

RÉFLEXIONS

immobilières

La revue de l'IEIF
N° 95 - 2^e trimestre 2021



Avec les contributions de :

Xavier Lépine
Jean Carassus
David Ernest
Frank Hovorka
Jean-François Le Téo
Lionel Pancrazio
Christian de Kerangal
Ella Étienne-Denoy
Loïs Moulas
Delphine Mourot

Véronique Donnadieu
Carine Dassé
Will Robson
Claire Flurin
Anne Keusch
Chloé Papet
Nicolas Bonnet-Eymard
Julien Bruneau
Christian Cléret
Jean-Christophe Visier

Défi climatique : l'immobilier s'engage

Sommaire complet en page 4



N° 95

2^e TRIMESTRE 2021

Édito

Quand les boussoles perdent le Nord
par Guy Marty

DOSSIER

DÉFI CLIMATIQUE : L'IMMOBILIER S'ENGAGE

5 **Dans 15 ans, on ne pourra pas dire que l'on ne savait pas**
par Xavier Lépine

9 **Immobilier responsable, de la norme à l'engagement**
par Jean Carassus, David Ernest, Frank Hovorka, Jean-François le Teno et Lionel Pancrazio

17 **Immobilier existant : décarboner fort à prix contenu**
par Nicolas Bonnet-Eymard et Julien Bruneau

25 **Performance et durabilité, les défis du risque climatique**
par Carine Dassé et Will Robson

33 **La stratégie ESG d'un gestionnaire d'actifs immobiliers engagé, déclinée en actions concrètes**
par Anne Keusch et Chloé Papet

41 **Investissements résidentiels : « less bad, more good »**
par Claire Flurin

47 **Les pratiques ESG d'investissement immobilier en Europe**
par Christian de Kerangal et Ella Étienne-Denoy

51 **Labellisation ISR des fonds immobiliers, premier bilan**
par Loïs Moulas et Delphine Mourot
Suivi de 3 questions à Véronique Donnadieu

56 **Réflexions sur l'avenir depuis le Plan Bâtiment Durable**
par Christian Cléret et Jean-Christophe Visier

63 **IMMOBILIER DE BUREAUX**
La relation intime de l'individu à ses lieux de travail
par Sébastien Métayer

67 **LES CAHIERS PALLADIO**
Le e-commerce et son impact sur la ville : transformations logistiques dans l'ombre
par Heleen Buldeo Rai et Laetitia Dablanc

71 **L'ACTUALITÉ BIBLIOGRAPHIQUE**



LA STRATÉGIE ESG D'UN GESTIONNAIRE D'ACTIFS IMMOBILIERS ENGAGÉ, DÉCLINÉE EN ACTIONS CONCRÈTES

par **Anne Keusch** Directrice du Développement durable et de l'Innovation,
Groupama Immobilier
et **Chloé Papet** Chargée de Développement durable et de l'Innovation,
Groupama Immobilier

Comment anticiper les réglementations environnementales afin de faire évoluer la valeur du patrimoine géré ? Voici des réponses précises et illustrées, résultant d'actions concrètes qui mettent en œuvre l'économie circulaire, la biodiversité et la géothermie, ainsi que le décryptage de la taxonomie européenne qui soulève un certain nombre de questions et d'interrogations.

C'est souvent dans les difficultés que nous pouvons accomplir de grandes choses, en saisissant les opportunités pour innover et nous transformer. Les turbulences dans lesquelles nous évoluons en ce moment nous obligent à repenser nos modèles et à nous tourner vers des innovations qui paraissent simples et de bon sens, mais dont il ne faut pas sous-estimer les complexités.

Nous sommes actuellement dans un paradoxe constant. Pour un gestionnaire d'actifs immobiliers, comment saisir les opportunités de transformation tout en délivrant les rendements qui lui sont demandés ? Dans ces moments de doute, le gestionnaire d'actifs peut toutefois se tourner vers des innovations simples, intelligentes et portées par des personnes et des collectifs engagés pour un monde décarboné.

Groupama Immobilier a choisi de soutenir des activités qui repensent nos métiers, qui valorisent les territoires et les boucles circulaires, et qui favorisent la biodiversité dont nous avons redécouvert le caractère indispensable dans l'amélioration de la valeur d'un patrimoine. C'est grâce à cet état d'esprit de simplicité, d'entraide et de retour aux sources que nous abordons nos métiers plus sereinement, tout en surveillant les ambitions de l'Europe qui se lance dans une taxonomie géante censée nous éclairer sur la valorisation verte des actifs.

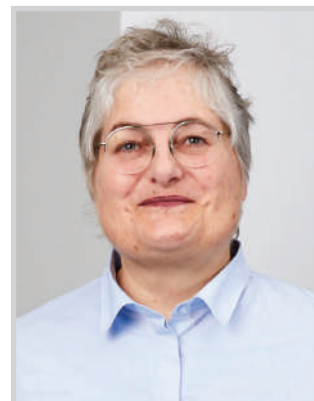
1. CONSTRUIRE CIRCULAIRE ET INNOVER LOW TECH

La stratégie Développement durable de Groupama Immobilier s'appuie sur l'économie circulaire avec la création d'un collectif, le Booster du Réemploi, et sur une voie complexe de construction *low tech*, frugale et durable.

Le Booster du Réemploi

Ou comment transformer une intuition en communauté puissante en faveur du réemploi des matériaux. La création du Booster du Réemploi part de deux constats. Le premier est que le secteur du bâtiment est à l'origine d'une quantité de déchets équivalente à 42 millions de tonnes par an, le deuxième est qu'il y a aujourd'hui une nécessité climatique et réglementaire à décarboner nos activités. Face à ces constats, il est urgent de changer le processus de l'économie linéaire qui nous entraîne à puiser de plus en plus dans les ressources naturelles pour les transformer, puis très vite les jeter.

Pour faire face à ce défi, le seul moyen est de se regrouper pour innover et apprendre ensemble. En juin 2020, il était temps de lancer une initiative envers les maîtres d'ouvrage, investisseurs, promoteurs et utilisateurs afin de les inciter à pratiquer de plus en



plus des méthodes liées au réemploi des matériaux dans leurs constructions. Cette aventure humaine a été lancée en septembre 2020, avec les premiers maîtres d'ouvrage mobilisés. Chacun d'eux s'engage dans un programme d'innovations opérationnelles de trois ans et, surtout, s'engage à prescrire des matériaux de réemploi dans leurs opérations de restructuration, de construction, et de maintenance dont il a identifié le potentiel en prescription de matériaux de réemploi.

Une plateforme... Afin de faciliter la rencontre entre les demandes de matériaux de réemploi des maîtres d'ouvrage et l'offre existante (notamment sur la plateforme ou dans les mains des cureurs), Groupama Immobilier a financé une plateforme digitale, *Looping.immo*, qui consolide ces demandes et les rend visibles gratuitement aux porteurs de l'offre de matériaux. C'est une plateforme de mise en relation.

► Cette communauté de maîtres d'ouvrage engagés, les « boosters », est animée par A4MT, dont les équipes pilotent les opérations de réemploi et facilitent de façon très opérationnelle la rencontre entre l'offre et la demande, grâce à leur connaissance des acteurs et à la plateforme *Looping*.

► Cela représente aujourd'hui 110 opérations sur toute la France et plus de 1,4 million de mètres carrés de surface où seront massivement prescrits des matériaux de réemploi. Cette initiative va aider à structurer des filières de réemploi et à créer des emplois non délocalisables dans les territoires : s'il suffit d'une seule personne pour enfouir 10 000 tonnes de déchets, il faut 690 personnes pour réemployer et réutiliser 10 000 tonnes de matériaux de réemploi !

...récompensée. La plateforme calcule, pour chaque opération, les gains environnementaux comme le carbone, l'eau et les déchets. Les premières mises en relation sur *Looping* (<https://www.looping.immo/>) et la vitalité de la communauté des Boosters du Réemploi nous donnent à penser que nous sommes sur la bonne voie. Cette initiative a déjà été récompensée deux fois.

► Le prix IT Night a récompensé *Looping.immo* dans la catégorie Économie circulaire. Il a salué la sobriété de la construction et le service qu'elle rend au marché.

► Le prix de l'ADI (Association des directeurs de l'immobilier), dans la catégorie Innovation. Ce prix est une reconnaissance importante de la profession pour cette initiative des 38 maîtres d'ouvrage de s'engager et d'apprendre ensemble en faveur de l'économie circulaire et du réemploi des matériaux. Une première dans notre profession.

La construction *low tech*

Le chemin de la transformation est difficile. Mais c'est en soutenant des initiatives qui permettent d'innover et de défricher des sujets importants qu'il est plus facile de se transformer vers des activités durables.

C'est dans cet esprit que Groupama Immobilier a apporté son soutien à Urban Lab, laboratoire d'expérimentation urbaine de Paris&Co, dans l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) proposé par l'ADEME concernant la structuration d'un écosystème autour de l'innovation *low tech*.

Cette initiative permettra de rassembler les acteurs de la ville mais, surtout, de développer des produits et services plus simples, plus sobres en ressources et en énergie, plus facilement réemployables ou réutilisables et mieux proportionnés aux besoins. Groupama Immobilier souhaite participer à cette émulation d'idées pour permettre à ses activités d'évoluer intelligemment et rapidement dans la transition écologique.

2. BIODIVERSITÉ : VERTUO ET FLEURS D'ICI

Un autre grand défi, pour un gestionnaire d'actifs, après avoir organisé et financé la réduction énergétique puis celle du carbone, pour ses actifs, est de préserver les ressources naturelles et notamment l'eau. Jusqu'à aujourd'hui, cela ne choquait personne que nous arrosions nos îlots de verdure avec de l'eau potable. Une prise de conscience progressive est survenue avec les sécheresses successives des étés derniers : comment éviter de gaspiller l'eau pour arroser les plantes ?

Le système VERTUO

Première solution : ne plus planter de végétaux qui ont un besoin important en eau, ne plus semer de gazon... Deuxième solution, qui est encore meilleure, notamment pour les cours pavées haussmanniennes des immeubles, afin d'apporter de la biodiversité et lutter contre les îlots de chaleur : VERTUO. Il fallait juste y penser : dévier les conduites d'eau pluviale (EP) jusqu'à un bac de rétention d'eau de pluie qui est aussi un bac où s'épanouissent les plantes.

En effet, VERTUO, accompagne les maîtres d'ouvrage dans l'élaboration d'une stratégie vertueuse de gestion des eaux de pluie par la mise en œuvre de réponses innovantes, flexibles et personnalisées. VERTUO a créé un système inspiré de la nature, qui reproduit le fonctionnement du cycle de l'eau naturel en ville : une solution modulaire brevetée, avec un stockage d'eau pluviale, une membrane poreuse et un bac planté permettant de pérenniser la végétation en ville sans apport continu d'eau potable.



VERTUO nous accompagne sur l'un de nos actifs à Montreuil, permettant ainsi la densification d'une bande végétalisée qualitative nécessitant très peu d'entretien et d'apport en eau, tout en étant *low tech* (photo ci-dessus).

La démarche Fleurs d'Ici

Même un gestionnaire d'actifs peut soutenir des initiatives dans la filière horticole, surtout un gestionnaire d'actifs d'un groupe leader dans l'assurance des agriculteurs. C'est pourquoi nous soutenons la démarche de Fleurs d'Ici, qui propose des fleurs 100 % *Made in France* et de saison, cultivées par les producteurs horticoles de proximité et préparées par des artisans fleuristes. Parce que ce modèle favorise l'économie locale et pérennise des emplois tout en portant des valeurs environnementales fortes. Utiliser Fleurs d'Ici, c'est réduire par 30 l'impact environnemental des bouquets de fleurs tout en soutenant l'économie locale (photo ci-dessous).

Dans un marché où neuf fleurs sur dix sont importées en France, avec de lourdes conséquences



sociales et environnementales, Fleurs d'Ici est la première marque à proposer aux professionnels et aux particuliers une offre de fleurs éthiques 100 % locales et de saison. Son action est guidée par sa mission de relocalisation des filières agricoles et de soutien au commerce de proximité. En alliant performance économique et impact grâce à la *tech*, Fleurs d'Ici a développé un système d'approvisionnement et de vente en circuits courts qui articule les savoir-faire artisanaux d'un réseau de partenaires engagés (producteurs, fleuristes, livreurs...).

Un logiciel de gestion des filières locales... Fleurs d'Ici est la première expérimentation du modèle de WeTradeLocal. Pour élargir son activité éthique, Fleurs d'Ici a, en effet, développé, avec l'appui de l'École des mines, une plateforme : WeTradeLocal.io. Il s'agit d'une solution *tech* permettant de véritablement intégrer une offre locale issue d'une agriculture raisonnée en repensant les *process* de transformation.

Ce logiciel de gestion de filières locales permet de décorrélérer les flux de production des flux d'informations et, ainsi, de proposer un produit à grande échelle, conforme à un engagement de qualité constante, tout en étant produit en de multiples petites unités de production réparties sur le territoire. Tout cela est rendu possible grâce à l'IA pour la conformité et la data pour la traçabilité.

...vecteur de décentralisation et de contrôle de qualité. L'élaboration de cette plateforme et son objectif nous interpellent dans le cadre de la construction de filières dans le réemploi dans les territoires. Comment mettre en relation les acteurs sans pour autant déséquilibrer les plateformes naissantes ?

► Les consommateurs sont 90 % à affirmer qu'ils souhaitent consommer des produits locaux, mais le local ne représente actuellement que 5 % des volumes ! Cette inadéquation de marché s'explique par la « fordisation » des *process* de transformation/production, mise en place par les industriels de l'agroalimentaire pour répondre aux défis de l'après-guerre, et qui repose sur une double logique de standardisation et de centralisation.

► Afin de réintégrer dans la chaîne de valeur les acteurs de la polyculture agricole locale, dont la production est, par essence, disparate et éclatée, il semble désormais indispensable de « décentraliser » et de redéfinir les normes de la transformation. Mais comment garder le contrôle de la qualité, la traçabilité et le niveau de prix lorsqu'il s'agit d'agréger et de coordonner les innombrables petites « unités de transformation » que sont les artisans ? C'est à ce défi que vient répondre le logiciel WeTradeLocal développé par Fleurs d'Ici (voir encadré page suivante).



L'impact social et environnemental positif de WeTradeLocal

Dans la continuité de sa première expérimentation avec Fleurs d'Ici, WeTradeLocal se positionne comme une alternative durable aux plateformes de commerce en ligne comme Amazon, en mettant le digital au service d'un commerce multilocal.

Grâce à la tech, WeTradeLocal s'appuie sur les savoir-faire des artisans indépendants et des commerces de proximité afin de proposer des produits de haute qualité, transformés à partir de matières premières agricoles locales. La suite digitale WeTradeLocal.io permet ainsi de recréer des liens entre les différents acteurs impliqués dans la production et la distribution d'un bien ou d'un service et rend possible une forme de commerce responsable à grande échelle, limitant l'impact carbone des circuits courts, améliorant la répartition de la valeur et garantissant la traçabilité tout au long de la chaîne.

Réduction de l'impact carbone de la filière. WeTradeLocal contribue à réduire les impacts environnementaux générés tout au long de la chaîne dans des secteurs agricoles et industriels clés, *via* des systèmes de circuits courts optimisés : réduction de l'empreinte carbone directe et indirecte des activités, préservation de la biodiversité et des surfaces agricoles, promotion de méthodes culturales respectueuses de l'environnement, optimisation des flux et utilisation de moyens de transports décarbonés, comme le vélo-cargo et les véhicules électriques, réduction et écoconception des emballages, amélioration de la gestion des déchets...

Depuis son lancement, en 2017, l'activité de Fleurs d'Ici a déjà permis d'éviter 16 000 tonnes de CO₂, ce qui représente l'équivalent-carbone de 260 000 trajets Paris-Londres en avion. Au global, Fleurs d'Ici permet de réduire par trente l'impact carbone de la filière horticole.

Par ailleurs, les activités de WeTradeLocal et Fleurs d'Ici permettent de maintenir et de développer l'emploi dans la production agricole, l'artisanat local, le commerce de proximité et le secteur de la logistique/transport. L'entreprise garantit une rémunération équitable de tous ses partenaires (producteurs, transformateurs, logisticiens, transporteurs...). 5 000 emplois directs devraient être créés d'ici 2025 dans le secteur horticole et des milliers de plus grâce au développement de WeTradeLocal sur d'autres filières et dans d'autres pays.

Gros potentiel de développement. 2021 est une année charnière pour le développement de Fleurs d'Ici et de WeTradeLocal. L'entreprise entame une phase de croissance qui se déploie à trois niveaux :

- l'intensification de l'activité sur la filière horticole *via* l'extension du réseau d'artisans partenaires sur le territoire français (horticulteurs et fleuristes) et l'acquisition de nouveaux clients (BtoB et BtoC) ;
- la diversification de l'activité à travers l'application du modèle digital WeTradeLocal.io à de nouveaux secteurs et produits (agroalimentaire, textile, construction, etc.) ;
- l'internationalisation de l'activité visant une implantation dans des pays étrangers, avec comme premières cibles les pays européens limitrophes de la France (Royaume-Uni, Belgique, Luxembourg, Allemagne, Suisse, Italie et Espagne).

Afin de permettre ce développement, l'entreprise s'apprête à annoncer une nouvelle levée de fonds réalisée auprès d'acteurs de références de la finance durable et s'apprête à recruter quarante collaborateurs dans les douze mois (l'équipe étant actuellement composée d'une vingtaine de salariés). ■

3. GÉOTHERMIE : LA SOLUTION ACCENTA

Dans le cadre de sa stratégie immobilière durable, Groupama Immobilier s'interroge sur l'évolution des systèmes énergétiques décarbonés. Et la question vient de se poser à propos du chantier de rénovation du siège parisien du groupe Groupama. En effet, pour dépasser le premier seuil d'économies d'énergie du décret tertiaire, nous étudions la solution de chaufferie bas-carbone développée par Accenta, jeune société spécialisée dans l'efficacité énergétique et la décarbonation du chauffage et de la climatisation des bâtiments.

Née en 2017 de la volonté de ses fondateurs d'accélérer la transition énergétique du bâtiment, Accenta propose des solutions innovantes d'efficacité pour les systèmes de chauffage, climatisation et ventilation du bâtiment. Ses chaufferies bas-carbone utilisent les énergies géothermique et solaire, des pompes à chaleur et un contrôle-commande intelligent. Ce dernier met en œuvre des algorithmes qui anticipent les besoins de chaleur et de froid du bâtiment, et arbitrent entre les différentes sources d'énergie pour optimiser en continu le rendement des installations.

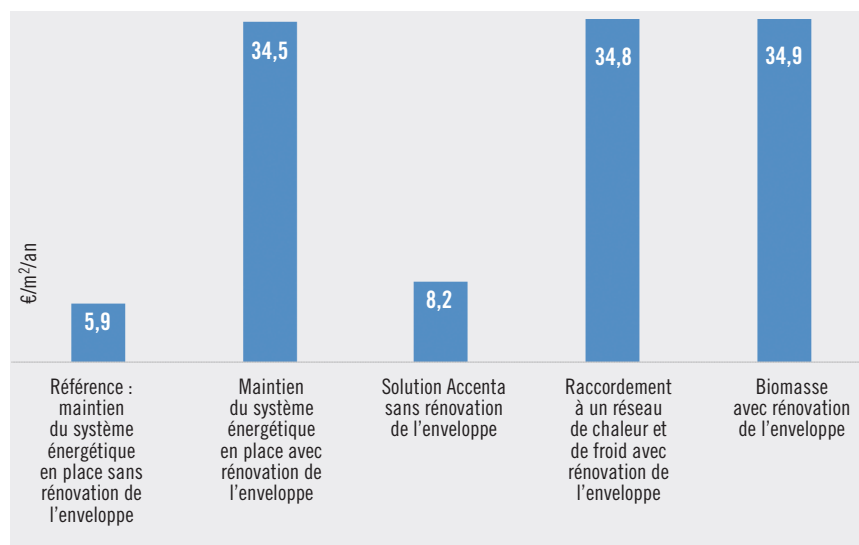
Efficacité énergie et carbone. Les chaufferies bas-carbone d'Accenta sont moins coûteuses, à performance égale, que les technologies concurrentes. De plus, leur efficacité en énergie et carbone est stable dans le temps et garantie par la société, à travers un contrat de performance énergétique porté conjointement par Accenta et le *facility manager*. Ce CPE permet au maître d'ouvrage de sécuriser la performance opérationnelle et la rentabilité de ses projets.

- Une étude réalisée récemment par un organisme indépendant démontre la compétitivité de la solution Accenta dans les opérations de rénovation thermique, en comparant son coût à différentes options permettant d'arriver au même niveau de performance énergétique (graphique 1).
- La solution Accenta affiche également le coût d'abattement de la tonne de CO₂ – coût complet pour éviter l'émission d'une tonne de CO₂ – le plus compétitif (graphique 2).

Exploitation du potentiel aquathermique. Pleinement convaincu de la pertinence de la géothermie pour décarboner l'énergie thermique de ses bâtiments, Groupama s'est donc tourné vers Accenta pour la rénovation du système énergétique de son siège parisien, rue d'Astorg à Paris (VIII^e arrondissement). L'étude de faisabilité réalisée par la société a identifié un important potentiel géothermique sur nappe, technologie privilégiée dans les environnements urbains particulièrement denses avec multiplication de réseaux souterrains.

GRAPHIQUE 1

Coût complet de l'énergie thermique d'un bâtiment tertiaire
selon la solution de rénovation permettant d'obtenir une consommation de 50 kWh EF/m²/an

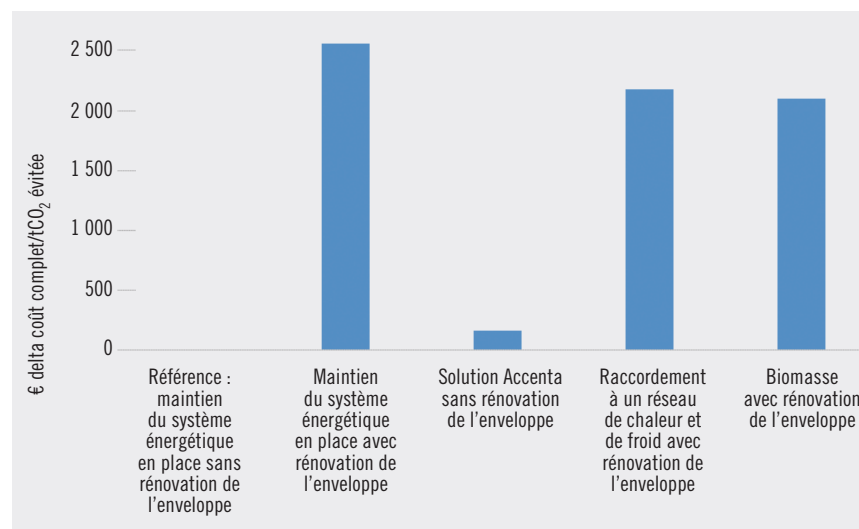


Source : Enea Consulting.

Le graphique ci-dessus compare le coût complet de l'énergie thermique d'un bâtiment tertiaire, initialement moyennement énergivore, en fonction des différentes opérations permettant d'obtenir une consommation de 50 kWh EF/m²/an : solution Accenta ; isolation de l'enveloppe du bâtiment seule ou combinée avec une autre option d'approvisionnement énergétique ; raccordement à un réseau de chaleur urbain ou chaudière à biomasse. La solution Accenta est celle qui offre le coût complet de l'énergie le plus bas.

GRAPHIQUE 2

Coût d'abattement du CO₂ d'un bâtiment tertiaire
selon la solution de rénovation thermique permettant d'obtenir une consommation de 50 kWh EF/m²/an



Source : Enea Consulting.



La géothermie sur nappe, ou aquathermie, exploite la chaleur des nappes phréatiques pour le chauffage et la climatisation des bâtiments. L'eau est remontée à la surface par un premier puits, à la sortie duquel une pompe à chaleur prélève les calories disponibles, puis l'eau est réinjectée par un second puits en aval de la même nappe phréatique. En été, la chaleur fatale issue de la climatisation du bâtiment est injectée dans la nappe – plutôt que dans l'espace urbain –, neutralisant ainsi la problématique des îlots de chaleur.

La solution de chaufferie bas-carbone d'Accenta appliquée au projet de Groupama rue d'Astorg exploite ce potentiel aquathermique, ainsi que les réseaux urbains de chaleur et de froid alimentant initialement le bâtiment. Ces derniers sont utilisés en appoint pour servir les appels de puissance de pointe. La solution permet une économie de 78 % en énergie finale par rapport à la situation initiale – avant rénovation – et une réduction de 82 % des émissions de CO₂. Elle contribue décisivement à la mise en conformité du bâtiment avec les exigences du décret tertiaire, ainsi qu'à la progression de Groupama sur sa trajectoire globale vers la neutralité en carbone.

4. TAXONOMIE EUROPÉENNE : DES LEVIERS POUR LA GESTION D'ACTIFS ?

Le 21 avril 2021, la version finale des critères techniques de la taxonomie verte européenne, a été dévoilée. Elle

permet d'identifier les activités économiques compatibles avec les objectifs climatiques d'atténuation et d'adaptation au climat. Il est important de souligner que ces deux objectifs sont indissociables dans la lutte pour limiter le changement climatique. Souvent, l'adaptation est laissée de côté alors que celle-ci est indispensable dans un contexte où l'on ressent déjà les effets du changement climatique (gelées, sécheresses, inondations, etc.).

Pour le secteur du bâtiment, la taxonomie européenne considère les activités de :

- construction ;
- rénovation ;
- achat et gestion du bâtiment ;
- installation, maintenance et réparation d'équipements.

Définition. Pour rappel, la taxonomie européenne énonce des critères techniques permettant de déterminer si une activité est considérée comme durable ; il ne s'agit pas d'un cadre réglementaire à respecter. C'est à travers les deux autres textes (CSRD et SFDR) relatifs à la publication d'informations financières et non financières que de nouvelles obligations vont apparaître. À travers les critères techniques présentés ici (tableau 1) la taxonomie souhaite inciter les investisseurs institutionnels à investir dans des actifs plus performants pour élever la performance énergétique globale du parc existant.

TABEAU 1

Critères techniques de la taxonomie européenne

Construction	Rénovation	Acquisition et gestion de bâtiments
1. La demande d'énergie primaire nette doit être au moins de 10 % inférieure aux seuils fixés par la norme Near Zero Emission Building (NZEB) en vigueur dans le pays. En France, le seuil NZEB est équivalent à la RT 2012. Mais quelles évolutions avec l'arrivée de la RE 2020 ? 2. Pour les bâtiments de +5 000 m² : ► Ils doivent subir des tests d'étanchéité à défaut de contrôles qualité robustes pendant la construction. ► Le potentiel de réchauffement planétaire (PRP) est communiqué sous la forme d'un indicateur numérique pour chaque étape du cycle de vie en kg éq CO₂/m² (de surface intérieure utile totale) exprimé en moyenne annuelle pour une période d'étude de référence de 50 ans.	La rénovation satisfait aux exigences en matière de performance énergétique d'un niveau optimal en fonction des coûts, conformément à la directive EPBD (Directive sur la performance énergétique des bâtiments) retranscrite en France. Cette directive va d'ailleurs être révisée par la Commission européenne afin de respecter les objectifs de réduction d'émission de gaz à effet de serre de l'Union européenne (-55 % en 2030 par rapport à 1990). ou Réaliser une économie d'énergie > 30 % par rapport à l'état initial du bâtiment. La validation doit être apportée par un auditeur externe accrédité.	Bâtiments construits avant le 31 décembre 2020 : ► Il faut avoir un DPE classe A ou appartenir au top 15 % du marché local en consommation d'énergie primaire (régional ou national) par typologie de bâtiment (résidentiel et non résidentiel). Bâtiments construits après le 31 décembre 2020 : ► Il faut être conforme aux critères établis pour la construction de nouveaux bâtiments (voir 1^{re} colonne).

TABLEAUX 2

Récapitulatif des DNSH et des activités concernées

DNSH appliqué aux activités : Construction – Rénovation
– Achat et gestion de bâtiments

Adaptation :

- Identifier les risques climatiques physiques susceptibles d'affecter ces trois activités.
- Évaluer les risques en utilisant des projections climatiques de pointe (sur 10-30 ans).
- Évaluer les solutions d'adaptation pouvant réduire les risques identifiés.

DNSH appliqués à l'activité : Construction - Rénovation

Utilisation durable ressources en eau

- La consommation en eau des appareils est attestée par des fiches techniques ou autre dispositif.
- La taxonomie fixe des seuils pour les écoulements de robinets, douches, toilette et urinoirs à ne pas dépasser.
- Lors du chantier : Identification des risques de dégradation de la qualité de l'eau, prévention du stress hydrique + plan de gestion d'utilisation et protection de la ressource.

Économie circulaire

- Au moins 70% (en poids) des déchets de construction / démolition non dangereux produits sur le chantier sont préparés pour réutilisation, recyclage et autres formules de valorisation de matière.
- La conception et construction doit soutenir la circularité. Il faut démontrer via des normes comment les bâtiments sont conçus pour être plus efficaces en terme de ressources, flexibles, démontables afin de permettre la réutilisation, le recyclage ou autres formules de valorisation de matière.

Prévention et contrôle de la pollution

- Norme d'émission de composés organiques volatils et cancérigènes (catégorie IA et IB) et de formaldéhyde
- Si la nouvelle construction est située sur un site potentiellement contaminé, une enquête sur les contaminants potentiels doit être menée.
- Des mesures sont prises pour réduire le bruit, la poussière et les émissions polluantes pendant les travaux.

DNSH appliqué à l'activité : Construction

Biodiversité :

- Au sein de l'UE il faudra réaliser des études d'impact sur l'environnement (EIE) et en dehors de l'UE, les EIE sont réalisées en fonction des dispositions nationales ou normes internationales.
- La mise en œuvre de mesures d'atténuation et de compensation sont requises pour protéger l'environnement
- Les nouvelles constructions ne peuvent être réalisées sur :
 - Des terres arables ou cultivées présentant un niveau de fertilité modéré à élevé et une biodiversité souterraine
 - Des terres vierges à haute valeur de biodiversité reconnue et les terres servant d'habitat aux espèces menacées inscrites sur la liste rouge UICN (Union internationale pour la conservation de la nature)
 - Des terres correspondant à la définition de la forêt telle qu'elle figure dans la législation nationale utilisée dans l'inventaire national des GES.

Ces critères constituent la première étape pour qualifier une activité de « durable ». Ensuite, il faut que cette activité ne cause aucun préjudice important à aucun des objectifs environnementaux, via les normes et indicateurs compilés dans la catégorie DNSH (*Do No Significant Harm*). Ces normes et indicateurs s'inspirent des réglementations européennes existantes. Toutes les activités ne sont pas soumises à l'ensemble des enjeux environnementaux (tableaux 2, récapitulatif des DNSH et des activités concernées).

Besoin d'un langage commun. L'ensemble de ces critères reflètent bien le caractère complexe et opaque du texte de taxonomie européenne. Il s'agit d'un ensemble de propositions et d'intentions qui restent aujourd'hui peu concrètes sur la manière de les mettre en œuvre de manière opérationnelle. Il est donc très difficile pour un investisseur d'anticiper cette nouvelle classification d'actifs et les impacts sur la valeur des immeubles.

De plus, l'un des objectifs de la taxonomie européenne est d'établir un langage commun sur ce qu'est une activité verte, mais les critères techniques sont souvent basés sur des directives européennes qui ont été retranscrites différemment au sein des

États membres. Par exemple, un DPE classe A n'aura pas les mêmes indicateurs et seuils entre deux États membres, il se peut que l'un soit plus ambitieux que l'autre ; il restera donc des disparités entre les pays.

CONCLUSION : UN DÉFI POUR LES GESTIONNAIRES D'ACTIFS

Les défis ne manquent pas aux gestionnaires d'actifs immobiliers : lutter contre le dérèglement climatique, tout en envisageant de s'y adapter ; répondre aux réglementations plus contraignantes et faire face aux évolutions du monde du travail ; devenir résilient face aux chocs, tout en restant un abri de protection sûr et douillet ; et devenir un lieu d'innovation perpétuel dans lequel vivre des expériences devient le Graal.

Sans oublier de rester un actif de rapport ! Ces défis seront relevés grâce à de plus en plus de compétences humaines et de collaboration entre tous les acteurs, et de plus en plus de partage de la chaîne de valeur. Sans oublier de faire évoluer notre regard sur les valeurs « immatérielles » des actifs pour les valoriser à leur juste prix. ▀

RÉFLEXIONS

immobilières

La revue de l'IEIF
N° 95 - 2^e trimestre 2021

À PROPOS DE L'IEIF

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

L'approche de l'IEIF intègre l'immobilier à la fois dans l'économie et dans l'allocation d'actifs. Elle est transversale, l'IEIF suivant à la fois les marchés (immobilier d'entreprise, logement), les fonds immobiliers (cotés : SIIC, REIT ; non cotés : SCPI, OPCI, FIA) et le financement.

L'IEIF compte aujourd'hui plus de 120 sociétés membres. Il s'appuie sur une équipe de 23 personnes, dont 7 chercheurs associés. Il dispose de nombreuses bases de données économiques, financières et immobilières, dont certaines ont plus de 30 ans d'historique.

www.ieif.fr



INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE