties prenantes au regard de la durabilité du patrimoine immobilier
- Réalisation d'une cartographie des parties prenantes

MOTS CLÉS

Relation aux locataires, relation aux occupants, bail vert, annexe environnementale, dialogue, charte d'engagement auprès des investisseurs, communication, cartographie, analyse des risques.

BENCHMARK

Les acteurs de l'immobilier traitent généralement l'enjeu des relations avec les parties prenantes via des chartes d'engagement, annexes environnementales, la réalisation d'une matrice de matérialité ou encore d'une cartographie des parties prenantes. Les parties prenantes représentent tous les acteurs avec lesquels un organisme interagit lors de la réalisation de son activité, qu'elles soient internes ou externes à l'entreprise. Pour les acteurs de l'immobilier, il s'agit principalement des investisseurs, des occupants, des collaborateurs, des gestionnaires, des exploitants, des acteurs locaux ou des fournisseurs.

ANALYSE

L'inclusion des parties prenantes est primordiale pour cerner les enjeux prioritaires des entreprises sur les champs E, S et G. C'est donc un enjeu majeur pour l'entreprise qui **fait écho au dialogue, à la communication et aux relations avec l'ensemble des parties prenantes** (internes, investisseurs, fournisseurs, locataires, grand public, etc.).

D'une part, le secteur de l'immobilier se caractérise par un enjeu fort autour des services offerts aux occupants/locataires ainsi qu'à leur satisfaction. Puisqu'ils représentent la catégorie de parties prenantes la plus concernée par les pratiques du secteur. En effet, entretenir de bonnes relations avec les occupants/locataires conditionnent leur implication dans les démarches ESG des acteurs de l'immobilier. Ces implications peuvent se traduire de différentes manières : par des engagements réciproques, par la **participation à des comités parties prenantes ou par des questionnaires envoyés en amont de l'élaboration d'une matrice de matérialité.**

Cet enjeu permet aux acteurs de suivre, rendre compte, approfondir et de s'assurer que la démarche ESG répond bien aux attentes des parties prenantes.

D'autre part, les **référentiels extra-financiers peuvent aujourd'hui faciliter la relation entre les acteurs immobiliers et la partie prenante que constituent les investisseurs, en orientant ces derniers vers les acteurs les plus « responsables » en matière d'investissements.** A ce titre, la participation à toute démarche structurée permettant de suivre les impacts sur les 3 domaines E, S et G est à encourager (type GRESB, CDP ou encore PRI) car elle apporte généralement un gage de confiance au sein des relations entreprises-investisseurs.



« Environnement et santé : dialoguer avec ses parties prenantes »
(Source : EPE 2016)



RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

G3

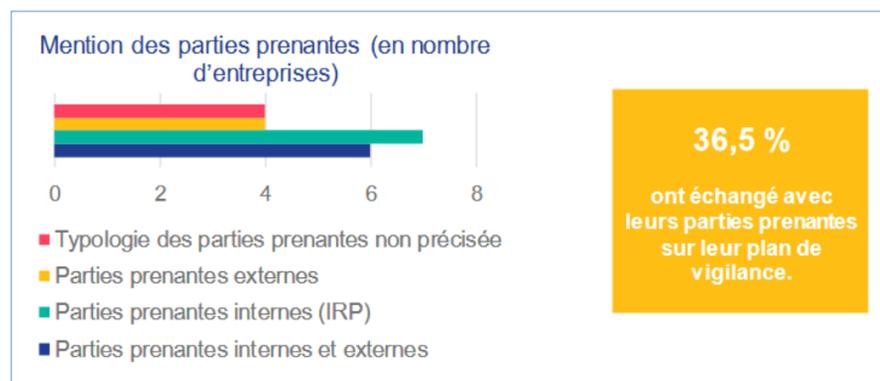
RÉGLEMENTATION - NORME

La norme **ISO 26000**, publiée en 2010, est un système de management de la RSE d'application volontaire. Elle définit notamment un périmètre et une méthodologie pour inclure les parties prenantes dans les stratégies et les processus des organisations.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement du territoire, notamment dans les ZAC (zones d'aménagement concerté), les professionnels sont obligés de procéder à une **concertation publique** qui implique les riverains ainsi que les associations locales. Cette procédure est décrite dans l'article L 103-2 du code de l'Urbanisme.

Le **reporting extra-financier** est un socle de la politique RSE des organismes et de leur engagement vis-à-vis de leurs parties prenantes. La **DPEF** et l'article 173-VI de la loi TECV sont des obligations qui concernent le secteur immobilier.

La **Loi française sur le devoir de vigilance** adoptée le 21 février 2017 oblige les donneurs d'ordres à identifier et prévenir les risques sociétaux, environnementaux et de gouvernance liés à leur activité ainsi que celle de leur filiales.



« Etude sur l'Application de la loi sur le devoir de vigilance »
(Source : EDH 2019)

CHIFFRES-CLÉS

Selon l'étude « La RSE, un cheminement probant dans le temps » menée auprès de plus de 400 organisations françaises de toutes tailles réalisée en 2019 par l'AFNOR, la norme volontaire internationale **ISO 26000** est connue de la quasi-totalité des interviewés (93%).

Selon l'étude des rapports sur la responsabilité sociale, sociétale et environnementale de l'AMF, publiée en novembre 2016, **27% des 60 sociétés cotées sur Euronext Paris, indiquent conduire des études de matérialité.**

EDH (Entreprises pour les droits de l'Homme) a étudié les pratiques des entreprises pour le 2^{ème} exercice d'application de la loi sur le devoir de vigilance. Il en résulte que **36,5% des organismes ont échangé avec les parties prenantes sur leur plan de vigilance.**

FREINS ET LEVIERS

Le sujet des parties prenantes est aujourd'hui beaucoup associé à la RSE mais il s'agit d'une thématique relativement ancienne que les entreprises ont toujours intégré dans leur processus de fonctionnement. Dans sa théorie développée en 1984 sur les parties prenantes, ou « stakeholders », R. E. Freeman explique qu'une entreprise répondant **aux besoins de ses parties prenantes peut très bien réaliser du profit**, ce n'est donc pas un frein à la compétitivité de la structure.

Il est ainsi important pour un organisme d'échanger avec ses parties prenantes car **cela améliore la connaissance des enjeux et impacts de son activité et crée une relation de confiance, propice au développement de l'activité** et des projets en accord avec les besoins et les attentes des parties prenantes. Chez les acteurs de l'immobilier cela se traduit de plus en plus par des chartes d'achats responsables ou des chartes d'engagement sur le respect de certains critères (exemple : charte chantier travaux verts). Le respect des attentes des parties prenantes peut être un facteur d'attractivité de nouveaux occupants, ceux-ci sachant que leurs attentes seront prises en compte par les acteurs immobiliers.

D'après le **Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable**, 59% des rapports des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) mentionnent un indicateur de performance sur cet enjeu, démontrant ainsi l'importance accordée par ces acteurs aux relations solides avec leurs parties prenantes.

Le maintien d'une bonne relation avec les parties prenantes se fait au travers de dialogues récurrents, de partenariats et d'une communication transparente. L'organisation annuelle de comités de parties prenantes, avec tous ou parties de celles-ci, est une bonne approche pour les impliquer dans la démarche et faire preuve de transparence à leur égard.

Malgré les avantages que peut avoir cette démarche et l'importance qui lui est attribuée dans les référentiels internationaux sur la RSE (GRESB, CDP, PRI), les **relations avec les parties prenantes peuvent être difficiles à mettre en place**. De par le nombre important d'acteurs avec lesquels les organismes interagissent, ces derniers peuvent rencontrer des difficultés dans le processus d'identification des parties prenantes les plus pertinentes. Quant aux acteurs de l'immobilier, certains manquent de transparence sur la relation maintenue avec leurs parties prenantes dans leur reporting, notamment à l'échelle des fonds non cotés.

PISTES D'ACTION

- Cartographier ses parties prenantes
- Réaliser une matrice de matérialité qui met en perspective les enjeux identifiés par les parties prenantes externes et ceux identifiés par les parties prenantes internes
- Mettre en place des chartes d'engagement et des outils de dialogue avec les parties prenantes



GOVERNANCE INTERNE G4

CONCORDANCES : GRESB 2020 : LE2 à LE6

GRI 2020 : GRI 102-20/21/29/32

EPRA 2017 : NA



DÉFINITION

La gouvernance interne porte sur l'appropriation des enjeux ESG par les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière. Cela porte notamment sur les formations au développement durable, sur la mise en place, l'organisation, et la montée en compétence d'équipes dédiées, ainsi que sur la communication avec les gestionnaires et les autres équipes.

INDICATEURS CLÉS

- Existence d'une équipe dédiée à la démarche ESG dans la gestion d'actifs immobiliers
- Nombre de contrats de travail intégrant des missions rattachées aux enjeux ESG ou RSE dans les fiches de poste
- Nombre de contrats de travail intégrant des critères ESG ou RSE dans la structure de rémunération
- Nombre de formations aux enjeux ESG ou RSE destinées aux équipes en charge de l'investissement et de la gestion d'actifs immobiliers
- Politique sociale interne (ratio hommes/femmes, formation professionnelle, équilibre vie pro/perso, rémunération etc.)

MOTS CLÉS

Équipes ESG/RSE dédiées, formation au développement durable, communication avec les gestionnaires, sensibilisation, missions ESG, management de la politique ESG, transversalité, politique sociale interne

BENCHMARK

Les indicateurs les plus communiqués en matière de gouvernance interne de la RSE par les acteurs immobiliers sont la présence d'une politique RSE / ESG de l'organisme ainsi que le descriptif des actions de sensibilisation au développement durable de ses salariés.

ANALYSE

Terme répandu depuis quelques années, la gouvernance est un enjeu qui influe sur tous les autres du fait des **modes de prise de décisions** qu'elle suppose. Afin de rendre l'intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement et de gestion des actifs immobiliers effective, deux aspects de gouvernance sont à prendre en considération.

Tout d'abord, l'équipe en charge de la démarche ESG de l'entreprise doit avoir des **personnes spécialisés** sur les actifs immobiliers, dont les problématiques sont très différentes des autres classes d'actifs des entreprises. Ensuite, dans un souci de transversalité, les équipes responsables de la gestion des actifs immobiliers doivent être **formées aux enjeux ESG et à leur implication opérationnelle**. De même, dans un souci de cohérence, les équipes doivent elles-mêmes intégrer les thématiques ESG au quotidien, notamment en ce qui concerne la politique sociale et de rémunération.

RÉGLEMENTATION

La loi Rebsamen du 17 aout 2015 impose, pour les sociétés de plus de 1 000 salariés, la présence d'au moins **un ou deux administrateurs** représentant les salariés au sein des Conseils d'administration.

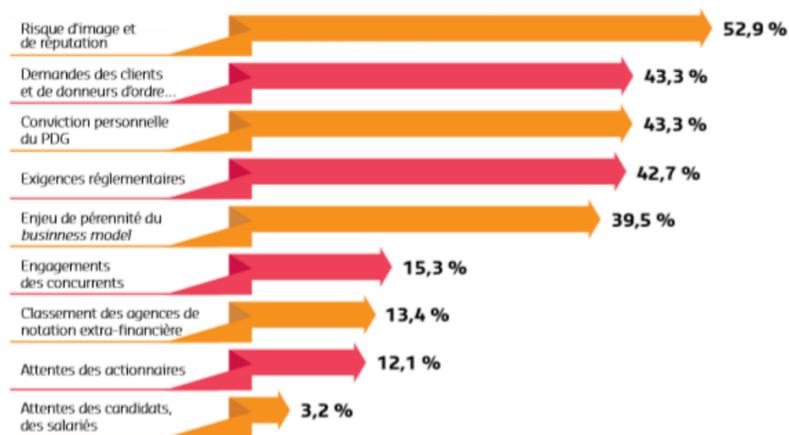
La loi PACTE du 22 mai 2019 entraîne des nouvelles responsabilités pour les Conseils d'administration et les administrateurs en matière de RSE. Un alinéa ajouté par la loi Pacte à l'article 1833 du Code civil stipule qu'une société "**est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité**". Les actionnaires, mais surtout les dirigeants, auront à respecter ce nouveau principe dans la gestion quotidienne de la société (quels que soient sa forme, son objet ou sa taille) et dans les choix de développement stratégique.

D'après le Code du Travail, la mise en place d'un **comité d'hygiène et de sécurité** est obligatoire lorsque l'entreprise atteint le nombre de 50 salariés. Ce CHSCT traite des questions relatives au bien-être et à la sécurité des occupants.



GOVERNANCE INTERNE G4

QU'EST-CE QUI MOTIVE PRINCIPALEMENT LES INSTANCES DIRIGEANTES DE VOTRE ENTREPRISE À SOUTENIR LA POLITIQUE RSE/DD ?



Source : sondage Onse/Des Enjeux et des Hommes/CS/Consensus, 2018 (nombre de répondants : 157)

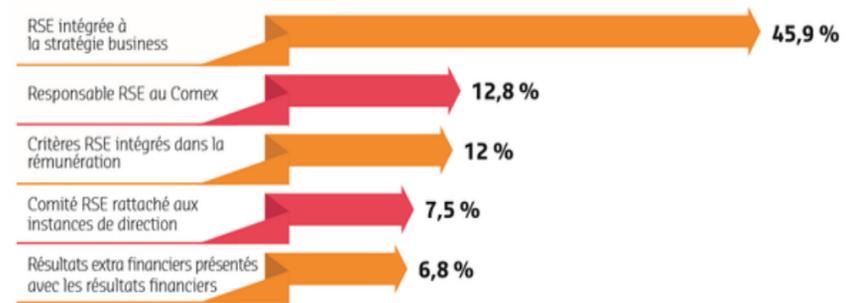
Facteurs de soutien des instances dirigeantes des entreprises à une politique RSE/DD
(Source : Des Enjeux et des Hommes 2018)

- 45.9% des répondants estiment qu'avoir une RSE intégrée à la stratégie business de l'entreprise est une **action incontournable** prouvant qu'une politique RSE/DD est soutenue au plus haut niveau d'une entreprise.
- En 2019, KPMG publie son premier **baromètre sur la parité dans l'immobilier** menée auprès d'acteurs du secteur dont 69% de femmes. Il montre que 60 % des répondants constatent une amélioration de la mixité depuis le début de leur carrière, avec une différence de perception toutefois pour les hommes (81 %) et les femmes (53 %). Cependant, les femmes continuent de rencontrer des obstacles : 67 % d'entre elles ont déjà eu le sentiment d'être discriminées dans leur travail.

CHIFFRES-CLÉS

- D'après l'étude « **Gouvernance de la RSE au sein des entreprises** » du cabinet Des Enjeux et des Hommes de juillet 2018, le premier facteur de mise en place d'une politique RSE par les dirigeants des entreprises est le « **Risque d'image et de réputation** » (52%), témoignant ainsi de la faible intégration de ces enjeux par conviction ou **changement des business models**.
- Malgré cette perception de « vitrine », la même étude explique que 51% des responsables RSE interrogés estiment que la fonction RSE va connaître des **changements organisationnels** dans la mesure où il faudra traiter des enjeux ESG au cœur de projets transversaux. Aussi, 47% des répondants observent une **progression du soutien à la politique RSE de la part des instances de direction** depuis ces 5 dernières années.

D'UN POINT DE VUE GÉNÉRAL, QUELLE EST SELON VOUS L'ACTION INCONTOURNABLE QUI PROUVE QU'UNE POLITIQUE RSE/DD EST SOUTENUE AU PLUS HAUT NIVEAU D'UNE ENTREPRISE ?



Source : sondage Onse/Des Enjeux et des Hommes/CS/Consensus, 2018 (nombre de répondants : 169)

Actions de soutien des instances dirigeantes des entreprises à une politique RSE/DD
(Source : Des Enjeux et des Hommes 2018)

FREINS ET LEVIERS

De par ses interactions avec les acteurs de l'industrie immobilière, l'OID observe une **sensibilisation importante** de ces derniers aux enjeux RSE / ESG / ISR. Beaucoup de structures sont signataires de différentes chartes comme la Charte de la Diversité ou encore les UN PRI et participent à des initiatives autour de la RSE et du développement durable. Un bon nombre d'entre elles participent également aux discussions de projets de lois, comme celui sur l'Energie et le Climat. C'est un levier important d'intégration des démarches développement durable au sein des entreprises, car elles participent directement aux transformations des pratiques au travers de la législation.

En revanche, outre les contraintes de coûts liées à la transformation des pratiques, l'intégration et la formation d'équipes RSE en interne peuvent représenter des **difficultés de réorganisation**. La présence d'une équipe interne dédiée à la RSE, chargée entre autres de vérifier le respect des lois relatives au développement durable, d'anticiper leur entrée en vigueur, et de communiquer à ce sujet, renforce la gouvernance interne. L'équipe RSE apporte aussi de la valeur ajoutée en assurant **l'animation, l'évolution et l'évaluation régulière de la stratégie RSE** au sein de l'entreprise.

La formation aux différents enjeux ESG de l'intégralité des collaborateurs de l'entreprise est un paramètre essentiel du bon déploiement d'une stratégie RSE en interne, car elle permet de **fédérer les collaborateurs autour des enjeux ESG** de l'entreprise, de donner de l'impact réel à ces stratégies et de façonner une vision responsable commune et partagée. La gouvernance interne en matière de RSE est partie intégrante de la gouvernance de l'entreprise et influence par exemple les politiques de rémunération, environnementale, de développement des compétences et de politiques sociales au sein-même de l'entreprise.

PISTES D'ACTION

- Impliquer les dirigeants par un comité récurrent dédié à la RSE / aux enjeux ESG
- Organiser des formations relatives à la RSE et aux enjeux ESG pour les équipes en charge de ces thématiques et plus largement pour les collaboratrices ou collaborateurs de l'entreprise
- Développer des projets communs et transverses entre les équipes opérationnelles et RSE
- Développer le dialogue sur ce sujet avec les parties prenantes externes
- Intégrer les aspects RSE lors des discussions de la stratégie à long terme des organismes



ACHATS RESPONSABLES G5

CONCORDANCES : GRESB 2020 : S6 à SE8 / DSE3.1

GRI 2020 : 204-1 / 308-1 / 308-2 / 414-1 / 414-2

EPRA 2017 : NA

LABELS ET CERTIFICATIONS :



DÉFINITION

L'enjeu repose sur l'intégration des critères relatifs aux impacts ESG d'un produit ou service dès le processus d'achat. Cet enjeu vise à transformer les pratiques d'achats des donneurs d'ordres en intégrant des préoccupations environnementales, sociales/sociétales et de gouvernance dans les cahiers des charges d'appels d'offre ou de consultations.

INDICATEURS CLÉS

- Part des principaux fournisseurs de prestations de services évalués sur leurs performances ESG
- Nombre de fournisseurs ayant signé une charte Achats responsables
- Existence d'évaluations des impacts E, S et G de la chaîne d'approvisionnement (notations externes, questionnaires envoyés aux prestataires, audits etc.)
- Existence d'une cartographie ou analyse des risques par type d'achats ou de fournisseurs
- Existence d'une procédure "qualité" limitant l'achat d'un produit ou le recours à un service identifiés comme risqués au travers de l'évaluation ESG
- Existence d'une procédure d'accompagnement des fournisseurs vers des pratiques plus responsables (transmission des évaluations réalisées énumérant les points forts et les points d'amélioration du fournisseur, identification des risques ESG, etc.)
- Intégration de l'évaluation RSE dans la note technique du fournisseur
- Intégration de clauses contractuelles consacrées à l'engagement RSE des fournisseurs dans les nouveaux contrats
- Identification des fournisseurs avec lesquels engager des actions de R&D et sociétales

MOTS CLÉS

Chaîne de valeur, prestataires, achats responsables, charte d'achats responsables, code éthique fournisseurs, chaîne d'approvisionnement, évaluations, RSE, procédure qualité, biens et services, postes d'achats

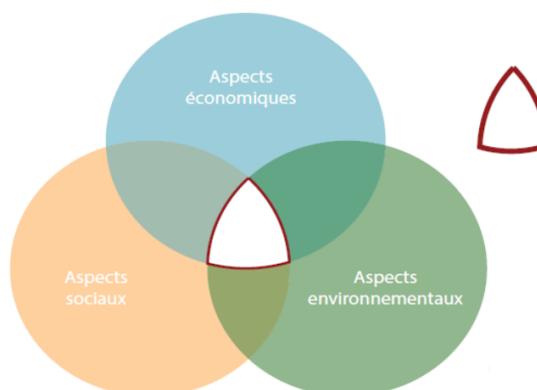
BENCHMARK

Les acteurs de l'immobilier communiquent sur un nombre restreint d'indicateurs. Les indicateurs les plus fréquemment cités sont la part des fournisseurs évalués et le nombre de fournisseurs ayant signé une charte Achats responsables. En revanche, les évaluations RSE des fournisseurs restent encore trop peu prises en compte, ou seulement à titre indicatif, dans les notes techniques finales des fournisseurs.

ANALYSE

Les achats représentent toutes les prestations auxquelles font appel les acteurs de l'immobilier dans le cadre de leurs activités. Les démarches Achats responsables s'inscrivent dans les **démarches RSE** des acteurs de l'immobilier, elles intègrent des préoccupations environnementales et sociales dans le choix des fournisseurs, en complément de critères plus habituels de sélection (coûts, délais, organisations, qualité technique...). Si elles permettent à l'entreprise de réduire les impacts de ses fournisseurs tout au long de la chaîne d'approvisionnement et donc de mieux maîtriser son empreinte globale, les démarches Achats responsables sont encore émergentes dans le secteur de l'immobilier. Et bien qu'ils génèrent des impacts environnementaux importants sur un champs d'activités très large il n'existe pas de **formalisation sectorielle des critères RSE** pour les achats.

L'OID a publié en 2019 un **outil Achats responsables en immobilier**, constitué d'un **guide d'accompagnement et d'une grille de critères RSE** à prendre en compte par les donneurs d'ordres dans le cadre du choix de leurs fournisseurs pour les familles d'achats relatives aux prestations intellectuelles, aux programmes immobiliers, à l'exploitation et la maintenance ainsi qu'à l'aménagement des bâtiments.

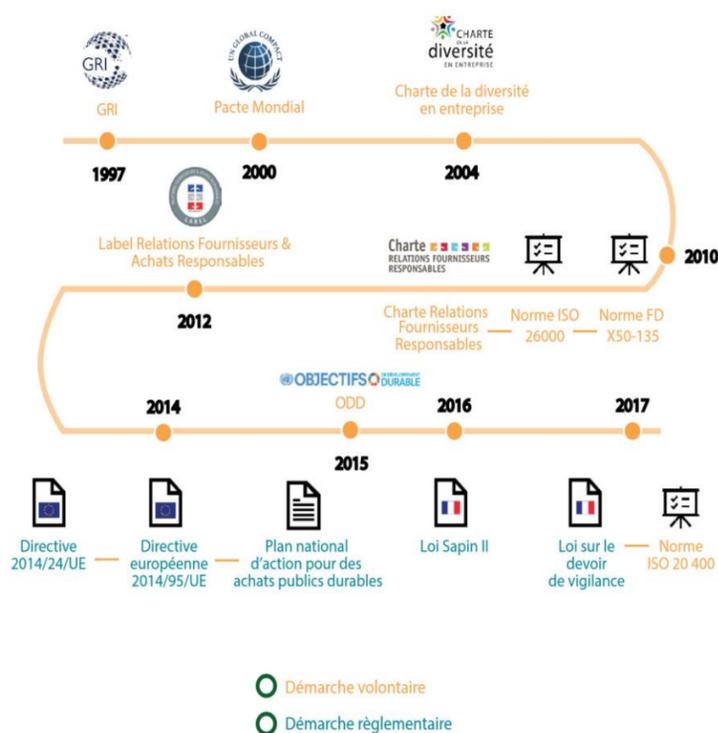


Périmètre des Achats responsables

Les Achats responsables
(Source : OID 2019, d'après un schéma de l'ObsAR)



ACHATS RESPONSABLES G5



Contexte réglementaire et normatif des achats responsables
(Source, OID, 2019)

CHIFFRES-CLÉS

Selon une étude menée par Affectio Mutandi et EcoVadis en 2018, 83% des fournisseurs affirment avoir déjà été sollicités pour signer une **clause RSE** dans des contrats et 38% d'entre eux ont mis en place des actions concrètes, modifiant leurs pratiques.

L'ObsAR (Observatoire des Achats Responsables) a publié en février 2020 le onzième **Baromètre des Achats Responsables**. Ce baromètre souligne que 86% des répondants, ont une politique Achats responsables en place et 35% d'entre eux depuis plus de 5 ans. 85% de ceux qui ont mis en place une politique Achats responsables disposent d'au moins une forme de **cartographie ou analyse des risques** (par type d'achats, de fournisseurs etc.).

En 2016, l'ADEME a mené une étude sur la politique d'achats responsables. Elle montre les multiples bénéfices des politiques d'achats responsables des entreprises qui ont participé à l'étude comme par exemple :

- des **bénéfices environnementaux** : - 48% d'émissions de gaz à effet de serre dues à une innovation packaging et 60 000 m³ d'eau économisés grâce à une démarche d'économie circulaire ;
- des **bénéfices d'image** : 65% des entreprises de l'étude ont constaté un gain en réputation.

RÉGLEMENTATION

La **Loi relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre de 2017** oblige les entreprises françaises d'au moins 5 000 salariés en France et les sociétés étrangères de plus de 10 000 salariés en France à publier un **plan de vigilance** pour prévenir les **risques ESG de leurs fournisseurs**. Par effet d'entraînement, de plus petites structures ont mis en place un contrôle approfondi de leur chaîne d'approvisionnement. En effet, une fois appliquées, les réglementations attachées aux grandes entreprises sont mises en place afin de s'étendre aux responsabilités des plus petites entreprises.

Les achats responsables ont fait l'objet de plusieurs normes internationales. La plus récente, la norme **ISO 20400**, publiée en 2017 porte spécifiquement sur les Achats responsables. Elle se présente comme un **guide à disposition des entreprises** pour intégrer la responsabilité sociétale dans leur processus achats permettant d'harmoniser les pratiques et d'obtenir un cadre de référence quel que soit le secteur d'activité.

Le **Label Relations Fournisseurs et Achats Responsables** créé en 2012, reconnaît les entreprises innovantes sur cet enjeu. Il est adossé à la norme ISO 20400 et exige la mise en place d'un plan d'actions établi suivant la marge de progrès de l'entreprise concernée.

FREINS ET LEVIERS

La vérification de la **conformité réglementaire** des fournisseurs est un prérequis à toutes les politiques achats responsables mais elle n'est pas le seul.

L'implication de la direction et des équipes en interne dans le temps est également essentielle pour une mise en œuvre concrète et cohérente entre les différents départements de l'entreprise.

Une problématique régulièrement soulevée par les fournisseurs est l'application par les donneurs d'ordres de critères ESG trop généraux, reflétant peu la réalité de leur filière. Ainsi, une démarche Achats responsables ambitieuse doit intégrer une **différenciation des critères** et une **analyse des risques suivant les types d'achats**.

Il existe différents outils au service de la stratégie Achats responsables, comme la **cartographie des achats**, des **fournisseurs** et des **enjeux ESG** à prendre en compte, l'élaboration de chartes Achats responsables engageant tout ou partie des fournisseurs, l'insertion de **clauses contractuelles spécifiques**, la réalisation d'**audits** ou encore l'intégration de critères ESG dans les évaluations des fournisseurs (de l'ordre de 5 à 15% généralement).

S'agissant in fine d'un processus d'amélioration de la qualité (des biens ou des services), il existe également un enjeu financier à prendre en compte dans le cadre de la mise en place de démarches Achats responsables : le fait d'exiger de leurs fournisseurs une démarche RSE contraignante doit amener les entreprises à considérer leur **contribution au développement de ces démarches d'achat**. Cette contribution peut se traduire par l'acceptation d'un coût plus élevé ou bien une plus grande **flexibilité** sur des critères d'organisation ou de délai (par exemple).

PISTES D'ACTION

- Identifier les secteurs à risques pour cibler la démarche Achats responsables
- Etudier les enjeux RSE de chaque secteur, pour élaborer des critères différenciés selon les types de fournisseurs
- Mettre en place un accompagnement fournisseurs lié à la démarche Achats responsables de l'entreprise



GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ DES ACTIVITÉS G6

CONCORDANCES : GRESB 2020 : RM1 à RM4 / SE4 / RA1 à RA5

GRI 2020 : 403 / 410

EPRA 2017 : 5.6 / 5.7 / 5.8



ODD :

DÉFINITION

La situation sanitaire due à la COVID-19 et ses conséquences pour les entreprises a mis la notion de gestion de crise au premier plan et obligé les entreprises à s'y confronter. Elle peut être causée par différents facteurs. Il est donc important d'identifier en amont les risques qui pèsent pour permettre de mettre en place des mesures de prévention et d'atténuation de ces risques. Le plan de continuité des activités permet d'avoir une démarche d'anticipation des risques pour éviter d'agir dans l'urgence.

INDICATEURS CLÉS

- Existence d'un plan de continuité d'activité (PCA)
- Existence d'une procédure d'évaluation des risques et identification des activités essentielles
- Identification des attentes et des besoins de l'entreprise
- Existence de mesures de protection des salariés et des visiteurs externes
- Identification des intervenants extérieurs et de leurs problématiques propres en cas de crise
- Nombre d'analyses préliminaires des risques (APR) réalisées

MOTS CLÉS

Crises, anticipation, analyse des risques, chaîne d'approvisionnement, continuité, plans, poursuite des activités, arrêt partiel, maîtrise des risques, cellule de crise, coordination, parties-prenantes, droit de regard, communication

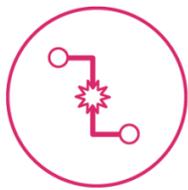
BENCHMARK

Le Plan de Continuité d'Activité a permis aux entreprises d'assurer le respect des mesures de sécurité prises dans le contexte de crise sanitaire. Les entreprises ont ainsi travaillé davantage sur l'enjeu Gestion de crise et plan de continuité des activités mais les démarches manquent encore de réelle efficacité.

ANALYSE

D'après la norme ISO 22301 de 2012, un plan de continuité d'activité (PCA) est défini comme « **processus de management holistique qui identifie les menaces potentielles pour une organisation**, ainsi que les impacts que ces menaces, si elles se concrétisent, peuvent avoir sur les opérations liées à l'activité de l'organisation, et qui fournit un cadre pour construire sa résilience, avec une capacité de réponse efficace préservant les intérêts de ses principales parties prenantes, sa réputation, sa marque et ses activités productrices de valeurs ». Une crise est définie comme un phénomène apparaissant au sein des organisations, à la suite d'un événement déclencheur et dont la gravité peut être amplifiée par la présence de facteurs aggravants. La gestion de crise peut donc se définir comme **l'ensemble des moyens mis en œuvre pour répondre à une crise, de l'anticipation de la crise à l'adaptation et au pilotage des organisations** lorsqu'elle se présente.

Les crises trouvent leurs sources de manière interne ou externe (risques naturels, incidents technologiques, sinistres, piratages, etc.) à l'entreprise. Elles caractérisent les modèles organisationnels et systémiques frappés par un élément soudain. Il est primordial de préparer une réponse précise et suffisamment complète en amont de la crise car elle peut difficilement se résoudre une fois que la crise est présente. Le maître-mot est : **anticipation**. Un travail de prévention est nécessaire pour maintenir les activités essentielles en cas de conjoncture exceptionnelle afin d'ensuite planifier une reprise de l'activité. Les entreprises sont en effet amenées à potentiellement arrêter certaines activités temporairement ou définitivement. Sensibiliser les fournisseurs au PCA permet **d'anticiper un effet de cascade** trop important et d'inscrire en termes contractuels les démarches à suivre. L'enjeu ESG concernant la gestion de crise et le plan de continuité des activités permet de prévoir les **difficultés de gouvernance** qui pourront être rencontrées telles qu'une mauvaise coordination des équipes, un manque de communication lié à une stratégie de gestion de crise déficiente, un arrêt des activités et/ou de l'approvisionnement de la part des fournisseurs. Cette gestion des risques inclut les contraintes liées au développement durable et les politiques RSE des entreprises.

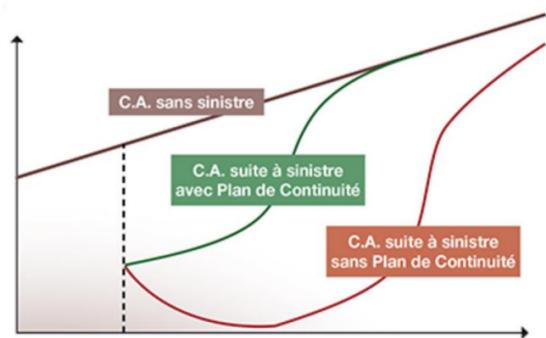


GESTION DE CRISE ET PLAN DE CONTINUITÉ DES ACTIVITÉS G6

RÉGLEMENTATION

Aucune réglementation spécifique ne statue sur cet enjeu. En plus de la norme ISO 22301 de 2012, précédemment citées, une autre norme peut être énoncée.

La norme IEC/ISO 31010 traite des techniques d'appréciation du risque. Cette norme propose 31 méthodes de gestion dont 26 pouvant être utilisées pour identifier les risques. Il s'agit de méthodes telles que des analyses préliminaires des risques (APR), des tableaux de critères de conséquences, des matrices de classement des risques ou de critères de probabilités, ou encore des probabilités conditionnelles sur des risques croisés. Les organisations doivent par ailleurs respecter des éléments contractuels qui les obligent à se rapprocher des autorités administratives et des communautés territoriales. Les autorités ont principalement un rôle de coordination des différents acteurs, notamment lorsque des acteurs locaux ou nationaux sont impliqués. Elles peuvent également apporter leur aide lorsque l'organisation a besoin d'un appui si elle fait face à des difficultés avec des acteurs internationaux.



Evolution du chiffre d'affaires d'une structure, en fonction de la présence d'un PCA lors de la survenue d'une crise (Source, Centre National de Prévention et de Protection)

FREINS ET LEVIERS

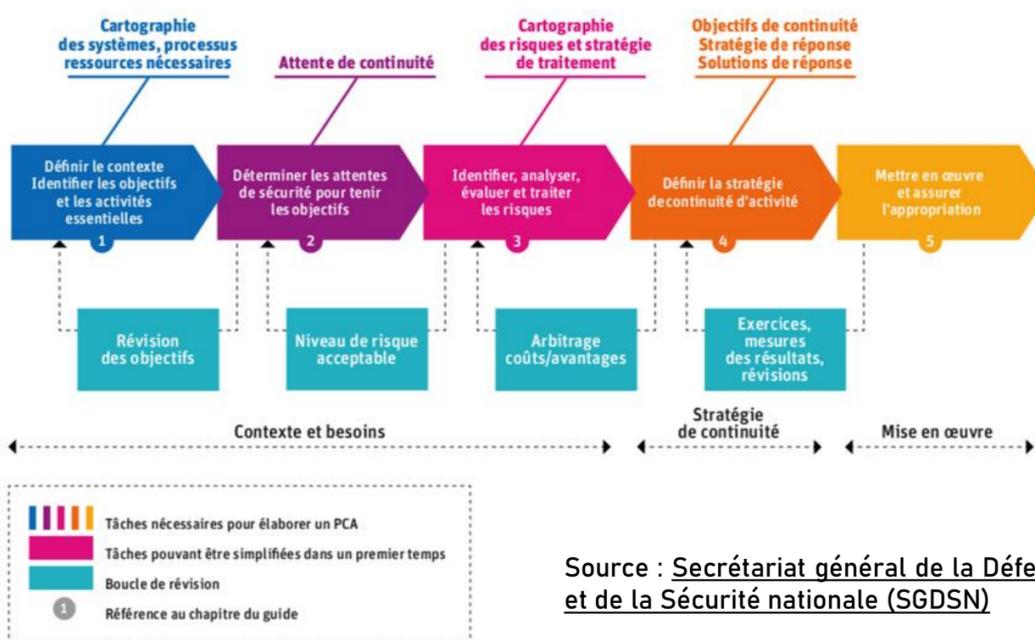
De multiples raisons peuvent freiner l'élaboration de PCA en entreprise. L'interdépendance systémique des différents acteurs de l'immobilier rend l'anticipation d'une crise complexe et parfois coûteuse car les critères à prendre en compte sont nombreux. Dans l'analyse préliminaire des risques (APR), à faire en amont de l'élaboration du PCA, les différentes directions des métiers doivent se concerter afin de comprendre au mieux l'environnement dans lequel la crise s'installera. Lorsqu'une partie de l'activité est externalisée, le processus est complexifié car il faudra apporter une réponse qui convienne à un environnement diversifié. Une difficulté que peuvent rencontrer les acteurs immobiliers est la fréquence d'actualisation des PCA prévue en cas de crise, qu'il faut nécessairement respecter au moment venu. Si la crise n'est pas suffisamment anticipée, les directives des dirigeants de l'entreprise peuvent ne pas concorder et l'aggraver davantage.

Les organisations ont intérêt à faire appel en amont d'une crise à des experts qui bénéficient du recul, de la connaissance du secteur et de l'expérience nécessaires à la création d'un PCA. Leurs compétences lors de l'APR sont essentielles, notamment lorsqu'il s'agit de conseiller sur les méthodes à utiliser pour calculer les conséquences qu'une crise pourrait avoir sur la santé de l'entreprise. L'État, en tant que garant de l'intérêt national, a mis à disposition un ensemble de fiche pour aider à la réalisation du Plan de Continuité d'Activité. Il apporte un soutien pendant les différentes étapes du PCA, de sa préparation à sa mise en place si besoin.

CHIFFRES-CLÉS

- D'après une étude de Grant Thornton publié en 2020, menée auprès d'un panel de plus de 5.000 dirigeants (responsables de gestion de crise et PCA, responsables ou directeurs des risques, compliance, contrôle interne, sécurité), 80 % des organisations ont mis en place une cartographie des risques identifiant les éléments majeurs compromettant les activités de l'organisation.
- 43 % des entreprises dans le monde ferment au moment d'un sinistre si elles ne l'ont pas anticipé. 29 % de celles qui survivent périssent dans les 2 ans qui suivent (Etude du Disaster Recovery Institute International)
- Au niveau mondial, 93 % des entreprises dont le centre informatique reste inexploitable pendant 10 jours ou plus suite à un sinistre déposent le bilan dans l'année suivant le sinistre. (National Archives & records Administration, Washington).

DÉMARCHE D'ÉLABORATION D'UN PLAN DE CONTINUITÉ



Source : Secrétariat général de la Défense et de la Sécurité nationale (SGDSN)

PISTES D'ACTION

- Impliquer les directions des métiers dans le PCA
- Définir les activités essentielles
- Faire appel à des experts en amont pour réaliser une analyse préliminaire des risques
- Intégrer les différentes parties-prenantes dans le processus d'anticipation du PCA

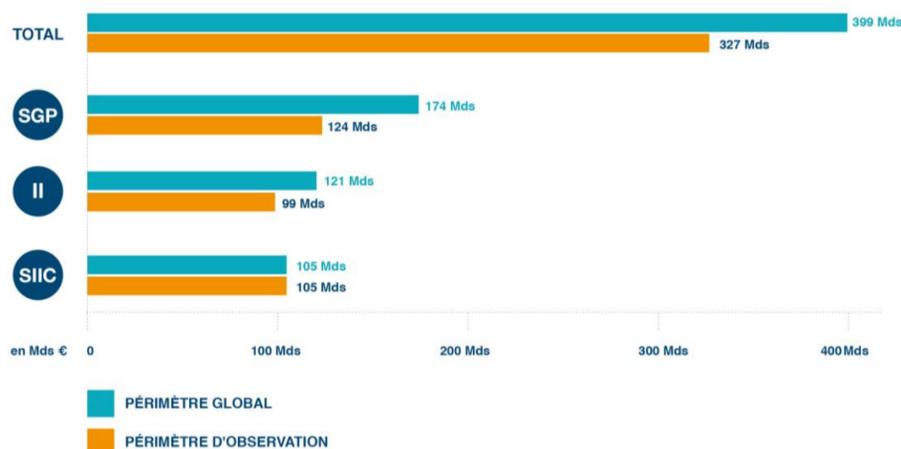
BAROMÈTRE 2020 DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE



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 de leur niveau d'avancement** sur l'intégration des enjeux ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans leurs stratégies d'investissement et de gestion des actifs.

Une enquête par questionnaire sur l'intégration des 19 enjeux ESG par les acteurs immobiliers ainsi que sur la gouvernance de la démarche ESG, a été menée auprès des **Investisseurs institutionnels**, des **SGP** et des **SIIC**. Les rapports annuels des **Fonds non cotés ont également**.

Moyennant cela, l'OID a pu observer les pratiques ESG de **70%** du secteur de l'immobilier d'investissement en France (pourcentage en montant financier du patrimoine immobilier France représenté par les structures étudiées).



Périmètre global et périmètre observé de l'immobilier d'investissement au 31/12/2019 (millions d'euros)
(Source : OID 2020, d'après les chiffres de l'IEIF, de la FFA et de l'ASPIM)

Ce Baromètre 2020 de l'Immobilier Responsable s'insère dans la **dynamique du marché** de l'immobilier d'investissement. Les éléments ci-dessous sont présentés dans cette publication :

- Résultats de l'enquête susmentionnée avec des indicateurs par typologie d'acteurs
- Analyses de certains dispositifs par les fédérations d'acteurs
- Etat des lieux des obligations et pratiques des acteurs de l'immobilier d'investissement

Cette publication est téléchargeable sur la plateforme de ressources de l'OID, [Taloen](#).

Les objectifs de l'OID à travers ce baromètre sont de :

- ! Analyser la **transparence des démarches ESG** menées par les acteurs de l'immobilier d'investissement.
- 🔍 Evaluer le **niveau de maturité du secteur** en matière de reporting ESG et par rapport aux 19 enjeux ESG étudiés par le Baromètre.
- 📈 Hiérarchiser les **enjeux ESG selon leur niveau de matérialité** pour chaque catégorie d'acteurs.
- 👥 Contextualiser la **diversité de pratiques** entre les typologies d'acteurs, compte tenu notamment des stratégies et des obligations réglementaires différentes.
- 🎯 Inspirer les **acteurs** en analysant les différents indicateurs, objectifs et plans d'actions qu'ils se fixent en matière de finance durable.
- ★ Rendre le **sujet de la performance extra-financière incontournable** pour l'ensemble des acteurs.



REMERCIEMENTS

La rédaction de ces fiches Enjeux a été pilotée par **Laura Georgelin**, *Responsable de programme Gouvernance & Société* - OID et **Elise Lucas**, *Assistante chargée de projets* - OID et secondée par **Delphine Mourot**, *Chargée de projets* - OID. Ces travaux ont été menés sous la direction de **Loïs Moulas**, *Directeur Général* - OID.

Ces fiches ont été pensées et rédigées en étroite collaboration avec les membres du Comité d'Experts du Baromètre 2020 de l'Immobilier Responsable : **Véronique Donnadiou**, *Déléguée générale* - ASPIM, **Julien Mauffrey**, *Directeur des études* - ASPIM, **Maximilian Kufer**, *Global Sustainability Manager* - AXA Investment Managers, **Nathalie Robin**, *Directrice Immobilier* - BNP PARIBAS Cardif et *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 et *Président* - OID, **Patrick Stekelorom**

Nous remercions tout particulièrement les entreprises membres de l'OID qui ont accepté, en 2019 et/ou 2020 de relire ces fiches, ainsi que de les nourrir de leur expertise et retours d'expérience.



À PROPOS DE L'OID

L'Observatoire de l'Immobilier Durable – OID – est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable et l'innovation. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble une soixantaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France sur toute sa chaîne de valeur. Acteur indépendant, des intérêts privés et publics, l'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

MEMBRES



PARTENAIRES





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



A propos des « 19 enjeux ESG pour un immobilier responsable »
 Cette publication peut être considérée comme un guide des enjeux ESG pour le secteur immobilier, destinée à évoluer au regard de l'actualité.
 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.