

BUZZWORDS

LES ENJEUX DE  
L'INTÉGRATION **ESG**  
DANS LES FONDS  
IMMOBILIERS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

L'objectif de neutralité carbone d'ici 2050 visé par l'Accord de Paris impose de repenser le monde de l'investissement et son application au secteur immobilier.

De grandes entreprises de la finance impulsent une transition vers une économie "zéro émission nette". BNP Paribas Asset Management, qui a lancé sa stratégie globale "Sustainability" en 2019, place le développement durable au cœur de sa philosophie d'investissement pour mieux gérer le risque à long terme et créer davantage de valeur pour ses clients et la société dans son ensemble.

Grâce à l'intégration de critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et la prise de conscience collective en faveur d'une meilleure transparence et standardisation des données extra-financières des entreprises, l'investissement durable se démocratise. L'immobilier y joue un rôle majeur : les portefeuilles immobiliers se réinventent pour proposer des solutions d'investissement plus transparentes et plus durables. À l'échelle de l'Union européenne comme de chaque pays, des réglementations viennent donner un cadre à cette transformation.

À travers ce BuzzWords, BNP Paribas Real Estate décrypte l'investissement responsable appliqué à l'immobilier.

## Sommaire

### Page 3

#### Définitions

Le bon mot pour le bon usage

Infographie : l'intégration ESG dans les fonds immobiliers

Mots-clés

### Page 6

#### L'investissement responsable en Europe

Union européenne : plus de transparence sur les produits d'investissement

Points communs et divergences dans les pays d'Europe

### Page 9

#### L'immobilier au cœur des enjeux de développement durable

Une demande accrue des investisseurs pour les produits ESG en réponse à des défis de taille

L'investissement à impact concilie performance et impact pour l'environnement et la société

*"Il faut dépasser la gestion du risque et viser la performance"*

Nehla Krir, Head of Sustainability & CSR, BNP Paribas Real Estate Investment Management

### Page 13

#### L'intégration ESG dans l'immobilier en pratique

# 1 DÉFINITIONS

LE BON MOT POUR LE BON USAGE

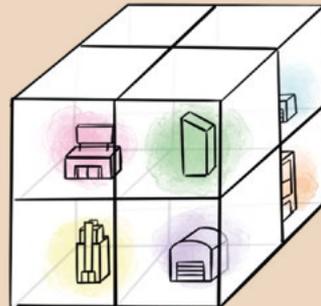
# L'INTÉGRATION ESG DANS LES FONDS IMMOBILIERS



## LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

### APPLIQUE

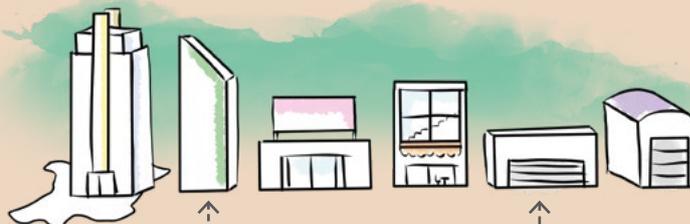
les principes du développement durable en déployant une stratégie RSE.



## LE FONDS IMMOBILIER

### SE COMPOSE D'ACTIFS IMMOBILIERS

ISR Immobilier (France)  
Towards Sustainability (Belgique)  
LuxFLAG ESG (Luxembourg)  
FNG Siegel (Allemagne, Autriche, Suisse)



HOE  
BÂTIMENT  
DURABLE

BREEAM®



## Mots-clés

### Investissement socialement responsable (ISR)

L'ISR consiste à intégrer des critères extra-financiers (l'environnement, les questions sociales, éthiques et la gouvernance) dans les décisions de placements financiers et la gestion de portefeuilles. L'objectif est de combiner un retour sur investissement à un bénéfice pour la société, en pesant sur le comportement des entreprises<sup>1</sup>.

### Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)

L'analyse de ces critères extra-financiers permet d'orienter les choix d'investissements durables, en se basant sur des indicateurs tels que l'efficacité énergétique, la préservation de la biodiversité, l'inclusion, la parité, le respect des droits de l'homme, les structures de management ou encore la rémunération des dirigeants<sup>2</sup>.

### Fonds immobilier

Solution financière d'épargne et d'investissement dans des biens immobiliers physiques et/ou des placements immobiliers immatériels.

### Fonds immobilier avec une approche ESG

Un fonds immobilier ayant une approche ESG intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance lors de la sélection des actifs du portefeuille ainsi que dans leur gestion.

### Label de finance durable appliqué à l'immobilier

Toute société de gestion peut faire labelliser un fonds immobilier pour garantir aux investisseurs le respect de critères ESG.

1 - Eurosif ; 2 - Commission européenne

## Exemples de labels européens de finance durable appliqués à l'immobilier

	Nombre de fonds* (au 31/03/2020)	Description
 Label ISR	<b>395</b>	Label public, créé par le gouvernement français, 1 <sup>er</sup> label adapté aux spécificités des fonds immobiliers.
 Towards Sustainability	<b>355</b>	Label pour les produits financiers durables et socialement responsables développé par Febelfin, fédération belge du secteur financier.
 LuxFLAG ESG	<b>104</b>	Label qui garantit l'intégration de critères ESG dans tout le processus d'investissement du fonds, créé par l'association de labellisation LuxFLAG.
 FNG Siegel	<b>124</b>	Label créé par l'association professionnelle Forum Nachhaltige Geldanlagen (FNG) de promotion de l'investissement durable.

# 2 L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE EN EUROPE

# Union européenne : plus de transparence sur les produits d'investissement

Face à l'urgence climatique, l'Union européenne adopte des mesures ambitieuses pour soutenir une croissance durable et favoriser les investissements responsables. Zoom sur deux textes qui réglementent le marché des produits financiers et renforcent les obligations de transparence des gestionnaires de portefeuille sur les produits qu'ils proposent, notamment à orientation ESG forte.



## Le règlement Disclosure (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR)

Publication : 2019  
Entrée en vigueur : mars 2021

Ce règlement impose aux sociétés de gestion la mise en œuvre d'un socle commun de règles de transparence concernant leur stratégie d'investissement et leur communication sur les produits à orientation ESG qu'elles proposent. Elles doivent désormais :

- 1/ Prendre en compte les risques de durabilité, soit l'impact que peuvent avoir des événements extérieurs en matière de durabilité sur le rendement du produit financier ;
- 2/ Déclarer si elles prennent en compte les incidences en matière de durabilité, soit l'impact que peuvent avoir les investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.



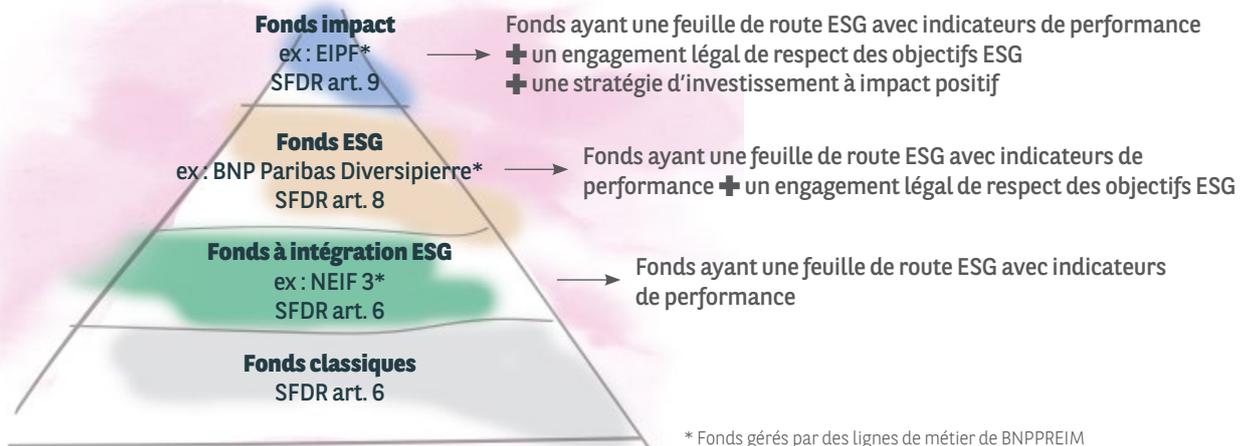
## Le règlement Taxonomy

Publication : 2020

Ce règlement établit une définition et une classification des activités économiques permettant de déterminer leur degré d'impact environnemental. Il distingue trois catégories d'activités :

- 1/ Celles réellement durables ;
- 2/ Celles qui permettent une transition en réduisant les émissions de gaz à effet de serre ;
- 3/ Celles permettant de développer les activités vertes.

## Les différents types de fonds immobiliers chez BNP Paribas Real Estate Investment Management



# Points communs et divergences dans les pays d'Europe

Sous l'impulsion de l'UE ou de leur propre gouvernement, les sociétés de gestion de fonds immobiliers constatent toutes un intérêt grandissant de la part des investisseurs institutionnels et privés pour les produits intégrant des critères ESG. Néanmoins, la maturité de chaque pays sur le sujet de l'investissement immobilier responsable varie encore beaucoup et la question de la collecte d'indicateurs fiables sur l'immeuble reste un sujet partagé. Tour d'horizon avec l'Allemagne, la France, l'Italie et le Royaume-Uni.



\* Audits préalables à l'acquisition de l'actif

# 3 L'IMMOBILIER AU CŒUR DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

# Une demande accrue des investisseurs pour les produits ESG en réponse à des défis de taille

L'immobilier est responsable de presque 40 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) et représente plus d'un tiers de la consommation d'énergie finale au niveau mondial<sup>1</sup>. Afin de respecter l'Accord de Paris, qui vise à limiter le réchauffement climatique à un niveau bien inférieur à 2°C, le secteur doit accélérer sa transition énergétique. Conscients de ces enjeux, les investisseurs institutionnels et privés sont à la recherche de produits d'investissement responsables, qui traduisent leurs préoccupations environnementales et sociales.

Les investisseurs s'intéressent à l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble. Ainsi, l'intégration de critères ESG peut aussi bien concerner la construction que l'occupation, la démolition ou la rénovation d'un bâtiment. Car chaque étape produit des émissions de GES, consomme de l'énergie, de l'eau et produit des déchets. Les épisodes climatiques exceptionnels (canicules à répétition par exemple), la généralisation des systèmes de climatisation, les objets connectés et les équipements électriques ne font

qu'intensifier ces consommations. Les émissions de GES directes et indirectes liées à l'électricité et au chauffage dans les immeubles ont ainsi atteint 10 gigatonnes équivalent CO<sub>2</sub> en 2019, le plus haut niveau jamais enregistré<sup>1</sup>.

## Des enjeux environnementaux mais aussi sociaux

Si les enjeux liés à la préservation des ressources naturelles et à la réduction des émissions de GES sont intégrés depuis plusieurs années, les investisseurs ont de plus en plus d'attentes sur le volet social. Nombreuses sont les entreprises à placer le

bien-être de leurs salariés au cœur de leur stratégie RSE pour notamment attirer et fidéliser les talents. L'aménagement des espaces de travail et de convivialité, la connectivité de l'immeuble, la proposition de services additionnels (crèche, salle de sport, conciergerie, parking vélos...) sont autant d'atouts qui vont servir tant la satisfaction du locataire que la valorisation de l'immeuble.

## Vers un triptyque rendement-risque-responsabilité

L'intégration de critères ESG, tels que l'efficacité énergétique, le bien-être des locataires ou la résilience au changement climatique, permet de mitiger et d'anticiper un nombre important de risques liés au climat, à la réglementation, à l'obsolescence et l'attractivité des bâtiments, à leur adaptabilité, etc. Cette double stratégie qui juxtapose gestion des risques et performance environnementale et sociale ne saurait que contribuer à la qualité des actifs.



1 - Agence internationale de l'énergie, Tracking Buildings, 2020

# L'investissement à impact concilie performance et impact pour l'environnement et la société

Aussi appelé "impact investing", les fonds d'investissement à impact ajoutent à leur objectif de rentabilité la volonté d'agir de manière pro-active et positive sur l'environnement ou la société. Appliqué à l'immobilier, l'investissement d'impact peut se traduire à travers les caractéristiques techniques des bâtiments ou à travers les usages de l'immeuble.

## Impact environnemental

Un fonds immobilier peut adopter comme stratégie d'investissement d'acquérir uniquement des immeubles à rénover afin d'améliorer leur performance environnementale (voir encadré ci-après). Un autre va pouvoir décider d'acquérir des bâtiments produisant de l'énergie par des panneaux photovoltaïques installés sur leur toit. L'objectif

est de dépasser le respect des standards et réglementations environnementales.

## Impact social

Certains fonds immobiliers se spécialisent sur une typologie d'actifs, telle que les résidences de santé pour personnes âgées, répondant ainsi à la double problématique sociétale et médicale du vieillissement de

la population et de la prise en charge des seniors. De la même manière, un fonds peut définir sa stratégie d'investissement autour de l'accessibilité et du droit au logement en se concentrant sur des immeubles aux loyers accessibles.

## CHIFFRES CLÉS



### Les secteurs du bâtiment et de la construction

représentent, dans le monde **36 %** de la consommation d'énergie finale et **39 %** des émissions de gaz à effet de serre directes ou indirectes<sup>1</sup>

Pour respecter l'Accord de Paris, le secteur de l'immobilier

doit réduire ses émissions de **91 %** d'ici 2050<sup>2</sup>.



À ce jour, seulement **0,01 %** des immeubles peuvent être considérés comme **neutres en carbone**<sup>3</sup>.

**100 %** des nouveaux immeubles devront être **neutres en carbone** d'ici 2030 et d'ici 2050 pour les immeubles anciens, telle est la recommandation du World Green Building Council<sup>4</sup>.



### Premier fonds immobilier conforme à l'Accord de Paris

Le *European Impact Property Fund* (EIPF) lancé en décembre 2020 par BNP Paribas REIM Luxembourg est le premier fonds Core immobilier européen diversifié, conforme à l'article 9 du SFDR, qui a pour objectif d'être conforme à l'Accord de Paris signé en 2015 à l'issue de la COP21 en ayant un impact positif et mesurable sur le climat. Doté d'une stratégie avec une forte diversité sectorielle et géographique, il vise une réduction de 40 % des émissions de CO<sub>2</sub> sur l'ensemble de son portefeuille européen, à un horizon de 10 ans, grâce à l'amélioration de la performance environnementale d'immeubles existants. Labellisé LuxFLAG ESG, le fonds prévoit une série d'actions (capex, opex et engagement des parties prenantes) pour réduire progressivement les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> de ses actifs. Pour répondre aux attentes des parties prenantes, il délivrera des indicateurs pour démontrer les progrès opérés et sa contribution à l'objectif de neutralité carbone.

1 - Agence internationale de l'énergie, Tracking Buildings, 2020

2 - CRREM, Report Stranding Risk & Carbon, 2019

3 - IIGCC and the World Green Building Council, 2019

4 - IIGCC, Investor Expectations for Listed Real Estate Companies, 2019

TRIBUNE

# “Il faut dépasser la gestion du risque et viser la performance”



**NEHLA KRIR**  
Head of Sustainability & CSR  
@ BNP Paribas Real Estate  
Investment Management



# 4 L'INTÉGRATION ESG DANS L'IMMOBILIER EN PRATIQUE

# L'approche ESG mise en pratique dans l'immobilier

À l'échelle d'un immeuble et d'un fonds immobilier, les critères ESG prennent tout leur sens. Les volets environnementaux et sociétaux s'attachent par exemple à réduire l'empreinte carbone du bâtiment, préserver la biodiversité et améliorer le bien-être des utilisateurs. Le volet de la gouvernance est davantage mis en œuvre par la société de gestion à travers sa politique RSE.

## OPCI BNP Paribas Diversipierre, France



L'OPCI se compose d'une poche financière et d'un portefeuille immobilier. Pour 2 actifs immobiliers situés en France, une stratégie de performance environnementale a été engagée dont la mise en œuvre a été confiée à BNP Paribas Real Estate Property Management.

### ACTIONS

- En 2021, plusieurs audits sont menés sur quatre thématiques :
- Audit déchet dans l'optique de réduire à terme le volume de déchets et l'impact carbone des bâtiments en exploitation.
  - Audit risques environnementaux afin d'identifier l'impact physique du changement climatique sur les immeubles pour en limiter les conséquences.
  - Audit écologique pour identifier le potentiel de réduction de l'impact des immeubles sur la biodiversité et développer la biodiversité en leur sein.
  - Audit énergétique pour connaître et analyser la performance énergétique actuelle des bâtiments et élaborer un plan d'amélioration conforme à la réglementation française (dispositif Éco-énergie tertiaire).

### RÉSULTATS

Sur la base de ces audits, le propriétaire disposera d'un état des lieux et d'un plan d'amélioration sur chacun des 4 enjeux. Les actions d'amélioration débuteront en 2022.

## Bodio Center Milan, Italie



Situé sur une ancienne zone industrielle, ce centre d'affaires est certifié LEED Gold et BREEAM Good. Il possède cinq immeubles de bureaux et deux bâtiments pour les activités de services.

### ACTIONS

- Contractualisation avec un fournisseur d'énergies renouvelables, priorité aux mobilités douces (bornes de recharge électrique).
- Installation de compteurs d'énergie pour sensibiliser les occupants de l'immeuble aux économies d'énergie.
- Peinture des toits en blanc pour réduire les îlots de chaleur.
- Installation de brise-jet sur les robinets et de chasses d'eau à double débit pour réduire les consommations d'eau.

### RÉSULTATS

- 35 % d'économies d'eau réalisées par an
- 97 % des déchets recyclés, réutilisés ou compostés
- 42 % des occupants utilisent des modes de transport doux (vélo, marche, covoiturage...)

## 1 New Street Square Londres, Royaume-Uni\*



\* Immeuble géré par une société externe au Groupe BNP Paribas.

Siège britannique de l'entreprise Deloitte, ce bâtiment se veut exemplaire sur le volet environnemental et social. Il est certifié BREEAM Outstanding et WELL Gold.

### ACTIONS

- Utilisation de l'éclairage circadien qui imite la lumière du soleil pour optimiser le confort des salariés.
- Engagement des fournisseurs à utiliser des produits respectueux de la qualité de l'air et de l'environnement.
- Utilisation du design biophilique\*\* pour créer du lien entre les espaces de travail et la nature.

### RÉSULTATS

- 6 300 plantes
- 140 m<sup>2</sup> de murs végétaux
- 1 salle de relaxation
- 13 escaliers pour encourager l'exercice physique
- 600 bureaux assis-debout
- 1 salle de sport de 1 100 m<sup>2</sup>
- Élimination des verres en plastique

\*\* Utilisation de la nature (végétaux, air, lumière...) pour créer des environnements de travail plus agréables et sains.

## Quand le locataire devient le cœur du projet ESG

Prendre en compte les attentes des personnes qui travaillent ou logent dans un immeuble nourrit la relation avec les locataires et bénéficie aux propriétaires. L'initiative "Workplace & Design By REIM", développée par BNP Paribas Real Estate Investment Management, œuvre au bien-être des utilisateurs en agissant sur l'aménagement des espaces (ex. : restaurant d'entreprise, hall d'accueil réversibles) et la proposition de services à valeur ajoutée pour l'immeuble (ex. : coworking, accueil et hospitalité, animations sociales et caritatives). Ces transformations participent à fidéliser les locataires, à minimiser les taux de vacance, et sur le long terme à valoriser l'actif immobilier.



BNP Paribas Real Estate est une société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 € dont le siège social est au 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex - 692 012 180 RCS Nanterre.

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, totale ou partielle, du contenu de ce document par quelque procédé que ce soit sans l'autorisation expresse et préalable de BNP Paribas Real Estate constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la Propriété Intellectuelle.

Ce support est une publication de la direction Business Marketing & Communications de BNP Paribas Real Estate - Réalisation : **wellcom**

Crédits photos : p.1 : BNP Paribas Real Estate - p.7, 8 : Shutterstock (Vinata) - p.10 : Shutterstock (Syda Productions) - p. 12 : Ooshot/Romain Ruiz - p.14 : BNP Paribas REIM France - Ooshot ; BodioCenter® News (bodiocenter.com) - p. 15 : Shutterstock (Eric Laudonien, fizkes)

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE  
OÙ QUE VOUS SOYEZ

# #BEYONDBUILDINGS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change