

# Rapport ACT – Accelerate Climate Transition

## ACT Evaluation France – Secteur Immobilier



**DECEMBRE 2024**

## GOVERNANCE DE L'INITIATIVE ACT :



---

## FINANCE PAR :



---

## EVALUATIONS ET RAPPORT REALISES PAR :



---

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite selon le Code de la propriété intellectuelle (art. L 122-4) et constitue une contrefaçon réprimée par le Code pénal. Seules sont autorisées (art. 122-5) les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé de copiste et non destinées à une utilisation collective, ainsi que les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées, sous réserve, toutefois, du respect des dispositions des articles L 122-10 à L 122-12 du même Code, relatives à la reproduction par reprographie.

# Résumé exécutif

## Contexte

Le Pacte vert pour l'Europe, lancé par la Commission européenne en décembre 2019, sert de feuille de route environnementale accompagnée d'un ensemble de mesures pour engager l'Union européenne sur la voie de la transition écologique et mettre en œuvre les engagements de l'Accord de Paris. L'Union européenne et ses États membres se sont engagés à réduire les émissions nettes de gaz à effet de serre de 55 % d'ici 2030 par rapport aux niveaux de 1990 et à atteindre un objectif de zéro émission nette d'ici 2050 pour l'ensemble de l'Union européenne, tous secteurs confondus.

Cependant, selon l'Agence Européenne pour l'Environnement, les tendances et projections des émissions de gaz à effet de serre dans les secteurs de l'immobilier en Europe sont en décalage par rapport aux objectifs fixés par le Pacte vert pour l'Europe. Il est donc nécessaire de disposer **d'une analyse des stratégies et plans de transition des entreprises du secteur**, afin d'identifier leurs points forts et points d'amélioration. Pour que ces éléments puissent être partagés par l'ensemble des parties prenantes de manière transparente, il est également nécessaire que cette analyse se fasse **sur base de données publiques**. En effet, dans l'attente de la publication des premiers rapports de durabilité exigés par la directive européenne CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) l'an prochain, les grandes entreprises publient déjà de l'information combinant exigences réglementaires générales et cadres volontaires, présentant leurs analyses, politiques, actions et métriques en matière d'environnement et de climat.

La présente étude restitue l'évaluation d'un panel de huit entreprises du secteur de l'immobilier et de la construction avec une implantation française, **à partir des méthodologies ACT** (*Accelerate Climate Transition*) de l'ADEME qui permettent d'analyser en profondeur les plans de transition et la stratégie passée, présente et à venir des acteurs.

Les **objectifs de cette étude** sont (i) en amont de la publication des premiers rapports de durabilité de la CSRD, de faire un état de lieux de la suffisance ou non de l'information disponible en vue d'effectuer une analyse pertinente des plans de transition (ii) de produire une évaluation individuelle des forces et points d'amélioration des entreprises, tels que perçus via leurs publications et (iii) assurer la fiabilité et pertinence des méthodologies ACT en tant qu'outil d'évaluation des plans de transition des entreprises.

## Disponibilité des informations

Les évaluations présentées dans ce rapport ont été réalisées sur la base de données publiques, qui peuvent être lacunaires ou parcellaires sur certains aspects par rapport aux données internes des entreprises. Les évaluations peuvent donc être considérées comme incomplètes du point de vue des entreprises. Ainsi, les indicateurs à évaluer qui n'ont pu l'être du fait de l'absence de donnée exploitable représentent en moyenne 28% du score de performance, entre 12% et 38% selon les acteurs. Cet écart illustre le besoin **de plus de transparence**, ce qui est l'objectif de la réglementation CSRD qui entrera en application à partir de l'an prochain. Une plus forte disponibilité de l'information est donc nécessaire et attendue à moyen terme.

## Résultats

Comme rappelé en partie 1.2.1, la méthodologie d'évaluation ACT propose un score tridimensionnel : performance (/20), narratif (de A à E) et tendance (+, - ou =). Les résultats de ce panel sont les suivants.

- le score de performance moyen des entreprises évaluées s'établit à 7,7/20, indiquant une maturité intermédiaire dans leurs démarches de décarbonation, avec des scores variant de 6,4 à 10,6 ce qui témoigne d'une disparité significative au sein de l'échantillon ;
- en ce qui concerne les scores narratifs, la majorité des entreprises obtiennent une **note B**, ce qui traduit des efforts tangibles, mais révèle également un potentiel d'amélioration ;
- le score de tendance, **en moyenne =** indique que l'alignement des entreprises avec la transition bas carbone devrait s'améliorer au cours des prochaines années.

### Analyse des évaluations

L'analyse menée conduit à poser le constat **d'entreprises mobilisées** et conscientes des enjeux, avec des engagements de décarbonation posés. Toutefois, les entreprises doivent encore progresser dans l'élaboration de leurs plans d'action et son articulation avec les objectifs posés, en veillant à produire publiquement les éléments qui permettent d'attester de la cohérence de l'ensemble de leur plan de transition.

Ainsi, les entreprises du panel d'étude ont toutes globalement bien intégré les enjeux liés à la transition bas-carbone dans leur pilotage stratégique, par divers mécanismes (organe de supervision au plus haut niveau dans l'organisation, gestion des risques et opportunités liés à la transition bas-carbone, dispositif de tarification interne du carbone, etc.) Les entreprises ont presque toutes mise en place des objectifs de réduction d'émissions de GES : ces cibles sont souvent compatibles avec une trajectoire mondiale de décarbonation nettement en dessous de 2°C selon le référentiel SBTi.

Toutefois, comme mentionné *supra*, les évaluations sont pénalisées par un **manque de disponibilité de l'information** sur des aspects essentiels, et notamment les suivants :

- Stabilité/comparabilité des émissions comptabilisées au cours du temps, et transparence des méthodologies.
- Aspects prospectifs, en particulier les estimations d'émissions "verrouillées" (estimation des émissions futures de GES susceptibles d'être causées par les principaux actifs ou produits de l'entreprise vendus au cours de leur durée de vie opérationnelle).
- Manque d'informations chiffrées dans les plans de transition (notamment réductions d'émissions GES associées aux leviers de décarbonation, aspects de financement de ces derniers) ;

### Axes d'amélioration

Le déploiement de la CSRD devrait permettre une amélioration de la disponibilité de ces éléments. Cela nécessite en sous-jacent un travail de mise en cohérence des engagements de décarbonation pris avec le plan d'action des entreprises. Ainsi, différentes pistes d'amélioration sont présentées ci-dessous. Ces pistes reflètent des enseignements généraux, qui doivent s'adapter aux spécificités de chaque entreprise.

Préciser le pilotage de la trajectoire d'émissions, en étoffant la temporalité

Suivre les émissions absolues présente l'avantage de disposer d'une unité physiquement tangible, applicable sur des périmètres larges, mais rend le pilotage vulnérable à des effets « parasites » comme des ralentissements ou augmentation d'activité ou de la compensation entre des dynamiques opposés sur différents sous-périmètres. Compléter par un suivi par sous-périmètre pertinent, exprimé en intensité par rapport à une grandeur physique adaptée permet d'enrichir la vision et de démontrer son alignement de manière fiable par rapport à des trajectoires sectorielles de référence. A cet égard, il est en particulier souligné l'importance de choisir des unités d'intensité cohérentes avec les standards sectoriels et les informations fournies par les scénarios de transition usuels (en tCo2/m2), ou à défaut de bien démontrer/expliciter pourquoi une autre métrique a été choisie et comment le pilotage s'intègre bien dans une transition alignée. Ces éléments sont valables à la fois pour le bilan GES et la fixation d'objectifs par l'entreprise. La mise en place d'objectifs de réduction des émissions à court, moyen et long terme, avec des leviers de décarbonation chiffrés associés, est nécessaire pour assurer de la visibilité sur la transition jusqu'à 2050.

#### Détailler le processus de pilotage et la mise en œuvre du plan de transition

Les plans de transition doivent comprendre des leviers de décarbonation concrets afin d'atteindre les objectifs de réduction d'émission. Ces leviers doivent être accompagnés de données précises sur l'impact attendu, une temporalité de mise en œuvre et les ressources financières associées. Ces éléments sont demandés par la CSRD. La mise en œuvre concrète du plan de transition représenté un défi, car un écart persiste entre les objectifs définis et les actions présentées dans les documents accessibles publiquement.

#### Renforcer l'engagement de sa chaîne de valeur et démontrer une cohérence de la démarche sur l'engagement public

L'ensemble des entreprises ont mis en place des politiques d'engagement avec des actions concrètes (sensibilisation, etc) mais dont l'impact est difficile à quantifier. Les entreprises pourraient étoffer leur engagement vis-à-vis des parties prenantes et intégrer des critères concrets sur la réduction des émissions de GES et sur les aspects d'une démarche de décarbonation, avec un reporting au moins annuel.

Les entreprises devraient effectuer une revue annuelle, publique et exhaustive de l'alignement des associations professionnelles dont elles sont membres et, en cas de posture négative déterminée, prendre des mesures concrètes pour influencer sur ces postures dommageables et pouvant aller, le cas échéant, jusqu'à la suspension de financements et la rupture de l'adhésion.

#### **Conclusion**

Il apparaît que les entreprises sont conscientes des enjeux climatiques et affichent une volonté claire de contribuer à la décarbonation du secteur. Elles ont opéré une structuration de leurs organisations, de ses services et de ses produits depuis plusieurs années. Cela permet progressivement d'observer une réduction des émissions de GES sur la chaîne de valeur, en particulier sur les émissions de GES directes. Toutefois, les stratégies climatiques des entreprises peuvent encore être étayées en publiant des actions concrètes et chiffrées permettant de justifier l'atteinte des objectifs climatiques et la trajectoire future de l'entreprise. La CSRD est amenée à jouer un rôle clé de référentiel de gestion des enjeux climatiques, au-delà d'être un cadre de reporting. Les évaluations ACT, en exploitant cette information, permettront d'assurer la bonne appréhension de ces enjeux via une méthodologie et un outil robuste.

# Table des matières

<b>RESUME EXECUTIF</b> .....	<b>3</b>
<b>1. CONTEXTE DES EVALUATIONS</b> .....	<b>7</b>
<b>1.1. CADRE ET PROFIL DES ENTREPRISES EVALUEES</b> .....	<b>7</b>
1.1.1. CADRE DES EVALUATIONS .....	7
1.1.2. COMMENT LE SECTEUR SE SITUE-T-IL PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE REDUCTION DES EMISSIONS (NIVEAU EUROPE) ? .....	8
1.1.3. LES ENTREPRISES EVALUEES .....	9
<b>1.2. PRESENTATION DES METHODOLOGIES ACT</b> .....	<b>12</b>
1.2.1. LE CADRE METHODOLOGIQUE ACT EVALUATION .....	12
1.2.2. LES METHODOLOGIES ACT EMPLOYEEES .....	15
<b>2. ANALYSE DES EVALUATIONS</b> .....	<b>17</b>
<b>2.1. ANALYSE DES RESULTATS</b> .....	<b>17</b>
2.1.1. RESULTATS GLOBAUX (SCORE TRIDIMENSIONNELS) .....	17
2.1.2. ANALYSE DESCENDANTE – LES 5 QUESTIONS-CLES DE ACT .....	18
2.1.3. ANALYSE ASCENDANTE PAR ELEMENT METHODOLOGIQUE .....	20
<b>2.2. LES LIMITES DE L'ÉVALUATION</b> .....	<b>32</b>
2.2.1. APPORTS A VENIR DE LA CSRD .....	32
2.2.2. DISPONIBILITE DES INFORMATIONS .....	33
2.2.3. AUTRES LIMITES ET POINTS D'ATTENTION .....	36
<b>3. AXES D'AMELIORATION</b> .....	<b>37</b>
<b>4. CONCLUSION</b> .....	<b>40</b>

# 1. Contexte des évaluations

## 1.1. CADRE ET PROFIL DES ENTREPRISES EVALUEES

### 1.1.1. Cadre des évaluations

Dans une économie fondée sur un paradigme de laissez-faire, les entreprises sont des acteurs économiques clés afin de réaliser la transition et diminuer effectivement les émissions de gaz à effet de serre. Depuis 2015, l'ADEME et ses partenaires développent des méthodologies d'évaluation de la transition des entreprises, les méthodologies ACT (*Accelerate Climate Transition*), qui permettent de situer les forces et les points d'améliorations de ces acteurs, en se fondant sur de nombreuses informations précises relatives aux plans de transition des entreprises, à leurs projections et à leur trajectoire passée.

Dans le contexte de l'entrée en application à venir de la réglementation européenne CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*), le déploiement à grande échelle de méthodologies d'évaluation et d'interprétation des données relatives au climat sur base de données publiques, limitant ainsi le recours à des sollicitations privées coûteuses en temps pour les entreprises, est la voie d'avenir. L'ADEME a donc décidé de lancer en 2024 un exercice de notations d'entreprises sur base de données publiques grâce aux méthodologies ACT, couvrant pour ce premier exercice trois secteurs avec huit à neuf entreprises chacun en moyenne : l'immobilier, les transports et l'industrie. Les **objectifs de cet exercice** sont : (i) en amont de la publication des premiers rapports de durabilité de la CSRD, de faire un état de lieux de la suffisance ou non de l'information disponible en vue d'effectuer une analyse pertinente des plans de transition, (ii) de produire une évaluation individuelle des forces et points d'amélioration des entreprises, tels que perçus via leurs publications, et (iii) d'assurer la fiabilité et la pertinence des méthodologies ACT en tant qu'outil d'évaluation des plans de transition des entreprises.

Suite à appel d'offre, deux prestataires formés à ces méthodologies ont été sélectionnés : Ekodev pour le secteur de l'immobilier, objet du présent rapport, et le Citepa dans le cadre du secteur de l'industrie.

Les évaluations se sont déroulées au cours de l'été 2024 essentiellement sur la base des rapports annuels et autres documents publics des entreprises, portant donc essentiellement sur l'exercice 2023, parfois 2022 quand la donnée 2023 n'était pas disponible. **Les entreprises ont été notifiées en amont de l'exercice**, et celles qui étaient intéressées ont pu se faire présenter plus en détail les objectifs de l'exercice et les principes de ACT. Celles qui le souhaitaient ont pu ensuite se faire présenter leurs résultats et apporter leurs commentaires (par exemple, mentionner une source d'information publiée omise par l'évaluateur). Ces éléments ont été pris en compte dans les résultats finaux qui sont présentés ici. L'ADEME remercie ainsi particulièrement les équipes des entreprises rencontrées pour leur disponibilité et la richesse des échanges.

Le présent document détaille le contexte global de décarbonation du secteur (1.1.2) puis le profil des entreprises évaluées (1.1.3). Après avoir rappelé les principes méthodologiques sous-jacents de la méthodologie ACT (1.2), il présente les principaux enseignements de l'analyse (2.1), en soulignant les limites inévitables de l'exercice (2.2). Dans le contexte à venir de mise en place de la CSRD, des points d'attentions sont mentionnés et mis en avant (3) et complétés par une conclusion (4).

### **1.1.2. COMMENT LE SECTEUR SE SITUE-T-IL PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE REDUCTION DES EMISSIONS (NIVEAU EUROPE) ?**

Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du secteur immobilier à l'échelle européenne sont notamment définis par le Pacte vert pour l'Europe (European Green Deal). Le Pacte vert pour l'Europe est une feuille de route environnementale lancée par la Commission européenne en décembre 2019 pour concrétiser les engagements pris lors de l'accord de Paris.

- Il fixe l'objectif global de neutralité carbone d'ici 2050 pour l'ensemble de l'Union européenne, tous secteurs confondus, y compris le secteur immobilier. Le Plan pour le climat à l'horizon 2030, issu du Pacte vert, vise également à réduire les émissions de GES globales de 55 % d'ici 2030 par rapport aux niveaux de 1990, impliquant des actions significatives dans le secteur immobilier.
- La Directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD), révisée pour s'aligner sur les objectifs de 2050, impose des stratégies nationales de rénovation. Les révisions récentes suggèrent que : tous les nouveaux bâtiments soient "zéro émission" d'ici 2030, les bâtiments classés F ou G selon les normes nationales devront faire l'objet de rénovations. D'autres textes fixent des objectifs spécifiquement sur les consommations d'énergie et la performance des bâtiments qui vont permettre au secteur de l'immobilier de réduire ses émissions de GES.

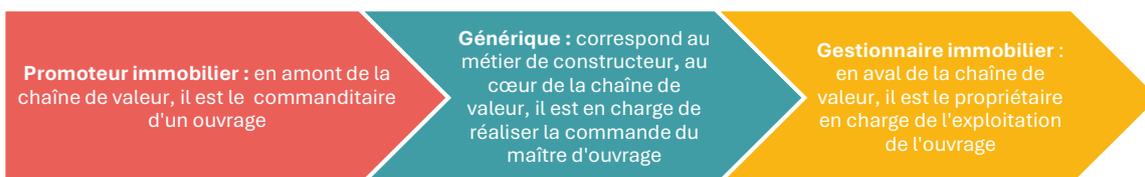
Selon l'Agence Européenne de l'Environnement (AEE, [cf. rapport Trends and Projections in Europe 2023](#)), les tendances et projections sur le secteur de l'immobilier en Europe sont actuellement en décalage par rapport aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) établis pour 2050. Des recherches menées par l'Association européenne de l'immobilier public ([EPRA](#)) et l'Association européenne des investisseurs en biens immobiliers non cotés ([INREV](#)) estiment que le secteur immobilier est responsable de près de 40 % de l'énergie consommée et de 29 % des émissions de gaz à effet de serre dans l'UE.

Selon le [CRREM](#), ces résultats sont en partie dus à un taux de rénovation encore relativement faible en Europe, notamment car les projets de rénovation ne sont pas suffisamment attractifs pour les investisseurs. Pourtant, la Commission européenne souhaite inverser cette tendance. Publiée en 2020, la stratégie "Une vague de rénovations pour l'Europe" vise à doubler les taux de rénovation au cours de la décennie et à garantir que ces rénovations améliorent significativement l'efficacité énergétique et l'utilisation des ressources. Pour atteindre ses objectifs climatiques, l'UE devrait réduire les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments de 60 %, diminuer leur consommation finale d'énergie de 14 %, et réduire la consommation d'énergie pour le chauffage et le refroidissement de 18 % d'ici à 2030, par rapport aux niveaux de 2015.

### 1.1.3. LES ENTREPRISES EVALUEES

Les entreprises sélectionnées pour cette évaluation sectorielle font partie des acteurs majeurs des différents secteurs de l'immobilier (promotion immobilière, construction de bâtiments et gestion d'actifs). Ces entreprises ont été sélectionnées sur des critères de taille de la capitalisation et volume d'émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'en fonction des évaluations ACT déjà disponibles.

Les huit entreprises évaluées représentent une partie de la chaîne de valeur de l'immobilier, comme présenté ci-dessous :



À noter qu'avec la diversité des activités présentes au sein de certaines grandes entreprises, l'activité prépondérante de l'entreprise a été évaluée selon la méthodologie ACT Evaluation associée (Promotion Immobilière, Générique, et Immobilier gestion d'actifs). ACT Evaluation propose ces trois méthodologies différentes dont deux sont spécifiques au secteur de l'immobilier. Les trois entreprises du secteur de la construction ont été évaluées avec la méthodologie Générique car elles ont la particularité d'avoir une diversité d'activités de construction (bâtiments, travaux publics...) et opèrent dans plusieurs secteurs d'activités différents au-delà de la Construction. La méthodologie Générique était donc plus adaptée à leur modèle d'affaires.

#### Nombre d'entreprises participant à l'évaluation par sous-secteur



#### NEXITY

Nexity est un groupe opérateur de l'immobilier, acteur majeur du secteur en France. Son chiffre d'affaires s'élève à 4,3 milliards d'euros en 2023 pour un effectif d'environ 8 500 collaborateurs. Ses activités sont variées et concernent majoritairement la promotion immobilière et les services associés.

#### BOUYGUES CONSTRUCTION

Bouygues Construction, filiale du Groupe Bouygues est un acteur majeur de la construction présent en France et à l'international dans une cinquantaine de pays. Son chiffre d'affaires s'élève à 9,75 milliards

d'euros en 2023 pour un effectif d'environ 32 000 collaborateurs dont 65% sont à l'international. Ses activités sont variées et concernent majoritairement la construction de bâtiments et infrastructures.

### **EIFFAGE CONSTRUCTION**

Eiffage Construction, filiale du Groupe Eiffage est un acteur majeur de la construction présent en France et dans 6 pays européens. Son chiffre d'affaires s'élève à 18,1 milliards d'euros en 2023 pour un effectif d'environ 10 300 collaborateurs. Ses activités sont variées et concernent majoritairement la construction, la promotion, l'aménagement urbain et la maintenance de bâtiments.

### **VINCI CONSTRUCTION**

Vinci Construction, filiale du Groupe Vinci est un acteur majeur de la construction présent en France et dans une centaine de pays. Son chiffre d'affaires s'élève à 31,5 milliards d'euros en 2023 pour un effectif d'environ 119 000 collaborateurs. Ses activités sont variées et concernent majoritairement la construction d'infrastructures, ouvrages et bâtiments.

### **MERCIALYS**

Mercialys est un acteur clé dans la gestion de centres commerciaux en France. Son chiffre d'affaires en 2023 s'élève environ à 169 millions d'euros pour un effectif de 168 salariés. L'entreprise se concentre sur l'acquisition, la gestion et la rénovation de centres commerciaux pour maximiser la valeur de ses actifs.

### **CARMILA**

Carmila est un acteur clé dans la gestion de centres commerciaux. Son résultat net est de 285,3 millions d'euros en 2023 pour un effectif de 274 collaborateurs. Présente en France, Espagne et Italie, Carmila est spécialisée dans la gestion, la rénovation et le développement des centres commerciaux Carrefour.

### **UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD**

Unibail-Rodamco-Westfield (URW) est un acteur mondial dans le secteur des centres commerciaux et des bureaux, avec un chiffre d'affaires de 2,76 milliards d'euros en 2023 et un effectif d'environ 2 600 salariés. Présent en Europe et aux États-Unis, URW se spécialise dans la gestion, la rénovation et le développement de grands centres commerciaux et espaces de bureaux.

### **ACTION LOGEMENT**

Action Logement est un acteur majeur du logement social et intermédiaire en France. Son activité s'élève à 12 milliards d'euros en 2022 (le Groupe ne publie pas de chiffre d'affaires, car il est financé principalement par le PEEC) pour un effectif d'environ 19 000 collaborateurs. Ses activités sont variées et concernent majoritairement la gestion d'un parc résidentiel d'environ 1 million de logements.

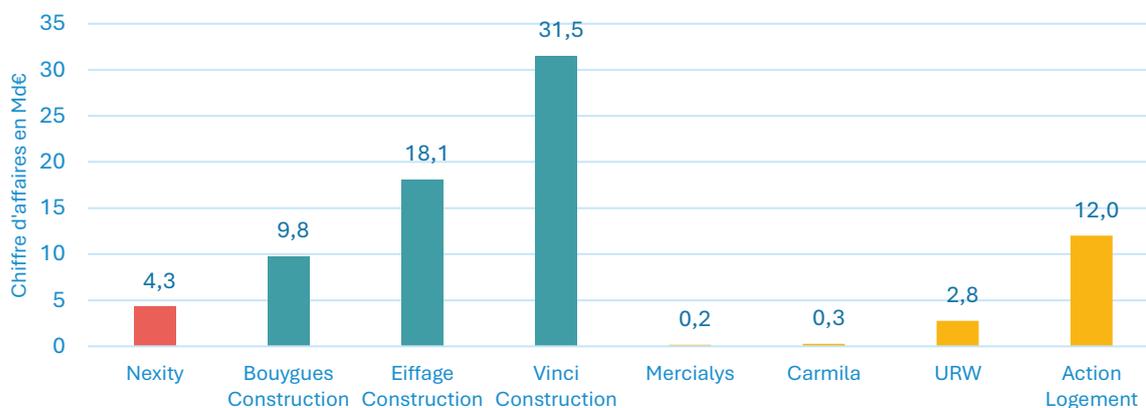
Les données des entreprises de chiffre d'affaires (CA), d'effectif, d'émissions des scopes 1 et 2, et d'émissions de scope 3 sont indiquées ci-après telles que rapportées par les entreprises au sein de leur document d'enregistrement universel ou d'un document similaire.

Une certaine diversité de profils dans les entreprises sélectionnées se dégage sur la base de ces critères. Les émissions rapportées de scope 1 et 2 sont celles sur lesquelles les entreprises du panel se sont fixées

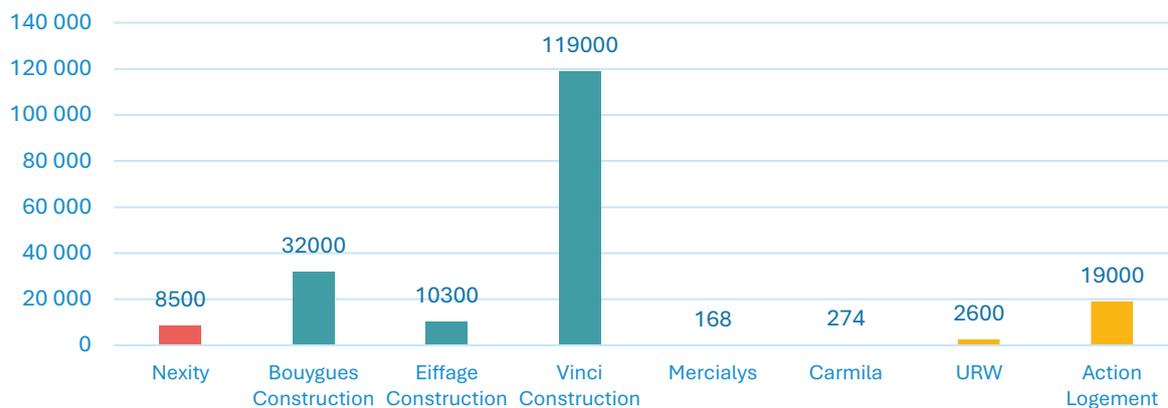
des objectifs de réduction d'émissions et la méthode d'attribution des émissions de scope 2 peut être fondée sur la localisation ou sur le marché, selon l'entreprise. Il convient de rappeler que les émissions estimées peuvent être associées à des niveaux élevés d'incertitude et que la comparaison inter-entreprises des émissions, tout particulièrement de celles du scope 3, nécessite des précautions, du fait de nombreux biais potentiels résultants de différences sur divers aspects : chaînes de valeur, positionnement dans la chaîne de valeur, postes d'émissions comptabilisées, méthodes d'estimation, etc.

Entreprise	CA (en Md€)	Nombre de salariés	Scopes 1&2 (tCO2eq)	Scope 3 (tCO2eq)
<b>Nexity</b>	4,3	8 500	7 711	1 156 941
<b>Bouygues Construction</b>	9,8	32 000	200 000	4 900 000
<b>Eiffage Construction</b>	18,1	10 300	272 938	2 092 609
<b>Vinci Construction</b>	31,5	119 000	1 834 156	16 000 000
<b>Mercialys</b>	0,2	168	4 698	45 119
<b>Carmila</b>	0,3	274	15 021	557 239
<b>URW</b>	2,8	2 600	117 989	2 953 589
<b>Action Logement</b>	12,0	19 000	1 330 130	3 302 461

Répartition du CA par entreprise (en Md€)

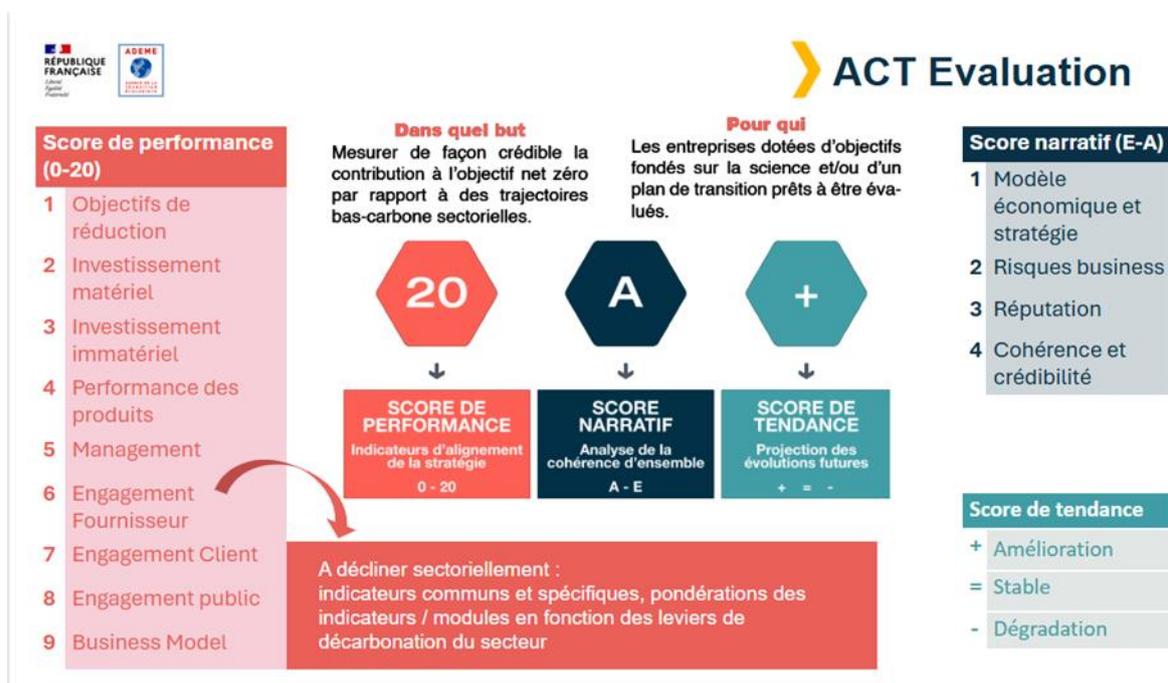


## Nombre de salariés



## 1.2. PRESENTATION DES METHODOLOGIES ACT

### 1.2.1. LE CADRE METHODOLOGIQUE ACT EVALUATION



#### La construction de la note :

La notation ACT est composée de 3 notes individuelles : La note de performance, la note narrative ou d'évaluation et la note de Tendance :

## Performance



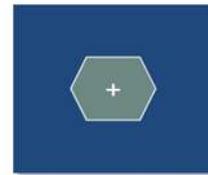
0 ← → 20

## Evaluation



E ← → A

## Tendance



+ ← → -

La partie la plus longue de l'évaluation se concentre sur le remplissage de la note de performance autour de différents modules. Les éléments à collecter pour la note de performance sont des données et informations clés sur l'entreprise.



### La note de performance :

La note de performance se compose de 9 modules : cinq purement qualitatifs et quatre intégrant des composantes quantitatives. Les différents indicateurs qui composent ces modules s'inscrivent dans 3 échelles de temps : passé, présent et futur.

Modules quantitatifs	Modules qualitatifs
1. Objectifs de réduction	5. Management
2. Investissements matériels	6. Engagement fournisseur
3. Investissements immatériels	7. Engagement client
4. Performance des produits vendus	8. Politique d'engagement
	9. Modèle économique

### Les modules quantitatifs :

Module	Éléments analysés
--------	-------------------

<b>1. Objectifs de réduction</b>	<b>OBJECTIFS</b> de réduction des émissions de GES Qui s'analysent sur 3 angles : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le scope</b> : 1, 2 ou 3</li> <li>• <b>Le niveau d'ambition</b> : par rapport aux objectifs de limitation du réchauffement climatique à 1,5 ou 2 °C</li> <li>• <b>L'horizon temporel</b> : court, moyen et long termes</li> </ul>
<b>2. Investissements matériels</b>	<b>INVESTISSEMENTS MATERIELS</b> : contribution des actifs de production aux émissions futures <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les investissements antérieurs dans des actifs induisent des émissions présentes...</li> <li>• ... lesquels rendent les émissions futures prédictibles pour ces actifs</li> </ul>
<b>3. Investissements immatériels</b>	<b>INVESTISSEMENTS IMMATERIELS</b> : une approche basée sur les investissements en R&D : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'innovation technologique comme outil d'atténuation du changement climatique</li> <li>• Favoriser l'investissement dans les technologies non matures</li> </ul>
<b>4. Performance des produits et services vendus</b>	<b>PERFORMANCE DES PRODUITS ET SERVICES VENDUS</b> : contribution à une économie bas carbone des produits et services fournis

Les modules qualitatifs :

Module	Éléments analysés
<b>5. Management</b>	<b>MANAGEMENT</b> : intégration du changement climatique dans le plan de développement Une intégration portée par : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La prise en compte du changement climatique par un haut niveau hiérarchique</li> <li>• L'expertise en la matière de ces managers</li> <li>• Un planning de transition vers un modèle économique bas carbone</li> <li>• L'incitation à l'adoption de ce planning</li> </ul>
<b>6. Engagement fournisseur</b>	<b>ENGAGEMENT FOURNISSEUR</b> : engagement avec la partie amont de la chaîne de valeur
<b>7. Engagement client</b>	<b>ENGAGEMENT CLIENTS</b> : engagement avec la partie aval de la chaîne de valeur
<b>8. Engagement public</b>	<b>PRISES DE POSITION ET ENGAGEMENT PUBLIC</b> : support aux politiques publiques d'atténuation du changement climatique
<b>9. Modèle économique</b>	<b>MODELE ECONOMIQUE</b> : la transition vers une économie bas carbone comme une opportunité

Ces modules sont évalués au moyen de « matrices de maturité » qui à chaque thématique associent des questions clés, avec différents niveaux de réponse donnant plus ou moins de points. Le score de chaque indicateur et de chaque module est obtenu par agrégation pondérée des réponses à chaque question.

Maturité	Basique	Standard	Avancé	Pratique supérieure	Aligné bas carbone
Score	0%	25%	50%	75%	100%

A titre d'exemple voici une matrice de maturité pour le module 5 sur les scénarios d'analyse :

Question	Subdimension	Basic	Standard	Advanced	Next practice	Low carbon aligned
What is the scope of the scenario testing ?	Boundary	Large element (more than 30 % of company total revenues) not included.	Large element included.	Small element not included.	Small element included.	Covers entire boundary of the company.
What is the time horizon of the scenario testing?	Timescale	From present to near future.	From present until 5 years.	From present until 10 years.	From present until 20 years..	From present to 2050 and beyond.
Are the results in qualitative/ quantitative/ financial terms?	Results	Expressed in qualitative terms.	Expressed in quantitative terms.	Expressed in financial terms.	Expressed in financial terms and results are translated into value-at-risk.	Expressed as value-at-risk.
What are the types of changing conditions considered ?	Conditions considered	Considers no particular changing conditions.	Considers a narrow range of different changes in conditions.	Considers a range of changing conditions together (multivariate)	Considers changing climate conditions in combination with changes in operating conditions.	Considers changing conditions specific for a 2-degree decarbonization scenario.

### La note narrative :

Cette dimension permet de prendre de la distance avec la note de performance en effectuant une analyse globale de la cohérence de l'ensemble. Les dimensions suivantes sont explorées : le modèle économique et la stratégie, la cohérence et la crédibilité, la réputation et enfin les risques.

### La note de tendance :

Elle vise à répondre à la question : « si nous effectuons à nouveau une évaluation dans quelques années, s'attend-t-on à avoir une meilleure ou une moins mauvaise note ? ». En se fondant sur les différents éléments disponibles (ambition des objectifs, de la trajectoire attendue, organisation de l'entreprise).

## 1.2.2. LES METHODOLOGIES ACT EMPLOYEES

Pour s'assurer que les évaluations sont pertinentes et adaptées à chaque secteur, plusieurs méthodologies sectorielles ont été développées. Ces méthodologies tiennent compte des caractéristiques uniques de chaque secteur, notamment en termes de production, d'émissions, de besoins matériels et énergétiques, et de leviers et capacité d'action. Concrètement, la pondération des neuf modules présentés plus haut varie, des questions spécifiques peuvent être activées au sein des matrices de maturité, et les trajectoires de décarbonation de référence (*benchmarks*) sont adaptées. Pour le panel d'entreprises évaluées, trois référentiels distincts ont été utilisés : Promotion Immobilière, Générique, Gestionnaire immobilier. Une description détaillée des méthodologies est disponible sur le [site de ACT](#).

Selon la position dans la chaîne de valeur, l'acteur n'a pas les mêmes enjeux. Comme vu dans la partie 1.1, le promoteur se situe en amont de la chaîne de valeur avec l'objectif de vendre des bâtiments performants et le gestionnaire immobilier en aval avec l'objectif d'investir pour rendre performant énergétiquement et plus largement son parc. Le constructeur quant à lui est situé entre les deux précédents avec l'objectif de produire des bâtiments performants.

Les pondérations des différents modules varient plus ou moins fortement entre différentes méthodologies et, pour certains modules, pour un même référentiel, selon différents paramètres exposés ci-dessous. Certains

modules ont un poids identique dans l'ensemble des méthodologies : il s'agit des modules "Objectifs climatiques (15%)" et "Management" (10%), et "Modèle économique" (10%)

Module	Pondération Promoteur immobilier	Pondération Générique	Pondération Gestionnaire immobilier	Paramètre de variation
<b>1. Objectifs de réduction</b>	15%	15%	15%	
<b>2. Investissements matériels</b>	0%	15%	35%	Varie en fonction de la position dans la chaîne de valeur : le gestionnaire doit réaliser des investissements matériels pour entretenir son parc
<b>3. Investissements immatériels</b>	0%	5%	0%	De par son activité, le constructeur doit investir dans la R&D afin de développer des solutions bas carbone
<b>4. Performance des produits et services vendus</b>	35%	20%	0%	Varie en fonction de la position dans la chaîne de valeur : le promoteur n'investit pas au niveau matériel, mais sur la performance des bâtiments qu'ils vont livrer
<b>5. Management</b>	10%	10%	10%	
<b>6. Engagement fournisseur</b>	8%	12%	15%	L'engagement fournisseur et l'engagement client varient selon la position dans la chaîne de valeur. L'engagement client est prépondérant pour le promoteur, car son rôle est de vendre des bâtiments performants à des clients.
<b>7. Engagement client</b>	20%	8%	5%	
<b>8. Engagement public</b>	2%	5%	5%	Le poids est plus faible pour le promoteur, car ses enjeux sont plus élevés avec ses fournisseurs et ses clients
<b>9. Modèle économique</b>	10%	10%	10%	

Le référentiel générique est conçu pour les typologies d'acteurs qui ne disposent pas d'un cadre sectoriel ACT spécifique. Il inclut des lignes directrices plus généralistes, en mettant l'accent sur la réduction des émissions (tout scope), l'alignement du plan stratégique de transition et les actions tout au long de la chaîne de valeur. La structure de la notation (choix et pondération des modules) est déterminée par une matrice de maturité renseignée par l'évaluateur qui décrit les enjeux de décarbonation de l'entreprise (catégories d'émissions concernées, criticité des aspects de R&D, d'engagement, ...).

# 2. Analyse des évaluations

## 2.1. ANALYSE DES RESULTATS

### 2.1.1. RESULTATS GLOBAUX (SCORE TRIDIMENSIONNELS)

Cette section présente une analyse des évaluations réalisées. Il est rappelé que les enjeux étant variables d'un acteur à un autre de la chaîne de valeur, la moyenne est fournie à titre indicatif. En outre, dans le cadre de cet exercice antérieur à la mise en œuvre de la CSRD, les notes peuvent refléter autant l'absence de performance que l'absence de données publiques nécessaires à évaluer l'entreprise. En effet, sur les huit entreprises du secteur de l'immobilier, il est estimé qu'en moyenne environ 28% (entre 12% et 38%) de la note n'a pu être évaluée du fait d'une absence de données.

Munis de ces éléments de contexte, les résultats de l'analyse sont les suivants :



La note moyenne des huit évaluations réalisées est de 7,7 pour le score de performance, B pour le score narratif et « = » pour le score de tendance. Ces scores mettent en avant un niveau de maturité homogène, même si des disparités sont présentes entre l'entreprise ayant la meilleure note (10,6) et celle ayant la moins bonne note (6,4).

Le score narratif est le même pour six des huit entreprises, avec la note B.

Enfin, le score de tendance a été évalué à « = » pour l'ensemble des entreprises, excepté pour une entreprise.

Entreprise	Méthodologie d'évaluation ACT	Score de performance (0-20)	Score Narratif (E-A)	Score de tendance (-, =, +)	Non noté (%)
Nexity	Promotion Immobilière	7,2	B	=	38%
Bouygues Construction	Générique	10,6	A	+	12%
Eiffage Construction	Générique	7,7	B	=	20%
Vinci Construction	Générique	6,7	C	=	26%
Mercialys	Gestion immobilière	7,0	B	=	32%

<b>Carmila</b>	Gestion immobilière	6,4	B	=	32%
<b>URW</b>	Gestion immobilière	7,7	B	=	32%
<b>Action Logement</b>	Gestion immobilière	8,2	B	=	31%
<b>Moyenne</b>		<b>7,7</b>	<b>B</b>	<b>=</b>	<b>28%</b>

### 2.1.2. ANALYSE DESCENDANTE – LES 5 QUESTIONS-CLES DE ACT

Les méthodologies ACT sont sous-tendues par cinq questions clés rappelées ci-dessous. Les entreprises du secteur de l'immobilier ont été évaluées selon chacune de ces 5 questions d'ACT (voir figure suivante). Les tendances et défis au niveau du secteur sont détaillés pour chaque dimension. Ces éléments d'analyse ne sont pas uniformes et ne doivent donc pas être interprétés comme indicatifs de la performance des entreprises.



#### Qu'est-ce que les entreprises prévoient de faire ? (Engagements)

Presque toutes les entreprises se sont fixé des objectifs de réduction de leurs émissions de GES et la plupart de ces trajectoires est certifiée SBTi. Les objectifs de réduction sont fixés parfois en absolu et parfois en intensité carbone par unité de surface. En alignement avec SBTi, la temporalité des objectifs est généralement à horizon 2030.

Entreprise	Objectifs de réduction						
	Court/moyen terme	Scope 1&2	Scope 3	Long terme	Scope 1&2	Scope 3	SBTi
<b>Nexity</b>	Oui	1,5°C	Partiel	Non			Oui

<b>Bouygues Construction</b>	Oui	1,5°C	Partiel	Non			Oui
<b>Eiffage Construction</b>	Oui	1,5°C	Partiel	Non			Oui
<b>Vinci Construction</b>	Oui	WB2°C	Partiel	Non			Oui
<b>Mercialys</b>	Oui	WB2°C	Partiel	Non			Oui
<b>Carmila</b>	Oui	1,5°C	Non	Non			Oui
<b>URW</b>	Oui	1,5°C	Partiel	Oui	1,5°C	1,5°C	Oui
<b>Action Logement</b>	Oui	Non précisé	Partiel	Non			Non

Les colonnes « scope 1&2 et « scope 3 » qualifient la couverture et l'ambition des objectifs climatiques. Les mentions « 1.5°C » et « WB2°C » décrivent respectivement un alignement avec un scénario permettant de limiter le réchauffement climatique à 1.5°C et nettement en dessous de 2°C au-dessus des niveaux préindustriels validés par SBTi. Si ces objectifs n'ont pas été validés par SBTi, un simple « oui » est indiqué. La mention « Partiel » indique une prise en compte de postes d'émissions correspondant à moins de 10% des émissions de scope 3.

### Comment prévoient-elles d'y parvenir ? (Planification de la transition)

Les plans de transition ont été définis ou sont en cours de mise à jour. Les leviers d'actions sont bien identifiés, ils portent à la fois sur :

- le fonctionnement interne : sobriété énergétique, mobilité durable et achats responsables ;
- les consommations d'énergie des bâtiments : sobriété, efficacité et énergies renouvelables décarbonées ;
- les matériaux utilisés pour la construction ou la réhabilitation : économie circulaire, matériaux bas carbone.

Ils sont généralement réalisés à court terme et non à horizon 2030 ou 2050 et le lien avec les objectifs de réduction n'est pas toujours et rarement quantifié. Ils manquent également de robustesse sur les investissements humains et financiers et sur les moyens à prévoir pour garantir la mise en œuvre prévue. Ces éléments sont attendus dans le référentiel réglementaire CSRD à venir, en lien avec chaque action de décarbonation (notamment l'ESRS E1-3 du [RD \(EU\) 2023/2772](#)).

### Que font-elles actuellement ? (Présent)

Le reporting annuel des émissions de GES est mis en place pour presque toutes les entreprises. Le suivi du Bilan Carbone® est la première pierre posée par les entreprises pour la définition de leur stratégie climat. Il y a tout de même une diversité dans le périmètre (scopes et postes) pris en compte et dans la méthodologie utilisée pour réaliser les calculs. Une partie des entreprises entreprend des travaux d'amélioration de suivi de leurs émissions de scope 3 et de fixation des cibles associées. Des indicateurs de suivi, également variés, ont été définis afin de suivre l'évolution progressive de leurs actions et de les faire évoluer selon les besoins. Une majorité a développé des systèmes de gouvernance et de gestion des risques adaptés au sujet de la transition bas carbone. Les entreprises commencent à se questionner sur la transformation du modèle d'affaires en faisant évoluer leurs activités pour proposer des offres intégrant une dimension carbone (augmentation de la rénovation, développement des certifications environnementales, ...). Pour le moment, les entreprises soumises à la Taxonomie verte européenne présentent un taux d'éligibilité du chiffre d'affaires assez élevé (entre 60 et 80% en moyenne) avec cependant un taux d'alignement du chiffre d'affaires encore assez faible (entre 10% et 30% en moyenne).

### Qu'est-ce qu'elles ont fait dans le passé ? (Héritage)

Sur le plan de la trajectoire bas carbone, les premiers calculs de Bilan Carbone® datent généralement de 2019 ou 2022, ce qui est assez récent. Les réductions d'émissions de GES sont principalement visibles sur les scopes 1 et 2. De plus, la spécificité du secteur fait qu'il peut y avoir une forte variabilité sur les émissions de GES du scope 3 d'une année à l'autre, surtout pour les activités de construction et de promotion, car leurs émissions de GES dépendent fortement des surfaces livrées à l'année. En effet, ces surfaces livrées sont les conséquences de choix réalisés plusieurs années en amont (3-5ans généralement), auxquels s'ajoutent des décalages de projets qui peuvent avoir comme résultante des surfaces livrées non homogènes d'une année à l'autre.

Les entreprises ont globalement toutes mis en place des moyens de pilotage stratégique de la transition bas carbone, et établi un ou plusieurs comités d'administrateurs supervisant les enjeux liés au climat.

### **Comment tous ces plans et actions s'articulent-ils ? (Cohérence)**

Même si certaines entreprises ont des activités internationales, elles ont une présence forte en France et sont donc soumises aux différentes réglementations environnementales mises en place. Ces réglementations françaises (RE2020, Décret tertiaire, DPE...) propres au secteur sont de plus en plus ambitieuses et contraignent les entreprises à intégrer la réduction des émissions de GES à leurs activités. Elles ont donc toutes conscience des enjeux et des risques associés au dérèglement climatique. Ces enjeux sont en train d'être progressivement intégrés à leurs stratégies et leurs modèles d'affaires.

Par ailleurs, les entreprises manquent globalement de transparence sur les modifications de périmètres et les changements méthodologiques en matière d'émissions de GES, ce qui pénalise la lecture des efforts réalisés.

### **2.1.3. ANALYSE ASCENDANTE PAR ELEMENT METHODOLOGIQUE**

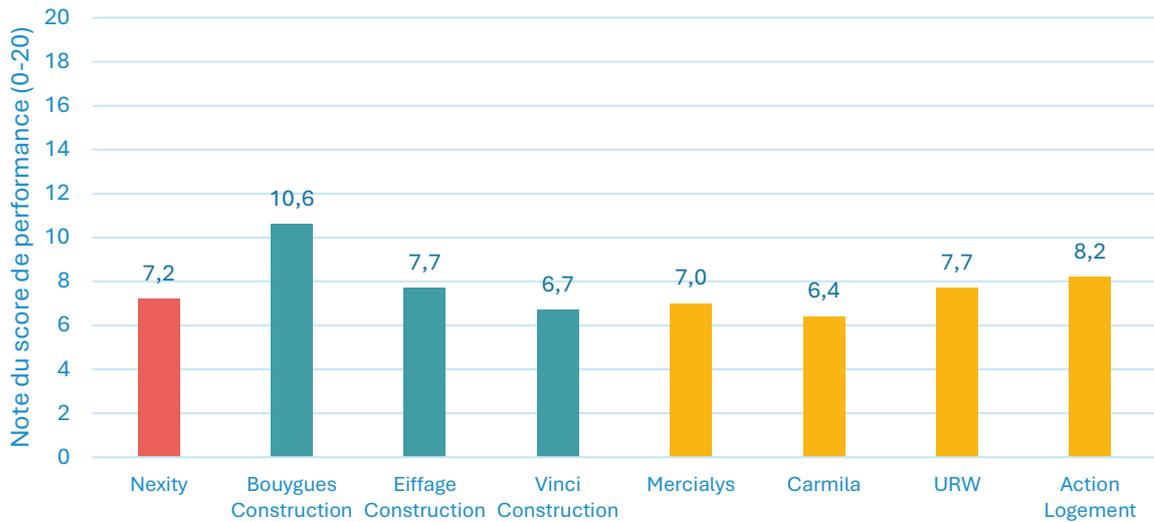
Cette section a pour objectif de décrire les grandes tendances de résultats pour les trois parties de la notation ACT : le score de performance, le score narratif et le score de tendance. Ces tendances ne sont pas uniformes sur toutes les entreprises et ne caractérisent donc pas les performances individuelles des entreprises évaluées. Enfin, l'hétérogénéité des entreprises du panel évalué ne permet pas une comparaison directe entre les entreprises puisque selon les tailles, les moyens alloués à la transition environnementale ne sont pas les mêmes.

- **ANALYSE GENERALE**

#### **Analyse générale par module pour le score de performance**

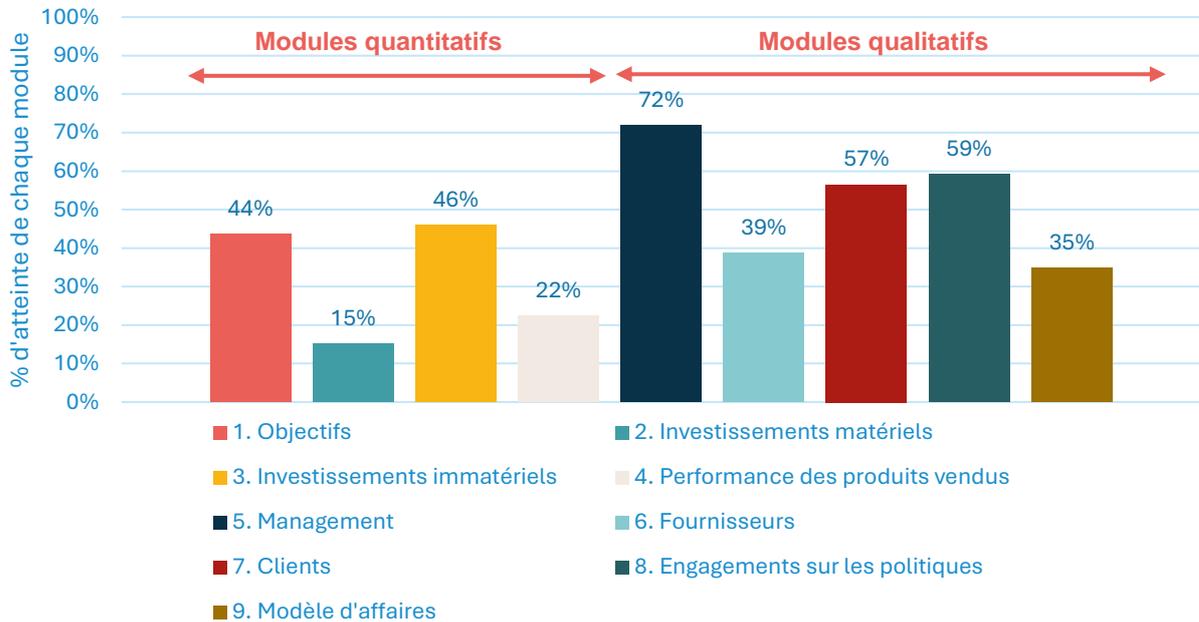
Un des piliers de l'évaluation ACT est la notation sur neuf modules qui détermine le score de performance. Le graphe ci-dessous montre les scores moyens obtenus pour les entreprises de l'immobilier :

## Score de Performance (0-20)



Le score de performance moyen est de 7,7/20. Les scores vont de 6,4/20 à 10,6/20 ce qui met en avant un niveau de maturité globalement homogène entre les différentes entreprises évaluées.

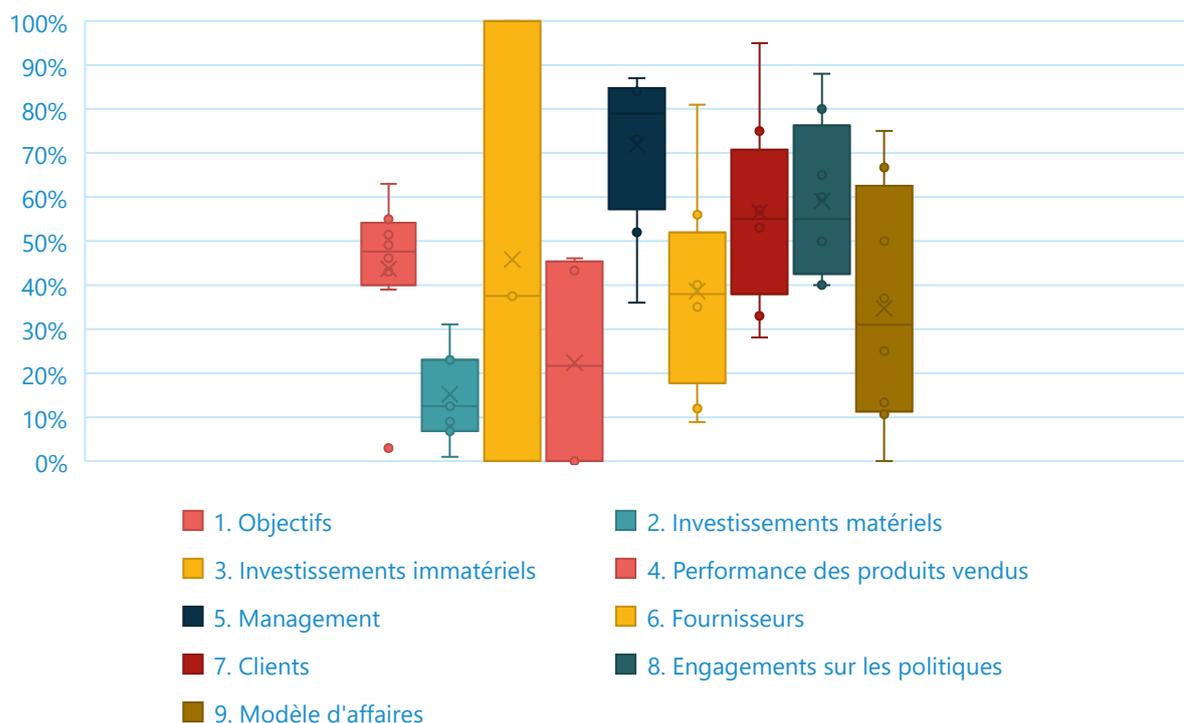
## Détail du score de performance par module (%)



Pour toutes les entreprises, le score reste en dessous de 10/20 pour deux raisons principales :

- un manque de publications de données par l'entreprise ;
- un manque de suivi de certains indicateurs clés.

## Boîte à moustache des différents modules



Pour ce panel de huit entreprises évaluées, il convient de noter que les boîtes représentent l'intervalle de valeurs des cinq scores du 3<sup>e</sup> au 7<sup>e</sup>, les deux meilleurs et deux moins bons scores étant en dehors de la boîte (ou à ses extrémités).

Il y a une différence marquée du degré d'atteinte des modules selon s'il s'agit des modules quantitatifs ou des modules qualitatifs :

- Le module Management est celui qui a le pourcentage d'atteinte le plus élevé, il s'agit du point fort des entreprises.

Sur la tendance des émissions passées et futures :

- Le module sur la Performance des produits vendus (applicable uniquement pour les méthodologies Générique et Promotion immobilière) n'a pu être évalué que pour deux des quatre entreprises concernées ;
- Le module sur les Investissements matériels pour la méthodologie Gestionnaire immobilier et Générique a pu être difficilement évalué pour les quatre entreprises du secteur (score allant de 1 à 31% seulement).

### Analyse générale par critère pour le score narratif

Le score narratif est déterminé par une notation de A à E sur quatre critères de même pondération. Le tableau ci-dessous présente les notations de chaque critère pour le panel d'entreprises.

Entreprise	Modèle d'entreprise et stratégie	Cohérence et crédibilité	Réputation	Risques	Score narratif
Nexity	B	C	A	C	B
Bouygues Construction	A	B	C	A	A

<b>Eiffage Construction</b>	C	C	A	C	B
<b>Vinci Construction</b>	C	C	B	D	C
<b>Mercialys</b>	C	C	A	C	B
<b>Carmila</b>	C	B	A	C	B
<b>URW</b>	C	C	A	C	B
<b>Action Logement</b>	B	C	A	D	B
<b>Moyenne</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>A</b>	<b>C</b>	<b>B</b>

**Modèle d'entreprise et stratégie** : Ce critère examine la capacité de l'entreprise à être rentable dans une économie bas carbone et le niveau de maturité de sa stratégie de transition bas carbone. La note moyenne obtenue par le panel d'entreprises est de C. En effet, il est estimé que la plupart des entreprises ont identifié la transition bas carbone comme une opportunité de développement et ont démarré leur propre transition pour se saisir des opportunités d'affaires associées avec, pour ce faire, des mécanismes significatifs en place.

**Cohérence et crédibilité** : Ce critère examine la cohérence entre les actions, les engagements et les résultats de l'entreprise, ce qui est aussi un indicateur de la crédibilité de la démarche. En moyenne, les entreprises obtiennent la note C. En effet, si les engagements et actions passés et présents sont concrets, avec des indicateurs présentant des tendances souvent favorables sur les scopes 1 et 2, d'autres indicateurs présentent des tendances plus défavorables, comme les émissions de scope 3 qui sont généralement significatives. De plus, le manque d'informations quantitatives et détaillées du plan de transition a conduit à baisser plusieurs notations.

**Réputation** : Ce critère examine l'existence de controverses environnementales susceptibles d'affecter significativement la perception de l'entreprise par les parties prenantes et la manière de réagir de l'entreprise. Les notes attribuées vont de A à C avec une moyenne à A. Peu d'implications récentes dans des controverses environnementales ont été notifiées ou rendues publiques. Lorsque cela a été le cas, les réponses données par les entreprises ont été évaluées, ce qui a contribué au score final.

**Risques** : Ce critère examine la présence et l'ampleur des risques qui pourraient mettre à mal la rentabilité de l'entreprise ou sa capacité à mener à bon sa transition bas carbone, ainsi que l'approche de l'entreprise pour gérer ces risques. La plupart des entreprises obtiennent la note de C. Si des risques mineurs liés à la transition bas carbone existent, les entreprises ont globalement intégré ce type de risques dans leur démarche de gestion des risques intégrée à leur pilotage stratégique. Les actions mises en place doivent parfois être revues pour intégrer un périmètre plus complet et/ou plus ambitieux au regard des enjeux.

### Analyse générale du score de tendance

Le score de tendance vise à prévoir l'évolution de l'alignement de l'entreprise avec une transition bas carbone.

Le score de tendance moyen est « = », obtenu par l'ensemble des entreprises du panel, excepté une. Cela signifie qu'en raison du manque globalisé de données publiques, il n'a pas été possible de s'assurer d'un

meilleur alignement bas carbone dans les prochaines années. Cependant, à la lecture des engagements validés par la science avec SBTi, des actions mises en œuvre, des stratégies de développement en réflexion et des réductions passées des émissions de GES, il apparaît que les entreprises sont sur la voie d'un alignement qui va progresser dans les années à venir. Les attentes de la méthodologie ACT en termes de reporting d'indicateurs quantitatifs permettant d'analyser la trajectoire de décarbonation future des entreprises ne sont pas en phase avec les publications des entreprises ce qui ne permet pas l'atteinte d'un meilleur score.

## • ANALYSE PAR MODULE DU SCORE DE PERFORMANCE

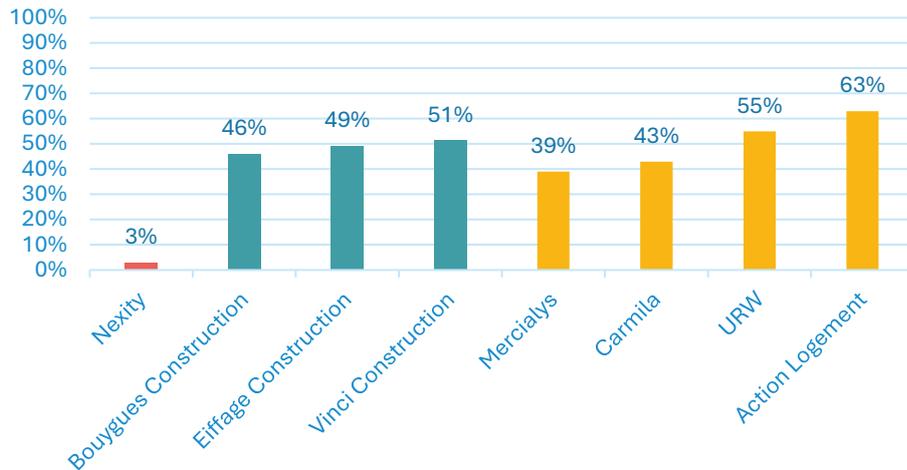
### **Module 1 – Objectifs de réduction :**

Le module Objectifs évalue la qualité et l'ambition des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixés par l'entreprise. Il examine si ces cibles sont alignées avec les trajectoires bas carbone compatibles avec l'Accord de Paris. Le module vérifie également la transparence, la portée (postes énergie des bâtiments et matériaux de construction), et l'échéance de ces objectifs. Dans les trois méthodologies appliquées aux entreprises du secteur Immobilier- Construction, les objectifs fixés sur les trois scopes d'émissions (1,2 et 3) sont indirectement évalués par poste d'émission associé. Un score élevé indique des objectifs robustes et scientifiquement cohérents. Pour le panel des huit entreprises évaluées, le score moyen est de 44%.

Les objectifs fixés sont variés d'une entreprise à une autre en termes d'ambition, de périmètre pris en compte et d'unité de mesure associée :

- **Ambition :** La plupart des entreprises (sept sur neuf) disposent d'objectifs SBTi validés par la science, avec un niveau d'ambition aligné avec un scénario 1,5°C. Cependant, aucune entreprise évaluée ne s'est fixé d'objectif quantifié à moyen ou long terme.
- **Périmètre :** Les objectifs fixés par les entreprises sont décomposés par scope (scopes 1 et 2, puis scope 3) ce qui ne correspond pas aux attentes des méthodologies ACT qui décomposent les objectifs directement par poste d'émissions de GES (énergie des bâtiments occupés, énergie des bâtiments neufs, matériaux de construction...) en raison des benchmarks internationaux utilisés à titre de comparaison. Il n'a donc pas été possible d'évaluer les périmètres en cohérence avec les méthodologies ACT. De plus, les objectifs scope 3 des entreprises ne couvrent pas forcément tout le scope 3 et dans certains cas, une part importante des émissions de GES de l'entreprise est mise de côté. Cela rend la comparaison difficile entre les entreprises.
- **Unité de mesure :** les objectifs des entreprises sont généralement définis en absolu pour les scopes 1 et 2 et en intensité surfacique pour le scope 3. Toujours en cohérence avec les benchmarks internationaux, les méthodologies ACT privilégient les intensités surfaciques. De plus, il n'a pas toujours été possible de reconsolider ces intensités surfaciques, car les surfaces associées aux différents postes d'émissions ne sont pas communiquées.

## 1. Objectifs



Les degrés d'atteinte des objectifs de réduction sont variables et sont à mettre en perspective des 3 disparités présentées ci-dessus (ambition, périmètre et unité de mesure).

Il y a une tendance assez globale sur des objectifs en cours d'atteinte pour les scopes 1 et 2. Ces scopes concernent à minima le fonctionnement interne de l'entreprise. Ensuite selon son sous-secteur il peut inclure les consommations d'énergie des bâtiments exploités par l'entreprise. Des actions ont été mises en place par les entreprises et les émissions de GES des scopes 1 et 2 sont majoritairement en baisse.

Sur le scope 3, il arrive que les émissions soient en hausse par rapport à l'année de référence. Les entreprises détaillent à chaque fois les raisons de cette augmentation et des leviers d'actions ont été définis.

Enfin, aucune des entreprises évaluées n'a défini de trajectoire spécifique sur les consommations d'énergie des bâtiments de son fonctionnement interne.

**En conclusion :** malgré une validation SBTi des objectifs de réduction pour la plupart des entreprises, les scores observés ne reflètent pas les ambitions et les engagements des entreprises.

Les méthodologies ACT imposent de se positionner par rapport à des benchmarks internationaux calculés en intensité surfacique. De plus, ils distinguent les postes énergie des bâtiments utilisés par les collaborateurs, énergie des bâtiments neufs, énergie des bâtiments rénovés, énergie des bâtiments exploités et matériaux des bâtiments neufs. Au sein de ces quatre postes, il faut également distinguer l'usage associé au bâtiment, à savoir résidentiel, bureau, commerce ou hôtel.

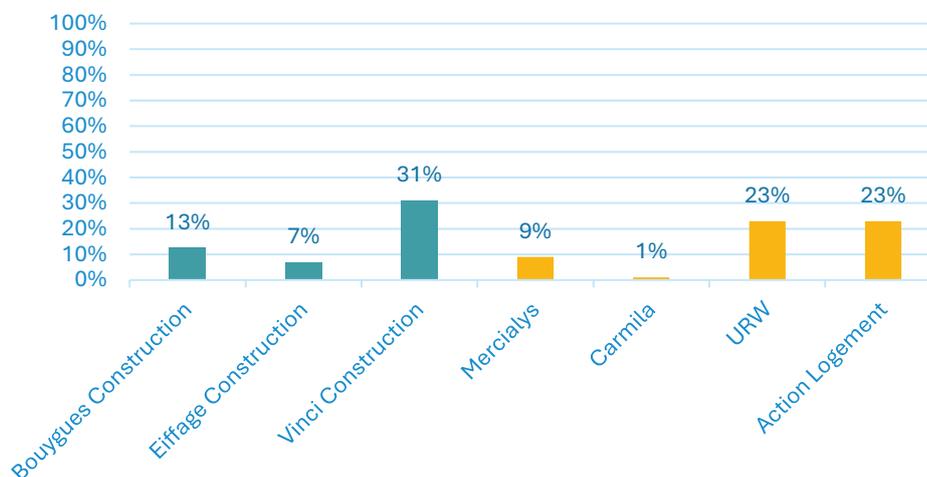
Ce niveau de détail n'est généralement pas rendu public par les entreprises. Certaines entreprises ne suivent pas la même décomposition des émissions de GES par sous-poste tel que celle proposée par ACT, il n'est donc pas possible de l'évaluer.

### **Module 2 – Investissements matériels (Méthodologie Gestion Immobilière et Générique)**

Le module Investissements matériels s'intéresse à la tendance passée et future des émissions du parc immobilier de l'entreprise. Il évalue la cohérence des investissements physiques de l'entreprise avec sa transition bas carbone. Il analyse si les investissements passés, actuels et futurs sur les bâtiments exploités par le gestionnaire sont alignés sur une trajectoire de réduction des émissions ainsi qu'à d'autres aspects, dépendant du référentiel ACT, comme le calcul des émissions verrouillées liées aux actifs de l'entreprise sur leur durée de vie opérationnelle.

Ce module concerne les quatre entreprises évaluées avec la méthodologie ACT Gestion Immobilière et les 3 entreprises évaluées avec la méthodologie Générique ACT. Pour le panel de ces sept entreprises évaluées, le score moyen est de 15%.

## 2. Investissements matériels



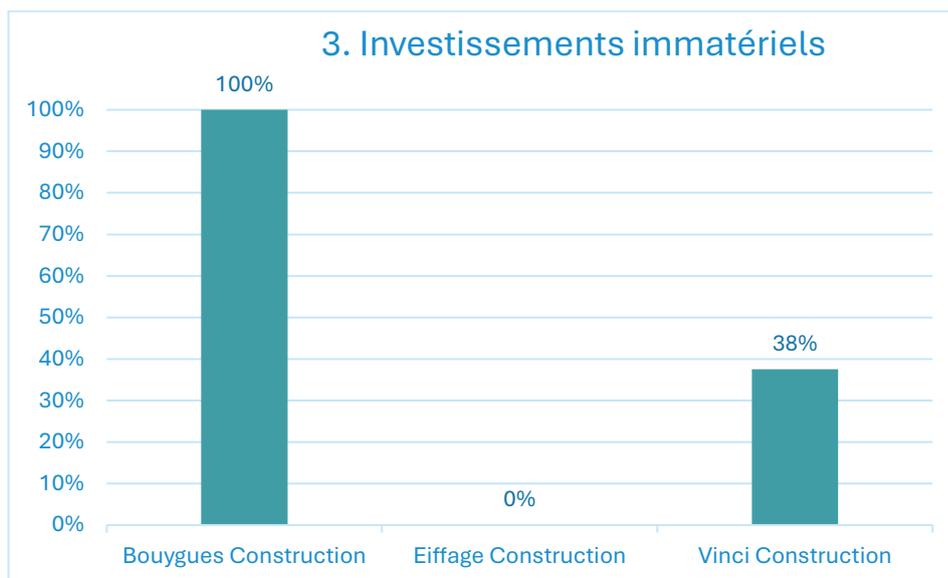
Le faible score de ce module s'explique par les mêmes raisons que pour le module 1 – Objectifs. Les intensités surfaciques demandées pour évaluer les tendances passées et futures des émissions de GES ne sont pas calculées par les entreprises ou pas suffisamment précises par rapport aux attentes des benchmarks internationaux.

Ces indicateurs n'étant pas disponibles, il a rarement été possible d'évaluer les tendances passées et à venir. Une deuxième raison concerne l'absence de données sur les émissions verrouillées. Il s'agit des émissions cumulées de l'entreprise à horizon 2050 par rapport à son portefeuille d'actif actuel et planifié pour les prochaines années à venir. L'objectif est de mesurer la quantité d'émissions de GES que l'entreprise a déjà engagée pour le futur avec son portefeuille actuel par rapport à un budget carbone individuel. Aucune des entreprises évaluées n'évoque la notion et le calcul de ses émissions verrouillées.

### **Module 3 – Investissements immatériels (Méthodologie Générique)**

Les investissements immatériels se caractérisent par la proportion de technologies bas carbone et de capture du carbone dans les activités de R&D et de propriété intellectuelle.

Ce module concerne uniquement les trois entreprises du sous-secteur de la construction, évaluées avec la méthodologie générique ACT. Pour le panel de ces trois entreprises évaluées, le score moyen est de 46%.



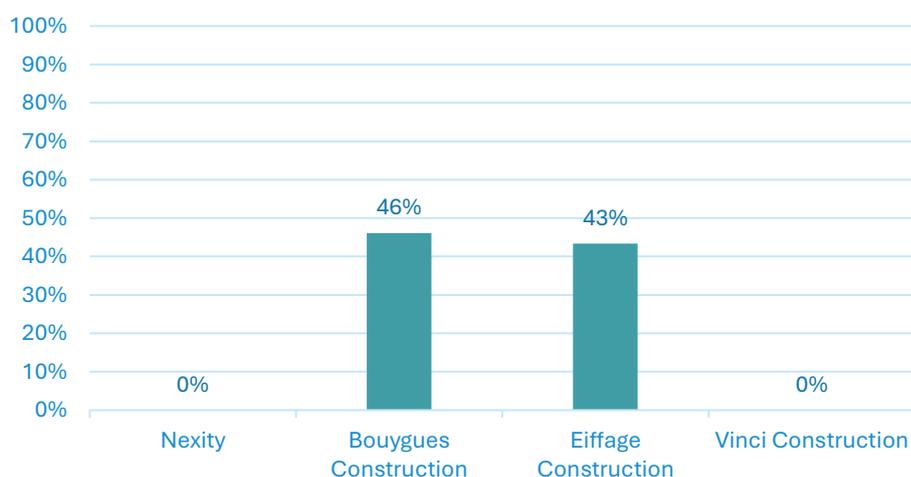
Deux des trois entreprises ont publié la proportion de dépenses R&D bas carbone. Ce budget est alloué pour des solutions bas carbone sur les thématiques d'efficacité énergétique, de mise en place d'outils et process d'industrialisation, d'économie des ressources et matériaux. Globalement, les entreprises détaillent les solutions innovantes en matière de technologies bas carbone (béton bas carbone, outil de calcul de l'impact carbone, façade bas carbone, projet de réemploi...), mais elles ne publient pas ou peu de chiffres permettant de mettre en avant ces investissements.

#### Module 4 - Performance des produits vendus (Méthodologies Générique et Promotion Immobilière)

La Performance des produits vendus de la méthodologie ACT évalue l'impact carbone des bâtiments commercialisés par l'entreprise. Elle analyse si ces bâtiments sont conçus pour réduire les émissions de gaz à effet de serre tout au long de leur cycle de vie et s'ils favorisent la transition bas carbone des clients. Le module prend notamment en compte les trajectoires passées et futures des émissions indirectes ainsi que les émissions verrouillées.

Ce module concerne les quatre entreprises du sous-secteur de la construction, évaluées avec la méthodologie générique ACT et l'entreprise de promotion évaluée avec la méthodologie ACT Promotion Immobilière. L'ensemble des cinq entreprises évaluées dans ce panel ont obtenu un score moyen de 22%.

### 4. Performance des produits vendus



Ce score s'explique par la faible part de données publiées par les entreprises par poste d'émission et sur l'absence de détails sur les émissions verrouillées. Le détail sur les données manquantes est présenté au sein des modules 1 et 2.

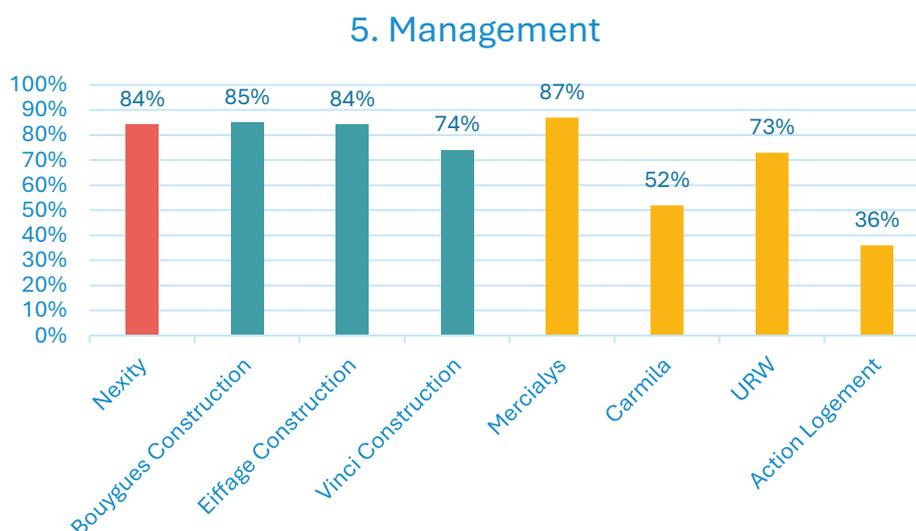
Enfin, deux autres indicateurs sont évalués dans ce module : l'évolution de la part de surfaces des bâtiments neufs bas carbone et de la part de surfaces des bâtiments rénovés thermiquement.

Dans le cadre de la Taxonomie européenne, ces parts ont été calculées par les entreprises. Cependant, elles n'ont pas pu être mises en avant dans l'évaluation, car la méthodologie ACT regarde l'évolution prévisionnelle de ces parts à horizon 3 ans afin de les comparer à des benchmarks internationaux. Or le calcul a été fait par les entreprises pour l'année en cours, mais aucune projection d'évolution n'a été donnée.

## Module 5 – Management

Le module "Management" analyse l'intégration des enjeux climatiques dans la gouvernance de l'entreprise, le processus d'approbation et de supervision du plan de transition et sa stratégie globale. Il examine notamment le système de gouvernance, la complétude du plan de transition et l'évaluation des risques climatiques.

Pour le panel des huit entreprises évaluées, le score moyen est de 72%. C'est le module ayant le score le plus élevé.



La stratégie climat est assez bien implémentée et détaillée au sein de ces entreprises. La question climatique est prise en main par les plus hautes instances, ce qui montre la maturité des entreprises sur le sujet, notamment du fait du panel composé de grands groupes. L'ensemble des entreprises ont mis en place des éléments de rémunération au plus haut niveau hiérarchique, bien que le niveau d'expertise des membres responsable de la supervision de la stratégie climatique demeure un axe d'amélioration. L'ensemble des entreprises ont globalement bien intégré les risques et opportunités liés à la transition bas carbone, mais le travail complet sur la projection de l'entreprise dans différents scénarios n'est pas systématisé.

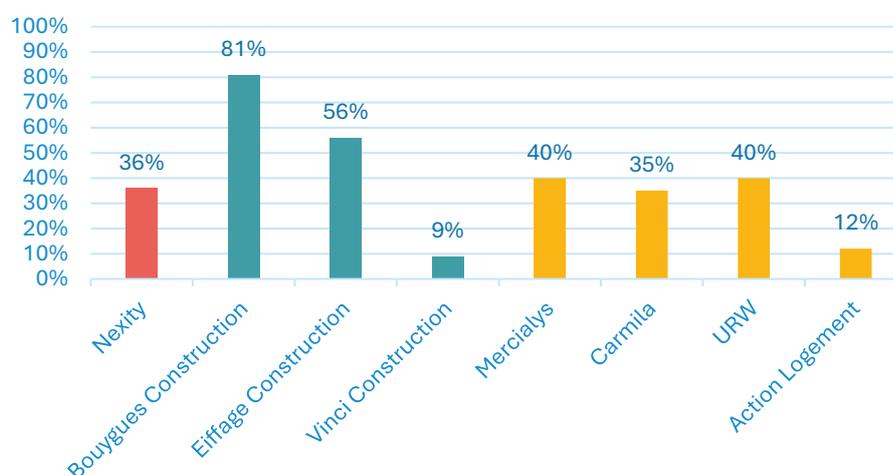
Le score relativement faible obtenu par certaines entreprises s'explique par le fait qu'elles publient généralement peu d'informations permettant d'évaluer l'implémentation de la stratégie ou le détail du processus de gouvernance mis en place autour des enjeux climatiques.

La déclinaison opérationnelle de la stratégie évaluée à travers le plan de transition est globalement moins bien évaluée. Le plan de transition de l'entreprise n'est pas publié dans sa totalité. Il manque généralement une description des investissements financiers associés aux actions prévues, les moyens et le planning de mise en œuvre, ainsi que des actions de long terme.

### Module 6 – Engagement des fournisseurs

Le module "Engagement des fournisseurs" évalue la manière dont l'entreprise engage ses fournisseurs dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il examine les processus et activités mis en place par l'entreprise pour influencer, encourager et assister ses fournisseurs à adopter des pratiques bas-carbone et à se décarboner. Pour le panel des huit entreprises évaluées, le score moyen est de 39%.

## 6. Fournisseurs

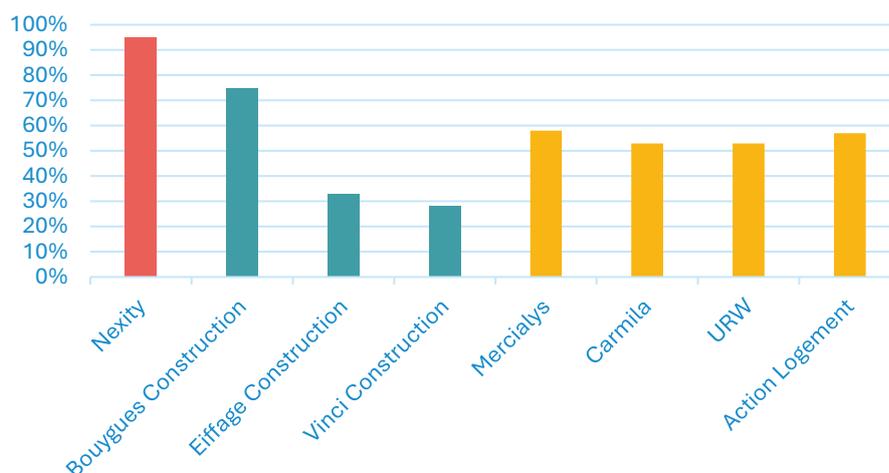


Les entreprises ont toutes mis en place des actions d'engagement de leurs principaux fournisseurs reposant sur un certain nombre de leviers, pouvant inclure pour les scores les plus élevés des clauses d'engagement, la collecte de données environnementales, l'évaluation de la performance environnementale des fournisseurs, ou encore l'encouragement à définir des objectifs de réduction. Cependant, les chartes d'achats responsables des entreprises évaluées sont rarement publiées. Dans les documents publics, il manque généralement une partie des informations, notamment sur l'existence de critères de sélection des fournisseurs portant sur la réduction des émissions de GES et sur le périmètre d'application de ces critères. De plus, le nombre de fournisseurs concernés par les actions d'engagement et les leviers actionnés varient sensiblement selon l'entreprise, certaines se concentrant sur un nombre très restreint d'actions ciblant uniquement les principaux fournisseurs.

### Module 7 – Engagement des clients

Le module "Engagement des clients" s'intéresse à la politique et aux actions menées par l'entreprise pour engager ses clients afin de réduire ses émissions à l'aval. Il évalue les efforts de l'entreprise pour promouvoir des produits et services bas carbone, ainsi que la manière dont elle éduque et incite ses clients à adopter des comportements durables. Pour le panel des huit entreprises évaluées, le score moyen est de 57%.

## 7. Clients



Des disparités par sous-secteur sont présentes : l'entreprise évaluée selon la méthodologie ACT Promotion Immobilière a obtenu le score le plus élevé, ce qui est cohérent avec ses enjeux d'impliquer ses clients dans une démarche bas carbone afin de communiquer et mettre en avant la commercialisation de bâtiments bas carbone.

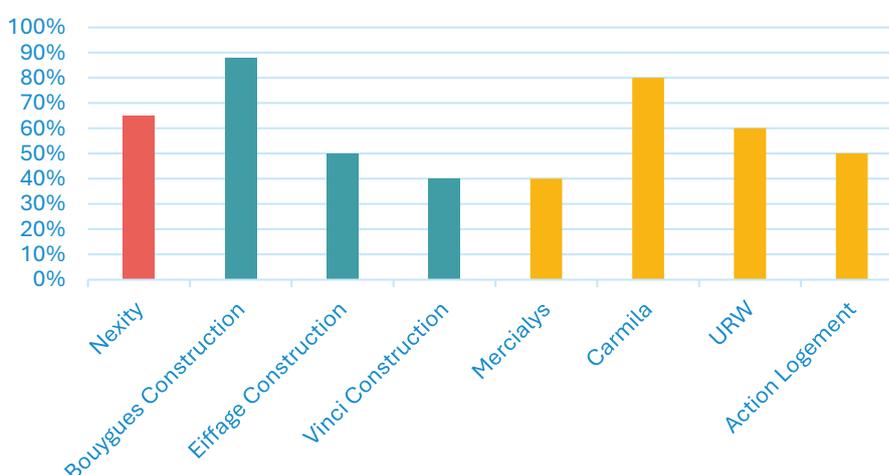
Au sein des trois entreprises évaluées selon la méthodologie ACT Générique, les écarts s'expliquent à cause de données non publiées permettant d'évaluer correctement ce module. Cela reflète également un engagement envers les clients qui n'est pas assez ambitieux et qui s'explique en partie par le positionnement de ces entreprises au milieu de la chaîne de valeur.

Enfin, concernant les quatre entreprises évaluées selon la méthodologie ACT Gestion Immobilière, des actions sont mises en place pour inciter et accompagner les locataires à réduire leurs émissions de GES.

### Module 8 – Engagement public

Ce module s'intéresse à l'engagement de l'entreprise dans les politiques publiques relatives au climat. Il évalue si l'entreprise soutient activement les réglementations et initiatives qui favorisent la transition vers une économie bas carbone, ainsi que sa cohérence entre ses actions de lobbying et ses objectifs climatiques. Pour le panel des huit entreprises évaluées, le score moyen est de 59%.

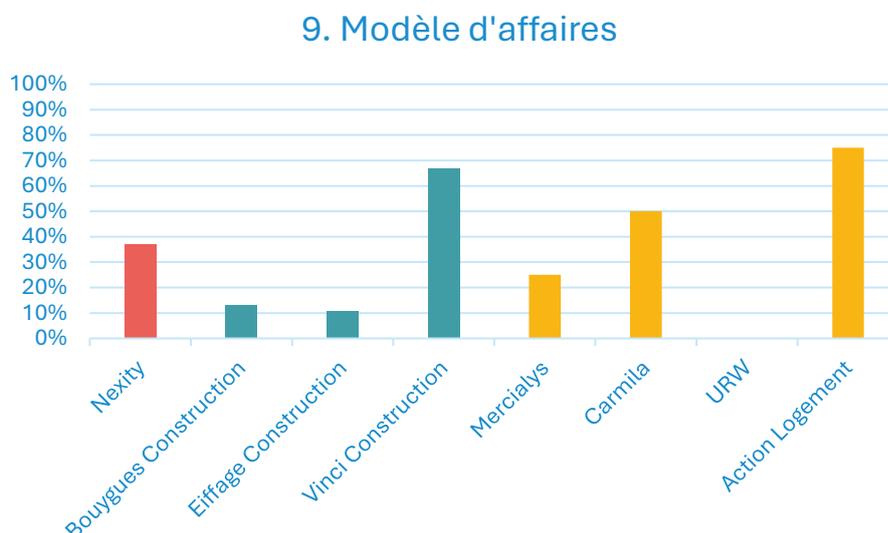
## 8. Engagements sur les politiques



Les entreprises évaluées sont engagées publiquement en faveur du climat et adhèrent à des associations professionnelles du secteur de l'immobilier engagées pour le climat telles que l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cela leur permet d'atteindre la moitié du score. Cependant, les entreprises manquent de transparence sur leur politique d'engagement pour clarifier les règles d'appartenance aux associations professionnelles et les mesures prises dans le cas où l'une des organisations viendrait à prendre position en défaveur de la lutte contre le réchauffement climatique.

### Module 9 – Modèle d'affaires

Le module "Modèle d'affaires" examine la capacité de l'entreprise à aligner son modèle économique sur une trajectoire de décarbonation. Il analyse si l'entreprise est prête à adapter ses activités pour répondre aux exigences d'une économie bas carbone, en investissant dans des solutions et des technologies à faible émission de carbone, tout en mettant fin aux activités incompatibles avec une économie bas carbone. Pour le panel des huit entreprises évaluées, le score moyen est de 35%.



Il ressort des évaluations que les entreprises développent progressivement des activités bas carbone qui sont de plus en plus alignées avec la Taxonomie verte européenne. Ces activités varient selon le secteur d'activité :

- Pour les entreprises des sous-secteurs promotion immobilière et construction : pôle dédié à la construction bas carbone, filiale dédiée à l'économie circulaire, rénovation avec la méthodologie Energie Sprong...
- Pour les entreprises du sous-secteur de la gestion immobilière : engagement de réduction des consommations énergétiques des locataires, projet de mise en place d'énergies renouvelables pour les locataires...

Cependant, il y a encore peu de remise en question du modèle d'affaires et des projections et chiffreages financiers vers une économie bas carbone. Du moins, ces éléments ne sont pas rendus publics, il n'est donc pas possible d'évaluer complètement la maturité de l'entreprise.

## 2.2. LES LIMITES DE L'ÉVALUATION

L'évaluation du positionnement d'une entreprise individuelle par rapport à l'atteinte des objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre au niveau mondial est un sujet par nature complexe. Ainsi, l'exercice comporte nécessairement des limites, à différents niveaux :

- La pertinence de la déclinaison méthodologique des questions clés sous-jacentes à l'analyse (cf. 1.2.1)
- La pertinence du choix du référentiel méthodologique pour des entreprises multi-activités
- La disponibilité, publicité et structuration de la donnée.

Si les deux premiers points sont à la main respectivement du développeur méthodologique et de l'évaluateur, le dernier dépend de l'entreprise et du cadre réglementaire/volontaire de publication d'information dans lequel elle évolue. À cet égard, il est souligné que les éléments méthodologiques demandés sont considérés globalement pertinents et nécessaires en vue d'apporter un jugement sur le positionnement de l'entreprise par rapport à la transition. Ainsi, le cadre de reporting d'information européen CSRD reprend effectivement la plupart de ces demandes, qui relevaient jusqu'à aujourd'hui plutôt de la bonne pratique.

Cette situation justifie le choix méthodologique posé par ACT qui consiste à considérer que si une information n'est pas disponible et qu'aucune approximation raisonnable ne peut être effectuée, le score lié à l'indicateur sous-jacent est nul, ce qui pénalise la note globale.

Cette section présente les différents éléments de limites soulevés par l'exercice qu'il convient de signaler tant pour bien contextualiser les résultats obtenus que pour contribuer à l'amélioration en continu des référentiels méthodologiques d'évaluation. Une part large est consacrée à l'information, avec un focus sur les apports attendus de la CSRD.

### 2.2.1. APPORTS A VENIR DE LA CSRD

Au-delà des points déjà mentionnés ci-dessus, l'entrée en application progressive de la norme européenne **CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)** devrait en effet considérablement améliorer la disponibilité des informations nécessaires à l'évaluation des performances environnementales et sociales des entreprises. En exigeant une publication plus transparente, standardisée et complète des données liées à la durabilité, l'application de la CSRD et des normes associées, notamment celle sur le climat (ESRS E1), devrait permettre d'obtenir des informations plus complètes, structurées et comparables au travers des futurs rapports de durabilité. Cela devrait faciliter l'évaluation des entreprises et rendre les scores d'évaluation plus précis et représentatifs de leurs actions réelles en matière de durabilité. Certains de ces éléments requis dans la CSRD sont présentés ci-dessous :

- Calcul pro forma : Le futur référentiel CSRD pose le principe de la comparabilité des informations qui doivent être communiquées (ESRS 1 §83-84), et de la transparence sur les choix méthodologiques opérés.
- Une analyse qualitative des émissions verrouillées : ESRS E1 §16 (d)
- Quantification/infos financières passées et prospectives sur les leviers de décarbonation : ESRS E1 §AR 30
- Intensité : pour le moment rien, mais à venir dans états sectoriels]

La notion de « plan de transition », explicitement consacrée par le référentiel CSRD (cf. ESRS E1 §14), n'est à ce jour pas toujours utilisée par les entreprises pour présenter leurs stratégies. Il en résulte parfois une difficulté de synthèse des informations et de mise en relation des objectifs, actions et ressources envisagées ou déjà initiées. Les plans d'action et d'investissement présentent rarement les informations de manière synthétique et sont souvent présentés dans les grandes lignes et avec un manque de clarté et de détails quantitatifs.

Il est souligné que l'ADEME a mené un travail de correspondance entre :

- D'une part les résultats que permet de produire un accompagnement ACT pas à pas dans la structuration du plan de transition et les *datapoints* demandés par la CSRD :
  - [Article ACT \(Accelerate Climate Transition\) et CSRD](#)
  - [Replay du webinaire : Se préparer à la CSRD avec ACT Pas-à-pas](#)
- D'autre part les données disponibles via la CSRD et les besoins des méthodologies ACT Evaluation (présentation des résultats attendue pour fin 2024).

Ces éléments permettent d'accompagner davantage les entreprises dans leur prise en main de la CSRD au regard des besoins identifiés (cf. *infra*) et de souligner la complémentarité de l'initiative ACT avec cette dernière.

## 2.2.2. DISPONIBILITE DES INFORMATIONS

Les évaluations ont été réalisées uniquement sur la base de données publiques. Ces données proviennent principalement de deux sources d'informations publiées par la majorité des entreprises évaluées :

- le document d'enregistrement universel (ou un document similaire, comme le rapport annuel intégré qui intègre une partie sur la Déclaration de Performance Extra-Financière) ;
- la réponse au questionnaire du CDP<sup>1</sup> (Carbon Disclosure Project) sur le changement climatique.

En plus de ces deux sources principales, d'autres documents ont été pris en compte dans les évaluations : rapports climat, chartes d'achats responsables, sites internet des entreprises, communiqués de presse, publications LinkedIn, etc.

Il a été observé de manière générale des absences ou insuffisances de données nécessaires à l'évaluation :

- Données d'activités : Les émissions de GES rapportées à la surface (intensité carbone surfacique) sont des données nécessaires afin de suivre l'évolution des émissions de GES de l'entreprise et de

---

<sup>1</sup> Cette dernière source est considérée comme publique. Il peut toutefois être noté que seules les entreprises notées « A » par le CDP voient leur questionnaire publié, et qu'un utilisateur externe ne peut télécharger gratuitement et sans contrainte qu'un nombre limité de questionnaires. En outre il a pu être relevé des problèmes techniques pour une entreprise où le questionnaire n'était pas disponible initialement.

comparer les trajectoires des entreprises aux benchmarks internationaux utilisés dans la méthodologie ACT. Pour les entreprises du sous-secteur Gestion immobilière en tertiaire, les intensités carbone associées aux consommations d'énergie sont globalement bien suivies. Pour les autres sous-secteurs, les données exigées ne sont pas publiées sous le format attendu par ACT, même s'il s'agit sûrement de données suivies en interne par les entreprises. Parfois, les données sont suivies en absolu, mais les surfaces associées ne sont pas publiées, ce qui ne permet pas de calculer les intensités carbone associées.

Voici ci-dessous un résumé des données qui doivent être suivies et publiées :

*NB : il existe quelques variations selon le positionnement dans la chaîne de valeur et le sous-secteur associé, certaines données ne sont pas forcément applicables, mais le tableau donne une vue générale des indicateurs à suivre.*

Poste d'émissions	Typologie de projet	Typologie d'usage	Unité	Zone géographique
Consommations d'énergie "in use"	Bâtiment neuf	Résidentiel collectif	kgCO2e/m².an -> il faut venir y ajouter les émissions verrouillées sur 50ans	Il est possible de définir des indicateurs différents selon la localisation du bâtiment (Europe, Asie, Monde...)
		Maison individuelle		
		Bureaux		
		Commerces		
		Hôtels		
	Bâtiment réhabilité (Promotion Immobilière)	Résidentiel collectif		
		Maison individuelle		
		Bureaux		
		Commerces		
	Bâtiment exploité (uniquement pour la méthodologie Gestion Immobilière)	Hôtels		
		Résidentiel collectif		
		Maison individuelle		
		Bureaux		
Bâtiment occupé par l'entreprise (bureaux des salariés)	Commerces			
	Hôtels			
	Tertiaire			
Matériaux "materials"	Bâtiment neuf	Résidentiel collectif	kgCO2e/m².50ans	
		Maison individuelle		
		Bureaux		
		Commerces		
		Hôtels		

Ces indicateurs doivent être suivis annuellement, une projection a minima sur 5 ans doit être faite, ainsi qu'à l'année cible de la trajectoire. Un historique de ces indicateurs d'a minima 5 ans dans le passé doit permettre de suivre l'évolution des émissions de GES et de les comparer avec l'année de référence.

- Émissions à périmètre constant – Les entreprises évaluées réalisent couramment des acquisitions et cessions de leurs actifs. De plus, des changements méthodologiques peuvent être appliqués

d'une année à l'autre. Or, tout cela a pour effet de modifier le périmètre ou le calcul des émissions comptabilisées. Il convient alors de procéder à des recalculs des émissions rapportées pour les années passées, afin de les rendre comparables à celles de l'année courante. Il est constaté que ces recalculs ne sont pas systématiquement réalisés ou bien ne sont pas suffisamment clairs, auquel cas les progrès de l'entreprise ne peuvent être appréciés.

- Émissions verrouillées et/ou plan de gestion des actifs – Les entreprises ne publient pas d'évaluation de leurs émissions susceptibles d'être causées par les actifs existants sur leur durée de vie opérationnelle. Il s'agit d'une information présentant un intérêt multiple pour l'analyse : les émissions permettent d'apprécier la tendance future des émissions de GES par rapport à un budget donné ou encore d'identifier des actifs prioritaires à rénover.
- Processus de gestion de l'engagement des parties prenantes et des interactions avec les associations professionnelles – Il a été observé un manque assez général de transparence sur les processus concrets mis en place pour gérer l'engagement des parties prenantes. Par exemple, les critères RSE mis en place dans les chartes d'achats responsables ne sont pas disponibles publiquement, il n'est donc pas possible de savoir si des critères spécifiques à la réduction des émissions de GES ont été mis en place. C'est également le cas pour les relations avec les associations professionnelles et les prises de position dommageables pour les politiques publiques climatiques.

Ainsi, des parties de l'évaluation sont considérées comme non évaluées, en particulier certains indicateurs des modules quantitatifs (modules 1 à 4). Au global, cela représente environ 40% du score de performance qui n'a pas pu être évalué.

#### **Hétérogénéité sur les méthodologies de calcul des émissions de GES :**

Le suivi des émissions de GES est réalisé selon la méthode Bilan Carbone® ou GHG Protocol. Ces méthodologies donnent un cadre de calcul, mais elles laissent des libertés sur le périmètre et la catégorisation des émissions de GES. C'est notamment le cas pour les émissions de GES associées aux consommations d'énergie des locataires (propre à la méthodologie ACT Gestion Immobilière). Ces émissions sont parfois dans les scopes 1 et 2 ou parfois dans le scope 3 de l'entreprise, il est globalement difficile de comparer à isopérimètre et iso méthode les émissions. De plus, certaines entreprises publient uniquement leurs émissions de GES au format "*market-based*" et non "*location-based*" ce qui ne permet pas non plus une comparaison homogène.

#### **Notion de plan de transition :**

La notion de plan de transition n'est pas toujours utilisée par les entreprises pour présenter leurs stratégies. Il en résulte parfois une difficulté de synthèse des informations et de mise en relation des objectifs, actions et ressources envisagées ou déjà initiées. Les plans d'action et d'investissement présentent rarement les informations de manière synthétique et sont souvent présentés dans les grandes lignes en donnant plutôt des exemples concrets que des détails quantitatifs.

#### **Évolution des indicateurs à venir avec la CSRD :**

L'entrée en vigueur progressive de la norme européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) devrait considérablement améliorer la disponibilité des informations nécessaires à l'évaluation des performances environnementales et sociales des entreprises. En exigeant une publication plus transparente, standardisée et complète des données liées à la durabilité, l'application de la CSRD et des normes associées, notamment celle sur le climat (ESRS E1), devrait permettre d'obtenir des informations plus complètes, structurées et comparables au travers des futurs rapports de durabilité. Cela devrait faciliter l'évaluation des entreprises et rendre les scores d'évaluation plus précis et représentatifs de leurs engagements et actions réelles en matière de durabilité.

### **2.2.3. AUTRES LIMITES ET POINTS D'ATTENTION**

Au-delà des aspects de disponibilités de données et de structuration d'un plan de transition tels que présentés ci-dessus, différents aspects plus centrés sur la méthodologie elle-même sont soulignés.

#### Adaptation des méthodologies aux activités

- Le choix de la méthodologie sectorielle a nécessairement un impact sur la notation. En outre, certaines entreprises ont des activités diversifiées et pourraient bénéficier d'évaluations segmentées. La méthodologie ACT Générique a été privilégiée pour évaluer ces multi-activités au détriment de la méthodologie ACT Building Construction qui s'applique à une seule activité.
- L'obtention d'un score élevé est parfois conditionnée à des performances qui, en fonction des activités ou de la taille de l'entreprise, peut paraître peu adapté. A titre d'exemple, la méthodologie Générique requiert pour avoir 100% dans l'indicateur 2.3 (Part de capex verts), 80% de dépenses d'investissement dédiés à la transition ou verts.

# 3. Axes d'amélioration

Ces évaluations ACT sur base de données publiques ont permis de mettre en avant plusieurs enseignements sur la maturité de *reporting* des entreprises face aux enjeux climatiques. Les entreprises de l'échantillon du secteur immobilier ont toutes globalement bien intégré les enjeux liés à la transition bas carbone dans leur pilotage stratégique avec la définition d'objectifs certifiés SBTi, une gouvernance adaptée qui intègre le plus haut niveau dans l'organisation ainsi que la réalisation d'une analyse des risques et opportunités liés à la transition bas carbone.

À l'inverse, la publication d'un plan de transition transparent, structuré, quantifié et complet reste toutefois un axe de progrès notable. De plus, concernant la performance des produits vendus, l'engagement des fournisseurs et clients et le modèle économique, les entreprises ont des pratiques et des niveaux de maturité assez hétérogènes. Enfin, les entreprises ont presque toutes des lacunes, à la fois au niveau de la transparence que de leurs pratiques, s'agissant de leurs de leurs émissions en amont et aval de leur chaîne de valeur ainsi que de leurs liens avec des associations professionnelles et de leurs propres postures publiques.

Pour chaque entreprise évaluée, des recommandations personnalisées permettant d'améliorer la qualité de leurs stratégies de transition bas carbone ont été formulées. Même si ces recommandations sont construites à l'échelle de l'entreprise et adaptées à leur situation, il est possible d'identifier des tendances générales et des recommandations plus génériques pour le secteur de l'industrie. Les recommandations sont classées ci-dessous dans l'ordre croissant des pondérations des modules les plus conséquentes au sein du score de performance.

## **Améliorer la publication des données et définir des objectifs associés (Module 1) :**

Pour augmenter le score lié aux modules quantitatifs, il est essentiel de publier davantage sur les intensités carbonées par unité de surface. La méthodologie de calcul et le périmètre des sous-postes de l'énergie (« in use phase ») et des matériaux (« materials phase ») doivent être homogénéisés afin de refléter les évolutions réelles de l'entreprise année après année et afin de comparer ces évolutions à des trajectoires sectorielles de référence.

Selon le positionnement dans la chaîne de valeur et son périmètre d'activité, une entreprise n'aura pas à suivre les mêmes indicateurs carbonés qu'une autre et la comparaison entre elles doit se faire uniquement en intégrant ce biais.

Au sein du secteur immobilier, la publication des intensités carbone est nécessaire, mais elle doit se compléter de la publication réglementaire sur les émissions de GES en valeur absolue. Les surfaces

associées à ces émissions de GES doivent également être publiées afin de mettre en perspective les résultats publiés chaque année.

Les objectifs de réduction des émissions de GES doivent être définis en conséquence de ces intensités carbone. Ils peuvent être consolidés entre les sous-postes énergie/matériaux, les bâtiments neufs/bâtiments exploités ou les typologies d'usage tant que la décomposition a été calculée et qu'elle est publiée.

De plus, les objectifs couvrent l'intégralité des émissions des scopes 1 et 2 et des postes significatifs du scope 3, en étant clairement ventilés par scope et en justifiant les exclusions éventuelles, et les leviers de décarbonation et leurs contributions quantitatives à l'atteinte des objectifs doivent être indiqués. Cela signifie que les impacts des consommations d'énergie et des matériaux de construction des bâtiments doivent être forcément intégrés à la publication, quel que soit le positionnement de l'entreprise dans la chaîne de valeur de l'immobilier.

Enfin, il est à noter que les exigences ESRS E1-4 de la CSRD demandent de publier, pour chaque objectif de réduction d'émissions de GES, une description des leviers de décarbonation et de leur contribution quantifiée attendue à l'atteinte des cibles, avec une ventilation par périmètre d'émission.

#### **Projeter les activités de l'entreprise dans un monde bas carbone pour estimer les tendances futures d'évolution (Module 2 et 4) :**

Afin d'anticiper au mieux une transition bas carbone, il est important de projeter les évolutions futures de l'activité d'une entreprise dans un monde bas carbone. Cela permet de s'assurer de la cohérence avec les trajectoires de réduction qu'elle a définie, par rapport aux actions prévues et au modèle d'affaires actuel. Les trajectoires et les objectifs de réduction associés doivent être définis à court, moyen et long terme dans le but de s'aligner avec les ambitions de l'Accord de Paris en 2050. L'analyse des activités de l'entreprise et des risques à laquelle elle est soumise doit se faire avec des scénarios de projection des activités dans un monde à 1,5°C.

En ce qui concerne les émissions de GES futures, une planification chiffrée et échelonnée des actifs et du portefeuille de bâtiments doit être publiée, afin de rendre possible l'évaluation des émissions verrouillées par les actifs exploités. Cela permet de produire des projections d'émissions et d'apprécier la crédibilité des objectifs de réduction à cet égard.

Pour les entreprises vendant des actifs émissifs, c'est-à-dire les sous-secteurs de la promotion immobilière et de la construction, il est aussi nécessaire de publier les émissions verrouillées liées à ces ventes.

Il est à noter que les exigences ESRS E1-1 de la CSRD demandent de publier une évaluation qualitative des émissions verrouillées découlant des principaux actifs et produits et une description des plans de gestion des actifs et produits à forte intensité de GES.

La récente mise en place de la Taxonomie verte européenne et le suivi des activités éligibles et alignées permettent d'avoir un suivi de la performance des bâtiments qui vient compléter les indicateurs en intensités carbone évoqués précédemment. Pour permettre une valorisation de l'alignement des activités dans les méthodologies ACT, il faut que l'entreprise se donne une tendance future et qu'elle projette une estimation de l'évolution de l'alignement à horizon 3 ans.

Pour garantir une réduction des émissions de GES suffisante par rapport aux projections réalisées, l'entreprise peut s'appuyer sur la mise en place d'incitations financières liées à l'atteinte d'objectifs carbone à l'échelle de toute l'entreprise.

**Utiliser le plan de transition comme feuille de route pour faire évoluer le modèle d'affaires (Module 5 et 9) :**

Il est essentiel que les plans de transition pour l'atténuation du changement climatique incluent des actions concrètes sur l'ensemble des scopes d'émissions pour atteindre les objectifs de réduction attendus. De plus, ces actions doivent être structurées par levier de décarbonation et accompagnées de données chiffrées en termes d'impact attendu, d'échéance de mise en œuvre et de ressources financières associées. Le plan de transition doit être informé par une analyse rigoureuse des risques liés à la transition bas carbone et intégrer la transformation des modèles d'affaires existants et le développement de nouveaux visant à accroître la part de bâtiments bas carbone ou contribuant à la décarbonation. L'avancement du plan de transition et les progrès réalisés doivent être publiés et accompagnés d'une décomposition quantitative des effets expliquant l'évolution des émissions par rapport à l'année précédente et à l'année de référence. Cette distinction permet de dissocier l'effet des actions de l'entreprise de ceux de la variation du niveau d'activité et de facteurs exogènes. Il est à noter que les exigences ESRS E1-1 et E1-3 demandent, d'une part, que le plan de transition inclue et fasse le lien entre les objectifs de réduction des émissions, les leviers de décarbonation et actions clés, et les investissements, financements et, d'autre part, que ces actions clés menées ou prévues soient caractérisées avec des échéances, des estimations du volume de réduction d'émissions attendu, et des montants significatifs des dépenses d'investissement et d'exploitation nécessaires à leur mise en œuvre.

**Poursuivre l'engagement auprès des parties prenantes pour intervenir sur toute la chaîne de valeur (Module 6, 7 et 8) :**

La politique et la mise en œuvre d'engagement auprès des fournisseurs et clients doivent couvrir une large majorité des émissions de l'amont et de l'aval de la chaîne de valeur. Elles doivent intégrer des critères concrets sur la réduction des émissions de GES et sur les aspects d'une démarche de décarbonation, avec un reporting au moins annuel. Ces critères sont à intégrer dans tous les contrats passés avec les fournisseurs ou clients. Les leviers d'engagement utilisés ne devraient non seulement inclure la collecte et le partage de données d'émissions, d'objectifs de réduction et de planification, mais également des actions de mobilisation telles que la sensibilisation, les incitations financières et d'innovation collaborative afin d'encourager de meilleures pratiques.

Concernant les partenaires, le soutien à l'Accord de Paris et aux politiques publiques climatiques doit être clairement affirmé et sans ambiguïté. Il est attendu des entreprises qu'elles participent activement à des initiatives sectorielles luttant contre le réchauffement climatique. En parallèle, les entreprises devraient effectuer une revue annuelle, publique et exhaustive de l'alignement des associations professionnelles dont elles sont membres et, en cas de posture négative déterminée, prendre des mesures concrètes pour influencer sur ces postures dommageables et pouvant aller, le cas échéant, jusqu'à la suspension de financements et la rupture de l'adhésion.

# 4. Conclusion

Ce rapport basé sur la mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation de l'initiative ACT (Assessing Climate Transition) met en évidence, au travers d'une étude basée sur les données publiques d'un panel de huit grandes entreprises du secteur de l'immobilier, la nécessité pour le secteur de publier davantage de données quantitatives de reporting des émissions de GES en suivant les références des benchmarks internationaux existants.

À la lecture des publications, il apparaît que les entreprises sont conscientes des enjeux climatiques et affichent une volonté claire de contribuer à la décarbonation du secteur. Elles ont opéré une structuration de leurs organisations, de ses services et de ses produits depuis plusieurs années. Cela permet progressivement d'observer une réduction des émissions de GES sur la chaîne de valeur, en particulier sur les émissions de GES directes. Le manque actuel de publications de données quantitatives ne permet pas d'évaluer complètement et correctement l'entreprise par rapport à son niveau d'ambition et ses engagements réels. De plus, l'absence de publication d'un plan de transition chiffré et détaillé est compensée par des actions concrètes diverses allant dans le sens de la transition bas carbone, ce qui montre une tendance positive qui doit encore s'intensifier.

De façon générale, le secteur de l'immobilier est un secteur d'avenir qui a sa place dans un monde bas carbone. Il doit pour cela encore fortement évoluer afin de généraliser la mise en place de pratiques plus vertueuses telles que la rénovation, l'utilisation d'énergies renouvelables, la sobriété énergétique, le développement de matériaux bas carbone...

C'est un secteur actuellement assujéti à des réglementations environnementales de plus en plus contraignantes, complété par une crise de l'énergie et une crise de l'immobilier généralisée. Pour que le secteur contribue pleinement à la transition bas carbone, il est essentiel d'intégrer les parties prenantes et les décideurs et de renforcer leurs collaborations.

En conclusion, bien que les entreprises affichent une volonté claire de contribuer à la décarbonation, il est impératif qu'elles intensifient leurs efforts dans la mise en œuvre de plans de transition détaillés et lisibles. Les normes ESRS de la CSRD devraient jouer un rôle clé dans cette évolution, en tant que normes de reporting comme en tant que référentiel de gestion des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. En particulier, la norme ESRS E1 est dédiée aux enjeux liés au climat et comprend des exigences de publication et d'application qui devraient avoir pour effet de significativement améliorer la lisibilité, la complétude et la qualité des informations publiées par les entreprises concernant l'atténuation du changement climatique.

## Un projet financé par le projet LIFE Finance ClimAct de la Commission européenne.

*Le projet Finance ClimAct contribue à la mise en œuvre de la Stratégie Nationale Bas Carbone de la France et de la politique européenne en matière de finance durable.*

*Il vise à développer les outils, méthodes et connaissances nouvelles permettant (1) aux industries énérgo-intensives de favoriser l'investissement dans l'efficacité énergétique et l'économie bas carbone, (2) aux institutions financières et à leurs superviseurs d'intégrer les questions climatiques dans leurs processus de décision et d'aligner les flux financiers sur les objectifs énergie-climat, et (3) aux épargnants d'intégrer les objectifs environnementaux dans leurs choix de placements.*

*Le consortium coordonné par l'Agence de la transition écologique, comprend également le Ministère de la transition écologique, l'Autorité des marchés financiers, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, 2° Investing Initiative, l'Institut de l'économie pour le climat, l'institut de la Finance Durable et RMI.*

*Finance ClimAct est un programme inédit d'un budget total de 18 millions d'euros et doté de 10 millions de financement par la Commission européenne.*

**Durée : 2019-2024**



Avec la contribution du programme  
LIFE de l'Union Européenne

*Ce travail ne reflète que le point de vue de l'ADEME et du CGDD. La Commission européenne et les autres membres du Consortium Finance ClimAct ne sont pas responsables de l'usage qui pourrait être fait des informations qu'il contient.*