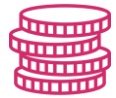


## Décryptage : Cartographie des référentiels internationaux disponibles pour les acteurs de l'immobilier

### Ce qu'il faut retenir ...

- ✓ Depuis le Grenelle II, l'article 173-VI de la loi de transition énergétique, puis la transposition, dans le code du commerce, de la Directive européenne 2014/95/UE du 22 octobre 2014 relative à la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) le **reporting extra-financier et la publication d'informations extra-financières, deviennent une étape incontournable**. Ces démarches sont renforcées par les pratiques de marché sur la finance responsable qui prennent de l'ampleur, tout comme la demande de transparence de la part des parties prenantes.
- ✓ Actuellement trois **référentiels internationaux de reporting et de notation extra-financière** sont particulièrement considérés par les acteurs de l'immobilier : le GRESB (Global Real Estate Responsibility Benchmark), le CDP (Carbon Disclosure Project) et les PRI (Principles for Responsible Investment). Leurs référentiels sont **revus et améliorés annuellement**, il est donc important de **surveiller les nouveautés en termes d'indicateurs et de format de reporting**.
- ✓ Le **GRESB** est le référentiel spécifique au secteur immobilier, il **tend à couvrir l'intégralité des enjeux ESG** (cf. tableau 2). **Construit sous forme de questionnaire, il est le plus complet, et le plus attentif aux « preuves » des actions ESG énoncées**. Il est le plus usité dans le secteur (cf. tableau 1). Il intègre un module supplémentaire sur la **résilience ESG (noté à partir de 2021)**. Il est particulièrement apprécié car il permet d'évaluer et de comparer la performance ESG des entreprises de gestion immobilière, sur la base de critères prédéfinis et alignés sur des cadres de reporting internationaux (cf. annexe) L'engagement de l'entreprise dans ces démarches sont donc valorisés.
- ✓ Le **CDP** s'adresse à **toutes les organisations quel que soit le secteur**, et propose 4 types de questionnaires aux entreprises (Changement climatique ; Forêts ; Sécurité sur l'Eau ; Chaîne d'approvisionnement). Le plus utilisé est celui relatif au **changement climatique**. Il permet de valoriser les efforts qualitatifs et quantitatifs réalisés sur l'atténuation et l'adaptation. Il est finement construit afin de représenter dans le détail, les risques et les opportunités que représente le changement climatique pour chaque métier et activité, les **objectifs ESG**, leur suivi, et l'élaboration de **trajectoire 2°C**. Une large part du questionnaire est donnée à la description des investissements financiers réalisés pour chaque mesure citée en réponse à ces risques et opportunités. Contrairement au GRESB, il reste **majoritairement déclaratif, mais il est bien plus précis et complet sur l'enjeu du changement climatique**. Les critères du CDP sont alignés sur des cadres de reporting internationaux (TCFD, SDGs, SBT)... Le CDP a créé avec l'ADEME, ACT, un outil de comptabilité et de construction fine d'une trajectoire 2°C. Ces démarches sont fortement **valorisées dans la notation** du CDP. La participation d'une entreprise au questionnaire du CDP sur le changement climatique est un **facteur de choix pour les investisseurs**. Les deux questionnaires GRESB et CDP sont complémentaires.
- ✓ Les **PRI** proposent également un questionnaire et une notation. Celle-ci reste souvent privée et ne s'implante que progressivement parmi les investisseurs français. Les PRI s'adressent spécifiquement aux **investisseurs, propriétaires d'actifs et gérants de portefeuilles**. Le questionnaire est généralement articulé autour des **phases d'investissement**, et la **gouvernance** tient une place à part entière dans la notation puisqu'un module entier lui est réservé (sur les **4 modules** à choisir). Les critères de **transparence extra-financière**, de



**contrôle interne** (lutte contre la corruption par exemple), de **gouvernance de la politique ESG** et la façon dont les **objectifs ESG** sont élaborés et suivis sont des thématiques bien valorisées dans la notation des PRI. A partir de 2020, le **reporting climatique devient obligatoire** et fait l'objet d'un document à part (les indicateurs mesurés ne seront pas pris en compte dans la notation). Ce référentiel est à **portée internationale** et cherche à regrouper le plus grand nombre d'acteurs tous secteurs confondus, il est donc relativement **peu adapté aux problématiques spécifiques du secteur immobilier** bien qu'un module y soit consacré, désormais, en 2020, aligné sur les indicateurs du **GRESB**.








## Sommaire

- Contexte
  - Tableau comparatif des caractéristiques des référentiels internationaux .....PAGE 5
  - Analyse par thématique - Les enjeux ESG prépondérants dans les différents référentiels.....PAGE 13
- Annexes – présentation des 3 référentiels étudiés.....PAGE 15
  - Annexe 1 : GRESB (Global Real Estate Sustainability Report).....PAGE 15
  - Annexe 2 : CDP (Carbon Disclosure Project).....PAGE 18
  - Annexe 3 : PRI (Principle for Responsible Investment).....PAGE 21
- Ressources utiles.....PAGE 24
- Remerciements.....PAGE 24



## Contexte

La **Finance responsable** prend de l'ampleur, notamment avec l'émergence de la taxonomie européenne le 9 mars 2020, et l'existence de labels d'Etat comme le GREENFIN et le label ISR. De la même façon, de **nombreuses initiatives privées** se développent afin de permettre aux entreprises responsables de valoriser leurs démarches. La transparence à l'égard des **bonnes pratiques extra-financières** devient donc la norme sur le marché immobilier.

	Nombre de fonds		Encours en Mds € (Données Morningstar et LuxFLAG)		Nombre de fonds ayant un autre label
	31/12/2019	Progression en 9 mois	31/12/2019	Progression en 9 mois	31/12/2019
 <b>Label ISR</b> (France)	321	↗ + 121	137,8	↗ x 2,7	66
 <b>FNG-Siegel</b> (Allemagne, Autriche & Suisse)	101	↗ + 36	30,2	↗ x 3,1	56
 <b>LuxFLAG<sup>(1)</sup></b> - ESG - Environment - Climate Finance (Luxembourg)	112	↗ + 57	50,9	↗ x 2,7	31
 <b>Towards Sustainability<sup>(1)</sup></b> (Belgique)	265	-	138,6	-	78
 <b>Umweltzeichen<sup>(1)</sup></b> (Autriche)	116	↗ + 12	14,8	↗ x 1,3	41
 <b>Nordic Swan Ecolabel</b> (Pays Nordiques)	32	↗ + 9	11,4	↗ x 1,4	6
 <b>Label Greenfin<sup>(1)</sup></b> (France)	19	↗ + 8	6,1	↗ x 2,3	8
<b>TOTAL</b>	<b>806</b>	<b>↗ + 392</b>	<b>302</b>	<b>↗ x 3,2</b>	<b>126</b>

Source : Novethic

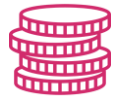
<sup>1</sup> Le périmètre n'inclut pas les fonds non cotés (infrastructure et immobilier) labellisés Greenfin, LuxFLAG et Umweltzeichen. Seuls les Mutual Funds et ETF sont comptabilisés pour le label Towards Sustainability.

Figure 1 : Panorama des labels européens de finance durable 2020 (source ; Novethic, Janvier 2020)

Les entreprises françaises ont généralement une longueur d'avance sur ce sujet, si l'on en croit leur positionnement par rapport à la mise en œuvre des recommandations de reporting de la TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Cela est notamment dû à la **réglementation française** (Grenelle II, Article 173-VI, etc.) qui, plus stricte que les autres sur ces questions, a réussi à anticiper ces changements réglementaires.

En 2018, nous avons identifié trois initiatives relativement répandues en France dans le secteur immobilier : le **GRESB**, le **CDP**, ainsi que les **PRI**. **Les investisseurs et les clients** prêtent attention à ce que les entreprises en question soient inscrites dans ces initiatives et/ou aient un bon score par rapport à leurs pairs. En 2020, nous présentons les évolutions de ces référentiels.

Nous avons retenu ces trois initiatives du fait de **leur notoriété** à la fois nationale et internationale et du fait de la **participation d'acteurs immobiliers** à ces dernières. Nous avons exclu les initiatives limitées à la formulation d'un engagement ou à une charte, pour préférer les initiatives proposant **un référentiel et un classement**. Ces dernières sont en effet plus convoitées par les parties prenantes, car plus engageantes, et permettant de faire des **benchmarks entre pairs**.



Ce décryptage vise à **mettre à jour l'analyse faite en 2018 de ces référentiels internationaux sur le reporting ESG applicables au secteur immobilier et en relever les évolutions importantes.**

Une **présentation générale des trois initiatives** est disponible **en annexe.**

Ce décryptage propose une analyse en deux temps :

1. Un **tableau comparatif des caractéristiques générales** des trois référentiels (nouveautés, format, périmètre, livrable, notoriété, dates importantes, etc.) ;
2. Analyse thématique - Un tableau des **thématiques prises en compte dans les différents référentiels et leurs poids respectifs.** Cela pourra servir à orienter les entreprises vers le référentiel adéquat en fonction des objectifs et points forts de leurs démarches ESG.

Les **documents de référence** utilisés pour les différentes analyses de cette étude sont les suivants :

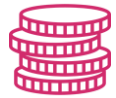
- CDP, [CDP Guidance for companies](#), 2020
- GRESB, [2020 Real Estate Reference Guide](#), 2020
- PRI : [REPORTING DES PRI 2020](#) : Présentation de l'organisation / Stratégie et Gouvernance / Changement climatique / Direct — Actifs immobiliers / Module de clôture




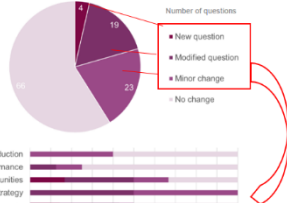
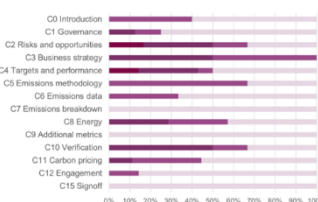


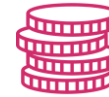
## Tableau comparatif des caractéristiques globales des référentiels internationaux

La comparaison des référentiels internationaux sélectionnés porte sur 10 caractéristiques globales :

- **Nouveautés** : modifications significatives, dernières actualités, évènements à venir, etc.
- **Format** : questionnaire, reporting, disponibilité en ligne, nombre de page, volume de documents à fournir, etc. ;
- **Périmètre** : types d'actifs, entreprises concernées (cotées ou non), sectorisation, comparaison entre pairs, etc. ;
- **Granulométrie** : échelle du reporting (actif, entreprise, portefeuille), etc. ;
- **Livrable** : nombre de livrable, classement, note, benchmark, accès privé ou public, etc. ;
- **Notoriété** : nombre de répondants, selon le pays, selon le secteur, etc. ;
- **Evolution de la notoriété** : évolution de nombre répondants au fil du temps ;
- **Potentiel de croissance** : attente des investisseurs, pratique de marché répandue, etc. ;
- **Exigences** : degré de précision, processus de vérification des données, estimation du temps de travail, caractère engageant ou non, coût, etc.
- **Calendrier** : dates importantes, deadlines, etc.



			
<p>Nouveautés 2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nouvelle structure de reporting</b> avec 3 modules : <ul style="list-style-type: none"> <li>« Management » et</li> <li>« Performance » (incluant les anciens modules : Management-Politique et Communication - Risques et opportunités-Contrôle et SME -Indicateurs de performance-Certification des bâtiments-Engagement des parties prenantes) et un nouveau module « Development » permettant d'intégrer la construction immobilière (incluant les mêmes anciens modules cités précédemment et un autre qui lui est propre : les Matériaux)</li> </ul> </li> <li>- Suivant la même évolution, production de <b>2 rapports de benchmark distincts</b>, l'un relatif à la performance (30% management, 70% performance), et l'autre relatif au développement (30% management, 70% development).</li> <li>La déclaration à l'échelle de chaque actif est une <b>exigence</b> pour les fonds immobiliers et les entreprises qui remplissent le module « Performance ».</li> <li>- Insertion dans le cycle de reporting d'une <b>période de correction supplémentaire à l'échange classique avec le GRESB (Response check)</b>, donnant la possibilité aux participants de fiabiliser leur résultat entre le 1<sup>er</sup> septembre et le 1<sup>er</sup> octobre 2020.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Introduction en 2020 de <b>nouveaux secteurs</b> notamment pour l'immobilier avec : <b>Financial</b> : Financial services (FS) ; <b>Materials</b> : Cement (CE); Capital goods (CG); Chemicals (CH); Construction (CN); Metals &amp; mining (MM); Steel (ST) ; <b>Real estate (RE)</b> ;. Les années précédentes le secteur cohabitait « Other Activities ».</li> </ul> <p>Quelques questions ont été modifiées, avec pour principales conséquences : le renforcement des détails à rapporter sur la cartographie des risques et opportunités, les trajectoires 2°C (bas carbone) et les informations financières.</p>   <p>2020 Changes: climate change questionnaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les <b>indicateurs de reporting climatique sont devenus obligatoires</b> en 2020. Ils ne sont toutefois pas encore pris en compte dans le scoring global, et restent confidentiels.</li> <li>- Depuis 2019 : création d'un document de valorisation des meilleures pratiques (<b>Leaders' Group</b>), relativement à un thème. En 2020, le Leaders' Group est basé sur le reporting climatique.</li> <li>- A venir (2021) : <b>restructuration</b> totale du reporting framework.</li> </ul>



<p>Format</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Guide de référence, 354 pages : <b>2020 Real Estate Reference Guide</b></li> <li>- Format du <b>questionnaire</b> avec 3 modules principaux et <b>82 indicateurs au total</b> : Management, Performance, et Development.</li> <li>- Depuis 2019, le module bien-être et santé est intégré dans le module Management. Le module résilience reste toujours en dehors de la notation et fait l'objet d'une publication à part (intégration et notation prévue pour 2021)</li> <li>- De nombreux <b>documents justificatifs</b> sont à fournir et à traduire en langue anglaise. Le format peut ne pas être formel (ajout de traductions directement sur un document en français via un outil de traitement pdf, capture écran de mail, etc.)</li> </ul> <p><b>But</b> : Evaluer la soutenabilité des pratiques ESG des entreprises immobilières, gestionnaires de fonds et promoteurs immobiliers et comparer ces derniers entre pairs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Guide de référence, par domaine : <b>Climate change</b> (CDP Climate Change 2020 Reporting Guidance, 251 pages), <b>Forest</b> (CDP Forests 2020 Reporting Guidance, 151 pages), <b>Water Security</b> (CDP Water Security 2020 Reporting Guidance, 177 pages).</li> <li>- <b>Sectorisation</b> : des questions spécifiques existent pour les secteurs émetteurs (en fonction de l'activité). Les acteurs de l'immobilier sont concernés par trois nouveaux secteurs <b>Financial</b> : Financial services (FS) ; <b>Materials</b> : Cement (CE); Capital goods (CG); Chemicals (CH); Construction (CN); Metals &amp; mining (MM); Steel (ST) ; <b>Real estate (RE)</b>.</li> <li>- Format questionnaire : <b>3 questionnaires au choix (cumulables) pour les entreprises</b> : "Climate change", "Forests", "Water security". Il existe des questionnaires spécifiques aux villes, aux états et régions. Des questions supplémentaires peuvent être ajoutées si l'entreprise en question fait l'objet d'une demande d'acteurs membres du <b>programme "Supply chain"</b>.</li> <li>- Pour chaque questionnaire il existe une <b>version complète et une version minimum</b> (première année ou CA &lt; \$ 250 millions). Dans la version minimum, il n'existe pas de questions spécifiques aux secteurs.</li> </ul> <p><b>But</b> : Aider les investisseurs et les entreprises sur la prise de mesures pour bâtir une économie durable via</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Guide de référence pour la méthodologie, 17 pages, : <b>Overview and Guidance 2020</b></li> <li>- Format <b>questionnaire de reporting</b> : en ligne, en anglais, il comprend plusieurs modules au choix.</li> <li>- <b>4 modules</b> disponibles pour les investisseurs immobiliers : Présentation de l'organisation / Stratégie et Gouvernance (partie sur le changement climatique) / <b>Direct - actifs immobiliers</b> / Module de clôture. 233 pages en totalité. Disponibles en langue française sous format pdf sur demande.</li> <li>- <b>Sections descriptives</b> notamment pour les critères liés aux politiques et engagements : des documents ou liens vers la description des politiques en question sont demandés.</li> </ul> <p><b>But</b> : aider à créer un système financier plus durable et d'aider les acteurs financiers à orienter leurs décisions en tenant compte des facteurs ESG.</p>
---------------	---	--	---



		<p>un questionnaire qui les incitent à mesurer et à comprendre leurs impacts environnementaux. Permettre d'évaluer les actions mises en place pour : atténuer les impacts, et adapter une organisation au changement climatique et finalement comparer ces dernières par secteur.</p>	
<p>Périmètre</p>	<p><b>Cible</b> : les acteurs de l'immobilier</p> <p>- Possibilité de <b>comparaison entre pairs</b> : classements par sous-groupes (exemple : bâtiments de bureaux). La comparaison entre pairs prend en compte le pays, la région, le secteur, et le type d'investissement afin de comparer les performances des entreprises. Chaque participant est assigné à un groupe de pair en fonction de sa structure légale (entreprise cotée ou non), de son type d'actif et de la localisation de ces derniers, la classification est donc assez fine. Ce qui fait du GRESB un <b>bon outil de benchmark</b> pour les acteurs de l'immobilier, nombreux à utiliser ce référentiel.</p>	<p><b>Cible</b> : les entreprises de tout secteur</p> <p>Avant de répondre au questionnaire, il faut renseigner son <b>secteur d'activité primaire ainsi que 3 secteurs d'activité additionnels maximum</b>. 3 secteurs au moins concernent les acteurs de l'immobilier : <b>Real Estate (RE), Materials (Construction CN);) et Financial (FS)</b></p> <p>Le questionnaire se compose d'un socle de questions communes complété par certaines questions spécifiques aux secteurs d'activité sélectionnés.</p> <p><b>Pour les tarifs standards (« Subsidized contribution » ; « Standard contribution » il n'y a pas de comparaison par sous-groupes</b> spécifiques, mais pour le forfait le plus cher (« Enhanced contribution ») la comparaison avec 10 entreprises paires est incluse via un «benchmarking report ». Ce benchmark permet également d'étudier les pratiques des fournisseurs et l'accès aux résultats généraux de 100 entreprises. Le CDP publie sur les données agrégées notamment lors de contribution aux études commandées par l'Etat<sup>1</sup>).</p>	<p><b>Cible</b> : Les investisseurs, propriétaires d'actifs et gérants de portefeuilles</p> <p>Le <b>module direct - actifs immobiliers</b> vise à collecter des informations auprès d'investisseurs qui opèrent des investissements à titre individuel ou avec des pairs, dans des actifs immobiliers physiques ou par le biais de titres de participation non cotés.</p> <p>- Le rapport d'évaluation compare les entreprises ayant fait leur reporting aux <b>autres répondants du même module</b>. Il s'agit donc d'une comparaison entre pairs, mais celle-ci est à relativiser pour le secteur de l'immobilier tertiaire puisque le module rattaché à celui-ci : "Direct-actifs immobiliers" est <b>mal adapté aux problématiques de l'immobilier</b>. Le bénéfice de la comparaison est donc à relativiser.</p>
<p>Granulométrie</p>	<p>En 2019, <b>89 % des entités ont communiqué leurs données de performance environnementale au niveau des actifs</b>. Cela représente plus de 66 000 actifs sur un total de 100 000 actifs couverts par le benchmark.</p>	<p>Le questionnaire porte sur des informations à <b>l'échelle de l'organisation et de son portefeuille d'activité</b></p>	<p>Les informations sont collectées à <b>l'échelle de l'organisation</b> en 2020 et pour l'ensemble des investissements immobiliers, et non au niveau des fonds (combinaison niveau de l'organisation et niveau de l'actif à partir de 2021).</p>

<sup>1</sup> <https://6fefcbb86e61af1b2fc4-c70d8ead6ced550b4d987d7c03fcd1d.ssl.cf3.rackcdn.com/cms/reports/documents/000/000/798/original/CDP-France-Benelux-climate-change-report-2015-french.pdf?1471963733>





<p>Livrable</p>	<p>Les répondants bénéficient de <b>trois livrables</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <b>Scorecard</b> : Document de synthèse des résultats. Le score GRESB mesure les performances ESG d'une entreprise sur une échelle de 1 à 100 en prenant en compte 2 dimensions de notation : "Management &amp; Policy" et "Implementation &amp; Measurement"</li> <li>- Le Public Disclosure, un rapport public du classement général et des informations concernant les publications de l'entreprise (Rapport annuel et DPEF ; Politique ESG etc.)</li> <li>- Le Real Estate Result : Rapport de benchmark disponible en version papier ou en ligne (davantage de fonctionnalités et d'informations en ligne). Il permet à l'entreprise de se situer par rapport au panel de répondants. Livrable envoyé à tous les répondants.</li> <li>- Une <b>Analyse du portefeuille</b> : disponible pour les membres du GRESB seulement, celle-ci permet aux entreprises d'avoir des conseils personnalisés pour améliorer leurs scores.</li> <li>. La scorecard et le rapport de benchmark n'ont pas vocation à être communiqués.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscription sur la « <b>A list</b> » : pour en faire partie, il faut : avoir un score avec un min de 65% de réponses au A ou A-, fournir des réponses publiques, faire vérifier 70% de ses émissions de GES par un tiers indépendant, et reporter sur l'évolution de ces dernières.</li> <li>- Les entreprises sont <b>classées en fonction d'une note allant de D- à A</b>. La note F signifie que trop peu d'informations ont été reportées pour être noté de façon fiable. Ce système de notation traduit le niveau de détail et de compréhension des réponses, mais aussi l'intégration et la compréhension des questions climatiques, les méthodes de management et les progrès réalisés sur les actions d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. 4 critères de notation sont clés : Divulgation, Sensibilisation, Gestion et Management, Gouvernance).</li> <li>- L'entreprise, au moment de remplir le questionnaire, peut <b>choisir si ses réponses seront publiques ou non</b>. Si les réponses sont non publiques, elles ne seront transmises qu'aux membres du programme "Supply chain" aux différents partenaires du CDP, s'ils en font la demande, pour établir un classement et une note : ceux-ci ne seront publiés qu'agrégés aux autres participants ou anonymisés.</li> <li>- Possibilité de demander un <b>rapport de Benchmark</b> (8 pages) avec 10 autres entreprises (libre choix du demandeur), si le membre verse une contribution plus élevée (<i>Enhanced Contribution</i>).</li> </ul>	<p>Les signataires bénéficient de <b>deux livrables</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un <b>rapport de transparence</b> : un dossier public réalisé à partir du reporting, qui permet à la entreprise de montrer aux parties prenantes et au public comment elle a intégré les questions ESG</li> <li>- Un <b>rapport d'évaluation</b> : une évaluation confidentielle mesurant les progrès réalisés d'une année sur l'autre et comparant le signataire à ses pairs</li> </ul> <p>Le rapport d'évaluation contient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un <b>score par indicateur</b> (comparaison avec le score médian)</li> <li>- un <b>score par catégories d'indicateurs</b>, exemple : politique, assurance, gouvernance, etc. (comparaison avec le score médian)</li> <li>- un <b>score par module</b> (score de tous les indicateurs agrégés).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les notations par module vont de <b>E à A+</b> (E correspondant à 0% du score et A+ correspondant à au moins 95% du score).</li> <li>- Cette <b>évaluation est privée</b>, les entreprises sont ensuite <b>libres de communiquer</b> ou publier leurs reporting et notation.</li> <li>- Depuis 2019 : document spécifique pour <b>valorisation des bonnes pratiques</b> sur un sujet spécifique (2020 : le reporting climatique)</li> </ul>
-----------------	---	---	---



<p><b>Notoriété</b></p>	<p>- Le GRESB recouvre des entreprises présentes dans <b>64 pays</b>.</p> <p>Nombre de entreprises répondantes en 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au <b>niveau international : 1005 entités</b> ont participé au GRESB, ce qui représente plus de 100 000 actifs. L'Europe représente 490 entreprises sur le total, et détient la meilleure moyenne en termes de score.</li> </ul> <p>Le référentiel GRESB Real Estate n'est disponible que pour les acteurs de l'immobilier, sa <b>notoriété est donc importante au sein de ce secteur</b> par rapport aux autres référentiels.</p>	<p>- Le CDP compte <b>plus de 525 investisseurs se servant de sa base de données</b>, ce qui représente environ \$96 trillions.</p> <p>Nombre de entreprises répondantes en 2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au niveau international, <b>6 937 entreprises</b> (1813 Europe).</li> <li>- Au niveau français : <b>103 entreprises</b>.</li> </ul> <p>Les entreprises répondent généralement au questionnaire climate change, quelques-unes à celui de water security, et très peu au questionnaire forest.</p> <p>Le secteur de l'immobilier vient d'être intégré en 2020 au questionnaire CDP. Même s'il est multisectoriel, il est le seul spécifique aux questions climatiques et bénéficie d'un crédit important auprès des instances institutionnelles onusiennes et européennes, il reste donc incontournable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2992 signataires dans le monde en Février 2020.</li> <li>- En France, en Février 2020, 246 <b>entreprises</b> sont signataires des PRI.</li> <li>- Représente 86 trillions \$ en 2020.</li> </ul> <p>Ce questionnaire s'adresse aux investisseurs et propriétaires ou gestionnaires d'actifs, <b>sa notoriété est donc encore à construire</b> au sein du secteur immobilier.</p>
<p><b>Evolution de la notoriété</b></p>	<p>La participation au GRESB augmente régulièrement chaque année, passant de 198 répondants en 2010 à environ 850 en 2017 et 1005 en 2019.</p>	<p>La participation aux questionnaires du CDP a fortement augmenté depuis 2003 passant de 220 répondants à 6 937 répondants en 2018 et 8000 en 2019 dont 700 entreprises du secteur immobilier dans le monde</p> <p>Le nombre de répondants aux questionnaires "Forest" et "Water Security" continue d'augmenter chaque année.</p>	<p>De plus en plus d'investisseurs effectuent ce reporting chaque année et le nombre de signataires des PRI est en augmentation depuis sa création : passant d'environ 100 en 2006 (création) à plus de 1800 signataires en 2018, et <b>2992 en Février 2020</b>.</p>
<p><b>Potentiel de croissance de la structure</b></p>	<p>Plus de <b>100 investisseurs institutionnels</b>, représentant plus de <b>22 trillions de \$</b>, déclarent s'appuyer sur les données du GRESB dans leurs décisions d'investissement.</p>	<p>Le CDP regroupe deux groupes de signataires : <b>des investisseurs et des acheteurs, représentant environ 100 trillions de dollars</b>, qui utilisent les résultats du questionnaire CDP pour choisir leurs clients-fournisseurs parmi les entreprises répondantes.</p> <p>Il semblerait que le nombre d'investisseurs se basant sur les données CDP est <b>diminué légèrement</b> entre 2017 et 2018 passant de 650 à 525. Toutefois la valeur</p>	<p>Progressivement, les PRI s'imposent parmi les acteurs financiers comme une référence.</p> <p>Les investisseurs ayant de bonnes notes communiquent de plus en plus dessus, notamment depuis la <b>création en 2019 d'un rapport annuel sur les meilleures pratiques</b> (thème changeant tous les ans, en 2020 porte sur le reporting climatique).</p>



		<p>de leurs actifs a augmenté de 85 trillions à 96 trillions de dollars.</p> <p>Répondre au questionnaire CDP reste donc un <b>prérequis pour beaucoup d'investisseurs</b> et d'acheteurs, qui orientent leurs choix en fonction de ce classement.</p>	
<p>Exigences</p>	<p><b>Estimation du temps de travail :</b> Si les <b>parties descriptives ont été réduites</b> dès 2018, la <b>justification est systématique</b> pour toutes les thématiques ESG. Il s'agit à chaque fois de <b>charger une preuve documentaire</b>, d'indiquer l'emplacement de l'information voulue, et de la <b>traduire</b> en anglais. Compter <b>entre 5 et 20 jours</b>, selon la taille et la complexité de l'entreprise. Si ce n'est pas la première fois, les réponses de l'an passé sont gardées et permettent de faire une mise à jour plus rapide.</p> <p><b>Processus de validation des données :</b> Le processus de validation des données se fait via : - une <b>validation automatique</b> lors de la phase de remplissage - une phase d'échange avec le GRESB (Response check) permet de prendre conseil et réajuster les réponses. - une <b>validation manuelle</b> par une tierce partie (par l'organisme détenteur du GRESB le GBCI) pour vérifier la précision et la cohérence des réponses. Il peut être demandé au participant de fournir des informations complémentaires. Depuis 2020, une <b>période de correction</b> permet aux participants de solliciter le GRESB pour un test de fiabilité.</p> <p><b>Coût de l'adhésion au GRESB :</b> - Pour la simple participation à l'évaluation annuelle : à partir de <b>4 000 euros</b> - Pour devenir membre du GRESB : à partir de <b>5 500 euros</b></p>	<p><b>Estimation du temps de travail :</b> Compter <b>4 à 10 jours</b>. Les questions sont très précises notamment : sur les coûts investis (management ; équipement ; actions précises), les émissions de GES (sur tous les postes et non pas seulement que sur les scopes 1&amp;2 comme dans l'EPRA BPRs) et les réductions des émissions GES relatives à chaque action. Si ce n'est pas la première fois, les réponses de l'an passé sont gardées et permettent de faire une mise à jour plus rapide. Les réponses sont majoritairement déclaratives, seuls des liens internet renvoient sur les informations publiées de l'entreprise.</p> <p><b>Processus de validation des données :</b> Le processus de validation des données se fait via : - une <b>validation automatique</b> lors de la phase de remplissage Seul le forfait « Enhanced contribution » permet d'avoir un échange avec le CDP pour prendre conseil et réajuster les réponses. - Aucune vérification supplémentaire n'est demandée ultérieurement.</p> <p><b>Coût :</b> les frais d'inscription s'élèvent à <b>925 euros</b> Cependant les questionnaires sont <b>disponibles gratuitement en ligne</b> et peuvent en ce sens structurer la politique d'une entreprise sans que celle-ci paie pour participer au processus de notation. Le forfait « <b>Enhanced Contribution</b> » (<b>6 000€ pour les entreprises européennes, 6 500 € pour les autres</b>)</p>	<p>Le <b>reporting est obligatoire pour tous les adhérents des PRI</b> (un des engagements explicites de l'initiative).</p> <p>Depuis 2018, les signataires doivent se <b>conformer à trois exigences</b> dans les 2 années suivant l'adhésion aux PRI : - Présence d'une politique d'investissement - Présence d'une équipe interne/externe chargée de la mise en œuvre de la politique d'IR - Engagement des hauts responsables</p> <p><b>Estimation du temps de travail :</b> Compter 5 à 10 jours. Cela dépend de la taille, de la structure, de la typologie d'actifs que gère l'entreprise.</p> <p><b>Processus de validation des données :</b> Basé sur les réponses et documents fournis par l'entreprise. Aucune vérification supplémentaire n'est demandée ultérieurement.</p> <p><b>Coût :</b> dépend de la valeur des actifs sous gestion - frais annuels variant de <b>500 à 9000 euros</b>. <a href="#">Plus de détails ici</a>.</p>



		permet l'accès à un rapport de Benchmark (voir la ligne Périmètre ci-dessus)	
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1<sup>er</sup> mars 2020</b> : publication des ressources telles que les référence guides pour "real estate" et "developer" ainsi que les 2 modules optionnels</li> <li>- <b>1<sup>er</sup> avril 2020</b> : ouverture du portail GRESB</li> <li>- <b>1<sup>er</sup> juillet 2020</b> : <b>deadline pour la soumission du dossier</b> pour tous les participants</li> <li>- <b>1<sup>er</sup> Septembre 2020</b> : ouverture de la <b>période de correction</b></li> <li>- <b>1<sup>er</sup> Octobre 2020</b> : <b>sortie des résultats</b> individuels de l'évaluation, des rapports de benchmarks et du classement global GRESB</li> <li>- <b>Octobre / Novembre 2020</b> : <b>publication des résultats</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mars 2020</b> : Notification à certaines organisations devant fournir des informations supplémentaires (leurs clients faisant partie de la chaine de valeur CDP).</li> <li>- <b>Fin Mars 2020</b> : versions finales du guide et du questionnaire publiées (début Avril pour le questionnaire relatif aux forêts).</li> <li>- <b>13 Avril 2020</b> : ouverture de la plateforme CDP</li> <li>- <b>29 Juillet 2020</b> : deadline pour la soumission des réponses des entreprises sous requête des investisseurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Début janvier 2020</b>: ouverture du reporting en ligne</li> <li>- <b>31 mars 2020</b> : <b>Deadline</b> pour les reportings</li> <li>- <b>Juillet</b> : Sortie des résultats et des rapports d'évaluation</li> </ul>



## Analyse par thématique - Les enjeux ESG prépondérants dans les différents référentiels




Quels critères de responsabilité sont mis en valeur dans les initiatives ?

Ce tableau donne un aperçu de la présence des thématiques ESG dans les trois référentiels étudiés.

### Les thématiques retenues

- **Transparence extra-financière** : la transparence de l'entreprise vis-à-vis du grand public sur ses indicateurs et politiques ESG ;
- **Impact carbone** : la mesure et l'atténuation de l'impact carbone, notamment à travers la prise en compte des différents scopes ;
- **Risques physiques et de transition** : la cartographie et la hiérarchisation des différents risques liés aux enjeux ESG (comme les risques climatiques), l'analyse de la résilience de l'entreprise ;
- **Analyse avec scénarios** : l'analyse de la viabilité de l'entreprise sous différents horizons temporels, sous différents scénarios (ceux du GIEC par exemple), l'élaboration d'une trajectoire compatible 2°C, etc. ;
- **Objectifs ESG** : la formulation d'objectifs ESG chiffrés et le suivi / évaluation des politiques par rapport à ces derniers ;
- **Gouvernance politique ESG** : le management de la politique ESG, la formation des salariés aux enjeux ESG, la constitution d'une équipe spécifiquement en charge de cette question, l'appui du corps de gouvernance, etc. ;
- **Supply chain** : le dialogue et l'engagement entre les différents maillons de la Supply chain, le choix des partenaires en fonction de leurs engagements dans une politique RSE, l'existence de contrats spécifiques sur les thèmes de développement durable avec les différentes parties prenantes ;
- **Liens avec l'occupant** : la mise en place de guide pour l'occupant, d'un dialogue renforcé avec ce dernier, de baux verts, etc. ;
- **Contrôle interne** : la mise en place d'un système de lutte anti-corruption, d'un processus de nomination/sélection des représentants du corps de gouvernance, etc. ;
- **Santé et Sécurité** : la mesure et amélioration de la qualité de l'air, des risques sanitaires, protection des données personnelles, accessibilité, etc. ;
- **Bien-être et confort** : les actions sur l'accessibilité des services, la lumière naturelle, la qualité de l'air, les espaces de travail différenciés, etc. ;
- **Ancrage territorial** : la participation au dynamisme économique et social du territoire ;
- **Biodiversité** ; la mise en place de projets de protection ou restauration de la biodiversité ;
- **Gestion de l'eau** ; l'existence d'un reporting relatif à la gestion de l'eau, aux consommations d'eau, ou mise en place de projets durables ;
- **Economie circulaire** : la mise en place d'une gestion responsable des déchets, choix des matériaux, approvisionnement dans des filières de réemploi, etc. ;
- **Energies renouvelables** ; la mise en place d'une politique de valorisation des énergies renouvelables ;
- **Outils de valorisation** : l'obtention de labels et certifications sur les problématiques ESG.



Thématiques	 G R E S B REAL ESTATE	 DISCLOSURE INSIGHT ACTION	 Principles for Responsible Investment
Transparence extra-financière	✓	✓	✓
Consommations énergétiques	✓	✓	✓
Impact carbone	✓	✓	✓
Risques physiques et de transition	✓	✓	✓
Analyse avec scénarios		✓	✓
Objectifs ESG	✓	✓	✓
Gouvernance politique ESG	✓	✓	✓
Supply Chain	✓	✓	✓
Liens à l'occupant	✓	✓	✓
Contrôle interne	✓		✓
Santé et sécurité	✓		✓
Bien-être et confort	✓		
Ancrage territorial	✓		
Biodiversité	✓	✓ *	
Gestion de l'eau	✓	✓ *	
Economie circulaire	✓	✓ *	
Energies renouvelables	✓	✓	✓
Outils de valorisation	✓	✓	✓

\* Thématiques faisant l'objet d'un questionnaire à part en 2020 ou lié au programme « Supply chain » qui permet d'ajouter un volet de questions supplémentaires.



## Annexe 1 : GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

### o Qui, quand, quoi ?

Le GRESB est un organisme **d'évaluation et de comparaison des pratiques ESG des acteurs immobiliers** permettant aux investisseurs immobiliers d'orienter leurs stratégies d'investissement.

Il y a 10 ans, APG, PGGM et USS asset management, se sont associés à l'Université de Maastricht pour concevoir une étude comparative fiable sur les valeurs extra-financières. En 2009 le GRESB est né. EN 2014 il a été racheté par le USGBC Green Building Council ® organisme certificateur du WELL et du LEED aux Etats-Unis. Le GRESB évalue la soutenabilité des pratiques ESG des **entreprises immobilières, gestionnaires de fonds et promoteurs immobiliers** et classe en définitive ces dernières selon un **score global sur 100**. Les entreprises bénéficient en contrepartie : d'un seul rapport disponible au public (Public Disclosure) avec les résultats généraux et les informations déjà publiées par l'entreprise (Rapport annuel ; DPEF ; politiques ; chartes etc.) ; d'une scorecard (synthèse des résultats) ; d'un rapport de benchmark incluant tous les résultats question par question (Real Estate Results) facilitant l'analyse de l'existant et les possibilités d'amélioration des performances, et d'une analyse de portefeuille (pour les membres GRESB). Les participants peuvent ainsi se **comparer à leurs pairs** et, dans le cadre de l'analyse de portefeuille, sont conseillés sur des actions à mettre en place pour améliorer leurs performances et pour communiquer ces dernières aux investisseurs.

Le GRESB permet en définitive d'évaluer et de comparer des entreprises du secteur immobilier en fournissant des données normalisées et validées aux marchés financiers afin de permettre aux différentes parties prenantes telles que les investisseurs, de les comparer entre-elles, sur la base de critères pré-définis et alignés sur des cadres de reporting internationaux tels que : GRI (Global Reporting Initiative), PRI (Principles for Responsible Investment), DJSI (Dow Jones Sustainability Index Robeco SAM), SASB (Sustainability Accounting Standards Board) , TCFD (Task Force on Climate Disclosure), UN SDGs (Sustainable Development Goals), EU Sustainable Finance Taxonomy and Disclosure Regulations, Paris Agreement, 100 Resilient Cities, Science Based Targets (Trajectoire 2°C), World GBC (Green Building Council), and EPRA (European Public Real Estate Association). L'engagement de l'entreprise dans ces démarches sont donc valorisés.

Environ **100 investisseurs institutionnels** se basent sur le score du GRESB pour orienter leurs choix d'investissement.

### o Quel est son fonctionnement général ?

En 2019, **1005 acteurs de l'immobilier** se sont prêtés à ce reporting sous forme de questionnaire. Celui-ci se structure autour de **3 modules**, avec un total de **82 indicateurs** :

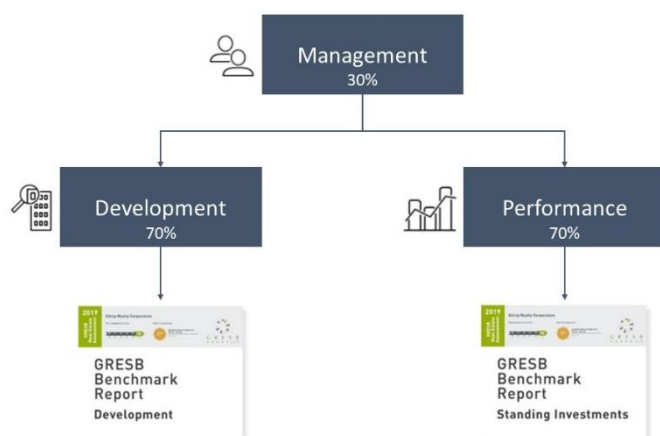
- **Management** : mesure la stratégie et la gestion du leadership de l'entité, les politiques et les processus, la gestion des risques et les approches d'engagement des parties prenantes, comprenant des informations collectées au niveau organisationnel.
  - o Leadership, orientations stratégiques, reporting, gestion des risques, engagement des parties prenantes
- **Performance** : mesure la performance du portefeuille d'actifs de l'entité, comprenant des informations collectées au niveau de l'actif et du portefeuille. Il convient à toute entreprise ou fonds immobilier possédant des actifs opérationnels.



- o Caractéristiques de reporting, évaluation des risques, objectifs, locataires et collectivité, énergie, GES, eau, déchets, surveillance et examen des données, certifications des bâtiments
- **Développement** : mesure les efforts de l'entité pour traiter les questions ESG pendant la conception, la construction et la rénovation des bâtiments. Cette composante convient aux entités impliquées dans de nouvelles constructions (conception de bâtiments, sélection de sites et/ou construction) et/ou dans des projets de rénovation majeurs, avec des projets en cours ou terminés pendant la période de référence.
  - o Caractéristiques de reporting, exigences ESG, matériaux, certifications des bâtiments, énergie, eau, déchets, engagement des parties prenantes
- **Le module** sur la Résilience est toujours optionnel, à part et non noté. Il sera intégré et noté dès 2021.

NB : De plus en plus d'entreprise choisissent de renseigner les informations (notamment sur les performances) à l'échelle de l'actif (66 000 sur 100 000 actifs pour 2019), ce qui renforce la précision et la pertinence des résultats et la fiabilité des comparaisons entre pairs

Cette nouvelle structuration permet la mise à disposition de 2 rapports de benchmark distincts, l'un relatif à la performance (30% management, 70% performance), et l'autre relatif au développement (30% management, 70% development).



Source : [2020 Real Estate Reference Guide](#) (OID, GRESB)

## Calendrier

- Avril 2020 : Le **questionnaire sera disponible en ligne** à partir du 1<sup>er</sup> avril ;
- 1<sup>er</sup> Avril 2020 – Juin 2020 : Pendant cette période, un rendez-vous est fixé avec le GRESB afin d'échanger sur les axes d'amélioration. En résulte la réception d'un rapport « Response check » qui laisse une chance aux participants de faire des corrections et ajouts supplémentaires dans leur réponse ;
- Juillet 2020 : La soumission du questionnaire est possible jusqu'au **1<sup>er</sup> juillet** ;
- Septembre 2020 – Octobre 2020 : En 2020, dès le 1<sup>er</sup> Septembre une nouvelle phase de correction, laissant au participant la possibilité de solliciter le GRESB après avoir pris connaissance de ses résultats. Ensuite, dès le 1<sup>er</sup> octobre les résultats finaux seront communiqués ;
- Octobre- Novembre 2020 : Publication finale au public

L'évaluation prend la forme **d'un score et d'un classement**. Le classement est **public**. Il donne ensuite lieu à une catégorisation : à chaque note est attribué un nombre d'étoile (de 1 à 5). Les acteurs démontrant les meilleures pratiques ESG arborent alors l'appellation « **Green Star** ».





Le score et les résultats obtenus dans la scorcard ou le rapport de benchmark (tous deux uniquement transmis à l'entreprise) mesure les performances ESG sur une échelle de 1 à 100 en prenant en compte 2 dimensions de notation : "Management & Policy" et "Implementation & Measurement". Tous les scores obtenus par question sont également agrégés par catégorie E, S, et G également noté sur 100.

o A qui s'adresse le questionnaire ?

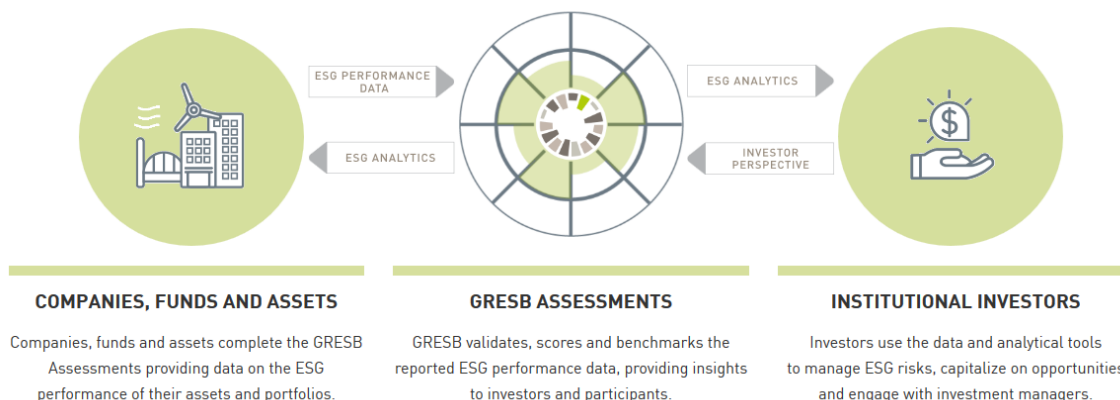
Le questionnaire « Real Estate » du GRESB s'adresse aux entreprises immobilières, aux gestionnaires de fonds et aux promoteurs immobiliers au niveau international. La plupart des répondants sont européens.

Deux autres questionnaires sont également disponibles : [Debt](#) and [Infrastructure](#).



Figure 2 : Résultats par continent entre 2010 et 2019 (Source : 2019 GRESB Real Estate Results)

## What does GRESB do?



Source : [site du GRESB](#)

o Est-il accessible ?

Le questionnaire est accessible en ligne, l'évaluation demande une participation en contrepartie :

- Pour la simple participation à l'évaluation annuelle (Public Disclosure + Scorecard + Benchmark report + Response check) : **à partir de 4 000 € ;**
- Pour devenir membre du GRESB et obtenir la participation à un réseau mondial d'échanges de bonnes pratiques, de veilles multicritères et de communication : à partir de 5 500 euros.



## Annexe 2 : CDP (Carbon Disclosure Project)

### o Qui, quand, quoi ?

Le CDP (Carbon Disclosure Project) est une organisation à but non lucratif **fondée en 2000**. Elle a élaboré un questionnaire multisectoriel, qui s'adresse à toutes les entreprises qui travaillent à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre et à atténuer les risques liés au changement climatique.

Elle vise à étudier **l'impact des principales entreprises mondiales sur le changement climatique**. En complément de son questionnaire, le CDP a également amorcé en 2016, avec l'ADEME le développement d'un outil, nommé ACT, qui, secteur par secteur, évalue les engagements climatiques ambitieux et valorise les mesures pour assurer la transition vers une économie bas carbone. Le système ACT permet ainsi de construire très finement une trajectoire 2°C.

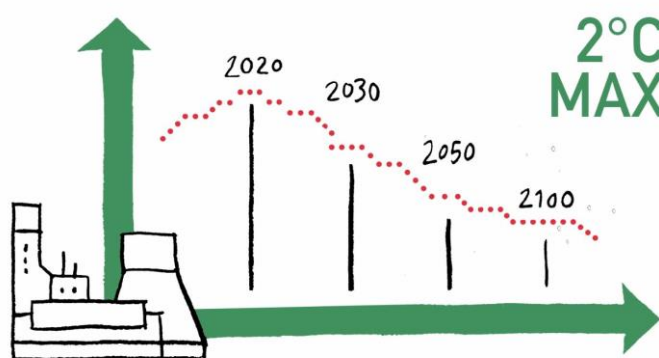
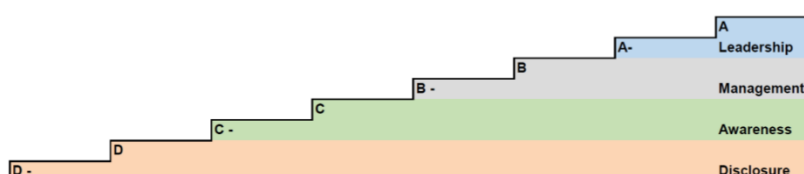


Figure : Exemple de trajectoire 2°C (Source : Site de l'Association Bilan Carbone (ABC), ACT)

Le CDP effectue depuis 2003 une **campagne annuelle pour recueillir des informations sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) des entreprises**. Ce questionnaire (plus d'une centaine de questions) comporte depuis 2020 des modules spécifiques portant sur l'Immobilier (RE) et la Construction (CN, inclus dans le secteur « Matériaux ») et la Finance (FS).

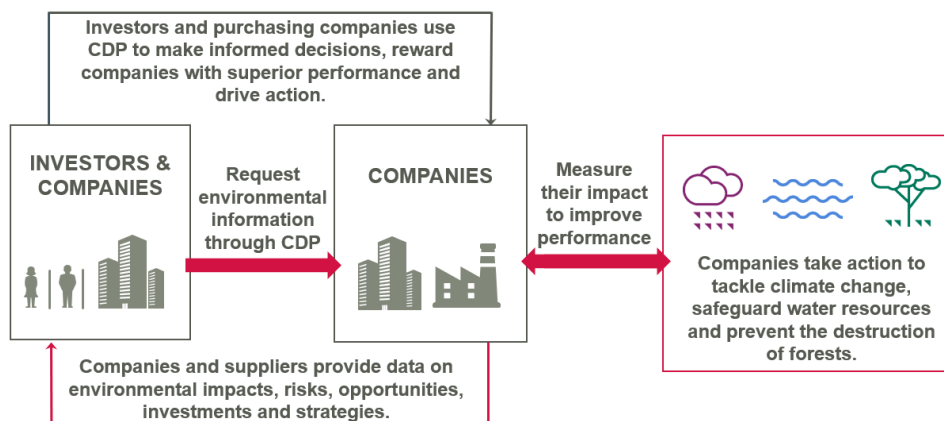
En 2010, le CDP a étendu son périmètre et conduit également une enquête annuelle sur la gestion de l'eau par les entreprises, appelée « **CDP Water Security** » et, depuis 2013, une autre enquête sur leur impact sur les forêts : « **CDP Forests** ».

Jusqu'à 2016, la méthode d'évaluation de l'organisation CDP reposait sur le **Climate Disclosure Score** et le **Climate Performance Band**. Depuis, les entreprises sont **classées en fonction d'une note allant de D- à A**. La note F signifie que trop peu d'informations ont été reportées pour être noté de façon fiable. Ce système de notation traduit le niveau de détail et de compréhension des réponses, mais aussi l'intégration et la compréhension des questions climatiques, les méthodes de management et les progrès réalisés sur les actions d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. 4 critères de notation sont clés : Disclosure, Awareness, Management, et Leadership.





o Quel est son fonctionnement général ?



Source : [Site du CDP](#)

**Sectorisation** : Les entreprises peuvent remplir au choix un **questionnaire sur le changement climatique, les forêts et / ou la sécurité des ressources en eau**. Les entreprises des secteurs à fort impact seront invitées à divulguer des informations spécifiques au secteur concerné (depuis 2018, les secteurs d'activité sont organisés en 4 thématiques : Energie, Transport, Matériaux, Agriculture). En 2020, de **nouveaux secteurs relatifs aux activités immobilières** ont été ajoutées, le secteur « Real Estate (RE) » ; le secteur des « Materials », inclus notamment sous-secteur **Construction (CN) et la « Finance (FS) »**.

Si nous détaillons en 2020 les secteurs et sous-secteurs considérés sont :

- Financial : Financial services (FS)
- Materials : Cement (CE) ; Capital goods (CG) ; Chemicals (CH) ; Construction (CN) ; Metals & mining (MM) ; Steel (ST)
- Real estate (RE) ;
- Agriculture : Agriculture commodities (AC) ; Food, beverage & tobacco (FB) ; Paper & forestry (PF)
- Energy : Coal (CO) ; Electric utilities (EU) ; Oil & gas (OG)
- Transport : Transport services (TS) ; Transport OEMs (TO)

Les acteurs peuvent choisir de remplir un questionnaire (version complète ou minimum) et de rendre ces **informations publiques ou non**.

Dans une démarche de transparence et de collaboration, les entreprises membres du programme « Supply chain » peuvent s'engager avec leurs fournisseurs et/ou consommateurs pour gérer les risques, saisir les opportunités liées à une meilleure compréhension de leur chaîne de valeur et assurer la continuité des activités. Le **questionnaire « Supply chain » permet d'affiner les réponses/engagements du scope 3**, pour les entreprises comme leurs fournisseurs.

**Les investisseurs peuvent être signataires** du CDP, cela leur permet d'accéder à la base de données produite par le CDP avec les réponses des entreprises. Ceux-ci peuvent ensuite orienter leurs choix d'investissement en fonction du classement des entreprises. En 2019, ce sont plus de 525 investisseurs avec 96 trillions de \$ qui déclaraient se baser sur les résultats du CDP dans leur décision d'investissement.



### Calendrier

- Mars 2020 : Notification à certaines organisations devant fournir des informations supplémentaires (leurs clients faisant partie de la chaîne de valeur CDP).
- Fin Mars 2020 : versions finales du guide et du questionnaire publiées (début Avril pour le questionnaire relatif aux forêts).
- 13 Avril 2020 : ouverture de la plateforme CDP
- 29 Juillet 2020 : deadline pour la soumission des réponses des entreprises sous requête des investisseurs

#### o [A qui s'adresse le questionnaire ?](#)

Toutes les entreprises. Les villes peuvent également remplir un questionnaire disponible sur le site. Les questions du secteur de l'immobilier portent surtout sur l'évaluation du cycle de vie du bâtiment et les émissions de GES liées, sur les NZEB, et sur les investissements en stratégie R&D bas carbone.

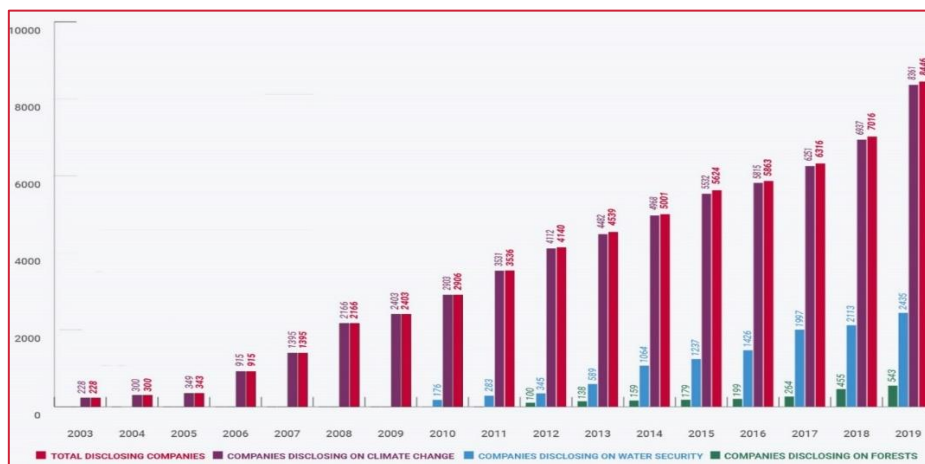
#### o [Est-il accessible ?](#)

Le coût de participation est de **925€**, les questionnaires sont disponibles gratuitement en ligne.

	UK companies	Western European companies	All other companies
<b>Subsidized contribution</b>	£625	€925	US\$975
<b>Standard contribution</b>	£1,975	€2,475	US\$2,725
<b>Enhanced contribution</b>	£5,000	€6,000	US\$6,500

Figure : Grille tarifaire issue du site du CDP<sup>2</sup>

De portée générale, le questionnaire du CDP peut constituer une **démarche initiale structurante** afin d'appréhender les enjeux ESG



Source : [Site CDP](#)

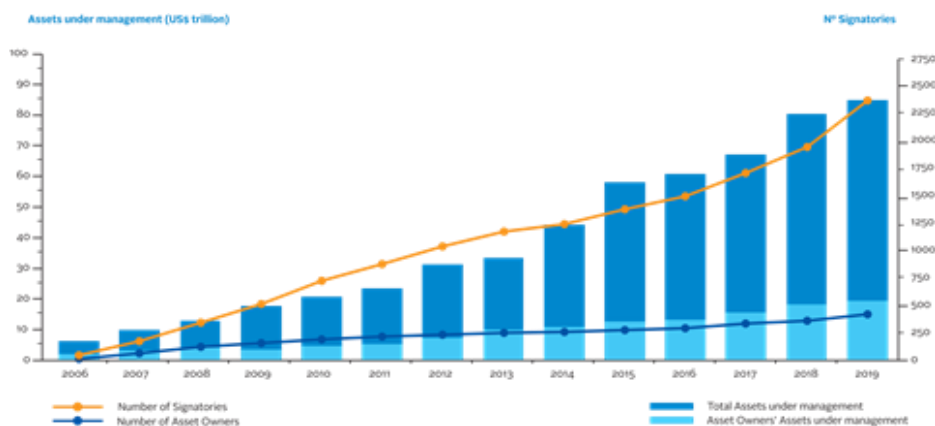
<sup>2</sup> <https://www.cdp.net/en/info/admin-fee-faq>



## Annexe 3 : PRI (Principles for Responsible Investment)

### o Qui, quand, quoi ?

United Nations-supported Principles for Responsible Investment est un **réseau international regroupant des investisseurs et gestionnaires d'actifs de tout secteur**. Né en 2006, les PRI se sont considérablement développés, notamment suite à la crise financière de 2006, pour dépasser les 2850 signataires début 2020, totalisant plus de 86 trillions de \$. Ces derniers s'engagent de manière **non-contraignante** et dynamique à **respecter 6 principes** qui ont pour but d'assurer l'intégration de critères ESG dans les politiques d'investissement, la gestion des actifs et la gestion des risques liés à ces derniers.



Source : [Site des PRI](#).

Depuis 2018, les signataires doivent

également **se conformer à 3 exigences** :

- Présence d'une politique d'investissement qui couvre l'approche de l'entreprise en matière d'investissement responsable : globale ou selon critères E, S ou G, couvrant plus de 50 % de l'actif sous gestion
  - Présence d'une équipe interne/externe chargée de la mise en œuvre de la politique d'IR
  - Un engagement des hauts responsables et des mécanismes de responsabilité pour la mise en œuvre de l'IR
- ⇒ A partir de l'année de signature, les organisations ont 2 ans pour se conformer aux exigences sous peine de quoi elles seront exclues du PRI. **2020 est donc la première année où des organisations peuvent être exclues.**

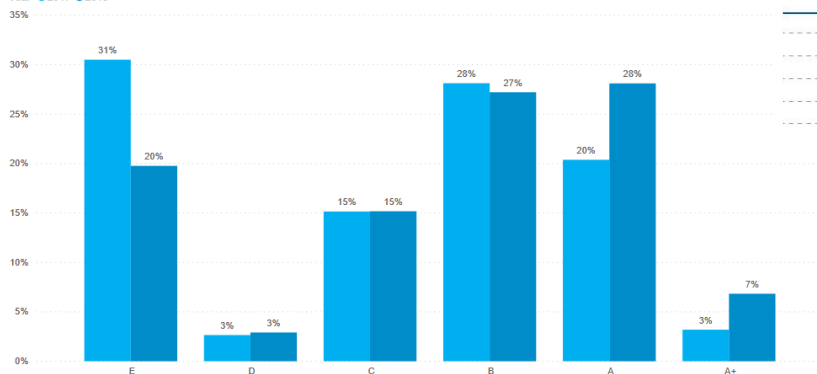
Au-delà de ces trois exigences, les gestionnaires d'actifs et investisseurs **signataires doivent effectuer un reporting en ligne chaque année.**



Composé de quatre modules, à choisir en fonction du secteur, ce reporting en ligne permet de noter les signataires (de E à A+) afin qu'ils se positionnent parmi leurs pairs, mais également d'assurer une certaine transparence, et standardisation de reporting extra-financier. **L'évaluation est privée**, les entreprises sont ensuite libres de publier leurs reporting et notation.

Peering score breakdown

Year ● 2017 ● 2019



Module Score (%)	Performance Band
>95%	'A+'
76-94%	'A'
51-75%	'B'
26-50%	'C'
1-25%	'D'
0	'E'

Source : [PRI reporting Framework 2017 – 2019, Snapshot report.](#)

#### o Quel est son fonctionnement général ?

Pour les acteurs immobiliers, les **4 modules** associés sont généralement les suivants : Présentation de l'organisation / Stratégie et Gouvernance / Direct - actifs immobiliers / Module de clôture. Depuis 2020, le module Stratégie et Gouvernance intègre un sous-module Changement climatique obligatoire à remplir. Toutefois, ce reporting n'est pas encore pris en compte dans le scoring de l'activité.

« **Direct – actifs immobiliers** » n'est pas le seul module qui peut concerner les activités immobilières, mais il est le principal. (Voir plus bas).

Le module Direct – Actifs immobiliers se divise en deux sections principales :

- Une section analysant le **processus avant investissement** : elle permet un screening initial qui prend en compte les problématiques de due diligence et de processus de prise de décision d'investissement pour des nouveaux investissements immobiliers.
- Une section analysant le **processus après investissement**, c'est-à-dire la prise en compte des enjeux ESG dans les processus de suivi et de mise en œuvre des investissements immobiliers.

Chaque indicateur, qu'il soit obligatoire ou facultatif, permet **d'accumuler des étoiles**, le nombre d'étoile définit le score général du module. Voici un aperçu du fonctionnement de la **méthodologie de notation** :

En obtenant 3 étoiles à tous les indicateurs de type 'core', la meilleure note possible est B. Ainsi, afin d'obtenir un *scoring* de A ou A+, il est obligatoire de remplir les indicateurs non obligatoires.



Indicator type	Indicator no.	Your Score	Scored	Explanation
Core	01	★★★★	✓	Core indicators are always scored
Core	02	★★★★	✓	
Core	03	★★★★	✓	
Core	04	★★★★	✓	
Core	05	★★★★	✓	
Core	06	★★★★	✓	
Core	07	★☆☆☆	✓	
Additional	08	★☆☆☆	✗	The lowest scoring 'additional assessed' indicators will not count towards the total score
Additional	09	☆☆☆☆	✗	
Additional	10	★★★★	✓	Highest scoring 'additional assessed' indicators will count towards the total score
Additional	11	★★★★	✓	
Additional	12	★★☆☆	✓	
<b>MODULE TOTAL</b>		<b>27★ (Maximum 30★)</b>		
<b>MODULE SCORE</b>		<b>A</b>		(based on the 90% achieved: 27★/30★)

Source : [PRI Assessment Methodology, January 2018](#)

En 2017, les PRI lancent un programme intitulé "A Blueprint for responsible investment", avec 9 pistes d'amélioration ciblées, dont la mise en place d'une **valorisation des meilleures pratiques** parmi les signataires. Le PRI Leaders' group se base sur un thème différent chaque année. En 2020, en cohérence avec la nouvelle obligation de reporting quant aux indicateurs de changement climatique, le Leaders' Group sera basé sur le reporting climat.

En 2019, les PRI ont lancé une démarche de révision profonde de son Reporting Framework. Le PRI a identifié, en concertation avec les signataires, trois évolutions : plus de défi pour les signataires, un reporting plus simple et plus consistant, et des outputs plus flexibles et plus abordables. Le nouveau Reporting Framework 2.0 pilot présentera une nouvelle compréhension globale des indicateurs articulée autour d'un objectif central : la conduite du changement.



o [A qui s'adresse le questionnaire ?](#)

Le reporting est obligatoire pour tous les investisseurs et gestionnaires d'actifs signataires des PRI, ceux-ci doivent choisir les modules auxquels ils vont répondre selon leur secteur.

Le module **Direct - Actifs immobiliers** vise à collecter des informations auprès d'investisseurs qui opèrent des investissements à titre individuel ou avec des pairs, dans des actifs immobiliers physiques ou par le biais de titres de participation non cotés.

Cependant, si des acteurs investissent dans des fonds immobiliers non cotés ou dans des fonds de fonds par le biais de entreprises de gestion externes, ils peuvent répondre au module intitulé



« **Indirect — Sélection, nomination et suivi des entreprises de gestion** (Manager Selection, Appointment and Monitoring (SAM)) ». De même, si des acteurs investissent dans des actions cotées de entreprises de gestion immobilière, ils peuvent répondre aux modules suivants : « **Direct — Incorporation Actions cotées** (Listed Equity Incorporation (LEI)) » et « **Direct — Actionariat actif des actions cotées** (Listed Equity Active Ownership (LEA)) ».

o [Est-il accessible ?](#)

Le coût dépend de la valeur des actifs sous gestion, les frais annuels varient de 500 à 9 000 €. Plus de détails [ici](#).

Malgré certains modules, le **référentiel des PRI** reste encore peu adapté aux spécificités du **secteur immobilier**. Cette notation étant encore peu répandue, la participation au reporting du PRI est généralement réservée aux entreprises ayant déjà de l'expérience dans le reporting ESG.

## Ressources utiles

- CDP, [CDP Technical note on TCFD](#), 2019
- CDP, [CDP Guidance for companies](#), 2020
- CDP, [Scoring Introduction 2019](#), 2019
- GRESB, [2020 Real Estate Reference Guide](#), 2020
- GRESB, [2019 Real Estate Results](#), 2020
- OID, [Cartographie des référentiels internationaux](#), 2018
- PRI, [PRI Reporting Framework 2020](#), 2020

## Remerciements

