

MOTS CLÉS : BIODIVERSITÉ, REPORTING, RISQUES, DOUBLE MATÉRIALITÉ, LOI ÉNERGIE CLIMAT, SERVICES ECOSYSTÉMIQUES

EN CHIFFRES

44 000

milliards de dollars de création de valeur à l'échelle mondiale dépendaient des services écosystémiques en 2020 (WEF, 2020)

20%

de la population mondiale dépend directement des services écosystémiques pour sa nourriture ou ses revenus (IPBES, 2022)

De quoi parle-t-on ?

L'EFFONDREMENT DE LA BIODIVERSITÉ

La biodiversité – la diversité des écosystèmes, des espèces, des gènes ainsi que des interactions que les êtres vivants ont entre eux et avec leur habitat (Clergeau 2015) – décline à un rythme sans précédent : on parle d'effondrement. En effet, le taux d'extinction actuel de la biodiversité est 10 à 100 fois plus élevé que le taux d'extinction dit naturel, qui correspond à l'extinction d'une espèce sur 10 000 tous les siècles. Selon

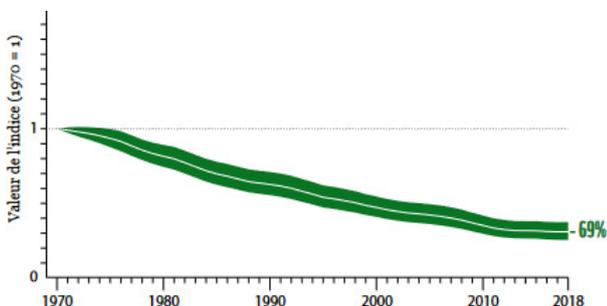


Fig. n°1 L'indice Planète Vivante mondial de 1970 à 2018 (Source : WWF) Indice de l'évolution moyenne de l'abondance relative de plus de 30 000 populations. La ligne blanche indique les valeurs de l'indice, et les zones colorées l'intervalle de confiance, entourant la tendance.

la plateforme intergouvernementale pour la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES), l'équivalent du GIEC sur les thématiques liées à la biodiversité, un million d'espèces animales et végétales sont menacées d'extinction sur huit millions d'espèces connues. Par ailleurs, les effectifs des différentes espèces diminuent également. La 6ème crise d'extinction massive de la biodiversité fait désormais largement consensus au sein de la communauté scientifique.

LES PRESSIONS

En 2019, l'IPBES a identifié les cinq pressions majeures qui sont directement responsables de cet effondrement du vivant ainsi que de la dégradation des écosystèmes. L'IPBES les classe, par ordre d'importance, comme suit :

- Le changement d'usage des terres et des mers qui était responsable de 30% du déclin de la biodiversité en 2019 ;
- La surexploitation des ressources/organismes, responsable de 23% du déclin de la biodiversité en 2019 ;
- Le changement climatique qui était responsable de 14% du déclin de la biodiversité en 2019 ;
- La pollution qui était responsable de 14% du déclin de la biodiversité en 2019 ;
- L'introduction d'espèces exotiques envahissantes, responsable de 11% du déclin de la biodiversité en 2019.

LES DÉPENDANCES

Les activités humaines sont fortement dépendantes de la biodiversité et du fonctionnement des écosystèmes. Il s'agit ici de services rendus gratuitement par les écosystèmes à l'espèce humaine pour garantir ses conditions de vie sur Terre. Par exemple, sur la planète, une personne sur 5 dépend directement des espèces sauvages, pour sa nourriture ou ses revenus (IPBES 2022). En 2005, le Millenium Ecosystem Assessment a défini quatre types de services rendus par la biodiversité et les écosystèmes, dont bénéficiaient les activités humaines, on parle de services écosystémiques :

- **Les services d'approvisionnement**, correspondant aux produits issus des écosystèmes (nourriture, matériaux, combustibles, etc.) ;
- **Les services de régulation**, qui sont les avantages intangibles fournis par les écosystèmes (régulation du climat, qualité de l'air, etc.) ;
- **Les services culturels**, soit toutes les possibilités récréationnelles, esthétiques, ou spirituelles offertes par la nature ;
- **Les services de soutien**, qui servent de support aux trois précédents (cycle du carbone, de l'eau, etc.).

Selon la Banque Mondiale 44 millions de milliards de dollars de création de valeur à l'échelle mondiale dépendaient des services écosystémiques en 2020.

EVOLUTION DU REPORTING & RISQUES

Depuis le début des années 2000, des réglementations de plus en plus contraignantes poussent les entreprises à se saisir des enjeux environnementaux et à rendre public leurs actions dans les documents publiés annuellement. Toutefois, la thématique de la biodiversité est longtemps restée marginale dans les sujets traités, notamment du fait de la complexité de sa mesure. En 2021, 68% des entreprises de l'immobilier d'investissement déclaraient se fixer un objectif en matière de biodiversité, contre 99% sur les sujets de consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre (OID 2021).

[Le règlement européen 2019/2088](#) dit « Sustainable Financial Disclosure Reporting » (SFDR), publié en 2019, renforce le cadre de reporting, et met en exergue le principe de « double matérialité » dans la prise en compte des risques. Ce principe implique de prendre en compte les risques de durabilité qui pèsent sur l'activité étudiée, mais aussi inversement, les incidences négatives de l'activité en termes de durabilité.

Au vu des relations qu'entretiennent nos activités économiques, entre pressions et dépendances, on comprend l'importance du concept de « double matérialité ». Il est essentiel de relever les risques externes qui menacent nos activités, du fait de notre forte dépendance aux services écosystémiques. Il est tout

autant essentiel de prendre la mesure des conséquences de nos activités économiques pour la biodiversité. Ce principe de « double matérialité » va donc être central dans le développement des obligations de reporting.

[Le décret d'application du 27 mai 2021 de l'article 29 de la loi Energie Climat](#) reprend ce concept de double matérialité dans le cadre réglementaire national, et intensifie les obligations de reporting jusqu'ici fixées par la [loi pour la transition énergétique et la croissance verte \(2015\)](#). L'objectif est de pousser les acteurs financiers à fournir des informations fiables et comparables sur la gestion de leurs risques ESG, leur stratégie bas carbone et celle de préservation de la biodiversité.

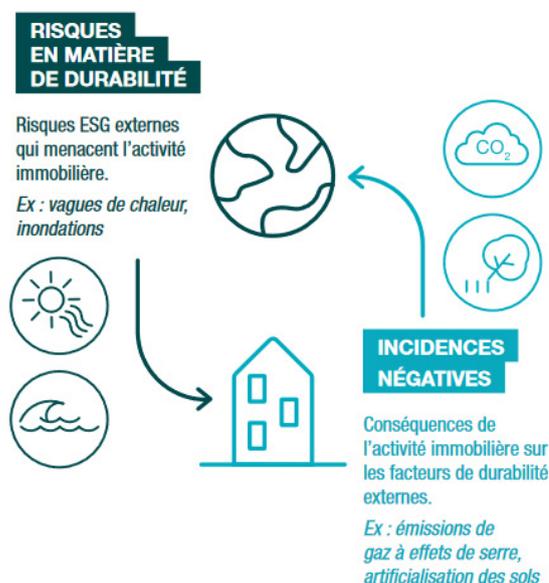


Fig. n°2 Le concept de double matérialité (Source : OID)

QUI EST CONCERNÉ ?

L'article 29 de la Loi Energie-Climat (LEC) vient élargir le périmètre d'acteurs assujettis, comme cela avait été détaillé dans [le décryptage dédié à l'article 29 de la LEC](#), en mai dernier. Toutes les sociétés de ce périmètre ayant au 500 M d'encours sont donc concernées par les nouvelles exigences de reporting. Ces sociétés doivent donc publier pour l'année 2022, dans le cadre de leur reporting extra-financier, des informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cette analyse doit comporter une prise en compte des risques liés à la thématique de biodiversité, dans le respect du principe de double matérialité.

DÉFINITION ET CONCEPTS CLÉS

Artificialisation : transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle. (INSEE)

Biodiversité : diversité du vivant, comprenant la diversité des écosystèmes, des espèces, des gènes ainsi que des interactions que les êtres vivants ont entre eux et avec leurs habitats. (Clergeau)

Continuité écologique : Libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi

que le bon fonctionnement des réservoirs biologique. (OFB)

Double matérialité : prise en compte des risques influences exercés et subis par l'activité concernée.

Extractivisme : mode spécifique d'accumulation de richesses, reposant sur des activités qui extraient d'importantes quantités de ressources naturelles qui ne sont pas transformées.

Services écosystémiques : services rendus par la nature, et les écosystèmes, gratuitement, permettant aux humains de vivre et développer leurs activités économiques.

Les risques outside-in

PRINCIPES

Toute activité économique s'inscrit dans un contexte environnemental, social et politique. L'évaluation des risques en double matérialité consiste à intégrer les risques qui pourraient être associés à des modifications de ce contexte, les risques extérieurs à l'activité, sur lesquels l'entreprise n'a que peu de capacité d'impact. Il peut s'agir par exemple de l'interruption brutale dans la chaîne de valeur amont, d'un changement de régime politique, etc. Ces événements externes peuvent être bénins pour l'activité économique, mais ils peuvent aussi représenter une menace pour la stabilité économique de l'entreprise. Les identifier permet de les anticiper afin mieux les éviter. Pour désigner ces risques, on peut parler de risques outside-in.

On distingue traditionnellement trois types de risques : les risques physiques, les risques de transition, et les risques juridiques. On distingue donc les risques physiques qui peuvent avoir un impact direct sur l'activité, les risques transition portés les changements nécessaires à la préservation de la biodiversité, et à l'adaptation de nos activités à son effondrement. Enfin les risques juridiques rassemblent les expositions potentielles de l'activité à des poursuites légales dans le cadre de l'effondrement de la biodiversité, mais aussi de l'ensemble des contentieux et situations conflictuelles qui pourraient en découler. Cette typologie est adoptée par la Loi Energie-Climat.

LES RISQUES PHYSIQUES

L'ensemble des évolutions découlant directement de l'effondrement du vivant, et pouvant impacter les activités économiques constituent les risques physiques. On parle ici de baisse d'in-

tensité, ou de disparition d'un service écosystémique, dans le cadre de la crise écologique actuelle.

L'exemple le plus répandu est la pollinisation assurée par les insectes pollinisateurs, qui permet le maintien des activités agricoles en fécondant les fleurs. Certains processus de fabrication d'industries chimiques ou alimentaires reposent sur un approvisionnement en eau dont la qualité et la régularité dépend des écosystèmes. Pour le secteur du bâtiment, l'exploitation de certains matériaux de construction, comme le bois, dépend directement des services écosystémiques d'approvisionnement. Mais ces services d'approvisionnement ne sont pas les seuls à pouvoir impacter les activités économiques. La végétation urbaine, par le phénomène d'évapotranspiration notamment, assure une régulation climatique en été et permet la création d'îlots de fraîcheur. En période de forte chaleur, certains bâtiments en zone particulièrement minérale pourraient ainsi perdre leur fonctionnalité en devenant inhabitable par les occupants. Les exemples ne manquent pas, et plus généralement toutes nos activités économiques sont plus ou moins dépendantes de la biodiversité. L'analyse de risque consiste à estimer le niveau de cette dépendance et le risque associé à la disparition dudit service.

Selon une étude menée par la Banque de France en partenariat avec l'AFD, se penchant sur les liens entre stabilité financière et biodiversité, **42 % du montant des actions et obligations détenues par des institutions financières françaises sont émises par des entreprises qui sont fortement ou très fortement dépendantes d'au moins un service écosystémique.**

La prise en compte de ce type de risques, et l'évaluation des impacts potentiels sur l'évolution de la valeur mobilière des biens reste insuffisante, et menace la stabilité de certains portefeuilles.

LES RISQUES DE TRANSITION

Pour limiter l'impact direct que pourrait avoir l'effondrement de la biodiversité, et tenter de l'atténuer, nos sociétés sont susceptibles de développer un panel d'actions (évolutions réglementaires, nouvelles techniques et technologies) et réactions (évolution des comportements, des opinions), qui sont susceptibles d'influencer nos activités économiques. Les risques portés par ces évolutions potentielles sont les risques de transitions.

Ici pour affiner la compréhension de cette typologie, il est possible de s'appuyer sur les travaux dédiés aux risques climatiques, afin de transposer les méthodes à la biodiversité. Voici donc une déclinaison possible des sous-typologies possibles pour les risques de transition, ainsi que quelques exemples, dans le tableau ci-dessous.

Les risques de transition sont intimement liés aux crises, et peuvent souvent se manifester de manière soudaine. A titre d'exemple, [la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages](#), de 2016, introduit nombres de nouvelles réglementations concernant la biodiversité : mise en place des zones de conservation halieutiques, interdiction de l'utilisation des pesticides contenant des néonicotinoïdes, interdiction des microbilles en plastique dans les cosmétiques dès 2018 et des cotons-tiges avec une tige plastique en 2020. Ces nouvelles exigences ont fait peser un risque sur la continuité des activités concernées. Ce type de risques ne peut être maîtrisé que par l'anticipation en amont, et l'adaptation en aval.

Le risque physique et le risque de transition se renforcent

réciroquement. Plus les risques physiques sont importants, plus ils justifient une transition. Plus un secteur a un impact sur la biodiversité et plus il est susceptible d'être affecté par une nouvelle norme, ou par un changement de comportement de ses consommateurs, le forçant alors à modifier rapidement ses pratiques sous peine de se retrouver en grande difficulté.

Le secteur du bâtiment, grandement consommateur d'espaces naturels, mais aussi fortement concerné par les problématiques de pollution et de surexploitation des ressources, est un fort contributeur aux pressions anthropiques sur la biodiversité. La destruction des habitats nécessaire à l'exploitation des matériaux de construction, la disruption des continuités écologiques liée à l'artificialisation sont des effets du secteur à fort impact sur la biodiversité. Le secteur est par conséquent largement exposé aux risques de transition liés à la biodiversité. Les exigences de l'objectif Zéro Artificialisation Nette sont une matérialisation de ce risque de transition, pour le secteur de l'immobilier.

ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

L'ambition de réduire l'artificialisation des sols pour atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à horizon 2050 a été inscrite en France dans le cadre réglementaire par la Loi Climat et Résilience en août 2021. Pour atteindre cet objectif la France devra d'abord diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031. Il s'agit d'un véritable changement de paradigme qui impose le principe de sobriété foncière aux entreprises et acteurs du territoire.

Catégorie	Réglementaires	Marché
Exemples	<ul style="list-style-type: none"> Objectif Zéro Artificialisation Nette des sols Taxinomie verte européenne 	<ul style="list-style-type: none"> Modification des comportements des consommateurs ; Augmentation du coût de certains produits et matériaux liée à l'appauvrissement de certains services écosystémiques.
Catégories	Technologies	Réputation
Exemples	<ul style="list-style-type: none"> Substitution de produits ou de services existants par des options moins impactantes pour la biodiversité ; Investissement infructueux dans des technologies trop dangereuses pour la biodiversité, ou allant à l'encontre des principes garantissant sa protection. 	<ul style="list-style-type: none"> Stigmatisation d'un secteur ; Augmentation des commentaires négatifs des parties-prenantes.

LES RISQUES JURIDIQUES

Les risques juridiques constituent le prolongement des risques de transition, soit l'ensemble des expositions juridiques auxquelles

doit faire face une société pour prolonger son activité face à un cadre juridique qui aurait évolué. Mais ils comprennent aussi les contentieux, les potentiels conflits pouvant émerger pour donner suite aux évolutions considérées. La raréfaction de

certaines matériaux, la dégradation de certains services écosystémiques sous l'effet d'une surexploitation ou d'une pression géographique trop importante peut amener à de potentiels arbitrages ou conflits juridiques.

Les projets immobiliers sont susceptibles d'affecter les écosystèmes et de dégrader les services qu'ils fournissent, dont d'autres peuvent dépendre. Cela peut mener à des situations conflictuelles sur le plan juridique. Concrètement la prise en compte des risques juridiques, doit permettre de mesurer l'ampleur des changements nécessaires pour se conformer à une nouvelle réglementation. A titre d'exemple le secteur de l'immobilier peut être confronté à ce type de risque lorsqu'un chantier rentre en conflit avec les habitats d'une espèce protégées. Plusieurs risques juridiques peuvent apparaître alors : celui d'un retard de chantier forcé par la législation, celui d'une mobilisation des associations environnementales si le chantier n'est pas interrompu assez tôt pour régler le problème.

Illustration du risque juridique : l'Etat est lui-même poursuivi en justice par ses propres citoyens dans le cadre de l'Affaire du siècle, une initiative portée par quatre associations (Fondation pour la Nature et l'Homme, Greenpeace France, Notre affaire à tous et Oxfam France).

COMME LES IDENTIFIER ?

Afin d'assurer la stabilité des activités économiques, et notamment celle du secteur du bâtiment, il est important de pouvoir cartographier et identifier les différentes dépendances et vulnérabilités aux risques outside-in. Pour bien identifier un risque il est essentiel de prendre la mesure de sa probabilité et de sa potentielle gravité.

D'une part il s'agit de mesurer l'ampleur de la menace qui pèse sur l'activité pour ce qui est de son fonctionnement, et sa fiabilité. Dans le cas de la biodiversité, on a déjà établi que toutes les activités dépendaient, au moins indirectement de services écosystémiques. L'enjeu peut donc être de déterminer un degré de dépendance, pour ce qui est des risques physiques. Pour les risques de transition ou juridiques, il s'agira plutôt d'un degré d'exposition. Cette dépendance ou cette exposition, pour ce qui est de la biodiversité, doit être passée au crible d'un grand nombre de variations potentielles, les impacts potentiels variant en fonction des espèces et des écosystèmes.

D'autre part l'enjeu est de pouvoir déterminer la probabilité de telle ou telle menace. Dans ce cadre, l'élaboration de différents scénarios prospectifs pourrait permettre de prendre la mesure de cette variable. Ces scénarios doivent également s'appuyer sur des indicateurs, afin de monitorer l'évolution des différents services rendus par la nature, en fonction des différents écosystèmes. Le suivi cartographique des Local Climate Zones (LCZ) permet de suivre l'évolution des services de régulation, et les évolutions des îlots de chaleur urbains qui découlent de la dégradation de ces services. Ces outils permettent d'anticiper les risques portés par ces évolutions, pour les zones urbaines concernées.

D'autre part l'enjeu est de pouvoir déterminer la probabilité de telle ou telle menace. Dans ce cadre, l'élaboration de différents scénarios prospectifs pourrait permettre de prendre la mesure de cette variable. Ces scénarios doivent également s'appuyer sur des indicateurs, afin de monitorer l'évolution des différents services rendus par la nature, en fonction des différents écosystèmes. Le suivi cartographique des Local Climate Zones (LCZ) permet de suivre l'évolution des services de régulation, et les évolutions des îlots de chaleur urbains qui découlent de la dégradation de ces services. Ces outils permettent d'anticiper les risques portés par ces évolutions, pour les zones urbaines concernées.

PROGRAMME ENCORE

[ENCORE \(Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure\)](#) est un programme porté par la Natural Capital Finance Alliance en partenariat avec le Centre mondial de surveillance pour la conservation de la nature et a été financé par le secrétariat d'Etat suisse à l'économie (SECO)

et la Fondation MAV. ENCORE porte deux objectifs : (i) aider les institutions financières dans leur compréhension globale et (ii) accompagner les acteurs financiers dans leur approche pratique. ENCORE propose des notamment un spectre de dépendances aux services écosystémiques par secteur, adapté à une approche globale.

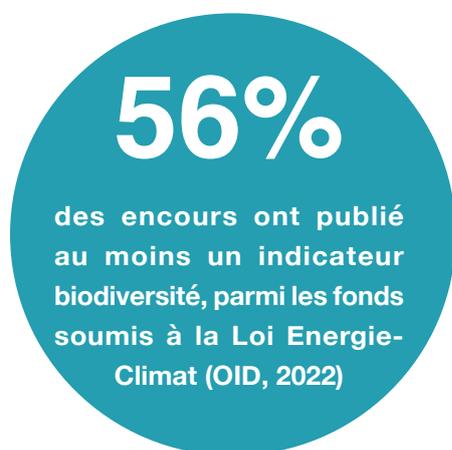
ENCORE Production Process	Animal-based energy	Bio-remediation	Buffering and attenuation of mass flows	Climate regulation	Dilution of atmosphere and ecosystems	Disease control	Fibres and other materials	Filtration	Flood and storm protection	Genetic materials	Ground water	Maintain nursery habitats	Mass stabilisation and erosion control	Mediation of sensory impacts	Pest control	Pollination	Soil quality	Surface water	Ventilation	Water flow maintenance	Water quality	
Construction																						
Construction materials production																						
Real estate activities																						

Fig. n°4 : 4 Dépendances aux services écosystémiques (Source : ENCORE, 2022)

Les risques inside-out

PRINCIPE

Les activités économiques exploitent les ressources fournies par la nature, y rejettent des déchets et des éléments polluants, et s'implantent et se déploient au sein d'écosystèmes qu'elles impactent ainsi plus ou moins fortement. La construction d'un bâtiment, la production d'énergie, le transport de matériaux, toutes ces activités, et bien d'autres, sont nécessairement accompagnées d'un impact, essentiel ou corollaire, sur les écosystèmes. Ces impacts peuvent varier en intensité, et certains peuvent représenter une menace pour la stabilité des écosystèmes et la pérennité de la biodiversité. Pour désigner les risques courus par la biodiversité à cause des retombées des activités humaines, on parle de risques inside-out.



Ces risques sont liés aux pressions exercées par nos activités sur notre environnement. L'ensemble des activités utilise, et use les ressources naturelles et les écosystèmes, dans son déploiement. Au-delà de leur cœur de métier, la majorité des activités économiques sont couteuses en énergie dont la production suppose l'exploitation de ressources naturelles, au détriment de la biodiversité.

Une activité économique dégage des pressions à l'échelle de son périmètre d'action. Par exemple l'ensemble de l'activité immobilière est fortement concerné par les problématiques d'artificialisation. Il est également possible d'identifier des risques pour la biodiversité, spécifique à un site, dans le cadre d'un chantier qui se déploierait à proximité d'un habitat protégé. En se penchant sur une activité économique en particulier, il est donc possible de distinguer les risques généraux qui concernent l'ensemble de l'activité, d'une part, et de l'autre les risques spécifiques à un site ou un écosystème.

LES PRESSIONS GÉNÉRALES

Une activité économique peut être particulièrement émettrice de déchets, ou particulièrement gourmande en ressources naturelles. Si c'est le cas, les risques qu'elle fait courir à la biodiversité sont directement liés à sa proposition de valeur principale. Il s'agit de risques généraux. Ces risques généraux vont être assimilables aux grandes pressions identifiées par l'IPBES en 2019.

Dans le cas de l'activité immobilière, la proposition de valeur principale est notamment liée :

- A l'artificialisation des sols et à la pollution, pour ce qui touche à la construction, qui impacte le vivant en détruisant et fragmentant les espaces. Dans son « [Appel Pour la Nature](#) », en 2021, le comité français de l'UICN alerte sur le rythme de l'artificialisation des sols évalué à 20 000 hectares par an. Il s'agit d'un impact directement lié à la biodiversité ;
- A la surexploitation des ressources et à la pollution, pour ce qui touche aux matériaux. Chaque Français consomme en moyenne 16kg de béton par jour, malgré les besoins en eau que cela engendre et la pollution que cela génère ;
- A la pollution, également pour toute la partie exploitation. En effet les usages des bâtiments, produisent des déchets, des eaux sales, etc ;
- A la pollution, à la surexploitation enfin, pour toutes les fonctions support, et notamment pour le besoin énergétique du secteur.

Chaque maillon de la chaîne de valeur, doit d'ailleurs être attentif aux risques portés par son cœur de métier, mais aussi par l'ensemble de la chaîne de valeur dont il dépend. Le constructeur, doit être attentif aux impacts du fournisseur de matériaux, sans lequel il ne pourrait pas produire. Il doit également être attentifs aux impacts portés par l'exploitation de son client.

LES PRESSIONS SPÉCIFIQUES

Le déploiement des activités immobilières induit systématiquement une dimension spatiale. Les activités extractivistes ou agricoles sont associées à une surface d'exploitation, les activités touristiques se déploient chacune dans un cadre propre, et les activités tertiaires ont des espaces de travail dédiés. Chaque activité économique est donc associée à un environnement et peut être réduite à l'échelle d'un site qui lui est intimement lié et qu'il s'agit ici de passer à la loupe. Chaque manière d'habiter ou d'exploiter l'espace à des conséquences sur l'écosystème proche et ces impacts peuvent également correspondre à des risques pour la biodiversité.

Les pressions spécifiques peuvent d'abord se rapporter aux espèces ou habitat protégés. Il s'agit dans ce cas d'identifier

les zones protégées, comme les espaces Natura 2000 par exemple, et de mesurer l'impact potentiel de projets immobiliers sur d'éventuels espèces protégées. Cependant les zones et espèces protégées et réglementées ne couvrent pas l'ensemble des potentiels risques induits par l'activité. Les pressions spécifiques impactent également la biodiversité dite ordinaire. Il s'agit alors des impacts de l'activité sur l'écosystème proche, et les paramètres clés qui le maintiennent à l'équilibre. A l'échelle de l'écosystème d'un site, les activités immobilières sont souvent confrontées aux problématiques de continuité écologique. En effet un nouveau bâtiment ou aménagement peut rompre les habitudes de déplacement d'une espèce et l'empêcher de compléter son cycle écologique.

COMMENT LES IDENTIFIER ?

A l'échelle d'un portefeuille, il peut être intéressant d'abord d'effectuer une analyse stratégique de l'ensemble de la chaîne de valeur, afin d'identifier les risques généraux que l'activité fait peser sur la biodiversité. Il s'agit d'identifier la manière dont la pérennité de l'activité économique contribue à l'une ou plusieurs des principales pressions sur la biodiversité.

Ensuite il peut également être pertinent de synthétiser les risques des principaux sites occupés ou concernés par l'activité. Dans ce cas l'utilisation d'indicateurs, capable de synthétiser et de comparer les caractéristiques de différents sites, à grande échelle peut être particulièrement pertinente.

La réglementation, dans le cadre du reporting, se concentre principalement sur les risques à l'échelle de l'activité, susceptible d'être intégrés à une vision d'ensemble. Les risques à l'échelle du site sont souvent trop particuliers pour être intégrés à un rapport d'ensemble.

Cependant une vigilance sur les enjeux spécifiques à chaque site demeure essentielle. D'une part pour minimiser les risques

LES CRITÈRES DNSH DE LA TAXINOMIE

La Taxinomie européenne, fixe des critères, dits Do No Significant Harm (DNSH), qui doivent permettre d'éviter les impacts significatifs sur la biodiversité. Une évaluation des incidences sur l'environnement ainsi que la mise en œuvre des recommandations pour atténuer leurs effets puis les compenser, sont requises. Les nouvelles constructions ne devront ni être érigées sur des terres arables et de culture dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité est moyen à élevé, ni dans des terrains vierges de haute valeur reconnue pour la biodiversité, ni dans des terres de forêts tels qu'établi dans la législation nationale.

inside-out, que l'activité fait peser sur les écosystèmes où elle se déploie. D'autre part pour se prévenir d'éventuels risques outside-in, qui pèseraient donc sur l'activité. On peut par exemple penser aux risques de réputation, ou aux risques juridiques que présente une mobilisation associative pour protéger un site sensible.

PRINCIPAL ADVERSE IMPACTS (PAI)

Les PAI (Principal Adverse Impacts), constituent un ensemble d'indicateurs détaillés, liés à l'application pratique du règlement SFDR.

Les PAI sont un ensemble d'indicateurs que les acteurs des marchés financiers sont tenus d'évaluer et dont ils doivent rendre compte. Depuis mars 2021, les acteurs des marchés financiers, sont tenus de fournir une déclaration dans le cadre d'une information narrative sur la manière dont ils vont intégrer les PAI dans leur processus d'investissement. Ces indicateurs n'intègrent que peu les thématiques biodiversité, mais cette méthodologie est une manière de s'intéresser aux risques que l'activité fait peser sur la biodiversité.

Pour avoir une approche plus précise, à l'échelle d'un site, il est possible de se reposer sur différents outils ou moyens. L'intervention d'un écologue permet d'identifier les différents points de sensibilité d'un site, et peut ainsi mettre en garde sur le risque que l'activité fait peser à l'échelle de l'écosystème local. Pour se pencher sur les problématiques de continuité écologique, l'utilisation des différentes trames (trame bleue, brune, verte...), qui modélisent un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie.

Cadre méthodologique, quelle options ?

LE CADRE TNFD



Annoncée en juillet 2020, la Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) est un groupe de travail cherchant à élaborer un cadre commun permettant aux institutions financières d'évaluer, de suivre et de publier les risques financiers liés au déclin de la biodiversité. Celle-ci est composée de gouvernements, de consortiums, d'entreprises et d'institutions financières.

La TNFD a publié, en 2022, son cadre méthodologique qui s'appuie sur quatre piliers : la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques et le suivi des objectifs. Celle-ci propose une méthodologie en 4 étapes, méthodologie LEAP pour Locate (Situer), Evaluate (Évaluer), Assess (Estimer), et Prepare (Préparer). Ce cadre est encore un prototype qui est actuellement soumis à consultations, et qui, après plusieurs itérations, devrait aboutir à une première version finalisée en septembre 2023.

LE CADRE SBT-N

La Science Based Targets initiative (SBTi) un partenariat entre le Carbon Disclosure Project (CDP), le Pacte mondial des Nations unies, le World Resources Institute (WRI) et le World Wide Fund for Nature (WWF). De cette initiative est né un cadre méthodologique : le Science-Based for Nature (SBT-N). Ce support méthodologique peut être un outil utile pour soutenir les entreprises dans leurs réflexions.

Il permet aux entreprises de se fixer des objectifs fondés sur la science pour la nature. Ces objectifs doivent être alignés sur les objectifs sociétaux, et prendre en compte les limites de la Terre pour être considérés comme science based. Une fois ses objectifs définis, l'entreprise doit densifier ses initiatives d'une part, afin de pouvoir les atteindre, et communiquer sur ses objectifs et ses résultats, d'autre part, afin de garantir une transparence quant à ses ambitions.

Après avoir envoyé une lettre d'engagement, les organisations ont 24 mois pour soumettre leur cible. Les cibles soumises sont ensuite examinées par la SBTi, puis l'entreprise est invitée à signer un contrat de validation de la cible. Pour en savoir plus, une [FAQ](#) est disponible sur le site des SBT-N.

CONCLUSION

Le secteur de l'immobilier est donc fortement concerné par les risques liés à la biodiversité.

Pour ce qui est des risques outside-in, il est crucial d'anticiper l'ensemble des risques de transition qui affectent et pourront affecter le secteur à l'avenir. Mais les risques physiques ne sont pas à négliger, les activités des entreprises de l'immobilier bénéficiant bien souvent de nombreux services écosystémiques (culturels, de soutien, ou de régulation).

D'autre part, les risques inside-out exigent l'utilisation et le développement d'outils et d'indicateurs permettant d'identifier les points d'impact et de mettre en place des actions concrètes, et ce, pour l'ensemble de la chaîne de valeur.

REMERCIEMENTS

Merci à Antoine Vincke, de La Française, pour la relecture de ce décryptage.



RESSOURCES

[Décret n° 2021-663 du 27 mai 2021](#)

[I4CE - Gérer les risques de transition de son portefeuille : de la théorie à la pratique.²](#)

[EFRAG - Biodiversity and ecosystems](#)

[HAL Open Science - Suivi de la biodiversité, scénarios pour l'avenir, relations entre climat et biodiversité](#)

[Finance for Tomorrow - Finance et biodiversité, l'écosystème français](#)

A PROPOS

L'Observatoire de l'Immobilier Durable – OID – est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable et l'innovation. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble plus d'une centaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France sur toute sa chaîne de valeur. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international.



CEUVRE POUR L'IMMOBILIER DURABLE