

# Les sociétés foncières, des acteurs financiers qui doivent se mettre au service de la transition énergétique du bâtiment

**Jean Fontana**

Senior Carbon Data Analyst

**Lucas Schmitt**

Carbon Data Analyst

**Novembre 2021**

# Sommaire

<b>Résumé exécutif .....</b>	<b>3</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>Partie 1 : Les sociétés foncières, Responsables d'un parc immobilier existant à travers leurs activités de gestion .....</b>	<b>6</b>
1 Les enjeux sur le parc immobilier existant et la responsabilité des sociétés foncières.....	7
2 Les performances actuelles des sociétés foncières témoignent des enjeux climatiques du bâtiment. ....	9
3 Les sociétés foncières doivent investir dans la baisse d'intensité de leur portefeuille immobilier. ....	15
<b>Partie 2 : Les sociétés foncières, Responsables d'un parc immobilier futur du fait de leurs activités de promotion .....</b>	<b>18</b>
1 Les enjeux de la construction, et la responsabilité des foncières en tant que promoteurs immobiliers.....	19
2 Performances actuelles des promoteurs et constructeurs. ....	21
3 Les sociétés foncières doivent investir dans la baisse d'intensité de leur portefeuille immobilier. ....	25
<b>Conclusion .....</b>	<b>27</b>
Sources .....	28
Glossaire.....	29

# Résumé exécutif

- Les sociétés foncières, acteurs financiers, jouent un rôle clef dans l'écosystème du bâtiment. En tant que telles, elles sont des témoins des enjeux écologiques de ce secteur, mais aussi des acteurs de la transition du bâtiment.
- Dans le monde, le secteur du bâtiment (parc existant et construction confondus) consomme 36% de l'énergie finale consommée, et émet 37% des émissions mondiales de CO<sub>2</sub>. La transition du secteur est donc une nécessité, qui se traduit de plus en plus dans la réglementation : rien qu'en France, le décret tertiaire impose des économies d'énergie à une partie du parc existant, et la réglementation environnementale, appliquée dès janvier 2022, imposera des seuils sur tout le cycle de vie des projets en construction.
- Les sociétés foncières, en tant que gestionnaires d'un parc mais aussi en tant que promoteur immobilier, ont un rôle majeur à jouer dans cette transition, d'autant que leur poids économique est considérable.
- Les performances climatiques des sociétés foncières en tant que gestionnaires dépendent fortement de ce portefeuille d'actifs immobiliers. En effet, les usages de chaque bâtiment, ainsi que leur localisation, déterminent en grande partie les performances des foncières. Cela ne doit pas pour autant retirer la responsabilité aux gestionnaires, qui peuvent et doivent activer plusieurs leviers pour réduire l'intensité de leur portefeuille. Les sociétés foncières peuvent en effet agir sur la sobriété énergétique de son parc (via une sobriété dans les usages ou via la rénovation), mais aussi sur le mix énergétique utilisé par ses bâtiments.
- Du côté de leurs activités de promotion immobilière, les sociétés foncières ne semblent pas avoir conscience du rôle majeur qu'elles pourraient jouer en tant que maître d'ouvrage. Elles ne sont pas assez transparentes sur les performances énergétiques des bâtiments qu'elles promeuvent, ni sur les matériaux et modes constructifs utilisés dans les constructions. Pourtant, les constructeurs – et donc les promoteurs immobiliers qui passent commande – peuvent actionner des leviers de transition sur les trois dimensions de réduction des émissions induites, d'augmentation des émissions évitées par les clients et de séquestration des émissions.

# Introduction

Depuis une dizaine d'années, le rôle de la finance dans la transition énergétique et climatique est de plus en plus affirmé dans les discours politiques et économiques. Lors d'une déclaration sur la question climatique le 10 mars 2021, le Ministre de l'Économie et des Finances Bruno Le Maire insiste : « La finance, c'est le nerf de la guerre climatique, la finance sera verte ou ne sera pas. » Tout comme les acteurs publics, les acteurs de la finance doivent donc jouer un rôle dans le financement de la transition de l'économie.

Transposons ce discours à l'écosystème du bâtiment. Les besoins financiers du secteur pour réaliser sa transition sont importants, et nous y reviendrons. Si ces besoins peuvent être assurés en partie par la puissance publique, les acteurs privés, tels que les sociétés foncières, ont un rôle potentiel considérable en jouant sur leurs allocations du capital.

Une société foncière est une entreprise qui détient un parc immobilier : c'est son **portefeuille d'actifs immobiliers**. Ce portefeuille peut être composé de plusieurs types d'actifs : outre les logements d'habitation ou les bureaux auxquels on pense immédiatement, il peut être constitué d'immobilier d'entreprise – entrepôts ou locaux à usage industriel – ou d'immobilier d'exploitation – hôpitaux, centres commerciaux par exemple. Par ailleurs, ce portefeuille n'est pas figé : la société foncière peut acheter et vendre des actifs de son portefeuille, ou jouer un rôle de promoteur immobilier pour enrichir ce portefeuille. Enfin, ce portefeuille est source de revenus pour la société foncière : l'exploitation des actifs lui permet de percevoir des loyers, la cession de certains actifs lui permet d'espérer percevoir des plus-values. Dans tous les cas, l'objectif est de **valoriser** le portefeuille : une bonne gestion de l'existant permettra d'optimiser les loyers, une valorisation des actifs ou la construction de nouveaux actifs attractifs permettra d'espérer réaliser des plus-values en cas de cession.

On le voit, les sociétés foncières sont résolument des **acteurs financiers**. Telles, elles jouent un rôle clef dans l'écosystème du bâtiment : parce qu'elles détiennent un parc immobilier, elles **témoignent** des enjeux écologiques auquel est confronté ce dernier ; parce qu'elles investissent dans un portefeuille immobilier, elles **sont des acteurs** de la transition par leurs décisions d'investissement.

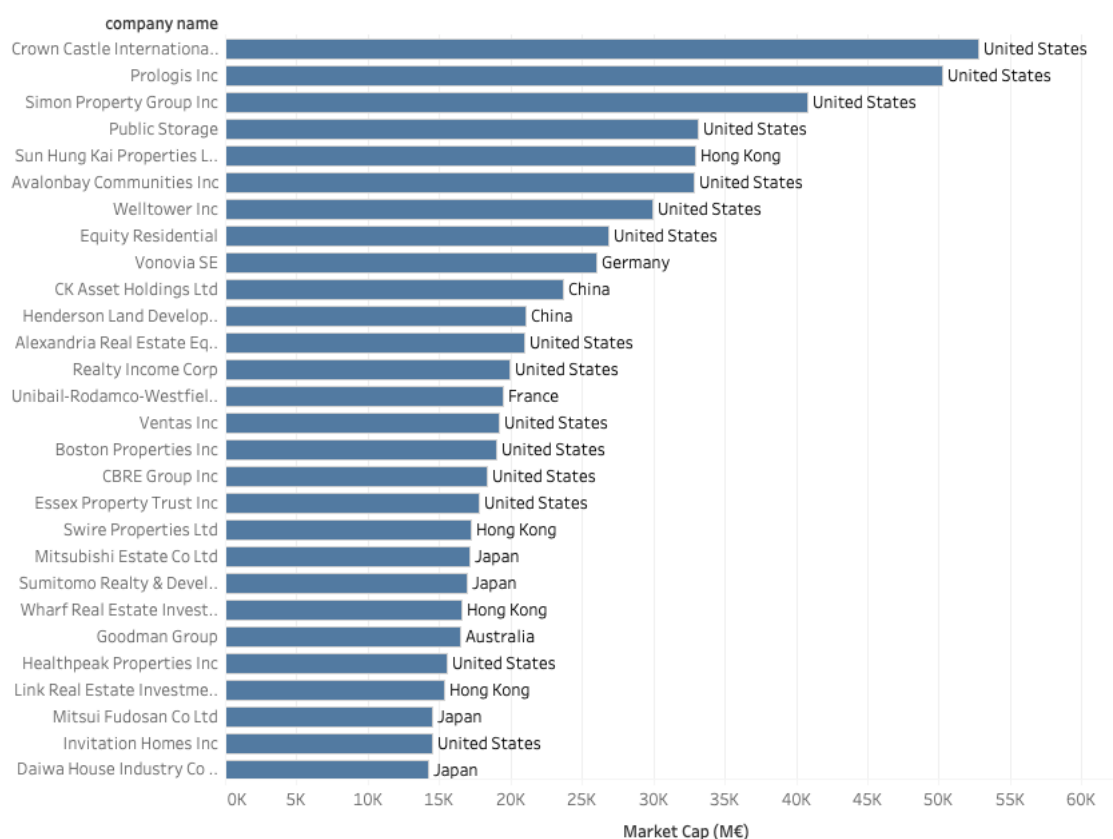
Partons donc de ces protagonistes pour établir un **diagnostic** des enjeux climatiques auxquels le secteur du bâtiment est confronté, puis pour déterminer les **solutions** que le secteur peut mettre en place pour accomplir sa transition.

Dans un premier temps, il s'agira de s'intéresser à l'existant : les parcs immobiliers témoignent des enjeux du secteur, et les foncières qui les détiennent ont la responsabilité d'investir pour permettre la transition de leurs actifs. Nous nous intéresserons ensuite à la construction : dans leur rôle de promoteurs donc maîtres d'ouvrages, les sociétés foncières sont concernées par les enjeux de la construction, et elles tiennent en partie les leviers à actionner pour la transition de ce secteur.

Pour mener à bien cette analyse, nous utiliserons les données produites par Carbon4 Finance à partir de la méthodologie *Carbon Impact Analytics* (CIA), sur un échantillon de 147 entreprises. Les données exploitées pour effectuer nos analyses sont des données d'activité publiées par les entreprises : elles peuvent être issues de rapports annuels ou d'autres sources publiques et servent de base aux calculs effectués dans l'analyse CIA pour évaluer l'empreinte carbone passée, présente et future. Dans notre base, les analyses sont fondées sur des données 2019 et 2020. Chaque entreprise analysée dans ce papier peut être analysée selon trois types d'activités : des activités de gestion, des activités de promotion/construction, des activités de rénovation. Pour analyser les sociétés foncières, nous nous intéresserons naturellement aux activités de gestionnaire, qui constituent leur cœur de métier. Mais nous considérerons également leurs activités de promoteur, qui seront envisagées comme des activités de construction. Les activités de rénovation seront quant à elles exclues de l'analyse, l'échantillon n'étant pas suffisamment large pour être représentatif.

Notre base de données est constituée des principales capitalisations boursières mondiales, avec des acteurs tels que Crown Castle International, Prologis ou Simon Property Group aux États-Unis, Vonovia SE, Unibail-Rodamco-Westfield ou Deutsche Wohnen en Europe. Au total, la capitalisation boursière des entreprises analysées ici représente près de 1 500 Mds €, soit près de 65% de la capitalisation boursière totale des entreprises du secteur dans les marchés développés<sup>1</sup>.

Principales capitalisations boursières couvertes par la méthodologie CIA



<sup>1</sup> European Public Real Estate Association. (January 2021). *Global Real Estate Total Markets Table Q4 – 2020*.

# 1.

**Les sociétés foncières,  
Responsables d'un  
parc immobilier  
existant à travers leurs  
activités de gestion**





# 1 Les enjeux sur le parc immobilier existant et la responsabilité des sociétés foncières.

On l'a vu, la société foncière détient un parc immobilier qui s'apparente à un portefeuille d'actifs immobiliers. Il est donc naturel de s'interroger sur l'impact climatique du parc existant. Le parc immobilier actuel est l'objet d'un double enjeu, énergétique et climatique, et tous les pays y sont confrontés.

Au niveau français, et d'un point de vue énergétique, le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) représente 45% de l'énergie finale consommée<sup>2</sup>. C'est le secteur le plus consommateur d'énergie du pays, devant les transports (33%) et l'industrie (19%). Le parc immobilier français est ancien : les deux tiers du bâti datent d'avant 1974<sup>3</sup>, année de la première réglementation sur la consommation d'énergie, ce qui peut expliquer que ce secteur soit si énergivore. Du point de vue des gaz à effet de serre, le secteur représente 28% des émissions nationales, sans compter le poids de la construction et de la déconstruction<sup>4</sup> (qui représentent 1 à 2% des émissions) : c'est le deuxième secteur le plus émissif en France, derrière le transport. Au niveau mondial, le secteur du bâtiment représente 30% de l'énergie consommée, derrière le secteur industriel mais devant le transport. Il représente par ailleurs 27% des émissions mondiales de CO<sub>2</sub>, et se situe là encore en deuxième position derrière l'industrie et devant les transports<sup>5</sup>.

Face à ces enjeux, les sociétés foncières tiennent une **responsabilité** clef dans la gestion de leur parc immobilier. Du fait de leur poids économique, ces sociétés disposent d'un levier majeur pour la transition. Au-delà de cette responsabilité sociétale, les sociétés foncières ne peuvent qu'être rattrapées par les enjeux de transition, à la fois par des incitations économiques et par des réglementations.

Le **poids économique** des sociétés foncières est **indéniable** : sur la seule période 2017-2021, les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées SIIC françaises prévoyaient des investissements immobiliers de près de 22 Mds€ (soit 5,5 Mds€ par an)<sup>6</sup>. Comparons ce chiffre aux estimations de la Stratégie Nationale Bas Carbone SNBC qui indiquent que « les besoins en investissements total (public + privé) sont évalués sur les trois prochaines décennies dans une fourchette de 15 à 30 milliards d'euros par an »<sup>7</sup> : cela indique qu'à ce rythme, les SIIC pourraient participer à l'effort d'investissement nécessaire à hauteur de 20% si tous leurs investissements étaient tournés vers des solutions de transition. En tant que financeurs de l'immobilier, les foncières ont donc un rôle clef à jouer dans la transition énergétique du secteur dans son ensemble.

Au-delà de cette responsabilité citoyenne, les sociétés foncières peuvent être **incitées** – voire **contraintes** – à effectuer leur transition énergétique.

---

<sup>2</sup> ADEME. (2018). *Climat, Air et Énergie. Chiffres clés – édition 2018*.

<sup>3</sup> Bâtir pour la planète. <https://www.batirpourlaplanete.fr/batiment-changement-climatique-lutte-comment/> page consultée le 3 novembre 2021.

<sup>4</sup> Ministère de la transition écologique et solidaire. (Mars 2020). *Stratégie nationale bas carbone*.

<sup>5</sup> United Nations Environment Programme (2021). *2021 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector*.

<sup>6</sup> Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (2017). *Les SIIC – Construire la ville de demain*.

<sup>7</sup> Ministère de la transition écologique et solidaire. (Mars 2020). *Stratégie nationale bas carbone*.

Elles sont **incitées** économiquement à investir dans la transition, pour augmenter leurs revenus et pour diminuer leurs dépenses. Le taux d'occupation de ses immeubles est naturellement la principale préoccupation d'une foncière. Garantir des locaux bien isolés, plus économiques à l'usage pour ses locataires est une bonne façon d'améliorer l'attractivité de ses actifs. Ainsi la Fédération Française du Bâtiment estime-t-elle qu'après rénovation énergétique, la facture d'énergie d'une maison moyenne diminue de plus de 3000€ par an<sup>8</sup>, ce qui peut inciter un foyer à préférer ce logement rénové à un autre logement. Il en est de même dans le secteur de l'immobilier professionnel. Si la facture énergétique incombe à la société foncière plutôt qu'aux locataires, l'incitation financière sera la même, mais cette fois du côté de la foncière, encourageant celle-ci à faire des économies d'énergie en investissant dans la transition énergétique.

Mais les foncières sont aussi **contraintes** d'investir dans la transition énergétique, car elles sont ou seront soumises à la réglementation de plus en plus exigeante. **Au niveau européen**, les enjeux auxquels sont confrontées les sociétés foncières sont d'ailleurs bien compris. Dans la taxonomie européenne, l'acquisition et la possession d'un parc immobilier est pris en compte<sup>9</sup>, et seuls les bâtiments dont le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est de A entrent dans les activités « contribuant de manière substantielle à l'atténuation du changement climatique ». **Côté français**, si la Réglementation Thermique (RT – voir *infra*), ne concerne pour l'instant que les bâtiments neufs, les objectifs imputés au parc immobilier sont ambitieux : la SNBC prévoit ainsi de réduire les émissions du secteur du bâtiment de 49% d'ici 2030 (par rapport à 2015), avant d'atteindre une décarbonation complète du secteur à l'horizon 2050<sup>10</sup>. Pour atteindre ces objectifs, le décret tertiaire impose aux entreprises de réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m<sup>2</sup> (83% du parc français), à hauteur de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, 60% d'ici 2050<sup>11</sup>. Le levier de décarbonation du bâtiment constitue par ailleurs une priorité dans les politiques publiques, comme en témoigne le plan de relance « France Relance », qui investit dans la rénovation thermique des bâtiments : sur 100 Mds d'euros, 30 Mds sont destinés au financement de la transition écologique, et « la rénovation thermique des bâtiments » figure parmi les quatre axes d'investissements<sup>12</sup>. Il faut prendre en considération le fait que pour parvenir à ces objectifs, d'autres leviers réglementaires pourront être activés par les pouvoirs publics à l'avenir, ce qui constitue un risque de transition<sup>13</sup> pour le secteur immobilier et donc pour les sociétés foncières.

---

<sup>8</sup> Bâtir pour la Planète. <https://www.batirpourlaplanete.fr/chiffres-benefices-environnemental-des-travaux-de-renovation-energetique/> Page consultée le 3 novembre 2021.

<sup>9</sup> Commission Européenne. [https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity\\_en.htm?reference=7.7](https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity_en.htm?reference=7.7) Page consultée le 3 novembre 2021.

<sup>10</sup> Ministère de la transition écologique et solidaire. (Mars 2020). *Stratégie nationale bas carbone*. Ce chiffre ne tient pas compte des fuites résiduelles « incompressibles » de gaz (gaz fluorés, gaz renouvelables).

<sup>11</sup> Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

<sup>12</sup> Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. <https://www.economie.gouv.fr/presentation-plan-relance>. Page consultée le 3 novembre 2021.

<sup>13</sup> Les risques de transition peuvent être définis comme les risques financiers résultant du processus d'ajustement vers une économie bas carbone, et peuvent revêtir plusieurs formes (évolutions réglementaires, technologiques, etc.)



## 2 Les performances actuelles des sociétés foncières témoignent des enjeux climatiques du bâtiment.

Les sociétés foncières ont donc une **responsabilité** vis-à-vis des **enjeux** auxquels le secteur du bâtiment doit faire face. Établissons alors un diagnostic des performances des sociétés foncières de notre échantillon, afin de voir où se situent ces acteurs clefs du secteur.

Pour rappel, la méthodologie *Carbon Impact Analytics* (CIA) permet d'attribuer aux entreprises d'un même secteur un ordre de mérite - « score » - quant à leur contribution à la lutte contre les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Cette mesure de la contribution relative - « impact » - est aussi une manière de mesurer de fait le « risque de transition » auquel sera exposée l'entreprise dans le futur<sup>14</sup>. Lorsqu'on applique la méthodologie CIA aux sociétés foncières, on analyse spécifiquement leur portefeuille d'actifs immobiliers ainsi que les initiatives prises par chacune pour en améliorer la performance climatique. Et de même que notre méthodologie permet de mesurer l'impact climatique de l'économie dans son ensemble, de même elle peut fournir des informations précieuses sur les enjeux spécifiques au bâtiment. Étudions donc les résultats des sociétés foncières pour en savoir plus sur les enjeux du secteur du bâtiment lui-même.

Parmi l'ensemble des sociétés analysées *via* la méthodologie CIA, 142 entreprises sont considérées comme des sociétés foncières ; leur rôle est qualifié « d'activités de gestion ». Notons que les sociétés foncières qui ne gèrent pas en propre leurs surfaces mais externalisent l'ensemble ou une partie de ces activités à des tiers, restent considérées comme des gestionnaires, du fait de leur responsabilité de donneurs d'ordre sur ces surfaces.

Pour noter ou « scorer » une entreprise ayant une activité de gestion, la méthodologie CIA prend en compte trois sous-notes allant de 1 ou A+ (meilleur score) à 15 ou E- (pire score) et les pondère selon leur importance afin d'obtenir un score sectoriel :

- **La première est la « note passée ».** En utilisant les données d'émissions reportées par l'entreprise, nous considérons l'évolution de l'intensité scope 1&2 de l'acteur (en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) entre l'année n-5 et l'année n, puis comparons cette évolution avec les scénarios de l'AIE<sup>15</sup>. Les entreprises dont la réduction est alignée avec le scénario BD2S (Beyond 2DS, soit un scénario d'émissions compatible avec une hausse de la température moyenne planétaire limitée à +1.75°C en 2100 par rapport à l'ère

---

<sup>14</sup> Risque de transition appliqué à la valeur d'un titre coté : Les entreprises qui ont les moins bons scores de contributions sont susceptibles de subir plus que d'autres les effets des changements de « préférence collective » : nouvelles réglementations, nouveaux modes de consommation, politique de sélection des investisseurs. Les entreprises qui ont les meilleurs scores de contribution auront en revanche tôt ou tard la faveur des politiques et du marché et donc les meilleures perspectives de leur secteur. Le risque de transition influe potentiellement sur la valeur d'un titre, à terme ou par anticipation du marché.

<sup>15</sup> International Energy Agency (2017). *Energy Technology Perspectives 2017*.

préindustrielle, soit 1.75°C en 2100) se voient attribuer le meilleur score, alors que celles qui n'ont pas diminué leur intensité ou ne reportent pas de données se voient attribuer le pire score passé. Cette sous-note constitue 20% de la note sectorielle finale ;

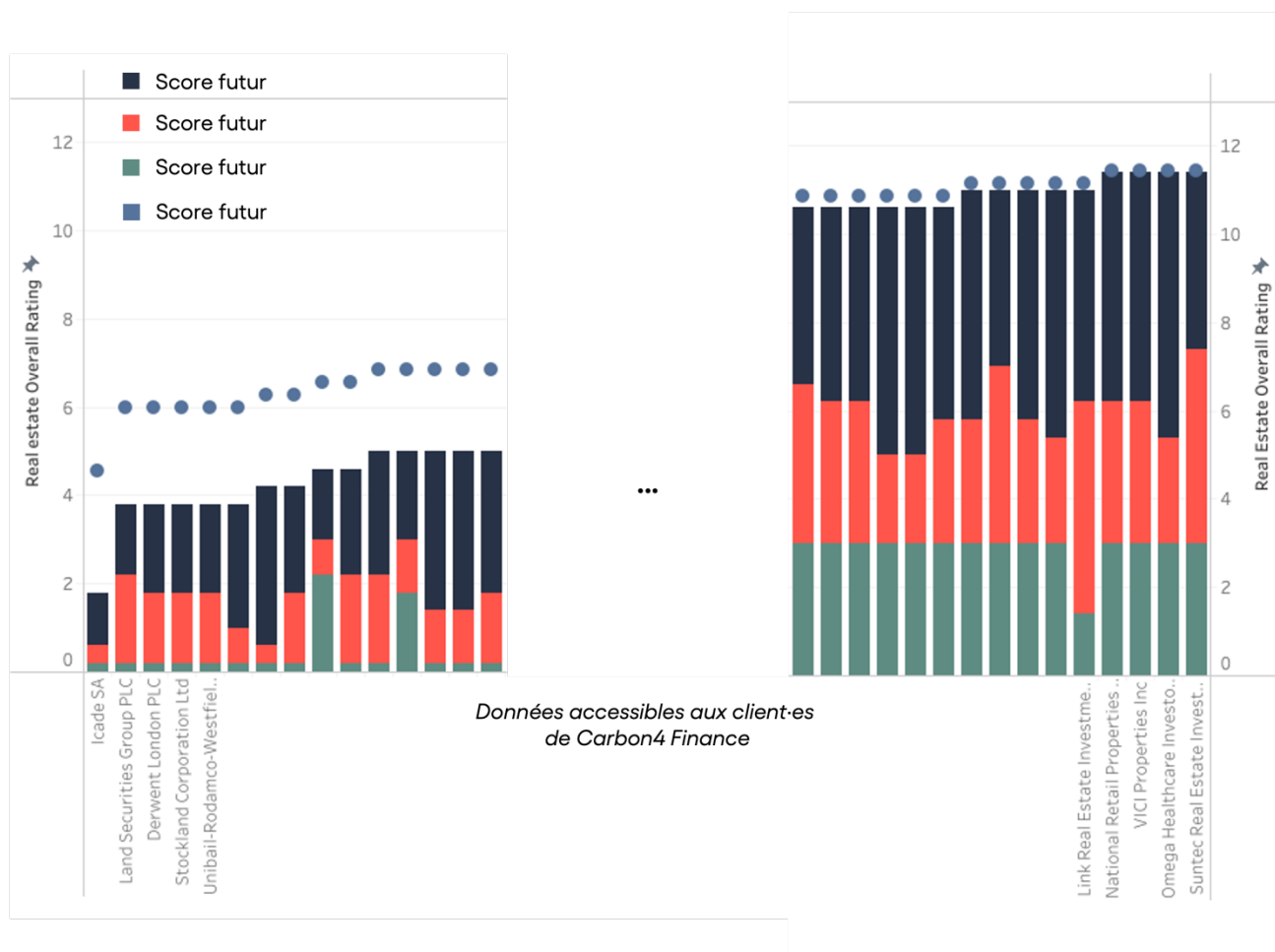
- **La seconde est la « note présente ».** Nous prenons ici en compte l'intensité carbone scope 1, 2 et 3 (en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>), intensité issue des données reportées par l'entreprise lorsque celles-ci sont exhaustives et fiables, ou issue de nos calculs dans le cas contraire. La note présente constitue 40% de la note sectorielle finale ;
- **La troisième est la « note future »**, qui analyse la stratégie de l'entreprise. Cette sous-note, qui compte pour 40% de la note sectorielle finale, prend en compte plusieurs critères dans le cas de la gestion. Outre les cibles de réduction sur la performance énergétique de son parc immobilier, sur l'intensité carbone scope 1&2 et sur l'intensité carbone scope 3, nous considérons les investissements réalisés par l'entreprise dans la transition énergétique, ainsi que les critères de gouvernance liés au climat (implication du management, sensibilisation des équipes et incitations à la transition du personnel).

Plusieurs points doivent être soulevés à ce stade :

- Dans le cas d'une société foncière,  
Le scope 1&2 concerne :
  - Les émissions associées aux consommations énergétiques dans le siège de l'entreprise ;
  - Les émissions associées aux consommations énergétiques dans les parties communes des bâtiments gérés par l'entreprise (hors amont de l'énergie).
- Le scope 3 concerne :
  - Les émissions liées à l'amont de l'énergie (production d'énergie)
  - Les émissions énergétiques des parties privatives des bâtiments gérés par l'entreprise.
- L'indicateur passé ne prend en compte que les émissions reportées par l'entreprise, alors que l'indicateur présent prend en compte soit les émissions reportées, soit les émissions calculées. Considérer les émissions reportées nécessite d'avoir des informations complètes, prenant en compte l'ensemble des scope 1, 2 et 3, donc le siège, les parties communes ainsi que les parties privatives. Cette exigence réduit le nombre d'entreprises pour lesquelles nous utilisons les données reportées.

Intéressons-nous maintenant aux résultats. Nous observons ci-dessous la répartition des scores sectoriels finaux de notre échantillon, avec la participation de chaque sous-score dans ce score sectoriel. En vert le **sous-score passé**, en rouge le **sous-score présent**, en bleu le **sous-score futur**. La somme pondérée de ces sous-scores donne la note sectorielle du secteur, qui est ensuite corrigée d'un *cap and floor* sectoriel – établi entre 4/15 (B+) et

14/15 (E) pour les gestionnaires – pour aboutir à un score sectoriel indiqué par les points bleus dans ce graphique.



Le score moyen de notre échantillon s'établit à une note de 9/15, indiquant que les sociétés de notre base ne contribuent que très faiblement à la transition énergétique. Il faut toutefois préciser que les performances des sociétés de notre échantillon sont hétérogènes, certaines sociétés foncières ayant une note de 5 ou 6/15, indiquant qu'elles contribuent favorablement à la transition énergétique (c'est le cas des meilleures sociétés de l'échantillon, ICADE SA, Land Securities Group PLC, Derwent London PLC, etc.), lorsque des sociétés décrivent des scores de 10 voire 11/15, indiquant qu'elles ne contribuent pas à la transition climatique. Voyons ce qui détermine ces résultats.

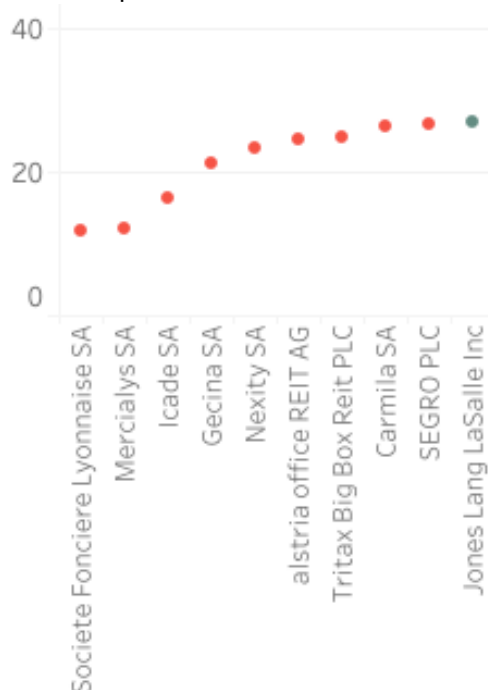
Les six meilleures entreprises de notre échantillon – Icade SA, Land Securities Group PLC, Derwent London PLC, Stockland Corporation Ltd, Unibail-Rodamco-Westfield SE et GECINA SA – ont toutes des **scores passés** favorables : par exemple, Land Securities Group PLC a vu son intensité carbone scope 1&2 décroître de plus de 40% entre 2015 et 2020. A l'inverse, deux tiers de l'échantillon a obtenu le pire sous-score passé, ce qui a pesé sur leur résultat final. Cela s'explique par le fait que certaines sociétés n'ont pas diminué leur intensité scope 1&2, mais surtout, pour la plupart des entreprises, par le manque de transparence (intensité scope 1&2 non reportée en n-5 et/ou en n, ou reportée sur des périmètres non comparables) – ce qui rappelle la nécessité d'une bonne transparence sur les émissions des foncières.

Portons à présent notre attention sur le **sous-score présent**, qui est déterminé par l'intensité carbone du parc immobilier – scope 1, 2 et 3 confondus. L'intensité moyenne de notre échantillon s'établit à 66 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Comparons cette intensité moyenne avec les indications données par les réglementations thermiques successives françaises : la réglementation thermique RT 2012<sup>16</sup> fournit un seuil indicatif (non contraignant) de 29 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, bien loin des 66 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> de notre échantillon. Pire encore, cette intensité demeure au-dessus du seuil établi par la réglementation thermique de 1988 de 40kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> ! Ces chiffres confirment le chemin qu'il reste à parcourir pour décarboner les bâtiments existants.

Les résultats présents varient toutefois fortement d'une société foncière à l'autre, pour deux raisons principales : la première raison est que la société foncière a un portefeuille favorable par nature, car il est composé d'actifs dans des secteurs et des géographies relativement moins carbonés que ses pairs. La seconde raison est que – toutes choses égales par ailleurs – la société foncière a fourni des efforts de réduction de l'empreinte scope 1, 2 et 3 de son portefeuille. Ce deuxième facteur d'explication est plus difficile à mesurer, car il nécessite un report exhaustif et fiable des émissions sur tous les scopes (selon les deux triptyques siège social/parties communes/parties privatives et scope 1&2/scope 3 amont de l'énergie/scope 3 aval). Dans notre échantillon, 19 entreprises ont reporté de manière rigoureuse leurs émissions sur ce périmètre, et leur intensité moyenne scope 1, 2 et 3 est effectivement plus faible (à hauteur de 61 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) que les sociétés foncières pour lesquelles nous avons recalculé les émissions totales (67 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>), ce qui indique qu'elles ont fourni des efforts sur l'intensité de leur parc immobilier.

Concentrons-nous plutôt sur le premier facteur d'explication : la composition du portefeuille immobilier. L'intensité du parc immobilier dépend fortement de la nature du portefeuille, en termes de secteurs et de géographie. Étudions ainsi les secteurs dans lesquels sont investies les entreprises décrivant les meilleures intensités carbonées.

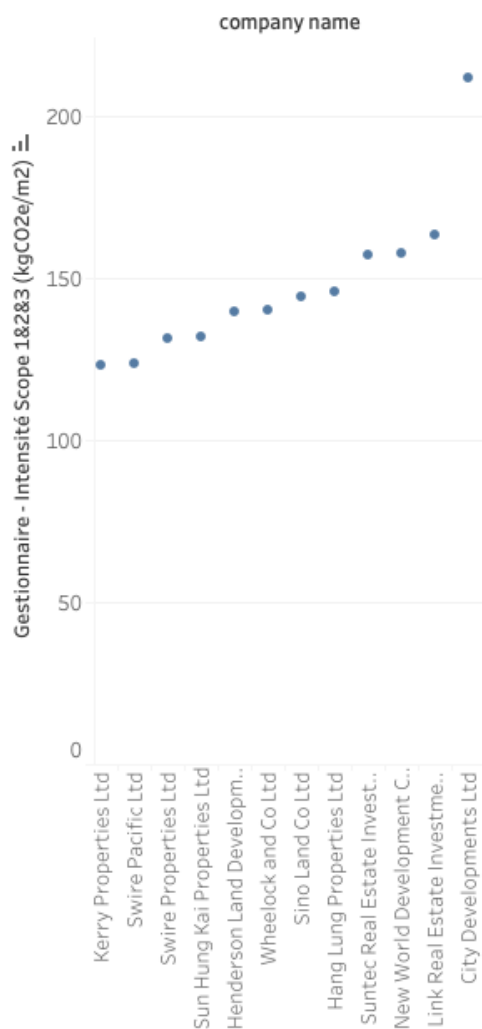
Dans les dix plus faibles intensités, nous observons la présence de sociétés foncières investies principalement dans les activités de bureaux (Société Foncière Lyonnaise, Gecina, Alstria Office ou Nexity), de logements (Gecina et Nexity ou encore Jones Lang LaSalle Inc), de stockage (Tritax Big Box et Segro PLC). Ajoutons les activités de retail pour les acteurs français tels que Mercialis ou Carmila.



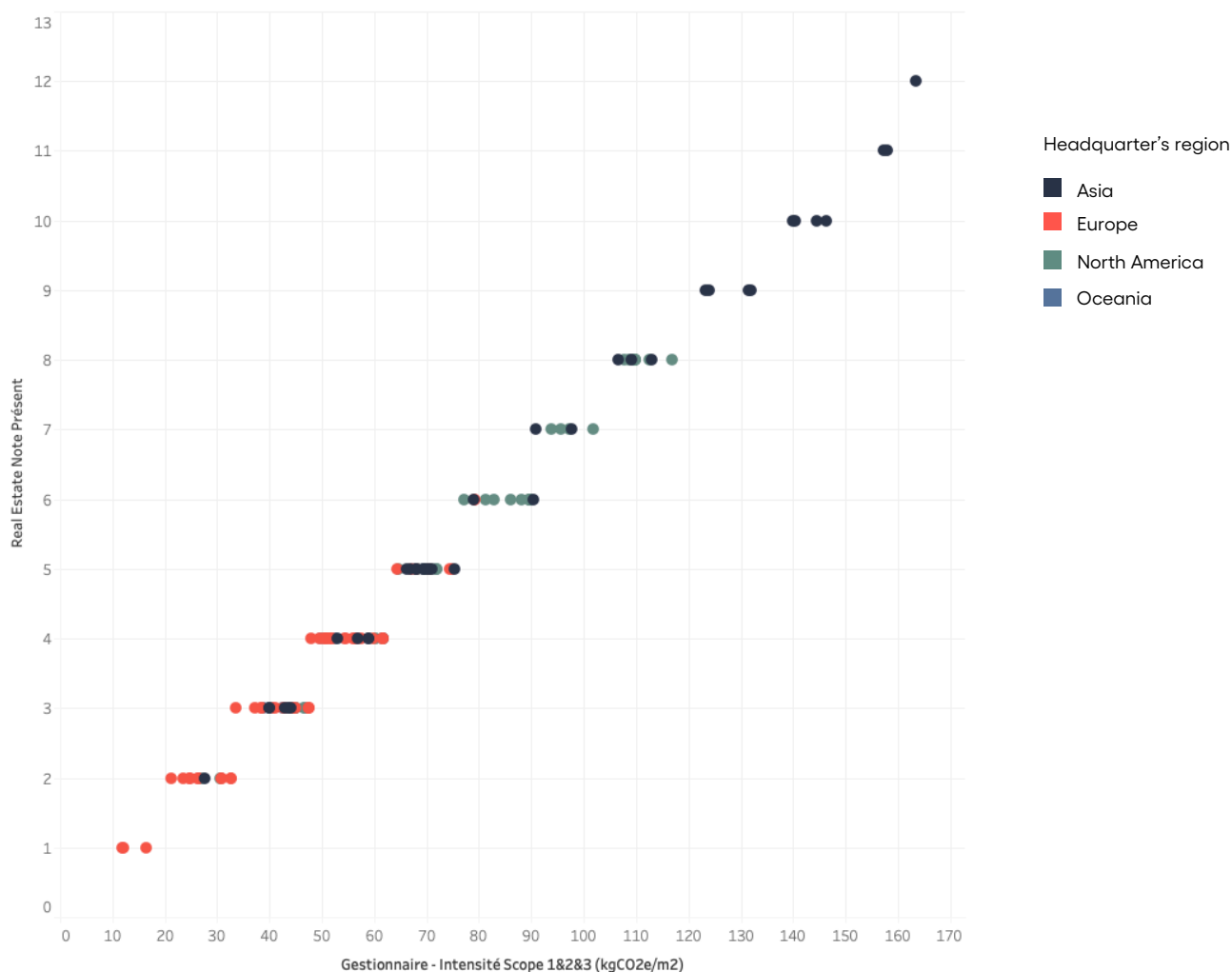
Ci-contre : distribution des intensités scope 1,2 et 3 (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>).

<sup>16</sup> Ministère de la Transition Écologique et Solidaire. <https://www.ecologie.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments-rt-2012>. Page consultée le 3 novembre 2021.

A l'inverse, les sociétés les plus intensives sont souvent investies dans des activités de resort (complexes hôteliers, stations de tourisme) : c'est le cas de six des dix foncières les plus intensives. Notons par ailleurs que les sociétés investies dans des activités de soins (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, hôpitaux, maisons de santé, etc.) voient leur intensité croître avec ce secteur.



Au-delà des secteurs dans lesquels les foncières investissent, la distribution géographique du parc immobilier tient un rôle dans l'intensité carbone du portefeuille, et donc dans le score de l'entreprise.



Nous observons ici que la distribution des scores présents, liées à la distribution des intensités carbone des parcs immobiliers, dépendent fortement de la géographie. Les acteurs européens profitent d'une énergie moins carbonée, ce qui les situe dans les meilleures intensités carbonées. A l'inverse, les acteurs nord-américains affichent des portefeuilles plus intensifs. Enfin, les acteurs asiatiques ont des performances plus dispersées.

Les performances présentes des sociétés foncières – et donc leurs scores finaux – sont donc particulièrement dépendantes de la composition des parcs immobiliers dans lesquels les sociétés foncières investissent. Cela donne une indication très importante quant aux secteurs qui devraient être prioritaires dans la transition : les sociétés foncières aux portefeuilles diversifiés pourraient mettre la priorité sur la décarbonation de leurs parcs hôteliers et sur leurs établissements de soins, qui sont relativement plus intensifs que d'autres types d'usages.



### 3 Les sociétés foncières doivent investir dans la baisse d'intensité de leur portefeuille immobilier.

Nous l'avons vu, les résultats des sociétés foncières dépendent et témoignent de l'état actuel du parc immobilier. Dès lors et à ce stade, la tentation peut être grande pour une société foncière de se départir de toute responsabilité, arguant de sa dépendance à l'infrastructure. Or, les sociétés foncières ne sont pas entièrement contraintes par cette infrastructure secteur/pays, et des solutions sont possibles pour diminuer l'intensité d'un parc immobilier.

Une première façon de diminuer son intensité carbone peut consister pour une société foncière à désinvestir d'une partie de ses actifs fortement intensifs pour investir dans des actifs moins intensifs. Par exemple, ICADE a vu son intensité carbone diminuer entre 2018 et 2019 du fait de la recomposition de son portefeuille : la baisse « sur l'année écoulée s'explique en grande partie par la cession d'actifs intensifs en énergie et en carbone et l'acquisition d'actifs plus performants »<sup>17</sup>. Notre propos n'est cependant pas de suggérer d'actionner ce levier de cession d'actifs bruns et d'achat d'actifs verts, qui ne fait que décaler le problème à d'autres acteurs et occulte la responsabilité des sociétés foncières dont nous avons parlé auparavant. Il s'agit plutôt que les sociétés foncières, à portefeuille immobilier donné, investissent dans les meilleures performances énergétiques et climatiques de ce portefeuille.

Plusieurs solutions s'offrent donc aux sociétés foncières pour réduire l'intensité carbone de leur parc, et il faut bien mesurer qu'elles doivent adopter des solutions autant dans leurs propres usages que dans les usages de leurs locataires. Étudions les résultats de notre base : plusieurs entreprises bien classées pourront nous indiquer les pistes que peuvent adopter les foncières pour décarboner leur parc immobilier. Nous nous intéresserons ainsi particulièrement à l'étude de cas d'ICADE SA, société la mieux notée de notre échantillon à la fois en termes de performance passée et en termes d'analyse qualitative. Ainsi, sur son patrimoine tertiaire, ICADE a vu ses émissions diminuer de 27% entre 2015 et 2019. Cela s'inscrit dans une stratégie de réduction d'intensité de 45% d'ici à 2025, stratégie qui a valu à ICADE la meilleure note qualitative de notre base.

En étudiant les leviers d'actions d'ICADE, on s'aperçoit que les solutions de décarbonation d'un parc immobilier passent **par l'énergie** : on peut agir sur la **demande** d'énergie et sur l'**offre** d'énergie pour réduire l'impact carbone des bâtiments existants.

Sur la demande, réduire son empreinte carbone consiste à diminuer la consommation d'énergie au sein des bâtiments gérés par la foncière. Cette réduction de la consommation d'énergie peut passer par une **volonté de sobriété** de la part de la foncière ou de ses clients, mais elle peut aussi être **facilitée par la rénovation** énergétique.

---

<sup>17</sup> ICADE. (2019). Document d'enregistrement Universel 2019. Page 77.

La stratégie climat d'ICADE prend en compte le levier de sobriété énergétique, à travers des formations pour sensibiliser ses parties prenantes. En 2019, l'entreprise a formé 84% de **ses collaborateurs** aux enjeux de sobriété, afin qu'ils adoptent des comportements de consommations d'énergie vertueux. Elle a aussi sensibilisé **ses clients** à travers les « comités bail vert », qui « permettent d'accompagner les locataires dans la réduction de leurs consommations d'énergie, d'eau, de carbone et de déchets »<sup>18</sup>. Enfin, ICADE a mis en place des *nudges*<sup>19</sup> pour inciter les usagers aux bons gestes environnementaux.

La **rénovation** demeure plus efficace car elle « contraint » les usagers à consommer moins d'énergie (!) Elle consiste à améliorer l'isolation d'un bâtiment et à le doter d'équipements plus efficaces. La rénovation énergétique est une **nécessité** : en France, selon l'observatoire des DPE<sup>20</sup>, seul 22% du parc est de catégorie A ou B<sup>21</sup>, contre un objectif de 100% d'ici 2050. Pire encore, ces chiffres peuvent être considérés comme optimistes car ils portent sur un périmètre de bâtiments diagnostiqués de manière volontaire. Mais cette rénovation massive du parc immobilier nécessite des moyens considérables. Pour rappel, selon la SNBC, « les besoins en investissement total (public + privé) sont évalués sur les trois prochaines décennies [2020 à 2050] dans une fourchette de 15 à 30 milliards d'euros par an »<sup>22</sup>.

Dans ce contexte, les sociétés foncières, financeurs de parcs immobiliers, ont un rôle majeur à jouer dans la rénovation. Et ICADE prend en compte la nécessité d'investir dans la rénovation énergétique de son parc en actionnant des leviers sur plusieurs dimensions :

- L'entreprise entreprend des rénovations de son propre parc : rénovations lourdes (façades, isolations), remplacement des équipements techniques et HVAC (*heating, ventilation and air-conditioning*, en français : chauffage, ventilation et climatisation) par des solutions plus performantes ;
- A travers les « comités bail vert », ICADE propose des plans d'action et des objectifs, et diffuse les meilleures pratiques en termes d'énergie, co-construisant avec ses clients des plans d'action pour réduire les impacts environnementaux de leurs bâtiments ;
- Enfin, avant d'acquérir un nouveau bâtiment déjà existant, ICADE évalue son impact carbone, ce qui détermine ses décisions d'investissements. En effet, pour les bâtiments dont la consommation d'énergie est trop importante, ICADE intègre les coûts de rénovation dans ses décisions d'investissements. Le rôle de financeur de la rénovation est alors majeur, les passoires thermiques coûtant plus cher que les bâtiments plus sobres. Ici, le levier d'acquisition d'actifs est vertueux, car il intègre la nécessité de rénover les bâtiments dans les décisions d'investissements.

Mais agir sur la demande d'énergie ne suffit pas, il faut également agir sur **l'offre d'énergie**, et donc sur l'empreinte carbone du mix énergétique utilisé par les bâtiments. Il

---

<sup>18</sup> ICADE. (2019). *Document d'enregistrement Universel 2019*. Page 76.

<sup>19</sup> Le *nudge*, ou « coup de coude » en français, est une technique pour inciter des individus à modifier leurs comportements sans contrainte, obligation ou sanction.

<sup>20</sup> Diagnostic de Performance Énergétique, mis en place en 2006 pour classer la performance de A (<50 kWh/m<sup>2</sup>/an) à G (>450 kWh/m<sup>2</sup>/an).

<sup>21</sup> Soit avec une consommation d'énergie inférieure à 90 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

<sup>22</sup> Ministère de la transition écologique et solidaire. (Mars 2020). *Stratégie nationale bas carbone*.

s'agit de retirer le fioul et les autres produits pétroliers du mix énergétique, ce qui passe d'abord par une électrification de l'ensemble des usages (hors chauffage et eau chaude sanitaire) puis par un approvisionnement en énergie 100% renouvelable. Pour le chauffage, cela passe par l'adoption de vecteurs énergétiques alternatifs (pompes à chaleur, biomasse, solaire thermique ou géothermie pour les logements individuels, réseaux de chaleur urbain, pompes à chaleur et solaire thermique pour les bâtiments collectifs). ICADE a mis en place ces leviers dans sa stratégie de décarbonation. L'électricité d'origine renouvelable s'établit à 20% du mix en 2019, contre 8% en 2015, ce qui demeure faible relativement à l'objectif de 100% de renouvelable, et ce qui est encore tributaire d'achats de certificats verts. ICADE progresse toutefois sur le plan du chauffage, avec un remplacement progressif des chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques, et par la connexion aux réseaux de chaleur urbains.

De nombreux leviers peuvent être actionnés par les sociétés foncières sur le parc immobilier existant, et il est de leur responsabilité d'investir dans la réduction de l'intensité carbone de leur parc immobilier.



**2.**

**Les sociétés foncières,  
Responsables d'un  
parc immobilier futur  
du fait de leurs  
activités de promotion**

# 1 Les enjeux de la construction, et la responsabilité des foncières en tant que promoteurs immobiliers.

Si le cœur de métier d'une société foncière est de gérer un parc immobilier existant, une autre partie de ses activités peut consister à la promotion immobilière : la société foncière est alors **commanditaire** d'un projet immobilier qui viendra enrichir son portefeuille. L'investissement prend donc une nouvelle dimension, celle d'un investissement dans la construction d'un bâtiment futur. Le rôle de maître d'ouvrage de la société foncière lui assigne les mêmes responsabilités qu'un constructeur, en ce qu'elle peut avoir en partie la main sur les bâtiments qu'elle souhaite construire. Il est donc intéressant de s'interroger sur l'impact climatique de la **construction** immobilière, ainsi que sur les enjeux auxquels elle est confrontée.

Au même titre que la gestion d'actifs immobiliers existants, le domaine de la construction immobilière est concerné par des enjeux énergétiques et climatiques. Nous ne mentionnerons pas dans ce papier les autres enjeux auxquels sont confrontés les constructeurs, nonobstant leur importance. Ainsi, nous n'envisagerons pas les enjeux environnementaux (déchets, pollutions sonores, lumineuses ou chimiques, etc.), de biodiversité (la méthodologie *Biodiversity Impact Analytics* BIA<sup>23</sup> permet de traiter cet objet de manière autonome, posant notamment la question de l'artificialisation des sols), ou de risques physiques dont sont l'objet les actifs construits (la méthodologie *Climate Risk Impact Screening* CRIS<sup>24</sup> permet de traiter de cette question de manière autonome, en s'intéressant à la localisation des actifs construits).

Au niveau européen, le secteur du bâtiment dans son ensemble, intégrant donc la phase de construction, représente 40% de la consommation d'énergie et 36% des émissions de gaz à effet de serre<sup>25</sup>. A l'échelle mondiale, le secteur de la construction immobilière représente 6% de l'énergie consommée et 10% des émissions mondiales de CO<sub>2</sub><sup>26</sup>. Cela alourdit donc l'impact du secteur du bâtiment, qui consomme au total (parc existant et construction confondus) 36% de l'énergie finale, et qui émet au total 37% des émissions mondiales de CO<sub>2</sub>.

Ces chiffres mettent en relief l'importance du rôle que doit occuper le secteur de la construction immobilière dans la transition énergétique. Ainsi, à la vue de ces enjeux, les sociétés foncières possèdent une **responsabilité** en tant que promoteurs, car elles peuvent infléchir les stratégies de constructeurs grâce à leur poids économique. Selon la Fédération française des promoteurs immobiliers, la promotion immobilière a généré pour la seule année 2020 un chiffre d'affaires de 36,6 milliards d'euros<sup>27</sup>. Les retombées

<sup>23</sup> Pour plus d'informations sur la méthodologie BIA : [http://www.carbon4finance.com/services/\\_biodiversity-impact-analytics/](http://www.carbon4finance.com/services/_biodiversity-impact-analytics/)

<sup>24</sup> Pour plus d'informations sur la méthodologie CRIS : <http://www.carbon4finance.com/physical-risks/>

<sup>25</sup> Commission Européenne. [https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17\\_fr](https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_fr) Page consultée le 3 novembre 2021.

<sup>26</sup> United Nations Environment Programme (2021). *2021 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector*.

<sup>27</sup> Fédération Promoteurs Immobiliers. <https://fpifrance.fr/articles/les-chiffres-cles-de-la-promotion-immobiliere>. Page consultée le 3 novembre 2021.

économiques de la promotion sont donc considérables, et une grande part des activités des constructeurs en dépendent, ce qui donne de fait un pouvoir aux promoteurs immobiliers sur les livraisons.

De plus, et de la même manière que dans ses activités de gestion, une société foncière peut être incitée économiquement et contrainte réglementairement à promouvoir des bâtiments alignés avec la transition énergétique. Le même enjeu économique d'optimisation des loyers et de réduction des locaux vacants peut inciter la foncière à promouvoir des bâtiments bien isolés, plus économiques donc plus attractifs pour les usagers. Ainsi, la société foncière pourrait exiger l'utilisation de matériaux ayant un contenu carbone plus faible (par exemple biosourcés : bois, paille, chanvre ou géosourcés : terre crue, pierre). Les intérêts économiques rejoignent alors les intérêts climatiques, ces matériaux étant non seulement plus isolants et réduisant la consommation d'énergie à l'usage, mais aussi potentiellement moins intensifs en carbone lors de leur production. La société foncière sera d'autant plus incitée financièrement à promouvoir ces solutions constructives, s'il est de son ressort de payer la facture énergétique, plutôt que de celui de ses locataires.

Les activités de construction sont de toutes façons contraintes par la réglementation, qui est beaucoup plus exigeante sur les nouvelles constructions que sur le parc existant. En France, la Réglementation Thermique RT est un dispositif qui encadre la consommation énergétique des bâtiments neufs depuis 1974, imposant des seuils de consommations. Ces seuils ont été progressivement abaissés, résultant en la RT2012, réglementation actuelle qui impose un seuil de consommation énergétique de 50 kWh/m<sup>2</sup>.an<sup>28</sup>. La réglementation *thermique* RT2012 sera remplacée en janvier 2022 par la réglementation *environnementale* RE2020, encore plus contraignante. Pour diminuer significativement les émissions de carbone du bâtiment, cette réglementation ne prend plus seulement en compte la *consommation d'énergie* des bâtiments livrés, mais le *bilan carbone* total d'un projet de construction. L'ensemble du cycle de vie (ACV) du projet est considéré, depuis les matériaux et les équipements employés, jusqu'à la déconstruction et l'éventuel réemploi et recyclage de ces derniers.

---

<sup>28</sup> Ministère de la Transition Écologique et Solidaire. <https://www.ecologie.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments-rt-2012>. Page consultée le 3 novembre 2021.



## 2 Performances actuelles des promoteurs et constructeurs.

Les sociétés foncières, en tant que promoteurs, ont donc une **responsabilité** vis-à-vis des **enjeux** auxquels le secteur de la construction doit faire face. Dans un avenir proche, les projets de construction devront obéir à des contraintes réglementaires en termes d'intensité carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment : il est donc important d'établir un diagnostic sur les performances actuelles des promoteurs, avant de voir quels leviers pourraient être actionnés pour réduire les impacts carbonés des nouvelles constructions.

Dans l'ensemble des sociétés analysées *via* la méthodologie *Carbon Impact Analytics* (CIA), 70 entreprises affichent des activités de promotion ou de construction. Nous confondons, dans notre méthodologie donc dans nos analyses, les sociétés qui font de la promotion et les pure-players de la construction, car nous considérons que la responsabilité du maître d'ouvrage est comparable à celle du maître d'œuvre dans la transition. Nous avons par exemple mené des analyses climatiques d'entreprises telles que Vinci SA, Hochtief SA ou Bouygues SA, et pourrons comparer ces entreprises afin d'isoler les meilleurs leviers de transition dans la construction. Parmi les 70 entreprises décrivant de telles activités, 65 sont des foncières qui font de la promotion immobilière, et 5 sont des constructeurs.

Pour noter une entreprise affichant une activité de promotion ou de construction, la méthodologie *Carbon Impact Analytics* prend en compte trois sous-notes :

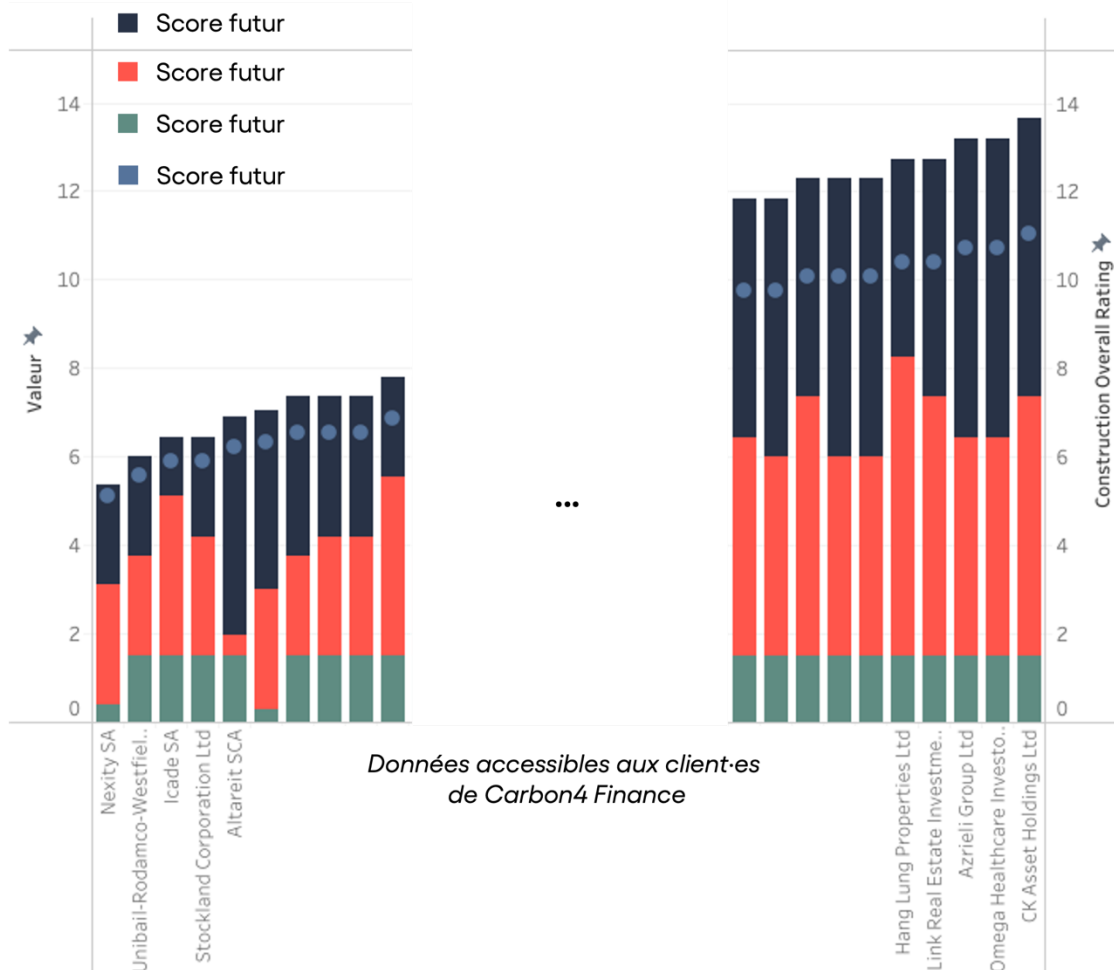
- **La première est la « note passée ».** En utilisant les données d'émissions reportées par l'entreprise, nous considérons l'évolution de l'intensité scope 1&2 de l'acteur (en  $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2$ ) entre l'année n-5 et l'année n, puis comparons cette évolution avec les scénarios de l'AIE<sup>29</sup>. Les entreprises dont la réduction est alignée avec le scénario BD2S (Beyond 2DS, soit  $1.75^\circ\text{C}$  en 2100) se voient attribuer le meilleur score, lorsque celles qui n'ont pas diminué leur intensité ou ne reportent pas de données se voient attribuer le pire score passé. Cette sous-note constitue 10% de la note sectorielle finale ;
- **La seconde est la « note présente ».** Nous prenons ici en compte l'intensité carbone scope 3 (en  $\text{kgCO}_2/\text{m}^2$ ), qui – contrairement aux activités de gestion pour lesquelles la donnée peut être reportée si elle est fiable – est toujours recalculée par nos soins. Les émissions scope 3 sont calculées en multipliant les surfaces construites par des facteurs d'émissions. Ceux-ci prennent en compte les activités de construction – scope 3 amont – en considérant les matériaux de construction, mais aussi les consommations futures du bâtiment – scope 3 aval – en considérant les usages et les localisations des bâtiments construits pour estimer leurs consommations d'énergie. La note présente constitue 45% de la note sectorielle finale ;

---

<sup>29</sup> International Energy Agency (2017). *Energy Technology Perspectives 2017*.

- **La troisième est la « note future »**, qui analyse la stratégie de l'entreprise. Cette sous-note, qui compte pour 45% de la note sectorielle finale, prend en compte plusieurs critères dans le cas de la promotion/construction. Des critères mesurent la stratégie de l'entreprise quant à la réduction de l'empreinte de la construction et des chantiers (stratégie sur les matériaux et les modes de construction, cible de réduction sur le scope 3 amont – matériaux de construction, cible de réduction sur le scope 1&2), d'autres mesurent la stratégie de l'entreprise quant à l'empreinte future des bâtiments construits (stratégie en terme de consommation d'énergie des surfaces construites, en termes d'installation d'énergies renouvelables sur sites, cible de réduction du scope 3 aval – consommation d'énergie par les usagers). Des critères d'investissements dans la transition et de gouvernance viennent s'ajouter à l'analyse qualitative – les critères de gouvernance étant les mêmes que pour les gestionnaires, à savoir l'implication du management dans la transition, la sensibilisation des équipes aux enjeux climatiques et les incitations à la transition du personnel.

Intéressons-nous maintenant aux résultats. Nous observons ci-dessous la répartition des scores sectoriels finaux de notre échantillon, avec la participation de chaque sous-score dans ce score sectoriel. En vert le **sous-score passé**, en orange le **sous-score présent**, en bleu le **sous-score futur**. La somme pondérée de ces sous-scores donne la note sectorielle du secteur, qui est ensuite corrigée d'un *cap and floor* sectoriel – établi entre 2/15 (A) et 12/15 (D-) pour les constructeurs – pour aboutir à un score sectoriel indiqué par les points bleus dans ce graphique.



Les entreprises de notre échantillon ont une note moyenne de 7.9/15 sur leurs activités de construction, ce qui se traduit par le fait qu'en moyenne, la contribution de ces entreprises à la transition énergétique est faible.

Une partie de ce score s'explique par un sous-score passé défavorable : la plupart des entreprises voient leur performance passée sanctionnée par le manque de transparence. En effet, seules quatre entreprises de notre échantillon – toutes des foncières, par exemple NEXITY ou LENDLEASE – ont publié suffisamment d'informations pour comparer l'intensité scope 1&2 de leurs activités de promotion entre n-5 et n, et ont décrit des améliorations de ces intensités entre les deux exercices. Toutes les autres entreprises se voient attribuer la pire note passée, parce qu'elles n'ont pas publié d'informations suffisantes (par exemple une foncière ne reportant pas d'émissions liées à ses activités de construction, ou un acteur ne reportant pas ses émissions scope 1&2 sur les mêmes périmètres entre n-5 et n) ou parce qu'elles n'ont pas amélioré leur intensité scope 1&2. La plupart des entreprises actives dans la promotion/construction sont donc sanctionnées sur le critère passé, ce qui rappelle la nécessité d'une transparence de la part des entreprises quant à leurs émissions, sur tous les postes, et sur des périmètres comparables. Rares sont les foncières qui publient une information sur l'impact carbone des projets en développement, révélant la faible conscience du rôle majeur qu'elles peuvent jouer en tant que promoteur immobilier.

Si le score passé explique en partie la faible performance moyenne de notre échantillon, il explique peu la répartition des scores finaux des acteurs de la construction. Ces scores vont en effet de 5/15 pour Nexity – ce qui indique un acteur qui contribue grandement à la transition énergétique – à 11/15 pour des acteurs tels que Azrieli Group Ltd, Omega Healthcare Investors ou CK Assets Holdings Ltd – ce qui indique un acteur qui contribue négativement à la transition énergétique.

On observe dans cette répartition des notes que la meilleure entreprise (Nexity) est favorisée par son sous-score passé. Toutefois, les meilleures performances s'expliquent aussi et principalement par les sous-scores présent et futur. Nous reviendrons à la contribution du sous-score futur en étudiant les solutions de transition qui s'offrent aux acteurs de la construction, concentrons-nous donc ici sur les performances présentes.

La meilleure performance présente est celle d'Altareit SCA, filiale à 99,85% d'Altarea et pure-player de la promotion immobilière en France. Cette très bonne intensité s'explique principalement par le portefeuille dans lequel Altareit SCA est actif, un portefeuille entièrement français et composé principalement de bureaux et d'espaces de stockages, deux usages peu intensifs en carbone comme on l'a vu en première partie. Elle ne s'explique donc pas par un usage quasi exclusif de solutions bas carbone dans les matériaux de construction. A l'inverse, les pires performances sont celles d'acteurs qui construisent dans des pays aux mix énergétiques défavorables (Sino Land Co Ltd a par exemple construit uniquement en Chine pour l'exercice 2020, ce qui résulte en une intensité de près de 1 tonne de CO<sub>2</sub>e par mètre carré) ou dans des secteurs défavorables (Hang Lung Properties Ltd, l'un des pires acteurs de notre échantillon et le pire en terme de performance présente avec une intensité de plus de 1,1 tonne de CO<sub>2</sub>e par mètre carré, a non seulement construit en Chine, mais il a aussi construit des hôtels pour une surface totale de 60 222 mètres carrés, ce qui pèse sur son intensité totale).

Très peu d'entreprises sont suffisamment transparentes sur les matériaux utilisés dans la construction de leurs bâtiments. Nous avons alors pris l'hypothèse par défaut d'une construction béton pour calculer les émissions liées aux matériaux de construction. Des exceptions existent toutefois : Nexity indique de manière précise dans son rapport annuel 2019 avoir livré 34 992 mètres carrés bois et 146 363 mètres carrés béton d'immobilier d'entreprise. Une information plus transparente quant aux matériaux de construction permettrait de favoriser, dans nos analyses, les entreprises adoptant des matériaux plus efficaces que le béton. A ce stade, les performances présentes sont donc encore tributaires du « portefeuille » promu-construit, i.e. des usages et des localisations des bâtiments livrés.

L'analyse des performances des acteurs de la construction ou de la promotion confirme le besoin impérieux de transparence de la part des entreprises. En publiant en toute transparence leurs émissions, et en publiant avec précision les matériaux et les modes constructifs utilisés pour leurs projets de développements, de nombreux acteurs auraient pu améliorer leur note finale sur le secteur de la construction. Or il n'en est rien, ce qui semble indiquer que les acteurs du bâtiment n'ont pas encore pris la mesure de leur responsabilité dans la transition du secteur. Un sous-score permet de mieux appréhender les résultats individuels : le sous-score futur. En effet, analyser les stratégies des entreprises d'un point de vue qualitatif permet de mieux cerner les pistes qui s'offrent aux acteurs de la construction pour réduire leur impact.

### 3 Les sociétés foncières doivent investir dans la baisse d'intensité de leur portefeuille immobilier.

Pour réduire l'impact des constructions, plusieurs solutions s'offrent aux constructeurs – et donc aux promoteurs qui jouent un rôle de maître d'ouvrage et peuvent donc influencer les chantiers. A partir des entreprises analysées dans notre base de données, et notamment des entreprises les mieux notées sur le sous-score futur, nous pourrions illustrer ces solutions. Nous étudierons notamment la stratégie de NEXITY, qui a été valorisée par une des meilleures notes futures de notre échantillon. Nous poursuivrons aussi l'étude de cas d'ICADE, qui est également exemplaire dans sa stratégie sur ses projets futurs. Enfin nous étudierons la stratégie d'un acteur majeur de la construction, le groupe BOUYGUES SA, dont la stratégie environnementale, et notamment climatique, est précise.

Dans la construction, les solutions immédiates portent sur les matériaux et l'énergie utilisée. Toutefois, la construction est un « investissement » de long terme, les bâtiments ayant une durée de vie « normative » de 50 ans en moyenne, et bien plus en réalité. Dès lors, les bâtiments construits peuvent être un bon soutien de l'effort vers la neutralité carbone, en servant de puits de carbone pour compenser les émissions incompressibles. Cela n'est possible que pour une catégorie restreinte de ressources toutefois, notamment le bois d'œuvre pouvant être recyclé.

Le premier levier est donc celui d'utiliser des matériaux de construction à moindre impact. Par exemple, Nexity s'est fixé des objectifs de construction bas carbone sur ses deux clientèles : la clientèle des particuliers – avec l'objectif de doubler la production de logement en bois et le recours aux autres matériaux biosourcés ou bas carbone par rapport à 2015, et la clientèle des entreprises – avec l'objectif de développer un tiers de surfaces d'immobilier de bureau en structure bois.

Le second levier consiste à minimiser l'énergie employée lors des chantiers, et/ou à utiliser des énergies renouvelables. Le groupe Bouygues a ainsi mis en place des solutions sur ces deux dimensions : en termes de réduction des consommations énergétiques, des programmes sont mis en œuvre pour réduire la consommation d'énergie des opérations, tels que le programme *TopSite* pour Bouygues Construction. Par ailleurs, le groupe favorise des solutions permettant des économies d'énergie : il a par exemple été observé que les enrobés tièdes permettent une économie d'énergie de 15% par rapport aux enrobés à chaud, de sorte le groupe Bouygues SA a adopté cette technique sur ses chantiers. Sur le volet des énergies renouvelables, le groupe indique privilégier « autant que possible le recours aux énergies renouvelables »<sup>30</sup> : si cette conscience de la nécessité de s'approvisionner en énergie décarbonée est une première étape, elle devrait s'assortir de cibles. De plus, l'entreprise insiste sur les centrales renouvelables et sur les bâtiments à énergie positive qu'elle a construits, mais n'est pas encore assez précise sur les sources d'énergie qu'elle-même utilise.

---

<sup>30</sup> BOUYGUES (2020). *Document d'enregistrement Universel 2019*. Page 110.

Mais si ces deux leviers portent strictement sur les émissions induites par les acteurs de la construction, un troisième levier peut consister pour un constructeur à prendre part à la neutralité, en augmentant les puits de carbone. Dans la stratégie française de neutralité carbone, les puits de carbone – permettant de compenser les émissions incompressibles – devront provenir à deux tiers de la filière bois. La construction bois constitue alors un appui essentiel à cet effort nécessaire. Dans ce contexte, ICADE indique souhaiter « contribuer à la création de puits de carbone et compenser ses émissions résiduelles ». Si cela passe actuellement par la participation à des réflexions sur la définition de la neutralité et sur les bonnes pratiques en la matière, il faudrait aller plus loin, par exemple en fixant des objectifs de construction bois ou de lutte contre l’artificialisation des sols.

Ainsi, les constructeurs tiennent un rôle sur les trois piliers de la neutralité :

- **Sur les émissions induites**, ils peuvent réduire l’impact de leurs constructions en réduisant l’énergie utilisée lors de la construction et en favorisant des matériaux de construction à moindre impact ;
- **Sur les émissions évitées**, ils peuvent permettre aux usagers des futurs bâtiments d’éviter des émissions, en leurs proposant des bâtiments isolés et efficacement équipés ;
- **Sur les émissions séquestrées** enfin, ils peuvent développer les puits de carbone en favorisant les produits bois ou biosourcés et leur recyclage et réemploi, et en évitant l’artificialisation des sols.

Les émissions évitées<sup>31</sup> par les usages ne doivent donc pas être oubliées, le constructeur devant construire des bâtiments bien isolés pour réduire la consommation d’énergie des bâtiments. Cela répond à la réglementation, et cela permet aux acteurs de réduire leur intensité carbone totale. Ainsi, pour qu’ICADE atteigne sa cible de réduction de 45% entre 2015 et 2025, elle pourra compter sur son pipeline de développement. La foncière indique que « les nouveaux développements vont contribuer significativement à la réduction de l’impact carbone de la Foncière Tertiaire. Les nouveaux immeubles peuvent atteindre une intensité carbone jusqu’à 80% inférieure à la moyenne du parc existant d’Icade »<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> Les émissions sont dites évitées lorsqu’un bien ou service, produit par une entreprise, permet d’éviter des émissions par rapport à une référence. Dans notre cas, un constructeur qui a construit des bâtiments bien isolés va permettre au bâtiment d’être moins énergivore que le parc immobilier existant, ce qui entraîne des émissions évitées.

<sup>32</sup> ICADE. (2019). *Document d’enregistrement Universel 2019*. Page 76.



# Conclusion

Le rôle des sociétés foncières, acteurs financiers majeurs de l'écosystème du bâtiment, est donc clef dans la transition énergétique. Leur poids économique en fait des « locomotives de la transition », ce qui leur donne la responsabilité de participer à l'effort d'investissement pour réduire l'impact du parc immobilier existant et pour prévenir l'impact du parc immobilier futur.

Aujourd'hui, peu de foncières mesurent l'importance de leur impact climatique, faisant peser la responsabilité ici aux locataires de ses locaux, là aux constructeurs de futurs immeubles. En témoigne un manque de transparence des sociétés foncières sur leurs émissions, une prise en compte des seules émissions liées à ses activités directes, ou encore des stratégies climatiques peu ambitieuses.

Or en investissant dans un portefeuille immobilier, les foncières investissent dans un parc consommateur d'énergie, donc dans un parc émetteur de gaz à effet de serre. Elles doivent prendre leur responsabilité d'investisseurs :

- En agissant sur le parc immobilier existant : sur son propre portefeuille en rénovant son parc, sur son futur portefeuille en imposant des seuils de consommations aux nouvelles acquisitions,
- En agissant sur le parc immobilier futur, car elles peuvent influencer les travaux en tant que promoteur immobilier.

Le défi de la transition du parc immobilier est un défi majeur – étant donné l'urgence de cette transition et l'immensité du parc à rénover. Mais cette transition permettra d'améliorer la qualité du bâti et de réduire les consommations énergétiques, donc elle permettra d'améliorer le confort et de réduire les factures. Même si les investissements à fournir sont considérables, ils seront donc bénéfiques aux agents économiques – ménages en tête – tout en constituant une solution clef pour atteindre les objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

# Annexes

## Sources

European Public Real Estate Association. (January 2021). *Global Real Estate Total Markets Table Q4 – 2020*.

ADEME. (2018). *Climat, Air et Énergie. Chiffres clés – édition 2018*.

Bâtir pour la planète. <https://www.batirpourlaplanete.fr/>

Ministère de la transition écologique et solidaire. (Mars 2020). *Stratégie nationale bas carbone*.

United Nations Environment Programme (2021). *2021 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector*.

Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (2017). *Les SIIC – Construire la ville de demain*.

Commission Européenne. [https://ec.europa.eu/info/index\\_fr](https://ec.europa.eu/info/index_fr)

Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. <https://www.economie.gouv.fr/>

International Energy Agency (2017). *Energy Technology Perspectives 2017*.

Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

ICADE. (2019). *Document d'enregistrement Universel 2019*.

Fédération Promoteurs Immobiliers. <https://fpifrance.fr/>

# Glossaire

**AIE** : Agence Internationale de L'Énergie : organisation internationale fondée à l'OCDE en 1974.

**CIA** : *Carbon Impact Analytics*. pour plus d'information sur la méthodologie CIA : [http://www.carbon4finance.com/wp-content/uploads/2021/10/C4F-Carbon-Impact-Analytics\\_short.pdf](http://www.carbon4finance.com/wp-content/uploads/2021/10/C4F-Carbon-Impact-Analytics_short.pdf)

**DPE** : Diagnostic de Performance Energetique : Le diagnostic de performance énergétique renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre.

**GES** : Gaz à Effet de Serre : Gaz présent dans l'atmosphère terrestre et qui intercepte les infrarouges émis par la surface terrestre.

**HVAC** : *heating, ventilation and air-conditioning*, en français : chauffage, ventilation et climatisation.

**RT** : Réglementation Thermique : dispositif qui encadre les caractéristiques thermiques des bâtiments neufs.

**SIIC** : Société d'Investissement Immobilier Cotée : sociétés par actions cotées sur un marché réglementé français qui donnent en location les immeubles qu'elles font construire ou qu'elles acquièrent, qu'elles entretiennent, et qu'elles valorisent. Les loyers et les plus-values nettes sont partagées entre les actionnaires sous forme de dividendes. Elles se caractérisent par la particularité de leur régime fiscal.

**SNBC** : Stratégie Nationale Bas Carbone : Introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) est la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. Elle donne des orientations pour mettre en œuvre, dans tous les secteurs d'activité, la transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable.



Créée en 2016 et basée à Paris, **Carbon4 Finance** apporte au secteur financier l'expertise du cabinet de conseil Carbone 4, qui depuis 2007 propose des services de comptabilité carbone, d'analyse de scénarios et de conseil dans tous les secteurs économiques.

Carbon4 Finance propose un ensemble complet de solutions de données climatiques couvrant à la fois le risque physique (méthodologie CRIS : Climate Risk Impact Screening) et le risque de transition (méthodologie CIA : Carbon Impact Analytics). Ces méthodologies reconnues permettent aux organisations financières de mesurer l'empreinte carbone de leur portefeuille, d'évaluer l'alignement avec un scénario compatible avec 2°C et de mesurer le niveau des risques qui découlent des événements liés au changement climatique.

Carbon4 Finance applique une approche rigoureuse "bottom-up" basée sur la recherche, ce qui signifie que chaque actif est analysé individuellement et de manière discriminatoire.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site [www.carbon4finance.com](http://www.carbon4finance.com)