



Bâtiments et Villes : Immobilier

Cadre d'analyse sectorielle développement durable



Ecrit le : 30 novembre 2019

Auteur : Eva L'Homme

Secteurs : Sociétés foncières, sociétés immobilières.

Les enjeux spécifiques à l'activité de promotion immobilière sont traités dans la fiche « Infrastructure & Construction »

Ceci est un document méthodologique visant à expliciter la façon dont Mirova prend en compte les enjeux de développement durable dans le cadre de l'analyse environnementale, sociale et de gouvernance de chaque sous-secteur d'activité.

Dans la mesure où l'essentiel des activités humaines se produit à l'intérieur des bâtiments, les entreprises du secteur immobilier sont exposées à de nombreux enjeux environnementaux et sociaux. En investissant dans des bâtiments sobres sur le plan énergétique ou qui répondent aux besoins fondamentaux des populations relatifs à l'accès à un logement décent et abordable, à la santé et l'éducation, elles facilitent l'atteinte des objectifs de développement durable. Au-delà des immeubles neufs, à travers l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc existant, ces entreprises disposent d'un levier majeur en faveur de l'atteinte d'un scénario 2°C tout en participant à la réduction de la précarité énergétique qui affecte de plus en plus de ménages. Par ailleurs, elles doivent mettre en place des politiques adéquates afin de limiter l'impact environnemental de leurs actifs sur le changement climatique et la biodiversité mais également garantir la santé et la sécurité des utilisateurs des immeubles, qu'ils soient occupants, salariés de l'entreprise ou prestataires.

Enjeux majeurs de développement durable pour le secteur

		Impacts environnementaux			Impacts sociaux			Impact financier
		Stabilité climatique	Ecosystèmes sains	Sécurité des ressources	Besoins fondamentaux	Bien-être	Travail décent	Matérialité financière
Produits (Drivers d'opportunités)	Optimisation de l'efficacité énergétique des bâtiments	11 13	15	6 7 12	1 10			
	Finalité sociale des bâtiments				1 10	3 4		
Processus (Drivers de risques)	Impact environnemental du bâtiment durant la phase d'utilisation	13	15	12				
	Accès aux solutions de transports durables		9 15			11		
	Préservation de la biodiversité		15	15				
	Exposition au risque de changement climatique	13	13	13	11			
	Santé & sécurité des utilisateurs et prestataires					3 11	8	
	Protection de la vie privée & Cybersécurité				11			
	Ressources humaines					5 4	8	
	Ethique des affaires							
Gouvernance du développement durable								
La gouvernance a un impact potentiel sur tous les enjeux de soutenabilité								

■ Elevé ■ Modéré □ Faible

1 Objectif de Développement Durable correspondant à l'opportunité ou au risque (détaillés en annexe)

Source : Mirova, 2019



Table des matières

Opportunités de développement durable	4
Optimisation de l'efficacité énergétique des bâtiments	4
Accès au logement/Finalité sociale des bâtiments	8
Exposition aux opportunités de développement durable	9
Revue des risques	10
Impact environnemental du bâtiment durant la phase d'utilisation	10
Préservation de la biodiversité	10
Exposition au risque de changement climatique	11
Santé et sécurité des utilisateurs et prestataires	12
Protection de la vie privée & Cybersécurité	13
Ressources humaines	13
Ethique des affaires	14
Gouvernance du développement durable	14
Exposition aux risques de développement durable	15
Distribution des opinions	16
Conclusion	18
Objectifs de développement durable	19
Sources	20
Mentions Légales	21

Opportunités de développement durable

E

Optimisation de l'efficacité énergétique des bâtiments

Selon l'agence internationale de l'énergie, en 2017, le secteur du bâtiment représentait 36% de la consommation d'énergie au niveau mondial et 19% des émissions de gaz à effet de serre, auxquelles s'ajoutent ensuite les émissions liées à la production des matériaux de construction (estimée par le GIEC à environ 6% des émissions mondiales). L'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments constitue donc un levier majeur en faveur de l'atteinte d'un scénario 2°C. Si celle-ci dépend en grande partie de la conception de l'immeuble (implantation, choix des matériaux, optimisation des espaces en fonction des usages) réalisée au préalable, un certain nombre de leviers restent à la discrétion des gestionnaires opérationnels des actifs immobiliers.

Immeubles neufs

Les sociétés foncières ont un rôle à jouer en orientant leur stratégie d'investissements immobiliers vers des actifs performants sur le plan énergétique. Par ailleurs, au-delà de la qualité intrinsèque de l'immeuble au moment de sa livraison, qui répond désormais à une obligation réglementaire dans de nombreux pays développés, les gestionnaires de parcs immobiliers peuvent initier un dialogue entre propriétaire, gestionnaire et locataires afin de responsabiliser chacune des parties prenantes sur les actions à mettre en place et d'optimiser la performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble. Ce dialogue soutenu peut être complété par la mise en place d'un système de gestion des performances environnementales de l'immeuble, incluant les consommations des occupants afin de suivre leurs évolutions et définir un plan d'action permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique ambitieux au regard des caractéristiques spécifiques à la localisation de l'immeuble.

Parc existant

Cependant, l'investissement dans des immeubles neufs et performants sur le plan énergétique ne suffira pas à réduire significativement l'impact du secteur immobilier sur le changement climatique. En effet, selon le scénario de développement durable élaboré par l'Agence internationale de l'énergie en vue de respecter l'alignement avec une trajectoire 2°C, l'intensité énergétique moyenne par mètre carré, qui permet de définir le niveau d'efficacité énergétique des bâtiments, doit être réduite de l'ordre de 30% par rapport à la moyenne mondiale actuel (IEA, 2018). Or le taux de renouvellement du parc immobilier dans les pays de l'OCDE ne dépasse pas 2,5% par an (OCDE, 2019). L'essentiel des efforts de réduction des consommations et des émissions qui y sont associées doit donc porter sur le parc existant, à travers la réalisation d'opérations de rénovation thermique ambitieuses complétée par la mise en place d'équipements performants. De telles mesures permettent également de lutter contre les « passoires énergétiques » et de réduire les charges liées au chauffage et à l'éclairage qui participent à la précarité des ménages les plus modestes, le plus souvent locataires. Elles présentent donc un double bénéfice, environnemental et social.

Le secteur de l'immobilier représente :

36% de la
consommation mondiale
d'énergie primaire.

(IEA, 2018)

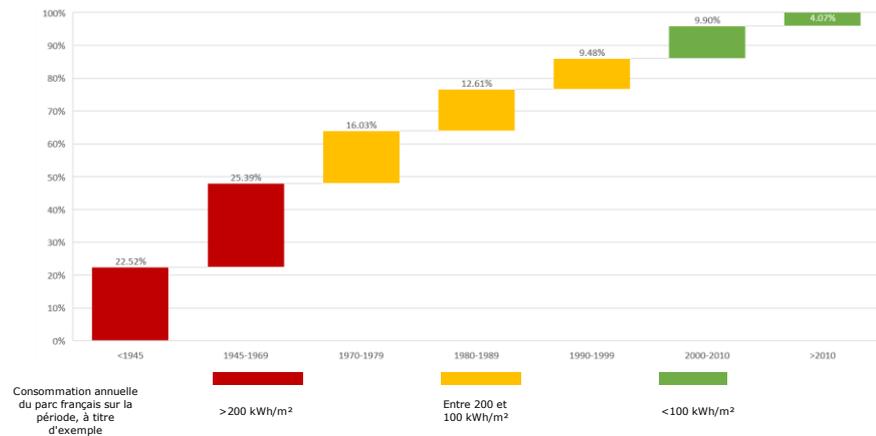
19% des émissions
mondiales de gaz à effet de
serre

(GIEC, 2014)

\$ 1300 Md
d'investissements en
efficacité énergétique dans
les bâtiments sont
nécessaires pour atteindre
un scénario 2°C.

(IEA, 2014)

Graphique 1 : Répartition du parc immobilier européen par année de construction



Source: Mirova d'après European Building Stock Observatory, 2016

Outre l'enveloppe du bâtiment, on assiste depuis 2010 à une amélioration significative de l'intensité énergétique des équipements de chauffage et d'éclairage permise par l'installation d'équipements moins énergivores, à l'image des pompes à chaleur en remplacement des chaudières au fioul ou, dans une moindre mesure, des LED (qui consomment trois fois moins qu'une ampoule traditionnelle (ADEME, 2017)). Enfin, l'évolution des réglementations thermiques s'oriente désormais vers les bâtiments à énergie positive. Autrement dit, les immeubles de demain devront produire en leur sein l'équivalent de leur besoin de consommation énergétique. Il est donc pertinent d'anticiper ces évolutions en commençant à déployer des solutions de production d'énergie renouvelable locales, à travers l'installation de panneaux solaires en toiture par exemple.

Accessibilité aux solutions de mobilité douce

Enfin, l'attention portée par les entreprises du secteur immobilier aux solutions de transports durables constitue un élément important, tant au moment de l'acquisition où nous encourageons les acteurs à sélectionner les actifs en intégrant un critère de proximité aux transports publics, que pendant la durée de vie de l'immeuble où un certain nombre de solutions peuvent être déployées pour diminuer l'impact du transport. Dans le cas des actifs de commerce, notamment les centres commerciaux bien souvent situés à la périphérie des villes, le transport des usagers constitue 90% des émissions globales de l'actif. C'est pourquoi nous encourageons fortement les acteurs de ce segment à développer des solutions permettant de faciliter l'utilisation de modes de transports doux, en installant des bornes de recharges pour véhicules électriques ou des parkings à vélo par exemple.

Nous encourageons donc les acteurs de ce secteur à prendre en compte la performance énergétique des immeubles et l'accessibilité aux solutions de transport durable de façon systématique dans leurs stratégies d'acquisition et à investir massivement dans la rénovation thermique des bâtiments existants afin de parvenir à une amélioration significative de l'efficacité énergétique du secteur. Nous valorisons également la mise en place systématique d'équipements de chauffage et d'éclairage moins énergivores Enfin, l'installation sur site d'équipements de production énergétique issue de ressources renouvelables est également valorisée. Ces éléments doivent être accompagnés par la mise en place d'indicateurs de suivi et d'un dialogue soutenu entre propriétaire, gestionnaire et locataires afin d'encourager des pratiques environnementales responsables.

Indicateurs clés

- ▶ Performance énergétique en kWh/m² par type d'actif vs. Moyenne régionale
- ▶ Pourcentage des Capex dédiés aux travaux de rénovation thermique et à la mise en place d'équipements efficaces sur le plan énergétiques
- ▶ Pourcentage de la consommation énergétique issue de ressources renouvelables
- ▶ Pourcentage du parc situé à proximité des transports en commun
- ▶ Pourcentage du parc équipé de borne de recharge pour véhicules électriques et parcs à vélo.

Certification environnementale des bâtiments, un gage de la performance énergétique ?

On assiste à une augmentation significative du nombre d'immeubles certifiés. Si la certification facilite les comparaisons, elle devient un élément incontournable de l'activité de promotion immobilière et l'ensemble des bâtiments neufs font désormais l'objet d'une certification, le plus souvent délivrée par les organismes suivants : LEED, BREEAM, HQE, BEAM Plus, CASBEE, Green Star, Nabers.



En premier lieu, toutes les certifications ne se valent pas et le profil énergétique du bâtiment n'est pas systématiquement corrélé à la notation globale. A titre d'exemple, la performance énergétique ne constitue que 19% de l'évaluation globale de la certification BREEAM visant l'atteinte du niveau « Very Good ». Ainsi il est possible d'obtenir un bon niveau de certification du bâtiment sans nécessairement être exemplaire en matière de performance énergétique. De plus, l'obtention de la certification environnementale au moment de la construction s'appuie sur une modélisation des consommations et des usages théoriques, qui diffèrent bien souvent de l'utilisation réelle de l'immeuble une fois occupé. Aussi, les performances énergétiques affichées à la construction sont bien souvent en deçà des performances réelles liées à l'utilisation.

C'est pourquoi, nous privilégions les démarches de certification portant sur la phase d'exploitation, incluant les consommations des locataires et atteignant un niveau de performance énergétique ambitieux au regard des caractéristiques spécifiques à la localisation de l'immeuble.

828 millions de
personnes dans le monde
vivent actuellement dans des
bidonvilles.

(UNDP, 2015)

15 % de la population
européenne vivait dans un
logement surpeuplé en 2017.

(Fondation Abbé Pierre - FEANTSA,
2019)

S Finalité sociale des bâtiments

L'accès au logement décent constitue un droit fondamental (article 25.1 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme). Néanmoins, selon les Nations Unies plus de 800 millions de personnes vivent actuellement dans des bidonvilles à travers le monde. Selon la Fondation Abbé Pierre, en 2017 plus de 15% de la population européenne vivait dans un logement surpeuplé (Fondation Abbé Pierre - FEANTSA, 2019). Nous encourageons donc les acteurs du secteur immobilier fortement positionnés sur des logements abordables et/ou destinés à des populations vulnérables. Néanmoins ceux-ci demeurent peu nombreux dans la mesure où les logements sociaux sont bien souvent détenus et gérés par des organismes non cotés, pour le compte de l'Etat.

Par ailleurs, le secteur immobilier a également un rôle à jouer dans l'accès à la santé en investissant dans des infrastructures dédiées permettant de répondre au besoin croissant de soins d'hospitalisations de courte ou longue durée, voire de prise en charge définitive dans des établissements dédiés aux personnes dépendantes.

Enfin, dans la mesure où l'accès à des résidences étudiantes facilite l'accès à l'éducation supérieure, nous valorisons également les acteurs positionnés sur une offre significative de logements étudiants abordables.

Nous valoriserons donc les acteurs fortement positionnés sur les logements sociaux et/ou visant spécifiquement des personnes vulnérables. Nous valoriserons également les sociétés foncières qui proposent des infrastructures adaptées aux situations de dépendance (vieillesse, handicap). Enfin, dans la mesure où elles contribuent à l'accès à l'éducation supérieure, les résidences étudiantes abordables seront également valorisées. Ces positionnements doivent représenter une part significative des revenus et être pleinement intégrés dans la stratégie du groupe.

Indicateurs clés

- ▶ Part du portefeuille dédiée aux logements sociaux au-delà des contraintes réglementaires et/ou résidences étudiantes
- ▶ Part du portefeuille proposant des infrastructures permettant de gérer la dépendance (établissement de santé, maisons de retraite)
- ▶ Part du portefeuille proposant des résidences étudiantes abordables

Exposition aux opportunités de développement durable

Indicateur considéré :

% du parc immobilier (en CA ou m²) ayant reçu un certificat de performance énergétique de classe A
% Capex dédiés aux travaux de rénovation thermique et à la mise en place d'équipements efficaces sur le plan énergétiques
% du parc immobilier (en CA ou m²) dédiés au logement social, infrastructure permettant de gérer la dépendance et résidences étudiantes abordables

Forte exposition	>50%	
Exposition significative	Entre 10 et 50%	L'analyse des Capex dédiés à la rénovation thermique et de la performance énergétique du parc exprimée en kWh/m ² pour chaque type d'actif et comparée à la moyenne régionale permettra de valoriser les acteurs les plus vertueux
Faible ou pas d'exposition	<10%	
Exposition négative	Aucune activité du secteur immobilier n'est à ce jour évaluée à ce niveau	

Source : Mirova

Revue des risques

E Impact environnemental du bâtiment durant la phase d'utilisation

Dans une analyse cycle de vie d'un bâtiment, la phase d'utilisation représente l'essentiel des impacts environnementaux. Une stratégie de réduction des impacts environnementaux (eau, énergie, électricité, traitement des déchets), associés à des objectifs chiffrés a donc tout son sens pour un détenteur de parc immobilier. Celle-ci sera d'autant plus pertinente si elle inclût les données des locataires, dans la mesure où les parties communes ne représentent qu'une part infime des consommations totales de l'immeuble. Ainsi, au-delà de la signature d'une annexe environnementale, souvent non-contraignante et imposée par la réglementation de certains pays, les acteurs de ce secteur doivent développer une approche ambitieuse de dialogue avec les locataires afin d'encourager une utilisation responsable de l'immeuble.

Nous valorisons les entreprises qui ont adopté une stratégie ambitieuse de réduction des impacts environnementaux associés à des objectifs chiffrés. Pour permettre sa mise en œuvre, nous encourageons les acteurs à développer un système de management environnemental cohérent. Par ailleurs, le périmètre de reporting doit couvrir une part significative du portefeuille.

Indicateurs clés

- ▶ Qualité du système de management environnemental à travers la formalisation d'une stratégie environnementale ambitieuse, associée à des objectifs chiffrés
- ▶ Périmètre de reporting des consommations d'énergie, des émissions de GES.

E Préservation de la biodiversité

Les acteurs du secteur immobilier ont un rôle à jouer en matière de préservation de la biodiversité. Une attention particulière à l'étalement urbain au moment de la construction permet notamment de limiter l'artificialisation des sols. Par ailleurs, les détenteurs de parcs immobiliers peuvent également réintroduire des poches biodiversité dans les bâtiments existants. Ainsi, la mise en place de surfaces végétalisées (murales ou en toiture ou terrasse) permet de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbains et la pollution de l'air. Enfin, il convient d'éliminer l'utilisation de pesticides dans l'entretien des espaces verts.

Nous encourageons les acteurs du secteur à limiter l'étalement urbain à travers leur stratégie d'investissement et à mettre en place un plan d'action biodiversité pour chaque actif.

Indicateurs clés

- ▶ Existence de critères visant à limiter l'étalement urbain dans les politiques d'investissement
- ▶ Pourcentage du parc immobilier faisant l'objet d'un plan d'action biodiversité

E

Exposition au risque de changement climatique

Le changement climatique se traduit, entre autres, par une augmentation du risque de catastrophes naturelles à la fois en termes d'intensité et de fréquence. Ainsi, si l'on ne parvient pas à maintenir une trajectoire d'augmentation des températures en deçà de 2°C, le rapport du GIEC s'alarme sur le risque de voir de telles catastrophes (canicules, inondations, sécheresse, tempêtes) survenir plus souvent et plus fortement.

Face à ce risque, les sociétés immobilières sont particulièrement exposées dans la mesure où les bâtiments qu'elles détiennent risquent d'être lourdement affectés sous l'effet d'une multiplication des catastrophes naturelles. Afin de limiter ce risque, la première étape consiste à mesurer le niveau d'exposition de chaque actif au risque de catastrophe naturelle (pour chaque type de risque) et cartographier ainsi l'ensemble du portefeuille. A titre d'exemple, la montée des eaux, qui constitue l'un des effets attendus du changement climatique pourra durablement affecter les actifs situés en zone côtière ou dans les villes proches du niveau de la mer.

Nous attendons des acteurs de l'immobilier qu'ils initient une cartographie du niveau d'exposition au risque de changement climatique afin d'identifier les actifs les plus à risque et qu'ils déploient un plan d'action dédié à l'atténuation et l'adaptation.

Indicateurs clés

- ▶ Existence d'une cartographie du niveau d'exposition du parc immobilier au risque de changement climatique
- ▶ Taux de couverture d'une telle cartographie
- ▶ Existence d'un plan d'action dédié à l'atténuation et l'adaptation au risque de changement climatique

Santé et sécurité des utilisateurs et prestataires

Le secteur immobilier est souvent pointé du doigt pour mettre en danger les utilisateurs des immeubles. En effet, la non-conformité aux normes de santé et sécurité expose potentiellement les utilisateurs des immeubles à des risques importants. Ces dernières années, le secteur a ainsi été marqué par un grand nombre de controverses. Par exemple la vétusté du bâtiment du Rana Plaza au Bangladesh a occasionné son effondrement et près de 1130 personnes y ont trouvé la mort. A Londres, l'utilisation d'un isolant mal adapté, privilégié pour des raisons économiques, a favorisé l'incendie de la tour Grenfell faisant 71 morts. Nous attendons donc des acteurs de ce secteur des pratiques exemplaires en terme de santé et sécurité des utilisateurs et notamment une revue fréquente du parc au regard de ces aspects. Nous sommes par ailleurs vigilants aux éventuelles controverses et à la réponse apportée par la société le cas échéant.

Par ailleurs, la valorisation des actifs immobiliers passe souvent par la réalisation de travaux. Si le recours à des prestataires externes est quasiment systématique, la sélection de ces derniers doit inclure des critères environnementaux et sociaux compte-tenu de l'exposition du secteur au risque de travail dissimulé et à sa forte pénibilité. Ainsi, l'adoption d'une charte de chantier responsable comprenant des considérations en termes de santé et sécurité des fournisseurs ouvriers se distingue en tant que bonne pratique. En tant que donneur d'ordres, les détenteurs de parcs immobiliers ont donc un rôle à jouer dans l'amélioration globale des pratiques du secteur en la matière, même une fois la phase de construction achevée.

Nous privilégions les sociétés foncières qui placent la santé et sécurité des utilisateurs au cœur de leurs préoccupations et disposent d'une politique de santé-sécurité ainsi que d'indicateurs de suivi qui s'appliquent à leurs sous-traitants et fournisseurs lors de la réalisation de travaux.

Indicateurs clés

- ▶ Périmètre et fréquence des audits santé et sécurité réalisés sur le parc
- ▶ Existence d'une politique de chantier responsable intégrée aux contrats avec les prestataires
- ▶ Fréquence des accidents du travail, taux de fatalité depuis 3 et 5 ans
- ▶ Controverses liées à la santé et sécurité des utilisateurs et réponse de l'entreprise

S Protection de la vie privée & cybersécurité

L'avènement de la *smart city* s'accompagne de l'émergence des bâtiments dits « intelligents ». Si l'automatisation et la collecte de données en temps réel, facilitée par l'installation de compteurs intelligents et détecteurs de mouvements peut encourager l'optimisation des différents postes de consommation (eau, électricité, chaleur), il convient de porter une attention particulière à la protection de la vie privée des utilisateurs de l'immeuble.

Les acteurs du secteur immobilier qui ont recours à ces solutions doivent au préalable se prémunir contre toute tentative de vol de ces données, à caractère parfois sensible, à travers la mise en place d'une politique de cybersécurité robuste en détaillant la façon dont celle-ci est déployée pour protéger l'ensemble du parc. De plus, nous attendons une transparence accrue sur la nature des données collectées, les modalités de stockage et la façon elles sont utilisées ainsi que leur pertinence au regard de l'optimisation du fonctionnement de l'immeuble.

Indicateurs clés

- ▶ Existence d'une politique de cybersécurité
- ▶ Transparence sur la nature des données collectées, les modalités de stockage et la façon dont elles sont utilisées

S Ressources humaines

Même si la gestion des ressources humaines est un enjeu commun à l'ensemble des secteurs, il s'avère moins discriminant pour un secteur faiblement intensif en capital humain. Néanmoins, le secteur repose sur des collaborateurs qualifiés, disposant d'un bon niveau de connaissances techniques permettant d'apporter des réponses pertinentes aux nombreux enjeux environnementaux du secteur. L'objectif est donc d'attirer et de retenir les talents dans un environnement concurrentiel. Ainsi une bonne gestion prévisionnelle des emplois et compétences (GPEC), une offre compétitive en matière de formation, notamment aux enjeux environnementaux, et de rémunération ainsi qu'une bonne gestion de la pyramide des âges seront des facteurs déterminants. De plus, dans la mesure où la signature des baux verts demeure à ce jour non contraignante, leur efficacité réside essentiellement dans la mise en place d'une stratégie de responsabilisation des utilisateurs avec lesquels un dialogue constructif doit être entretenu. Les gestionnaires de parcs immobiliers doivent donc être formés afin de répondre efficacement à ces objectifs.

Nous privilégierons les foncières qui ont des pratiques RH proactives permettant d'anticiper de façon adéquate les évolutions de leur capital humain (GPEC et gestion de la pyramide des âges). Par ailleurs, nous porterons une attention particulière à la formation des salariés au regard des enjeux santé et sécurité et environnementaux.

Indicateurs clés

- ▶ Existence d'une politique d'attraction et rétention des talents
- ▶ Nombre d'heures de formation aux enjeux environnementaux

G Ethique des affaires

Ayant des relations étroites avec les autorités publiques dans le cadre de l'accès au foncier notamment, le secteur immobilier est caractérisé par un risque accru en matière d'éthique des affaires. Si peu de controverses voient le jour en la matière, le secteur demeure très exposé c'est pourquoi il est impératif de s'assurer que les mécanismes de gouvernance des sociétés sont en adéquation avec les enjeux clés du secteur.

Nous valorisons les entreprises dont la stratégie est claire et dont l'historique en matière d'éthique des affaires est irréprochable. Nous sanctionnons ainsi les entreprises dont la gravité et la récurrence des controverses sont significatives. Les changements de gouvernance apportés après un litige seront analysés mais ces changements doivent être confirmés dans le temps.

Indicateurs clés

- ▶ Controverses éthiques significatives et réponses apportées par l'entreprise

G Gouvernance du développement durable

L'intégration du développement durable à la gouvernance de l'entreprise est un vecteur de transformation profonde de l'organisation et un gage de robustesse de la stratégie extra-financière globalement. Une gouvernance du développement durable avancée, intégrant l'ensemble des parties prenantes et les mobilisant dans une vision de long terme de la mission de l'entreprise, est également un facteur de création de croissance plus durable.

Nous encourageons les sociétés à mettre en place des instances de gouvernance dédiées à la responsabilité de l'entreprise. Nous soutenons également la mise en place de mécanismes d'intégration des intérêts de l'ensemble des parties prenantes, ainsi que d'alignement des intérêts des exécutifs sur le développement long terme de l'entreprise.

Indicateurs clés

- ▶ Qualité de la démarche développement durable
- ▶ Présence d'un administrateur ou d'un comité du conseil spécifiquement en charge des sujets de RSE
- ▶ Intégration de critères extra-financiers dans la rémunération variable des exécutifs
- ▶ Équité dans la distribution de valeur et taux d'imposition

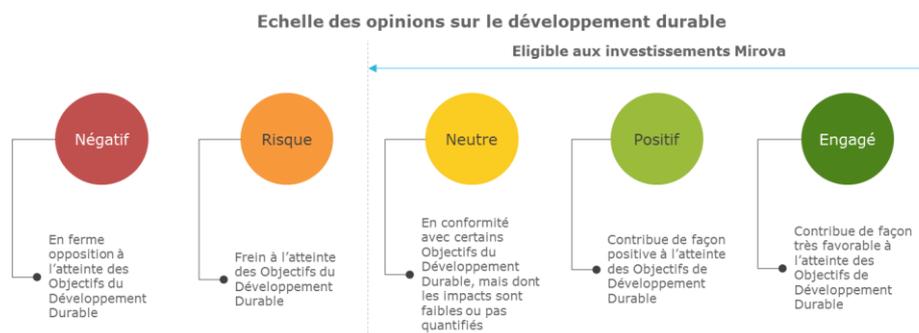
Exposition aux risques de développement durable

Critères	
Positif	Ne pas remplir les conditions justifiant d'être évalué en "Risque" ET - Stratégie ambitieuse de réduction des impacts environnementaux associée à des objectifs chiffrés et un système de management environnemental cohérent - et transparence sur le périmètre de reporting
Neutre	Insuffisance du périmètre de reporting et/ou niveau de certification environnementale peu ambitieux
Risque	Réaction jugée insuffisante ou inappropriée de l'entreprise suite à une controverse liée à la santé/sécurité des utilisateurs ou des controverses répétées en matière d'éthique des affaires

Source : Mirova, 2019

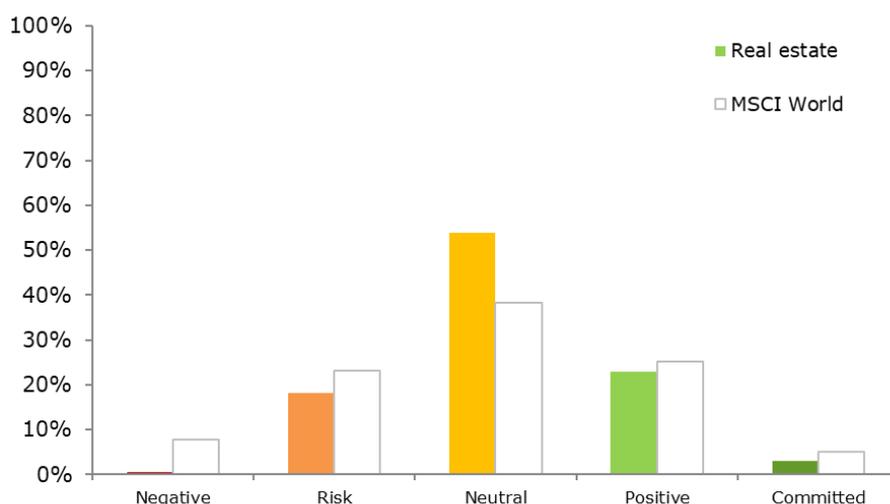
Distribution des opinions

Une opinion de développement durable est définie pour chaque entité sur une échelle à cinq niveaux.



Le graphique suivant illustre la distribution des opinions de développement durable pour les entreprises du secteur comprises dans l'indice MSCI World.¹

Figure 1 : Opinions Développement Durable du sous-secteur Immobilier vs. MSCI World Index



Source: Mirova, 2019

Globalement, la répartition des opinions de développement durable du secteur immobilier est en ligne avec l'économie. Deux différences principales se dessinent au regard du nombre assez élevé de sociétés évaluées en « Neutre » et du peu de sociétés évaluées en « Négatif ».

La plupart des sociétés n'ayant pas d'exposition à l'activité de promotion immobilière, autrement dit de maître d'œuvre dans la construction de nouveaux immeubles, sont évaluées en Neutre si leur portefeuille d'actifs n'est pas spécifiquement orienté sur des bâtiments verts ou à finalité sociale. En effet, pour ces sociétés, l'exposition aux risques liés à la santé et sécurité des prestataires est limitée. L'impact environnemental du bâtiment est quant à lui partiellement adressé dans le cadre d'une démarche traditionnelle de valorisation de l'actif dans la mesure où la diminution des charges liées à l'électricité et le chauffage contribue à une amélioration du rendement locatif.

¹ <https://www.msci.com/world>

Néanmoins, on peut regretter l'absence d'une stratégie ambitieuse et intégrée en matière de performance environnementale chez la plupart des acteurs évalués en Neutre.

Par ailleurs, l'univers présente peu de sociétés évaluées en Négatif dans la mesure où les controverses significatives demeurent relativement rares dans l'immobilier.

L'univers "Sociétés Immobilières" offre de façon générale assez peu d'opportunités sociales, dans la mesure où les logements sociaux sont essentiellement détenus et gérés par des organismes non cotés. Cependant, certains acteurs qui privilégient l'acquisition de bâtiments verts atteignant les plus hauts niveaux de certification environnementale ou encore des stratégies ambitieuses de rénovation parviennent à se différencier en matière d'opportunités, bien que peu axent leur stratégie d'investissement sur l'optimisation de l'efficacité énergétique. Dès lors, la principale raison qui explique notre sélectivité sur les acteurs évalués en Positif ou Engagé, comparativement à l'indice de référence, est notre attention sur le niveau de performance énergétique et le périmètre de reportings. En effet, ces éléments attestent selon nous de la performance réelle des parcs immobiliers et constituent donc des éléments de différenciation plus importants que la certification environnementale en tant que telle.

A l'inverse, la majorité des sociétés évaluées en Risque sont souvent actives en matière de promotion immobilière et témoignent d'une prise en charge insuffisante des enjeux à la fois sociaux et environnementaux. Le manque de transparence, compte-tenu de la nature des enjeux associés à la conduite de leurs activités et leur forte matérialité financière, ne nous permet pas d'avoir un niveau de confiance suffisant pour garantir le caractère responsable de nos investissements dans ces sociétés.

Conclusion

Représentant 36% de la consommation mondiale d'énergie et près de 20% des émissions de gaz à effets de serre, l'atteinte d'un scénario 2°C ne pourra se faire sans une amélioration significative de l'impact environnemental du secteur immobilier. Compte-tenu de la croissance démographique et des dynamiques d'urbanisation (d'ici 2050, les Nations Unies estiment que 68% de la population mondiale vivra dans des villes), il est donc impératif d'intensifier les efforts en matière d'amélioration énergétique, en concentrant ces derniers sur le parc existant. Néanmoins, un grand nombre de solutions, désormais matures, sont à la disposition des détenteurs de parcs immobilier pour parvenir à cet objectif. Nous souhaitons donc encourager les sociétés à inscrire l'optimisation de l'efficacité énergétique du parc existant au cœur de leurs priorités stratégiques et améliorer leur niveau de reporting sur ce sujet.

Au-delà du seul prisme climatique, déjà bien intégré dans les pratiques des sociétés les plus avancées en matière de développement durable, à travers la réduction des consommations d'énergie notamment, le secteur immobilier doit faire preuve d'une plus grande transparence sur son niveau d'exposition au risque de changement climatique et établir un plan d'adaptation systématique. De même, la préservation de la biodiversité et l'accessibilité aux solutions de mobilité douce doivent être intégrés de façon systématique dans les stratégies d'investissement des sociétés foncières afin de répondre aux attentes de leurs parties prenantes, à la fois futurs locataires et investisseurs.

Enfin, au-delà de la lutte contre la précarité énergétique permise par les bâtiments verts, nous encourageons les sociétés foncières à diversifier leur portefeuille en intégrant des bâtiments à finalité sociale dans leurs stratégies d'investissements favorisant ainsi l'accès à la santé et à l'éducation pour tous, qui constituent des objectifs de développement durable à part entière.

Objectifs de développement durable

-  1. Éliminer l'extrême pauvreté et la faim
-  2. Éliminer la faim, assurer la sécurité alimentaire, améliorer la nutrition et promouvoir l'agriculture durable
-  3. Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge
-  4. Assurer l'accès de tous à une éducation de qualité, sur un pied d'égalité, et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de la vie
-  5. Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles
-  6. Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau
-  7. Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable
-  8. Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous
-  9. Bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation
-  10. Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre
-  11. Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables
-  12. Établir des modes de consommation et de production durables
-  13. Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions
-  14. Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins du développement durable
-  15. Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable, gérer durablement les forêts, lutter contre la désertification, enrayer et inverser le processus de dégradation des sols et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité
-  16. Promouvoir l'avènement de sociétés pacifiques et ouvertes aux fins du développement durable, assurer l'accès de tous à la justice et mettre en place, à tous les niveaux, des institutions efficaces, responsables et ouvertes
-  17. Renforcer les moyens de mettre en œuvre le partenariat mondial pour le développement durable et le revitaliser

<http://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>

Sources

- ADEME. (2017). *Les avis de l'Ademe - L'éclairage à diode électroluminescentes*. Récupéré sur https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/l_eclairage_a_diodes_electroluminescentes_avis_ademe_maj_avril_2017.pdf
- Fondation Abbé Pierre - FEANTSA. (2019). *4e Regard sur le Mal Logement en Europe*. Récupéré sur https://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/rapport_europe_2019_def_web_0.pdf
- Geophy. (2015).
- GIEC. (2014). *IPCC Working Group III Summary for Policy Makers*. Récupéré sur https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/02/ipcc_wg3_ar5_summary-for-policymakers.pdf
- GRESB. (2015). *GRESB Report*. Récupéré sur <https://www.gresb.com/results2015/introduction>
- IEA. (2014). *World Energy Investment Outlook*.
- IEA. (2018). *Global Status Report*. Récupéré sur https://webstore.iea.org/download/direct/2408?fileName=2018_Global_Status_Report.pdf p.31
- UN DESA. (2014). Récupéré sur http://www.un.org/en/development/desa/population/publications/pdf/urbanization/the_worlds_cities_in_2016_data_booklet.pdf
- UNDP. (2015). *Rapport du Programme des Nations Unies Pour l'Habitat*.
- WHO. (2016, September 27). *Ambiant air pollution : a global assessment of exposure and burden of disease*. Récupéré sur <http://www.who.int/phe/publications/air-pollution-global-assessment/en/>

Mentions Légales

Cette présentation est un document non contractuel à caractère purement informatif.

Cette présentation et son contenu ne constituent pas une invitation, un conseil ou une recommandation de souscrire, acquérir ou céder des parts émises ou à émettre par les fonds gérés par la société de gestion Mirova. Les services visés ne prennent en compte aucun objectif d'investissement, situation financière ou besoin spécifique d'un destinataire en particulier. Mirova ne saurait être tenue pour responsable des pertes financières ou d'une quelconque décision prise sur le fondement des informations figurant dans cette présentation et n'assume aucune prestation de conseil, notamment en matière de services d'investissement.

L'information contenue dans ce document est fondée sur les circonstances, intentions et orientations actuelles et peuvent être amenées à être modifiées. Bien que Mirova ait pris toutes les précautions raisonnables pour vérifier que les informations contenues dans cette présentation sont issues de sources fiables, plusieurs de ces informations sont issues de sources publiques et/ou ont été fournies ou préparées par des tiers. Mirova ne porte aucune responsabilité concernant les descriptions et résumés figurant dans ce document. Mirova ne s'engage en aucune manière à garantir la validité, l'exactitude, la pérennité ou l'exhaustivité de l'information mentionnée ou induite dans ce document ou toute autre information fournie en rapport avec le fonds. Les destinataires doivent en outre noter que cette présentation contient des informations prospectives, délivrées à la date de cette présentation. Mirova ne s'engage pas à mettre à jour ou à réviser toute information prospective, que ce soit en raison de nouveaux renseignements, d'événements futurs ou pour toute autre raison. Mirova se réserve le droit de modifier ou de retirer ces informations à tout moment, sans préavis.

Les informations contenues dans ce document sont la propriété de Mirova. La distribution, possession ou la remise de cette présentation dans ou à partir de certaines juridictions peut être limitée ou interdite par la loi. Il est demandé aux personnes recevant ce document de s'informer sur l'existence de telles limitations ou interdictions et de s'y conformer.

Document non contractuel, rédigé en février 2020.



MIROVA

Société de gestion de portefeuille – Société anonyme
RCS Paris n°394 648 216 – Agrément AMF n° GP 02-014
59, avenue Pierre Mendès France - 75 013 Paris
Mirova est un affilié de Natixis Investment Managers.

NATIXIS INVESTMENT MANAGERS

Société anonyme
RCS Paris 453 952 681
43, Avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris
Natixis Investment Managers est une filiale de Natixis.

NATIXIS INVESTMENT MANAGERS INTERNATIONAL

Société de gestion de portefeuille - Société Anonyme
RCS Paris 329450738 Agrément AMF n° GP 90-009
43, Avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris

MIROVA US

888 Boylston Street, Boston, MA 02199. Tel : 212-632-2800
Mirova US est une filiale implantée aux États-Unis, détenue par Mirova. Mirova US et Mirova ont conclu un accord selon lequel Mirova fournit à Mirova US son expertise en matière d'investissement et de recherche. Mirova US combine sa propre expertise et celle de Mirova lorsqu'elle fournit des conseils à ses clients.