



# Etude de marché Matrices de matérialité

- 13/11/2018 -

## Contexte

Pourquoi une étude de marché ?  
Du rapport RSE à la DPEF

## Périmètre et méthodologie

Périmètre

Méthodologie

Limites de l'étude de marché – mise en perspective des résultats

## Résultats de l'étude de marché 2018

Matrice globale

Les enjeux prépondérants

Les enseignements

Les bonnes pratiques

Les enjeux proposés par l'OID

## Catégories d'enjeux retenues



CONTEXTE

## Pourquoi une étude de marché ?

Cette étude de marché s'inscrit dans un **cadre réglementaire changeant** : les obligations en termes de reporting évoluent pour les sociétés cotées. **La déclaration de performance extra-financière (DPEF)** exige désormais une approche par enjeux et risques identifiés comme pertinents, importants, ou « **matériels** » pour la société.

Parallèlement, les sociétés cotées bénéficient des **Sustainable Best Practices Recommendations (sBPR) de l'EPRA** pour structurer leur reporting de façon transparente et responsable. Or les sBPR voient leur méthodologie évoluer. La notation des sociétés en 2019 se basera sur l'existence des enjeux environnementaux (E), mais également, et là est la nouveauté, **des enjeux sociaux/sociétaux (S) et de gouvernance (G)**, ainsi que d'indicateurs de suivi attenants dans leur reporting.

Les **enjeux ESG** prennent donc de l'ampleur et semblent s'imposer comme **la démarche intellectuelle à suivre afin de structurer son reporting et sa démarche extra-financière**.

Il existe plusieurs façons **d'identifier les enjeux ESG pertinents pour une société**, l'une d'elle, qui tend à s'imposer notamment du fait des exigences de la DPEF, est la **matrice de matérialité**.

**Les sociétés cotées ne sont pas les seules concernées** par cet exercice, les investisseurs institutionnels produisent également des matrices de matérialité dans le cadre de leurs **rapports ESG-Climat** (article 173-VI de la LTECV), et par **effet d'entraînement** et de souci de comparabilité entre pairs, **la matrice de matérialité tend à se généraliser sur l'ensemble du secteur immobilier**.

l'OID publie donc une étude de marché proposant un **état des lieux du contenu des matrices actuelles**, mais soulignant également les **limites de cet outil tel qu'il est utilisé actuellement**.

## Du rapport RSE à la DPEF

- La **directive européenne relative à la publication d'informations non financières** du 22 octobre 2014 a été transposée en droit français et modifie les articles L. 225-102-1 et R. 225-104 à R. 225-105-2 du Code de commerce.
- Ce nouveau dispositif de « **déclaration de performance extra-financière** » (DPEF) s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er septembre 2017 et **remplace le rapport RSE**.
- Le périmètre d'application **exclut des sociétés auparavant soumises au rapport RSE** comme les PME cotées (en dessous de 500 salariés).

La démarche est davantage spécifique aux caractéristiques propres des entreprises : celles-ci doivent organiser leur DPEF selon 3 axes :

- La présentation de leur modèle d'affaires
- L'analyse des principaux risques ESG identifiés
- Une présentation, pour chacun d'eux, des politiques et diligences déployées pour y répondre (résultats et indicateurs de performance inclus).

→ Toute la démarche découle donc de la bonne identification des enjeux, puis des risques propres à chaque société.

Leur DPEF devra préciser les actions et démarches qu'elles mènent sur ces enjeux et les risques qui y sont liés. L'exhaustivité du rapport RSE laisse place à une **logique de pertinence**.

Plus d'informations [ici](#)

## Du rapport RSE à la DPEF

Aucune méthode n'est imposée pour l'identification des risques, cependant, cette réglementation incite implicitement les sociétés cotées à produire des matrices de matérialité.

Certaines se sont déjà soumises à cet exercice auparavant, interrogeant leurs équipes et leurs parties prenantes, afin d'identifier les enjeux ESG clés pour elles.

La matrice de matérialité est un outil permettant à la fois de cartographier, mais également de hiérarchiser les enjeux d'une société. Chaque enjeu est défini et priorisé par les collaborateurs de la société (en interne), mais également par les parties prenantes (externes). La méthode généralement utilisée est un questionnaire adressé à l'ensemble de ces parties. Les réponses des parties prenantes peuvent être pondérées en fonction de leur catégorie (prestataire, investisseurs, clients, locataires, etc.). La matrice de matérialité sert à donner un résumé graphique du degré d'importance donné à chaque enjeu identifié, à la fois par la société et par les parties prenantes (abscisse et ordonnée).

→ Afin d'aider les sociétés dans l'identification de leurs enjeux ESG clés, l'OID a réalisé une étude de marché des matrices de matérialité actuellement disponibles.



# PERIMETRE ET METHODOLOGIE

# PERIMETRE ET METHODOLOGIE (1/4)

## Périmètre

⇒ Une trentaine de matrices de matérialité étudiées :

- Récolte des matrices de matérialité disponibles publiées par les acteurs du secteur immobilier (foncières cotées, investisseurs, promoteurs, utilisateurs, etc.)
- Matrices datant de 2015 à 2017
- Une majorité de SIC (en raison de leur obligation de publier un rapport RSE avec une liste d'enjeux ESG les concernant) : 50% des matrices récoltées - Investisseurs institutionnels : 30% du périmètre de l'étude
- Les SIC et les investisseurs institutionnels ont également fait l'objet d'analyses différenciées. Trois niveaux d'analyses ont été effectués : une analyse générale comprenant toutes les matrices de matérialité récoltées ; une analyse des matrices de matérialité des SIC et une analyse des matrices de matérialité des Investisseurs institutionnels.

# PERIMETRE ET METHODOLOGIE (2/4)

## Méthodologie

- **Récolte des matrices** de matérialité disponibles
- **Identification des principaux enjeux ESG répertoriés** dans les matrices étudiées
- **Regroupement des enjeux similaires dans des catégories.** Le but était d'uniformiser les noms des enjeux afin d'avoir une grille commune de lecture de l'ensemble des matrices de matérialité.
- Exemple : Dans l'enjeu « Energie » ont été inclus les termes tels que « consommation énergétique », « énergies renouvelables » « DPE » ou encore « Energy Management » présents dans les matrices de matérialité des acteurs.
- **La liste des catégories d'enjeux** utilisées pour cette étude de marché est disponible en fin de document. Les catégories sont explicitées par les mots clés généralement retrouvés dans les matrices et rattachés à cette catégorie.

# PERIMETRE ET METHODOLOGIE (3/4)

## Méthodologie

- Analyse des matrices de matérialité et **création d'une nouvelle échelle commune**, allant de 1 à 4 (4 étant la note donnée à un enjeu considéré comme très matériel), pour qualifier les résultats de chaque matrice : L'échelle de chaque matrice a été reprise et adaptée à l'échelle commune afin de retranscrire les résultats au plus proche de la représentation d'origine
- **Réalisation du benchmark** : les notes de chaque matrice concernant chaque enjeu (lorsqu'il est renseigné) sont inscrites dans un tableur, suivant l'échelle commune adoptée

Pour chaque enjeu identifié :

- La **moyenne des notes attribuées par les parties prenantes de chaque société** a été réalisée.
- La **moyenne des notes attribuées par les collaborateurs de chaque société** a été réalisée.
- La moyenne des deux notes précédentes a été réalisée

Réalisation d'une matrice de matérialité globale des enjeux ESG récurrents pour les acteurs de l'immobilier :

- à partir des notes moyennes calculées par enjeu
- et du niveau de récurrence des enjeux dans toutes les matrices identifiées : seuls les enjeux les plus récurrents – présents dans au moins 1/3 des matrices étudiées – ont été retenus afin de garantir la pertinence des résultats.

# PERIMETRE ET METHODOLOGIE (4/4)

## Limites de l'étude de marché – mise en perspective des résultats

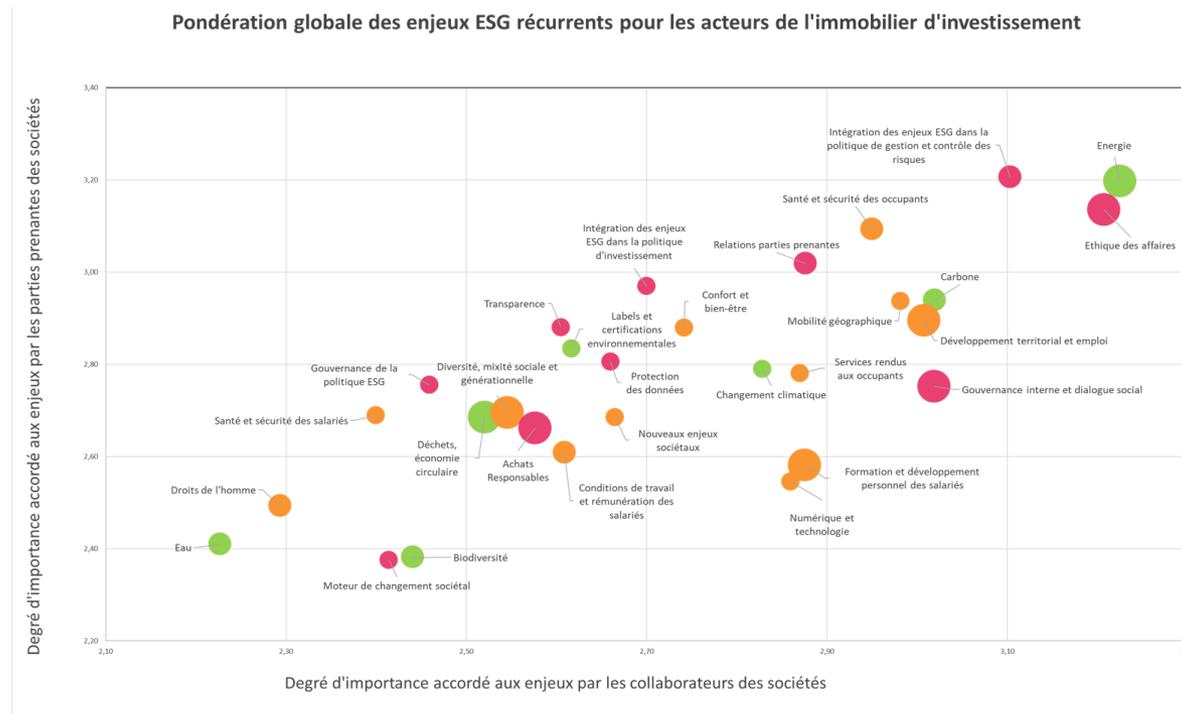
- Les catégories d'enjeux ESG retenues constituent une limite de cette étude, s'appuyant sur des regroupements « arbitraires » des thématiques similaires rencontrées dans les matrices. Ces catégories peuvent porter à débat.
- Les matrices de matérialité des SIC étant majoritaires dans notre panel, la matrice globale des enjeux ESG récurrents représente donc principalement les enjeux identifiés par les SIC. Chaque acteur de l'immobilier ayant des problématiques et intérêts spécifiques, les résultats peuvent porter à débat.
- La notation effectuée d'après les matrices récoltées comporte un aspect arbitraire. En effet, les matrices récoltées ne présentent pas systématiquement des axes chiffrés, la notation des enjeux a donc été déduite d'un placement graphique.



# RESULTATS ETUDE DE MARCHE

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (1/12)

## Matrice de matérialité globale pour le secteur immobilier



Niveau récurrence de l'enjeu dans les matrices étudiées



- Moyen : au moins 1/3 des matrices évoquent cet enjeu
- Important : au moins 1/2 des matrices évoquent cet enjeu
- Très important : au moins 3/4 des matrices évoquent cet enjeu

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (2/12)

## Les enjeux environnementaux

	Eau	Pollution des sols	Matériaux et ressources naturelles	Biodiversité	Changement climatique	Carbone	Energie	Labels et certifications environnementales	Construction et rénovation durables	Exploitation et aménagement durables	Evolutions des usages	Déchets, économie circulaire
Moyenne des notes attribuées par les parties prenantes	2,41	2,18	2,63	2,38	2,79	2,94	3,20	2,83	2,49	3,27	2,68	2,69
Moyenne notes attribuées par les collaborateurs	2,23	2,33	2,58	2,44	2,83	3,02	3,23	2,62	2,86	3,08	3,07	2,52
Moyenne des deux notes	<b>2,32</b>	<b>2,25</b>	<b>2,61</b>	<b>2,41</b>	<b>2,81</b>	<b>2,98</b>	<b>3,21</b>	<b>2,73</b>	<b>2,68</b>	<b>3,18</b>	<b>2,88</b>	<b>2,60</b>
Niveau de récurrence de l'enjeu (5 = haut niveau de récurrence = présent dans la majorité des matrices)	4	1	1	4	3	4	5	3	2	1	2	5
Classement	11	12	8	10	5	3	1	6	7	2	4	9
Classement des enjeux récurrents	7			6	3	2	1	4				5

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (3/12)

## Les enjeux sociaux

	Mobilité géographique	Accessibilité PMR	Droits de l'homme	Santé et sécurité des salariés	Santé et sécurité des occupants	Développement territorial et emploi	Diversité, mixité sociale et générationnelle	Conditions de travail et rémunération des salariés	Formation et développement personnel des salariés	Education et culture	Numérique et technologie	Confort et bien-être	Nouveaux enjeux sociétaux	Services rendus aux occupants
Moyenne des notes attribuées par les parties prenantes	2,94	2,90	2,49	2,69	3,09	2,90	2,70	2,61	2,58	1,57	2,55	2,88	2,69	2,78
Moyenne notes attribuées par les collaborateurs	2,98	3,13	2,29	2,40	2,95	3,01	2,55	2,61	2,88	1,62	2,86	2,74	2,67	2,87
Moyenne des deux notes	<b>2,96</b>	<b>3,02</b>	<b>2,39</b>	<b>2,54</b>	<b>3,02</b>	<b>2,95</b>	<b>2,62</b>	<b>2,61</b>	<b>2,73</b>	<b>1,59</b>	<b>2,70</b>	<b>2,81</b>	<b>2,68</b>	<b>2,83</b>
Niveau de récurrence de l'enjeu (5 = haut niveau de récurrence = présent dans la majorité des matrices)	3	1	4	3	4	5	5	4	5	1	3	3	3	3
Classement	3	1	13	12	1	4	10	11	7	14	8	6	9	5
Classement des enjeux récurrents	2		12	11	1	3	9	10	6		7	5	8	4

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (4/12)

## Les enjeux de gouvernance

	Gouvernance de la politique ESG	Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement	Intégration des enjeux ESG dans la politique de gestion et contrôle des risques	Gouvernance interne et dialogue social	Communication et marketing	Transparence	Relations parties prenantes	Achats Responsables	Innovation et recherche	Acceptabilité locale des projets	Protection des données	Ethique des affaires	Moteur de changement social
Moyenne des notes attribuées par les parties prenantes	2,75	2,97	3,21	2,75	2,62	2,88	3,02	2,66	2,96	2,15	2,81	3,14	2,38
Moyenne notes attribuées par les collaborateurs	2,46	2,70	3,10	3,02	2,88	2,61	2,88	2,58	2,58	2,63	2,66	3,21	2,41
Moyenne des deux notes	<b>2,61</b>	<b>2,83</b>	<b>3,15</b>	<b>2,89</b>	<b>2,75</b>	<b>2,74</b>	<b>2,95</b>	<b>2,62</b>	<b>2,77</b>	<b>2,39</b>	<b>2,73</b>	<b>3,17</b>	<b>2,39</b>
Niveau de récurrence de l'enjeu (5 = haut niveau de récurrence = présent dans la majorité des matrices)	3	3	4	5	1	3	4	5	2	2	3	5	3
Classement	11	5	2	4	7	8	3	10	6	12	9	1	12
Classement des enjeux récurrents	9	5	2	4		6	3	8			7	1	10

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (5/12)

## Les enjeux prépondérants

### TOP 5 des enjeux les plus matériels et les plus récurrents

Global								
TOP 5 - Environnement			TOP 5 - Social Sociétal			TOP 5 - Gouvernance		
Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne
1	Energie	3,21	1	Santé et sécurité des occupants	3,02	1	Ethique des affaires	3,17
2	Carbone	2,98	2	Mobilité géographique	2,96	2	Intégration des enjeux ESG dans la politique de gestion et contrôle des risques	3,15
3	Changement climatique	2,81	3	Développement territorial et emploi	2,95	3	Relations parties prenantes	2,95
4	Labels et certifications	2,73	4	Services rendus aux occupants	2,83	4	Gouvernance interne et dialogue social	2,89
5	Déchets et économie circulaire	2,6	5	Confort et bien-être	2,81	5	Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement	2,83

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (6/12)

## Les enjeux prépondérants

Au-delà du TOP 5, certains enjeux semblent retenir l'attention des acteurs du secteur immobilier. Ceux-ci apparaissent de façon univoque dans les matrices et font référence à des concepts montants :

- **Les achats responsables** et l'implication de l'ensemble de la chaîne de valeur dans une stratégie de soutenabilité.
  - Publication OID à venir (janvier 2019)
- **La Due Diligence « responsable »** ou l'intégration des enjeux ESG au processus d'investissement.
  - [Voir Publication OID juin 2018](#)
- **L'économie circulaire** et la gestion des ressources.
  - [Voir Publication OID septembre 2018](#)
- **La résilience au changement climatique** avec la mention des stratégies d'adaptation et la références aux risques physiques liés au changement climatique.
  - [Voir Décryptage OID janvier 2018](#)
- **L'évolution des usages des occupants**

D'autres enjeux tels que **l'eau, la pollution, l'éducation et la culture** sont peu mentionnés ou identifiés comme peu matériels malgré leur importance soulignée dans la plupart des initiatives et référentiels internationaux (telles que les Objectifs de Développement Durable par exemple).

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (7/12)

## Les enseignements

Les matrices produites par les acteurs hiérarchisent des termes qui **ne font pas directement référence à des enjeux**. Le cas de l'énergie, thématique pourtant couramment traitée par les acteurs de l'immobilier, reflète cette confusion entre l'enjeu « énergie » et :



Les **objectifs** (ex : « réduction des consommations d'énergie »)



Les **indicateurs** (ex : « performance énergétique »)



Les **moyens d'action** (ex : « énergies renouvelables »)



Les **normes et dispositifs réglementaires** (ex : « DPE »)



Les **outils de valorisation** (ex « labels et certifications énergétiques »)

Au delà de l'aspect sémantique, cela engendre des **problématiques réglementaires et méthodologiques** :

- Une bonne identification des enjeux est essentielle afin de **respecter les attendus de la DPEF** : les acteurs doivent mettre en avant leur démarche d'identification des enjeux, d'où découlent des risques potentiels et des actions précises, qui peuvent ensuite être valorisées. Le cheminement inverse ne permet pas de respecter les attendus de la réglementation.
- **Limitier un enjeu à un outil de valorisation réduit fortement l'ambition des objectifs qui peuvent être fixés sur cet enjeu.**

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (8/12)

## Les enseignements

SIIC								
TOP 5 - Environnement			TOP 5 - Social Sociétal			TOP 5 - Gouvernance		
Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne
1	Energie	3,20	1	Santé et sécurité des occupants	3,14	1	Ethique des affaires	3,29
2	Carbone	3,06	2	Mobilité	3,08	2	Relations parties prenantes	3,12
3	Labels et certifications	2,79	3	Accessibilité PMR	3,02	3	Intégration des enjeux ESG dans la politique de gestion et contrôle des risques	3,09
4	Nouveaux usages	2,78	4	Développement territorial et emploi	3,00	4	Gouvernance interne et dialogue social	2,97
5	Changement climatique	2,68	5	Services rendus aux occupants	2,85	5	Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement	2,82
Investisseurs Institutionnels								
TOP 5 - Environnement			TOP 5 - Social Sociétal			TOP 5 - Gouvernance		
Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne	Classement	Enjeux	Moyenne
1	Energie	3,31	1	Confort et bien-être	3,15	1	Intégration des enjeux ESG dans la politique de gestion et contrôle des risques	3,24
2	Changement climatique	2,93	2	Développement territorial et emploi	2,95	2	Gouvernance interne et dialogue social	3,07
3	Carbone	2,89	3	Santé et sécurité des salariés	2,93	3	Protection des données	3,03
4	Eau	2,85	4	Formation et développement personnel des salariés	2,73	4	Ethique des affaires	3,00
5	Déchets et économie circulaire	2,64	5	Santé et sécurité des occupants	2,68	5	Relations parties prenantes	2,89

Les acteurs, selon leur cœur de métier, ne vont pas cartographier les mêmes enjeux.

Les investisseurs, dont les actifs immobiliers représentent une part minoritaire de leurs actifs (environ 6% de leurs encours selon l'étude 73 nuances de reporting de Novethic, octobre 2018) affichent des résultats différenciés comme le montre ce tableau.

**Problématique de l'échelle retenue** : ici l'échelle de la société bien souvent.

Pour gagner en pertinence et stratégie : il est préférable d'établir une **matrice à part entière à l'échelle des actifs immobiliers** car ces derniers rencontrent des problématiques spécifiques.

Cela permettra de différencier :

- **Pour les enjeux sociaux** : ce qui relève des problématiques à l'échelle de l'actif (ex : santé des occupants) et à l'échelle de la société (ex : santé et sécurité des salariés)
- **Pour les enjeux de gouvernance** : ce qui relève de l'équipe en charge de l'investissement immobilier (ex : formation ESG) de ce qui relève de la gouvernance globale de l'acteur (ex : protection des données).

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (9/12)

## Les bonnes pratiques

Définir les enjeux cartographiés dans les matrices de matérialité, tant dans les questionnaires envoyés aux parties prenantes et collaborateurs que dans les documents de communication qui exploitent ces matrices.

Améliorer les questionnaires envoyés aux collaborateurs et parties prenantes.

Souvent résumés à un simple classement d'enjeux pré-identifiés, les questionnaires peuvent être largement améliorés afin de minimiser le côté arbitraire des réponses.

Par exemple pour les parties prenantes, il peut être intéressant de se renseigner sur :

- Les risques qu'elles suivent : ils concernent indirectement votre société.
- Les problématiques qui pourraient renforcer ou affaiblir leurs liens avec votre société.
- Leur démarche ESG : cela permet de savoir indirectement les enjeux que vos parties prenantes considèrent comme matériels. Cela peut également constituer un outil de choix ou d'exclusion des parties prenantes selon leur exemplarité. Faire de ces questionnaires un outil répondant à plusieurs problématiques.

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (10/12)

## Les enjeux proposés par l'OID

Afin d'éviter les confusions d'échelles, les confusions entre outils et enjeux, et d'être plus représentatif des enjeux matériels pour l'ensemble du secteur immobilier (et pas seulement les sociétés cotées), l'OID propose les enjeux suivants.

Ces derniers ont été établis sur base de cette étude de marché, et après une revue par un **Comité d'experts**.

→ Ces enjeux peuvent être compris comme les plus matériels pour le secteur immobilier actuellement, et leur prise en compte comme le prérequis d'un reporting et d'une démarche responsable.

	Enjeux	Définitions	Indicateurs clés
<b>Catégorie Environnementale</b> A l'échelle du patrimoine immobilier (actif immobilier)	E1 - Energie	La maîtrise de l'enjeu énergétique pour le secteur immobilier repose sur les éléments suivants : la maîtrise et la réduction des consommations énergétiques totales des bâtiments, l'approvisionnement en énergie (source renouvelable ou non), l'amélioration de la performance énergétique, etc.	Consommations énergétiques réelles totales (kWhEF/m <sup>2</sup> .an) Part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique Production d'énergie renouvelable in situ (kWhEF.an)
	E2 - Carbone	L'enjeu carbone pour le secteur immobilier repose sur les éléments suivants : la mesure et la réduction des émissions de CO <sub>2</sub> liées au bâtiment lors de la construction, de l'exploitation et de la déconstruction et aux activités qui y prennent place (mobilité des occupants par exemple).	Intensité CO2 scope 1 et 2 (kgeqCO2/m <sup>2</sup> .an) Part du patrimoine ayant fait l'objet d'analyse de cycle de vie Part du patrimoine labellisé (BBCA, E+C-)
	E3 - Ressources et déchets	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'optimisation de la gestion des ressources et la limitation, la réutilisation et la valorisation des déchets produits lors de la construction et de l'exploitation.	Taux de déchets valorisés Quantité de déchet produits (t/ETP.an) Tonnes de matériaux, issus des chantiers, récupérés
	E4 - Eau	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur la bonne gestion et l'économie de la ressource en eau	Quantité d'eau consommée (m <sup>3</sup> /ETP.an) Quantité d'eau pluviale récupérée (m <sup>3</sup> .an)
	E5 - Biodiversité	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur la préservation de l'écosystème naturel	Part du patrimoine avec toiture végétale (surface végétalisée sur la surface de toiture totale) Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure d'impact du bâtiment sur la biodiversité Part du patrimoine n'ayant pas recours à des produits phytosanitaires
	E6 - Mobilité et déplacements	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur la favorisation de la mobilité douce et/ou décarbonée, la proximité et la facilité d'accès des bâtiments aux transports en commun.	Part du patrimoine à proximité des transports en commun Part du patrimoine comportant des bornes de charge pour véhicules électriques Part du patrimoine proposant des parkings à vélos
	E7 - Résilience au changement climatique	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'identification et l'adaptation du patrimoine aux risques liés au changement climatique.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une cartographie des risques climatiques Existence d'un plan d'adaptation Existence d'une structure du suivi des problématiques d'adaptation

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (11/12)

## Les enjeux proposés par l'OID

	Enjeux	Définitions	Indicateurs clés
<b>Catégorie Sociale</b> A l'échelle du patrimoine immobilier (actif immobilier)	S1 - Sécurité et santé des occupants	L'enjeu porte sur la sécurité et la santé des occupants dans leurs activités au sein et à proximité du bâtiment (qualité de l'air intérieur, offre de restauration saine, etc.).	Part du patrimoine faisant l'objet d'une mesure de la qualité de l'air intérieur Taux de surfaces en premier jour (à moins de 6 mètres des fenêtres) sur la surface totale du patrimoine Part du patrimoine proposant un accès facilité à une alimentation saine
	S2 - Confort et bien-être	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur le bien-être (physique et psychologique) et le confort (l'absence de gênes dans son environnement physique et fonctionnel) des occupants dans leurs activités au sein et à proximité du bâtiment : notamment les bonnes conditions de travail, le sentiment de satisfaction.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une mesure du confort acoustique Part du patrimoine équipé de panneaux acoustiques Part du patrimoine proposant un accès facilité à des infrastructures ou un environnement propice aux activités sportives et culturelles Part du patrimoine proposant des espaces de détente et de convivialité
	S3 - Impact territorial et emploi	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'impact du bâtiment sur le développement économique local	Soutien aux associations locales (m€.an) Taux de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement
	S4 - Accessibilité	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur le fait que le bâtiment soit accessible à toute personne quelle que soit sa situation (handicap physique, mental, personnes âgées, etc.)	Part du patrimoine en accessibilité PMR
	S5 - Services rendus aux occupants	L'enjeu porte sur la mise à disposition et/ou la mutualisation de services à destination des occupants d'un bâtiment (restauration, culture, sport, etc.).	Part du patrimoine proposant un service de restauration accessible Part du patrimoine proposant des infrastructures sportives et culturelles accessibles Part du patrimoine proposant l'accès à des services de type conciergerie, crèche
	S6 - Impact social positif	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur l'investissement dans des typologies d'actifs répondant à des problématiques sociales (accès au logement, logement à loyer abordable, hébergement de personnes en difficulté, etc.).	Volume d'investissements dirigés vers des actifs à impact social positif (accessibilité financière de l'offre)

# RESULTATS ETUDE DE MARCHE (12/12)

## Les enjeux proposés par l'OID

	Enjeux	Définitions	Indicateurs clés
<b>Catégorie Gouvernance</b>  A l'échelle de l'équipe en charge de l'investissement et de la gestion immobilière	G1 - Ethique des affaires	L'enjeu porte sur l'approche déontologique des équipes en charge de l'investissement immobilier, notamment en termes de non-corrupcion, de transparence et de devoir de vigilance.	Existence d'un code de conduite ou d'une charte éthique à destination des collaborateurs Nombre de formations données sur l'éthique des affaires et lutte contre la corruption, pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion des actifs immobiliers
	G2 - Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques	L'enjeu, pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière, porte sur la prise en compte des enjeux E, S et G dans la politique d'investissement immobilière, ainsi que dans la gestion et le contrôle des risques.	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une évaluation ESG Part d'acquisitions ayant fait l'objet d'une Due Diligence sur critères ESG (en volume financier) Existence d'une cartographie des risques ESG
	G3 - Relations parties prenantes	L'enjeu, pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière, porte sur l'implication de l'ensemble de la chaîne de valeur et des acteurs locaux dans la démarche ESG.	Nombre de comités parties prenantes (par an) Pourcentage du parc faisant l'objet d'annexes environnementales (sur baux supérieurs à 2000m <sup>2</sup> et sur baux inférieurs à 2000m <sup>2</sup> ) Production d'une matrice de matérialité annuelle Existence d'une politique d'engagement auprès de l'ensemble des parties prenantes
	G4 - Gouvernance interne	L'enjeu porte sur l'appropriation des enjeux ESG par les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière, cela porte notamment sur les formations au développement durable, sur la mise en place et montée en compétence d'équipes dédiées, sur la communication avec les gestionnaires et les autres équipes.	Existence d'une équipe dédiée à la démarche ESG sur les actifs immobiliers Nombre de contrats de travail intégrant des missions rattachées aux enjeux ESG ou RSE dans les fiches de poste Nombre de contrats de travail intégrant des critères ESG ou RSE dans la rémunération Nombre de formations aux enjeux ESG ou RSE pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion d'actifs immobiliers
	G5 - Achats responsables	L'enjeu, pour les équipes en charge de l'investissement et de la gestion immobilière, porte sur l'intégration de critères ESG dans l'achat de biens ou services.	Part des fournisseurs évalués sur leurs performances ESG Nombre de fournisseurs ayant signé une charte achats responsables Poids des critères ESG dans le choix des fournisseurs



# CATEGORIES D'ENJEUX RETENUES

# CATEGORIES ENJEUX

## (1/3)

Ces catégories d'enjeux ont été celles utilisées lors de l'analyse des matrices (afin d'unifier les termes utilisés)

### Environnement

- **Eau** : gestion de l'eau et consommation d'eau
- **Pollution des sols** : rejets, études des sols, mesure et suivi de la pollution des sols
- **Matériaux et ressources naturelles** : matériaux, matériaux biosourcés, réutilisation, ponction de ressources, prélèvement de ressources, matières premières, matériaux naturels, etc.
- **Biodiversité** : espace vert, toiture végétale, mesure de l'impact biodiversité, espèce protégée, zone humide, protection des écosystèmes
- **Changement climatique** : adaptation, atténuation, mitigation, risques climatiques, inondations, catastrophes, événements extrêmes, sécheresses
- **Carbone** : émissions de GES, dont impact des transports, réduction des émissions, trajectoire 2°C, plan climat, scope carbone, BGES, bilan carbone, neutralité carbone, CO2
- **Energie** : éolien, géothermie, mesure de réduction, consommation énergétique, DPE, rénovation énergétique, efficacité énergétique, BEPOS, énergie positive, autoconsommation, energy management, gestion énergétique, amélioration énergétique, microgrids
- **Labels et certifications environnementales** : performance environnementale, HQE, BREEAM, LEED, certifié, labellisé, WELL, E+C-, BBKA
- **Construction et rénovation durables** : offre responsable, conception, matériaux biosourcé, parking vélo, BIM, réseaux de chaleur, microgrids
- **Exploitation et aménagement durables** : mobilier durable, flexibilité d'usage, fonctionnalité, modularité
- **Evolution des usages** : nouveaux modes de vie, nouveaux modes de consommation de biens, confort, flexibilité
- **Déchets et économie circulaire** : déchets, gestion des déchets, réduction, limitation des déchets, tri, traitement, valorisation, recyclage, matériaux, réutilisation, fonctionnalité, ressource, réemploi, réparation

# CATEGORIES ENJEUX

## (2/3)

### Social / Sociétal

- **Mobilité géographique** : accessibilité, transport, transports en commun, zone urbaine, plateforme multimodale, parking, bornes de recharge, autopartage
- **Accessibilité PMR** : réglementation personnes à mobilité réduite, norme, quota, aménagement
- **Droits de l'homme** : travail des enfants, illégalité, OIT, non-discrimination, égalité de traitement
- **Santé et sécurité des salariés** : qualité de l'air, luminosité, sécurité, TMS
- **Santé et sécurité des occupants** : qualité de l'air, luminosité, sécurité, nuisances
- **Développement territorial et emploi** : emploi local, ESS, insertion, dynamisme territorial, insertion dans le tissu local, partenariats, création d'emplois, territoire
- **Diversité et mixité sociale et générationnelle** : inclusion, mixité, genre, génération, classe sociale
- **Conditions de travail et rémunération des salariés** : organisations salariales, échelle des salaires, écart salarial
- **Formation et développement personnel des salariés** : employabilité, développements des talents, formations continues
- **Education et culture** : offre culturelle, ouverture culturelle et éducative
- **Numérique et technologie** : offre numérique, accessibilité technologique
- **Confort et bien-être** : qualité de vie, confort des occupants
- **Nouveaux enjeux sociétaux** : maladies chroniques et dégénératives, démographie, accès au logement, protection sociale, etc.
- **Services rendus aux occupants** : Restauration, salle de sport, mixité des usages etc.

# CATEGORIES ENJEUX

## (3/3)

### Gouvernance

- **Gouvernance de la politique ESG** : sensibilisation des salariés, corps de gouvernance, formation RSE, équipe RSE, ESG ISR, soutien des hauts dirigeants à la démarche ESG
- **Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement** : contrôle post acquisition, ISR, fonds labellisés
- **Intégration des enjeux ESG dans la politique de gestion et contrôle des risques** : identification des risques structurels (politiques monétaires, budgétaires, instabilité financière), des risques de transition (nouvelle réglementation, économie bas carbone) et des risques physiques (inondations, sécheresses, catastrophes naturelles), cartographie des risques, gestion des risques
- **Gouvernance interne et dialogue social** : processus d'élection ou nomination du corps de gouvernance, modèle économique, syndicats et organisations salariales
- **Communication et marketing** : mise en valeur de la démarche ESG, réputation de l'entreprise, indicateurs, valorisation résultats et engagements, image de marque
- **Transparence** : grand public, rapports publics, TCFD, site internet
- **Relations parties prenantes** : locataires inclus, relation aux occupants, bail vert, annexe environnementale, dialogue, charte d'engagement auprès des investisseurs, communication rapports
- **Achats Responsables** : chaîne d'approvisionnement, chaîne de valeur, prestataires
- **Innovation et recherche** : nouveaux procédés, recherches et innovations de techniques suivant les principes du développement durable
- **Acceptabilité locale des projets** : études prospectives, riverains, lien associations
- **Protection des données** : data management, numérique, collecte de données, cybersécurité, protection des données personnelles, CNIL
- **Ethique des affaires** : lutte anti-corruption, pots de vin, concurrence, conflit d'intérêts, compliance, conformité, déontologie
- **Moteur de changement sociétal** : mécénat, partenariat, dialogue avec l'Etat, signature de chartes, associations

Merci pour votre attention

[www.o-immobilierdurable.fr](http://www.o-immobilierdurable.fr)



+33 (0)7 69 78 01 10



[contact@o-immobilierdurable.fr](mailto:contact@o-immobilierdurable.fr)



@OID\_officiel



Observatoire de l'immobilier durable



oid\_officiel