carbon4
finance

Les sociétés foncières

Des acteurs financiers qui doivent se mettre au service de la transition énergétique du bâtiment.

Les foncières : financeurs de l'écosystème du bâtiment

- La finance a un rôle clef dans la transition énergétique

« La finance, c'est le nerf de la guerre. La finance sera verte ou ne sera pas. »
Bruno Le Maire, le 10 mars 2021.

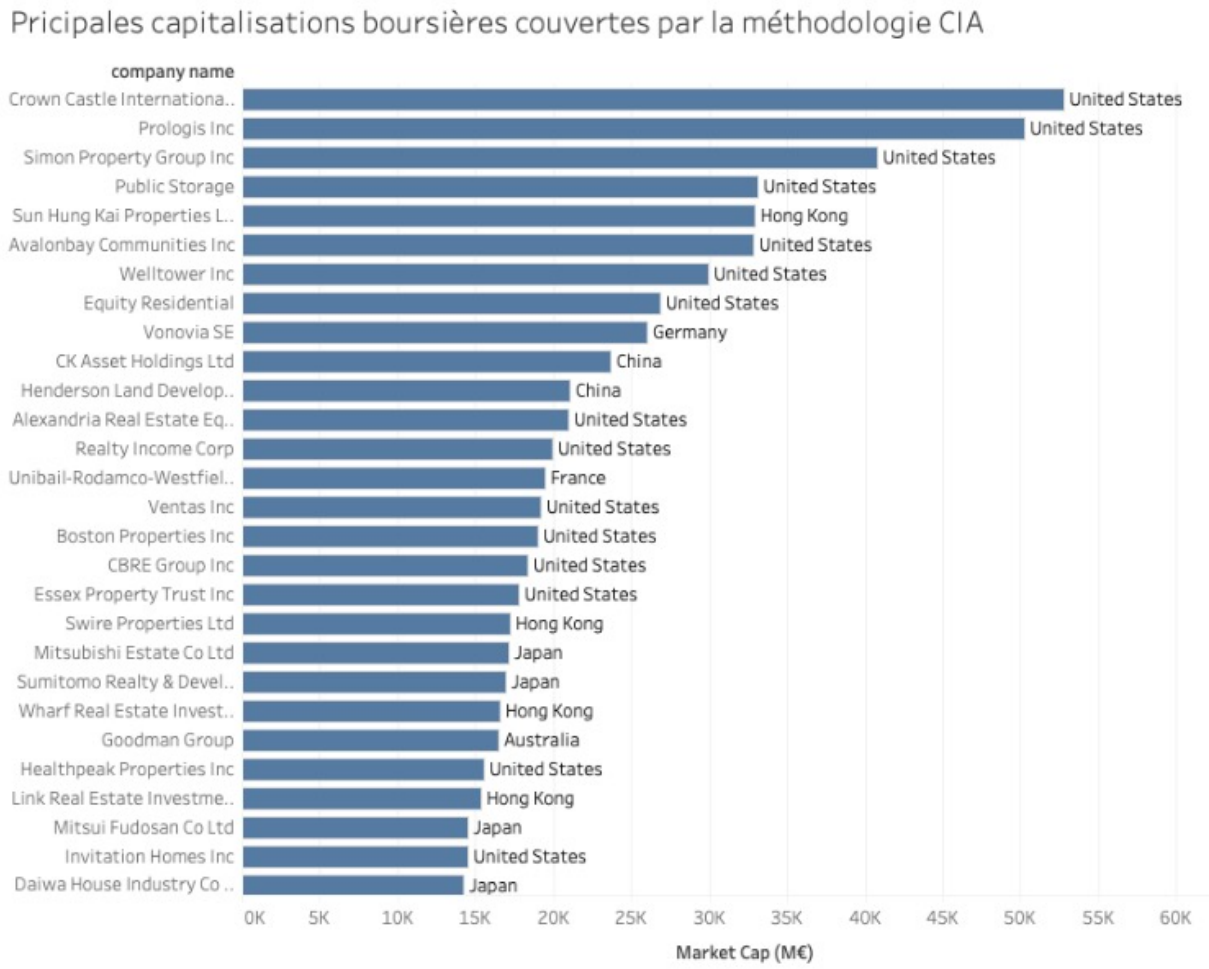
- Transposons cette idée à l'écosystème du bâtiment : les sociétés foncières, financeurs du bâtiment, ont un rôle clef dans la transition énergétique.

Les sociétés foncières sont des **acteurs financiers** : elles détiennent un **portefeuille immobilier** qu'elles cherchent à **valoriser**

En tant qu'acteurs financiers, elles sont **témoins** des enjeux climatiques, et doivent être des **acteurs** de la transition

Échantillon

- 147 entreprises analysées *via* la méthodologie *Carbon Impact Analytics*
- Des méthodologies de calcul sur les activités de **construction/promotion**, de **rénovation**, sur de **gestion**.
- Utilisation de données publiques uniquement. Les données utilisées portent sur les exercices 2019 ou 2020.
- Une étude de enjeux climatiques uniquement
  - Enjeux environnementaux exclus de l'analyse
  - Enjeux de biodiversité exclus : Cf. BIA
  - Enjeux de risques physiques exclus : Cf. CRIS



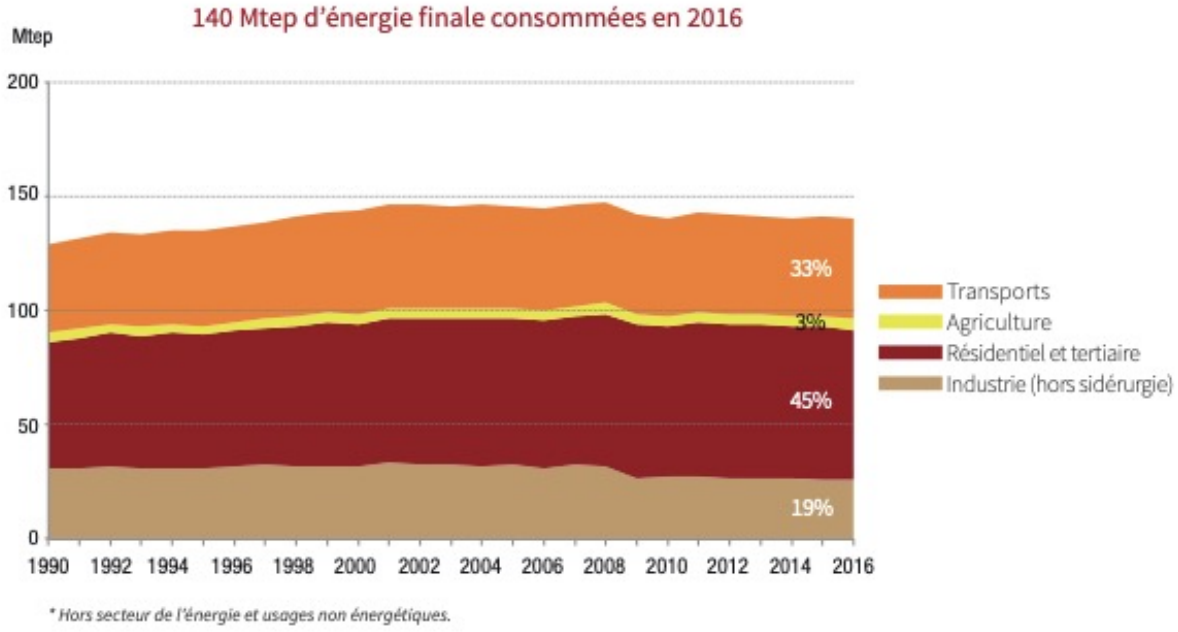
carbon4
finance

Les sociétés foncières

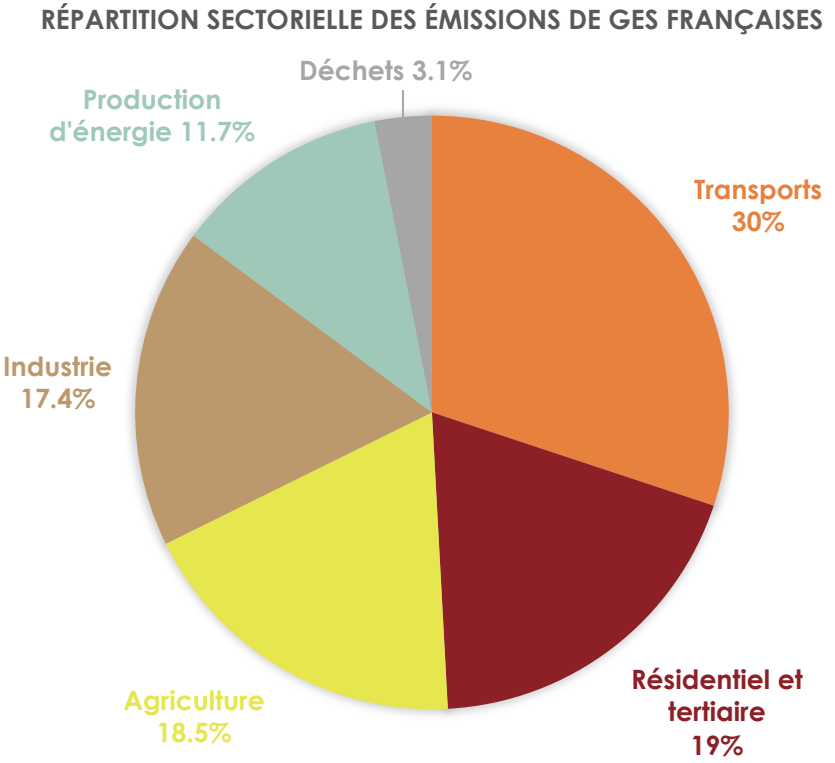
Responsables d'un parc immobilier existant à travers leurs activités de gestion

Enjeux sur le parc immobilier existant

- Des enjeux énergétiques et climatiques : le cas français



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

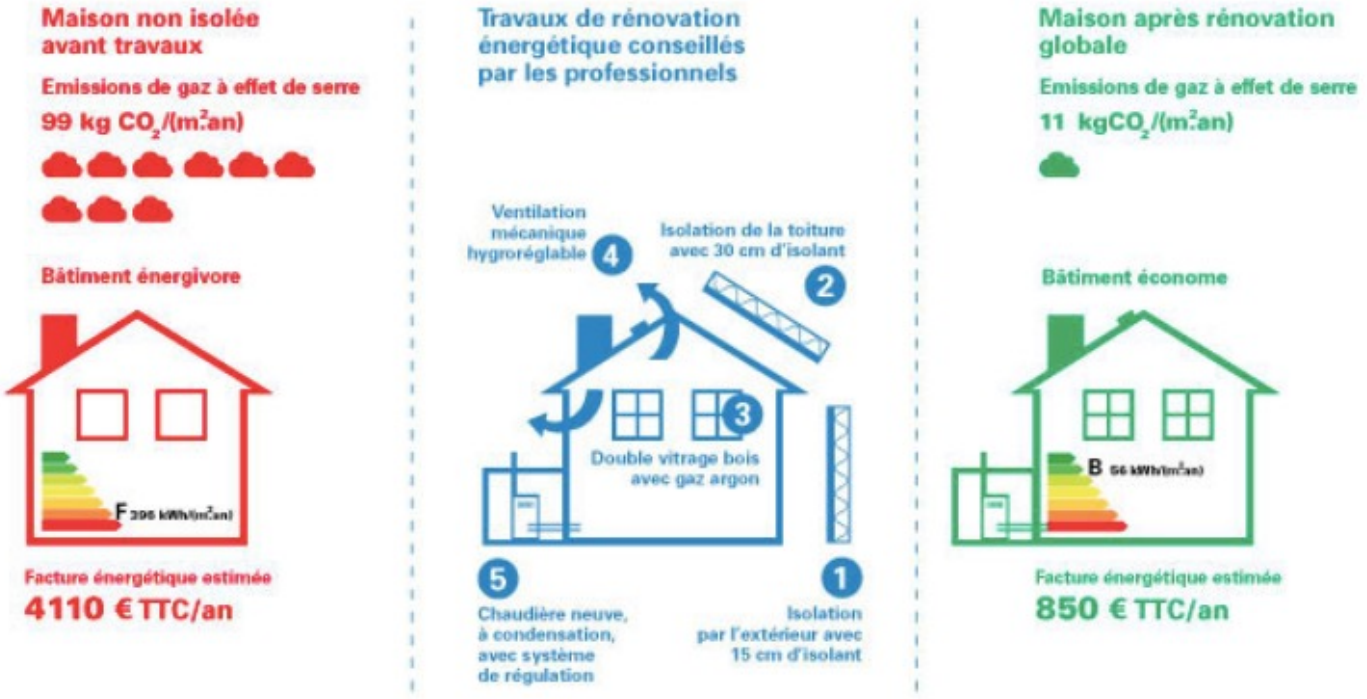


SOURCE : Ministère de la transition écologique et solidaire. (Mars 2020). *Stratégie nationale bas carbone*.

Enjeux sur le parc immobilier existant

- Des enjeux économiques :

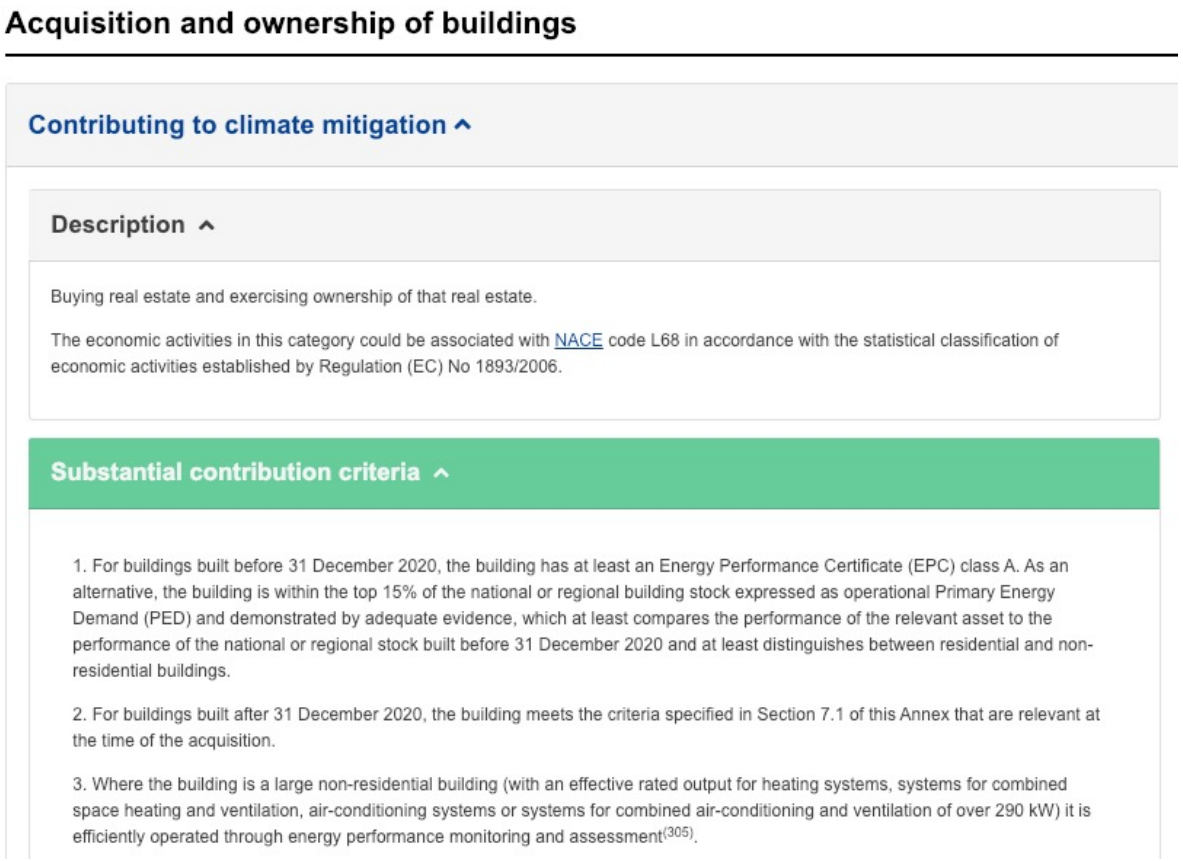
  → Optimiser le taux d'occupation en attirant les locataires
  → Réduire sa facture d'énergie



SOURCE : Fédération Française du Bâtiment

Enjeux sur le parc immobilier existant

- Des enjeux réglementaires : Exemples de l'Union Européenne et de la France



Acquisition and ownership of buildings

Contributing to climate mitigation

Description

Buying real estate and exercising ownership of that real estate.

The economic activities in this category could be associated with NACE code L68 in accordance with the statistical classification of economic activities established by Regulation (EC) No 1893/2006.

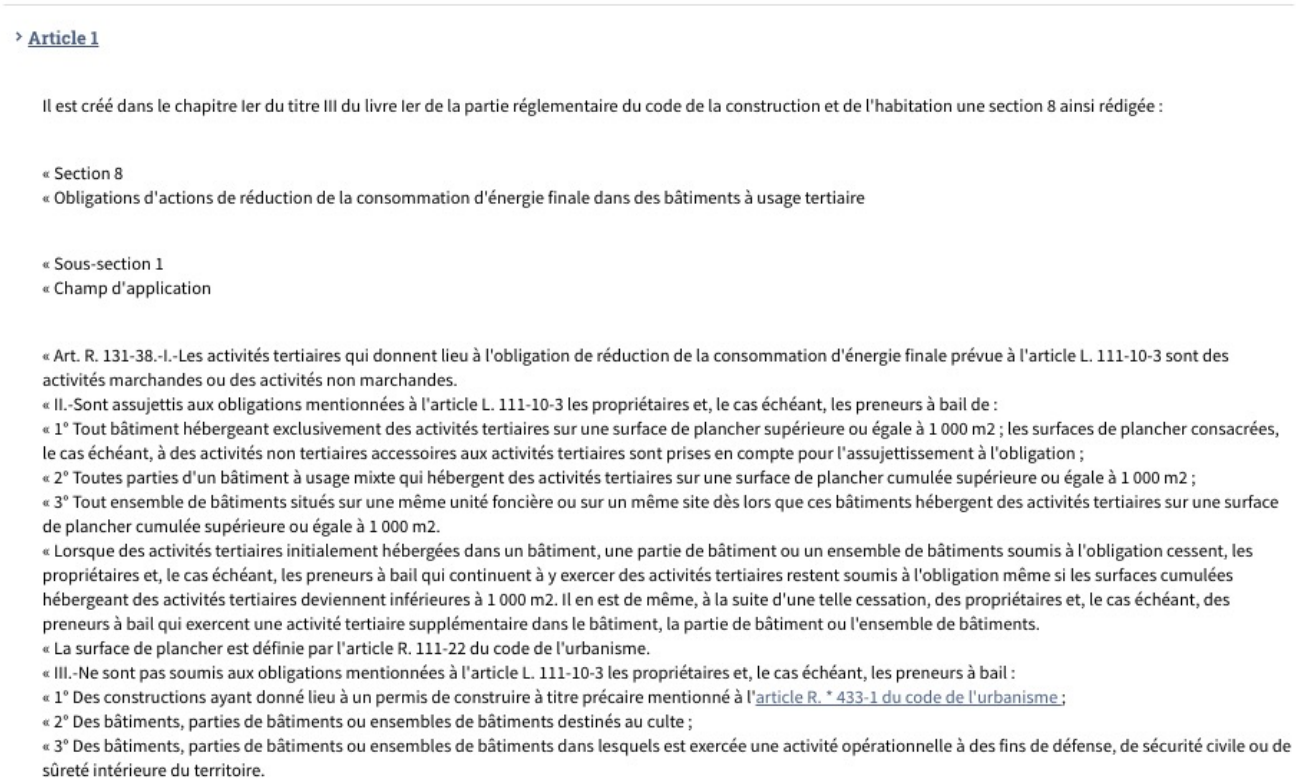
Substantial contribution criteria

1. For buildings built before 31 December 2020, the building has at least an Energy Performance Certificate (EPC) class A. As an alternative, the building is within the top 15% of the national or regional building stock expressed as operational Primary Energy Demand (PED) and demonstrated by adequate evidence, which at least compares the performance of the relevant asset to the performance of the national or regional stock built before 31 December 2020 and at least distinguishes between residential and non-residential buildings.

2. For buildings built after 31 December 2020, the building meets the criteria specified in Section 7.1 of this Annex that are relevant at the time of the acquisition.

3. Where the building is a large non-residential building (with an effective rated output for heating systems, systems for combined space heating and ventilation, air-conditioning systems or systems for combined air-conditioning and ventilation of over 290 kW) it is efficiently operated through energy performance monitoring and assessment(305).

SOURCE : Commission européenne



› Article 1

Il est créé dans le chapitre Ier du titre III du livre Ier de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation une section 8 ainsi rédigée :

« Section 8
« Obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

« Sous-section 1
« Champ d'application

« Art. R. 131-38.-I.-Les activités tertiaires qui donnent lieu à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale prévue à l'article L. 111-10-3 sont des activités marchandes ou des activités non marchandes.
« II.-Sont assujettis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de :
« 1° Tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m2 ; les surfaces de plancher consacrées, le cas échéant, à des activités non tertiaires accessoires aux activités tertiaires sont prises en compte pour l'assujettissement à l'obligation ;
« 2° Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m2 ;
« 3° Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m2.
« Lorsque des activités tertiaires initialement hébergées dans un bâtiment, une partie de bâtiment ou un ensemble de bâtiments soumis à l'obligation cessent, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail qui continuent à y exercer des activités tertiaires restent soumis à l'obligation même si les surfaces cumulées hébergeant des activités tertiaires deviennent inférieures à 1 000 m2. Il en est de même, à la suite d'une telle cessation, des propriétaires et, le cas échéant, des preneurs à bail qui exercent une activité tertiaire supplémentaire dans le bâtiment, la partie de bâtiment ou l'ensemble de bâtiments.
« La surface de plancher est définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.
« III.-Ne sont pas soumis aux obligations mentionnées à l'article L. 111-10-3 les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail :
« 1° Des constructions ayant donné lieu à un permis de construire à titre précaire mentionné à l'article R. * 433-1 du code de l'urbanisme ;
« 2° Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments destinés au culte ;
« 3° Des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieure du territoire.

SOURCE : Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019

Méthodologie CIA : Quatre pilliers méthodologiques

- Une approche **précise** avec des méthodologies Bottom-up
- Une approche **exhaustive**, prenant en compte les émissions directes et indirectes : scope 1, 2 et 3.
- Une prise en compte des émissions économisées par les activités de l'acteur, afin de mesurer sa contribution à la transition.
- Une analyse de la stratégie de l'acteur, pour prendre en compte le futur

carbon impact analytics

Méthodologie CIA appliquée au secteur de la gestion

Performance passée — 20%

Evolution de l'intensité Scope 1&2 **reportée** par l'acteur sur cinq ans (kgCO2e/m²).

Performance actuelle — 40%

Intensité Scope 1&2&3 (kgCO2e/m²) reportée quand l'information est suffisamment précise, calculée dans les autres cas.

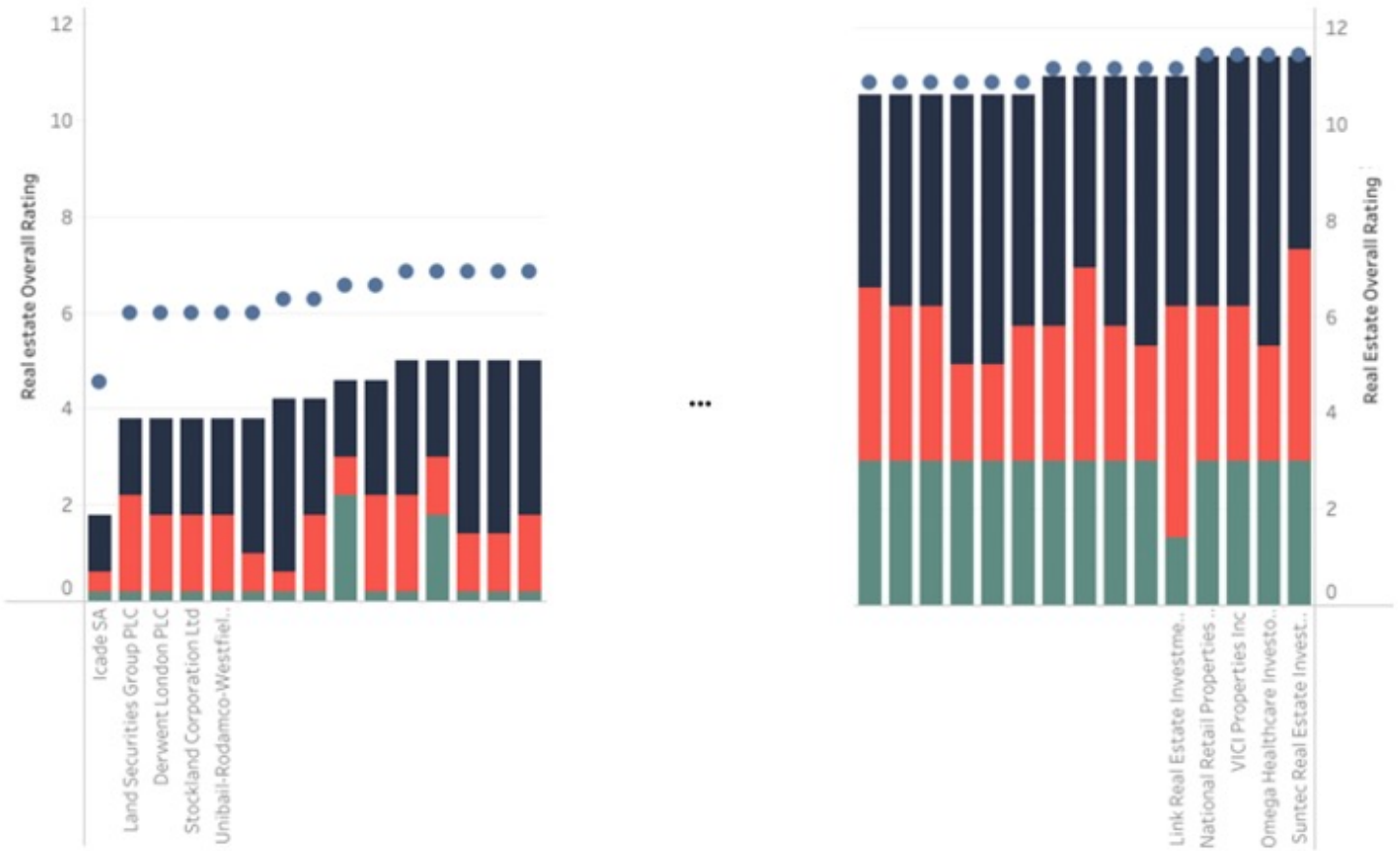
Performance future — 40%

- Stratégie : performance énergétique
- Stratégie : performance de la construction
- Investissements dans des projets bas carbone : renovations et/ou cibles de performance pour les Nouvelles acquisitions
- Cibles de réduction scope 1&2
- Cibles de réduction scope 3
- Implication du management dans la transition énergétique
- Sensibilisation des équipes aux enjeux de transition
- Incitations monétaires à la transition énergétique des collaborateurs

Scores

1	A+
2	A
3	A-
CAP	
4	B+
5	B
6	B-
7	C+
8	C
9	C-
10	D+
11	D
12	D-
13	E+
14	E
FLOOR	
15	E-

Les sociétés foncières, témoins des enjeux énergétiques du secteur



- Un score moyen de 9/15 :

En moyenne, les foncières ne contribuent que faiblement à la transition énergétique

- Un score passé défavorable :

La plupart des foncières manquent de transparence sur leurs émissions

- Un score présent tributaire du portefeuille :

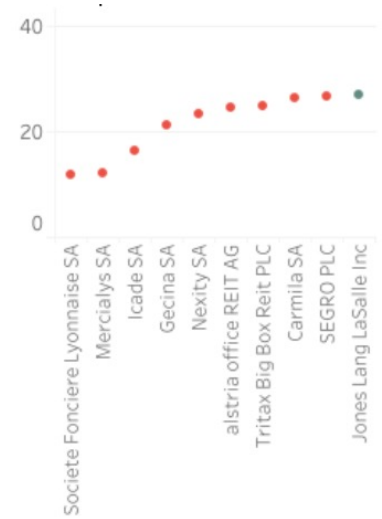
Les secteurs d'activité et les localisations du parc influencent l'intensité finale.

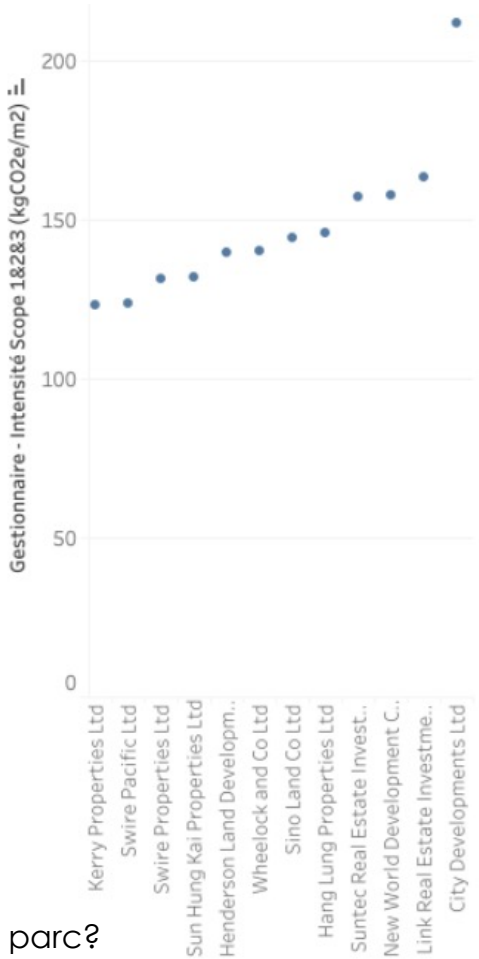
- Un score futur favorable aux entreprises les plus ambitieuses :

Etude de cas d'ICADE

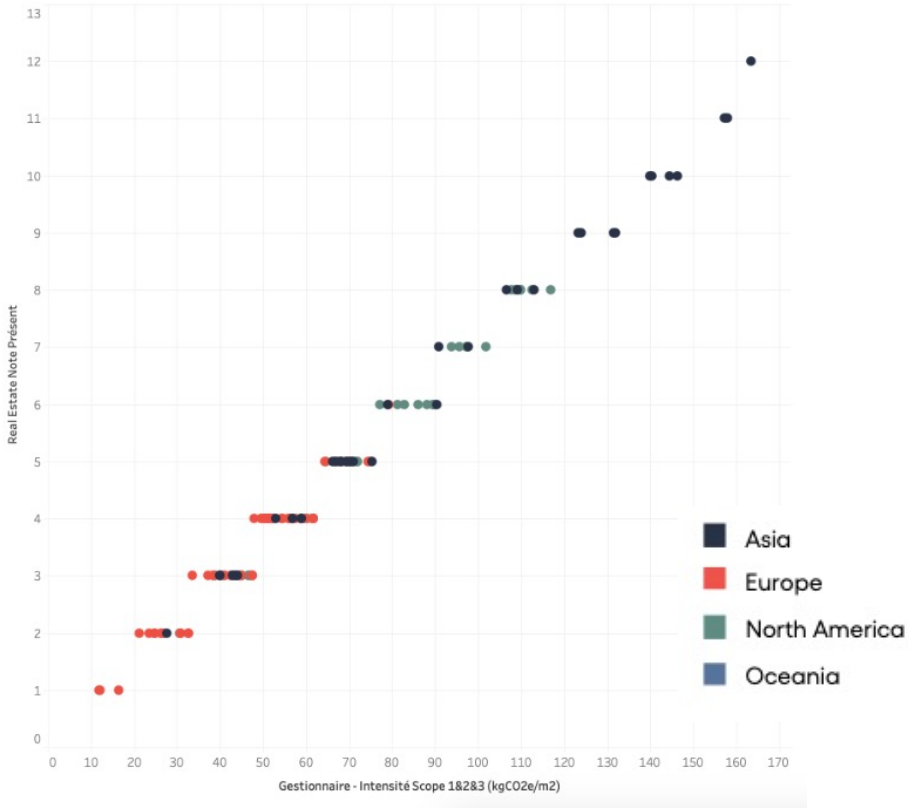
Les sociétés foncières, témoins des enjeux énergétiques du secteur

- Un score présent tributaire du portefeuille : Les secteurs d'activité et les localisations du parc influencent l'intensité finale.





Effet secteur d'activité
→ Quels secteurs prioritaires dans mon parc?



Effet localisation
→ Quelles sources d'énergie utiliser ?

Les sociétés foncières, témoins des enjeux énergétiques du secteur

- Un score futur favorable aux entreprises les plus ambitieuses : Etude de cas d'ICADE, « meilleure élève » de l'échantillon.

Plusieurs **pistes** de **solutions** :

Céder les actifs les plus intensifs, **acquérir** des actifs moins intensifs ?
« L'évolution 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. »

Agir sur la demande d'énergie *via* la volonté de **sobriété**
Comités bail vert pour « sensibiliser et d'accompagner les locataires dans la réduction de leurs consommations d'énergie, d'eau, de carbone et de déchets. »

Agir sur la demande d'énergie *via* la **rénovation** énergétique : une **nécessité**
Rénovations lourdes : remise en état complète de bâtiments (façades, isolation, équipements techniques...)
Icade intègre dans sa décision d'investissement la nécessité de prévoir un plan de rénovation pour réduire l'intensité carbone à des niveaux conformes à son objectif.

Agir sur l'offre d'énergie : **électrifier** les **usages** et s'approvisionner en **énergies renouvelables**
La part d'énergie renouvelable a atteint 20 % du mix énergétique en 2019, un an avant l'objectif fixé.
Remplacer les chaudières à gaz par des pompes à chaleurs électriques

carbon4
finance

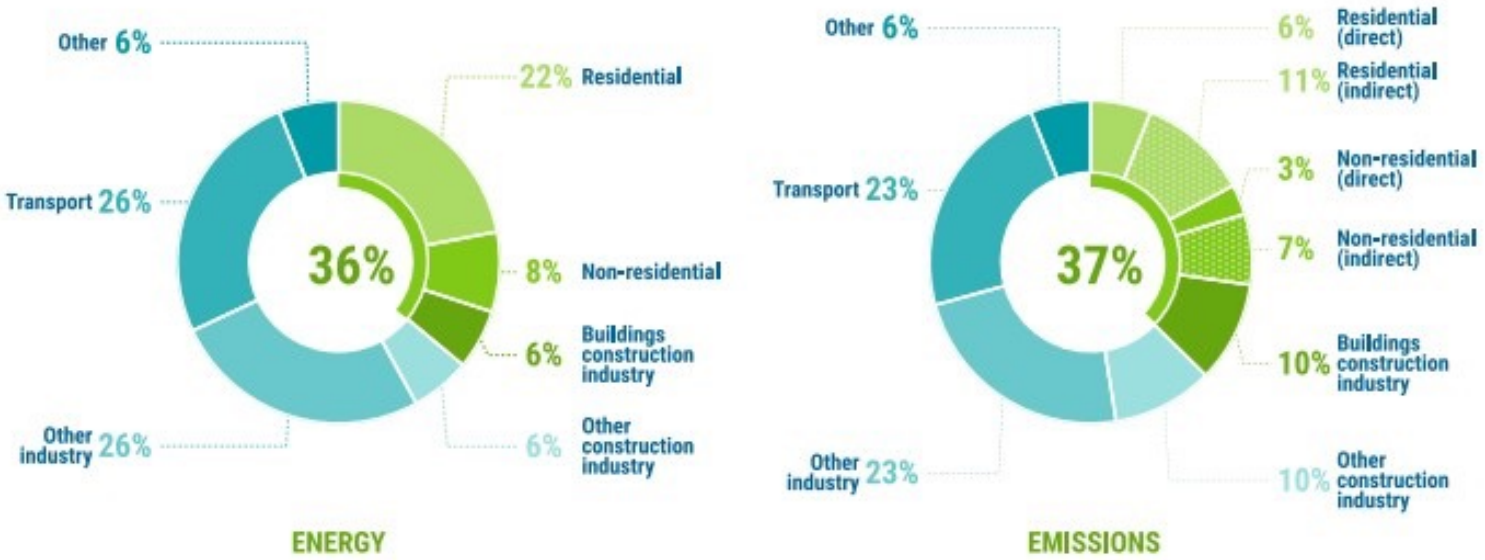
Les sociétés foncières

Responsables d'un parc immobilier futur du fait de leurs activités de promotion

Enjeux de la construction

- Des enjeux énergétiques et climatiques

Figure 2. Buildings and construction's share of global final energy and energy-related CO_2 emissions, 2020



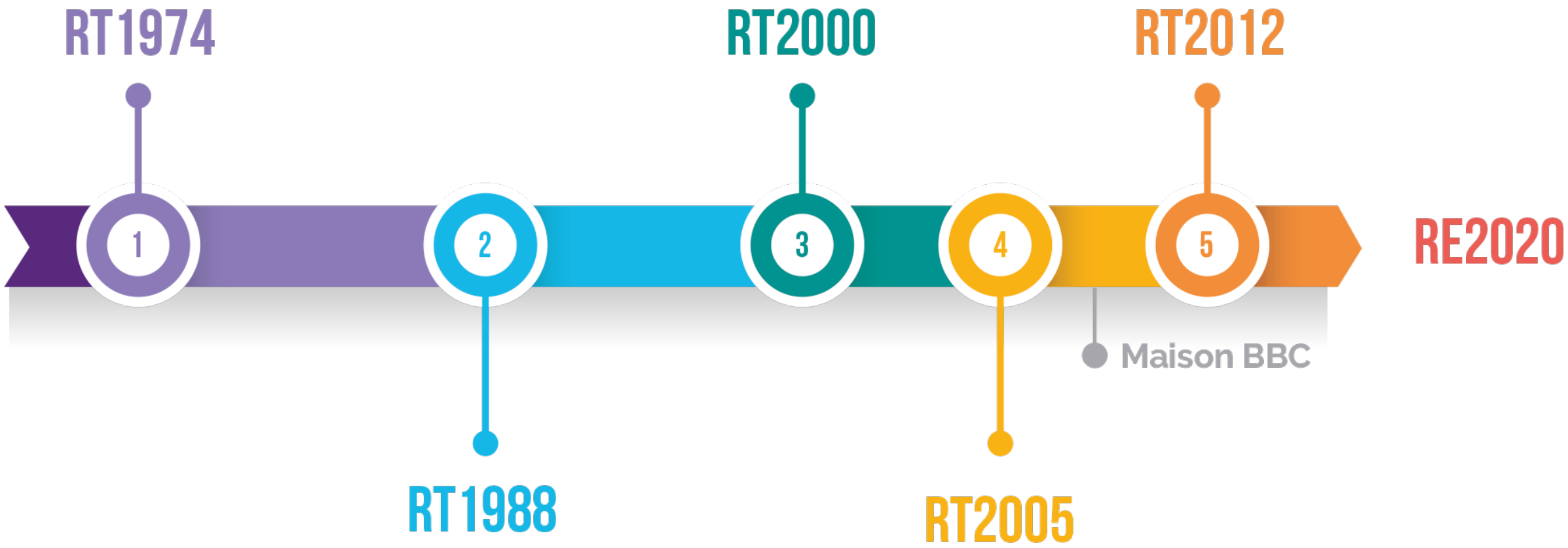
Note: "Buildings construction industry" is the portion (estimated) of overall industry devoted to manufacturing building construction materials such as steel, cement and glass. Indirect emissions are emissions from power generation for electricity and commercial heat.

Source: IEA 2021a. All rights reserved. Adapted from "Tracking Clean Energy Progress"

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

Enjeux de la construction

- Des enjeux réglementaires : des réglementations thermiques à la réglementation environnementale



Méthodologie CIA appliquée aux constructeurs

Performance passée
Evolution de l'intensité Scope 1&2 **reportée** par l'acteur sur cinq ans (kgCO2e/m²).

10%

Performance actuelle
Intensité Scope 3 (kgCO2e/m²) calculée. Le scope 3 inclut les émissions amont des matériaux et aval de la consommation énergétique des bâtiments construits.

45%

Performance future

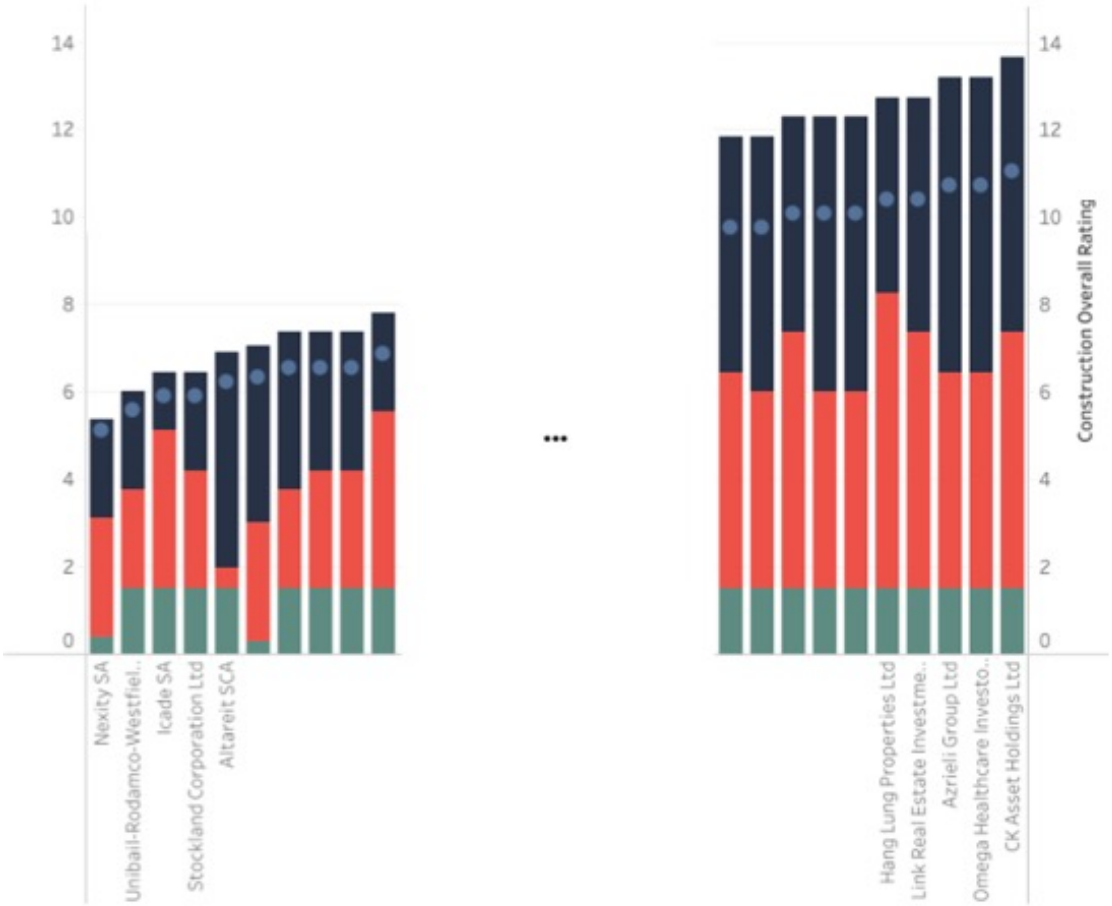
- Stratégie : performance énergétique des bâtiments construits
- Stratégie : performance de la construction
- Investissements dans des projets bas carbone : R&D, matériaux innovants, équipements, etc.
- Cibles de réduction scope 1&2
- Cibles de réduction scope 3 amont matériaux
- Cibles de réduction scope 3 aval consommation d'énergie
- Implication du management dans la transition énergétique
- Sensibilisation des équipes aux enjeux de transition
- Incitations monétaires à la transition énergétique des collaborateur

45%

Scores

1	A+
CAP	
2	A
3	A-
4	B+
5	B
6	B-
7	C+
8	C
9	C-
10	D+
11	D
12	D-
FLOOR	
13	E+
14	E
15	E-

Les sociétés foncières, témoins des enjeux de la construction



- Un score moyen de 7.9/15 :

En moyenne, les promoteurs ne contribuent que **faiblement** à la transition énergétique.

- Un score passé défavorable :

La plupart des foncières **manquent de transparence** sur leurs émissions.

- Un score présent tributaire du portefeuille :

Scope 3 aval : Les **secteurs** d'activité et les **localisations** du parc **influencent** l'intensité finale.
Scope 3 amont : **peu de transparence** sur les matériaux de construction.

➔ Besoin impérieux de **TRANSPARENCE**

- Un score futur favorable aux entreprises les plus ambitieuses :

Plusieurs acteurs exemplaires

Les sociétés foncières, témoins des enjeux de la construction

- Un score futur favorable aux entreprises les plus ambitieuses.

Plusieurs **pistes** de **solutions** :

Favoriser les **matériaux** de construction **à moindre impact**
NEXITY :
Client particulier : Doubler la production de logements en bois et le recours aux autres matériaux biosourcés ou bas carbone d'ici 2020 (base 2015).
Client entreprise : 33% des surfaces d'immobilier de bureau en structure bois d'ici 2030

Réduire la consommation d'énergie des chantiers, et **utiliser une énergie bas carbone**
BOUYGUES SA :
Utilisation d'enrobés tièdes sur les chantiers, afin d'économiser l'énergie à hauteur de 15% par rapport aux enrobés à chaud
Privilégier l'utilisation d'énergie renouvelables

Permettre aux usagers d'éviter des émissions grâce à des bâtiments isolés et efficacement équipés
ICADE :
« Les nouveaux immeubles peuvent atteindre une intensité carbone jusqu'à 80% inférieure à la moyenne du parc existant d'Icade. »

Participer à la **neutralité carbone** avec la **construction bois** et la lutte **contre l'artificialisation des sols**
ICADE:
Souhait de contribuer à la création de puits de carbone.

carbon4
finance

Les sociétés foncières

Des acteurs financiers qui doivent se mettre au service de la transition énergétique du bâtiment.

Les foncières : financeurs de l'écosystème du bâtiment

- Les sociétés foncières, financeurs du bâtiment, ont un rôle clef dans la transition énergétique.

Les sociétés foncières sont des **acteurs financiers** : elles détiennent un **portefeuille immobilier** qu'elles cherchent à **valoriser**

En tant qu'acteurs financiers, elles sont **témoins** des enjeux climatiques, et doivent être des **acteurs** de la transition

- Malgré une importance économique considérable, rares sont les sociétés foncières qui mesurent pleinement leur rôle dans le financement de la transition énergétique, faisant peser la responsabilité ici aux locataires, là aux constructeurs.

- Pourtant, en tant qu'investisseurs, les sociétés foncières doivent prendre leur responsabilité :

    - En agissant sur le parc immobilier **existant** : investissements dans la rénovation, choix d'investissements fondés sur des critères énergétiques
    - En agissant sur le parc immobilier **futur** : donner une direction aux chantiers en tant que maitre d'ouvrage.

carbon4 | finance

Contact: Sales@carbon4finance.com

54 rue de Clichy 75 009 Paris

+33 (0)1 87 44 84 99

www.carbon4finance.com