

A modern, multi-story apartment building with white facades and dark window frames, set against a bright blue sky with a sun flare. The building features balconies with glass railings.

Impacts de la taxonomie européenne  
sur les acteurs de l'immobilier

1<sup>er</sup> décembre 2023

**Sarah Menoud**

Senior Manager - Conseil & Stratégie ESG

WILD TREES



# Les formations du Moniteur

- 5 000 stagiaires formés chaque année
- 250 programmes et 1 000 sessions de formations chaque année
- En **présentiel** ou à **distance**



Experts du **contenu métier**



Tous nos formateurs sont des **praticiens issus du terrain**



**LE MONITEUR**

**FORMATIONS**  
■ INTER ■ INTRA ■ E-LEARNING ■ SUR MESURE  
**2024**

- Techniques de construction et de réhabilitation
- Réglementation de la construction
- Immobilier et logement social
- Urbanisme et aménagement
- IA au service du Bâtiment
- Marchés publics et privés
- Performance énergétique
- Conduite de chantiers
- Construction bois
- Travaux publics
- Soft skills
- BIM

NOUVELLES FORMATIONS  
MON COMPTE  
FORMATION  
ÉLIGIBLES CFP

Qualiopi  
processus certifiés  
■ accrédité par le CCFP  
La certification qualité a été délivrée  
au titre de la catégorie d'action suivante:  
ACTIONS DE FORMATION

Paris | Lyon | Marseille | Nantes | Bordeaux | Outre-Mer | Distanciel  
formations.lemoniteur.fr

# Des thématiques variées

Réglementation de la construction

Techniques de construction et de réhabilitation

BIM

Conduite de chantiers

Construction bois

Urbanisme et aménagement

Performance énergétique

Travaux Publics

Immobilier et logement social

Marchés publics et privés

Catalogue 100% dématérialisé



# Les formations associées au webinar d'aujourd'hui

---



FORMATIONS INTER

## APPLIQUER LA TAXONOMIE EUROPÉENNE EN EXPLOITATION | MIC130

Secteur immobilier : les implications opérationnelles sur les plans techniques et financiers



FORMATIONS INTER

## APPLIQUER LA TAXONOMIE EUROPÉENNE EN CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

| MIC129

Secteur immobilier : les implications opérationnelles sur les plans techniques et financiers

➔ Rendez-vous sur [formations.lemoniteur.fr](https://formations.lemoniteur.fr)

# 1. Contexte de la Taxinomie Européenne

## Contexte réglementaire UE : Plan d'action pour la finance durable de l'UE

- L'Union Européenne a publié en **2018** un plan d'action pour la finance durable
- Des textes structurants sont toujours **en cours de développement**, pour une application progressive

## Objectifs

### Réorienter les flux de capitaux vers des investissements durables

- Système de classification des activités durables
- Normes et labels pour définir les produits financiers durables
- Rediriger les investissements vers les projets durables
- Critères de durabilité dans les prestations de conseil en matière d'investissements
- Indices de durabilité

### Intégrer la durabilité dans la gestion des risques

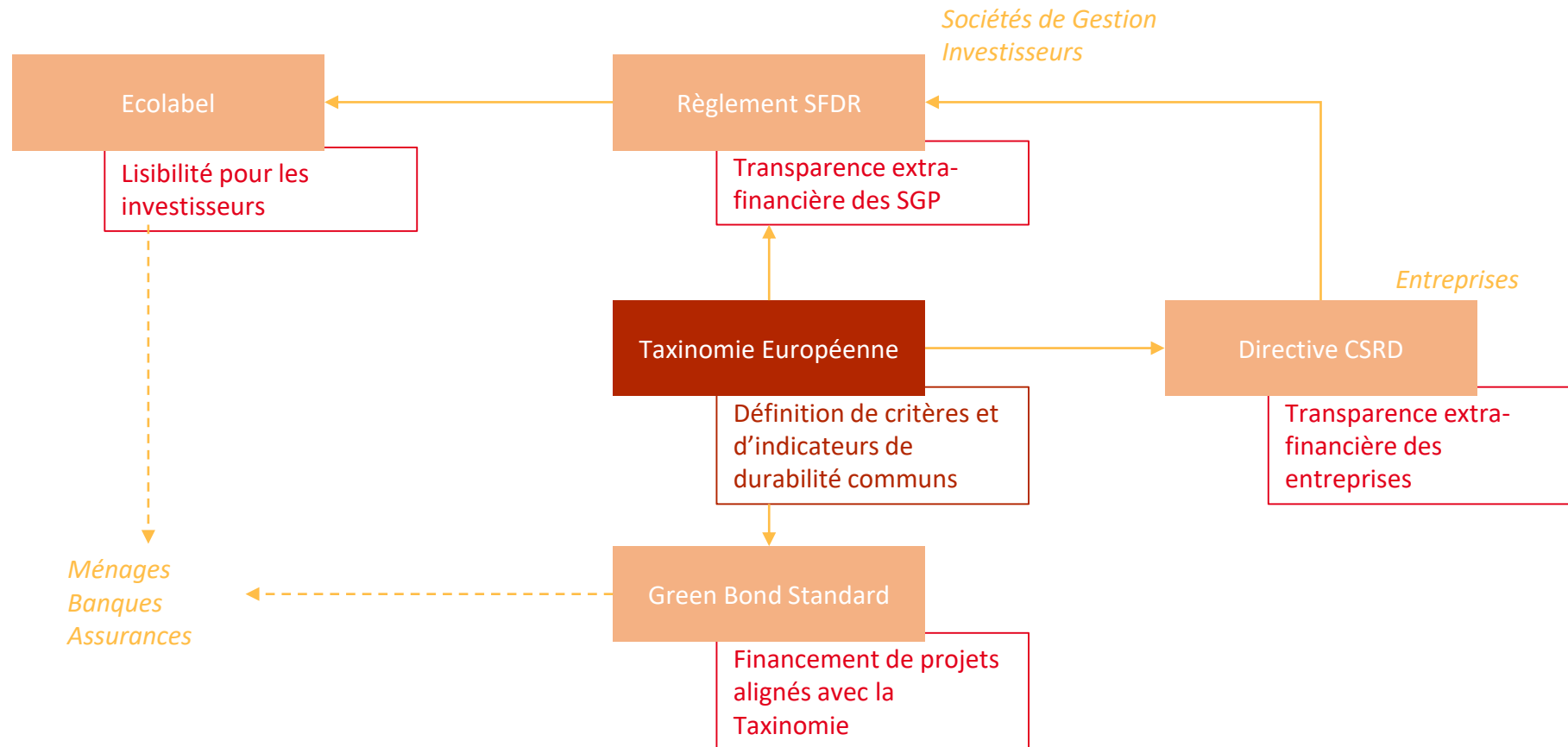
- Intégration de la durabilité dans les études de marché et les notations de crédit
- Instruments spécifiques pour les investisseurs institutionnels et les gestionnaires d'actifs ne matière de durabilité
- Exigences prudentielles pour les banques et assurances

### Favoriser la transparence et la gouvernance de long terme

- Renforcement des obligations de transparence et développement de règles comptables
- Gouvernance durable dans les entreprises et réduction du court-termisme sur les marchés de capitaux

# 1. Contexte de la Taxinomie Européenne

- **Articulation des dispositifs réglementaires**



## 2. Présentation de la Taxinomie Européenne

---

- **Définition et Objectifs**



La Taxinomie Européenne « établit les **critères qui permettent de déterminer si une activité économique est considérée comme durable** sur le plan environnemental, aux fins de la détermination du degré de durabilité d'un investissement ».

Art. 1 du Règlement (UE) 2020/852



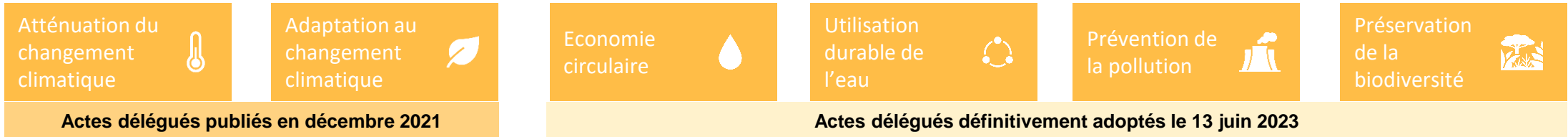
### Objectifs

- **Promouvoir les acteurs les plus vertueux** vis-à-vis des enjeux environnementaux et rediriger les flux de capitaux vers ceux-ci
- Définir des **indicateurs communs de reporting** via les critères techniques
- Limiter le greenwashing en **définissant ce qu'est une activité durable**

# 2. Présentation de la Taxinomie Européenne

## ▪ Grands principes

Objectifs environnementaux concernés



## ▪ 3 grandes étapes de la Taxinomie

### 1. ELIGIBILITÉ

Activités éligibles désignées par leur **code NACE** et par une description textuelle.

Dans le secteur du bâtiment :

- 7.1 Construction de bâtiments
- 7.2 Rénovation de bâtiments
- 7.3 Equipements d'efficacité énergétique
- 7.4 Stations de recharge électrique
- 7.5 Pilotage de la performance énergétique
- 7.6 Technologies liées aux énergies renouvelables
- 7.7 Acquisition et propriété



### 2. ALIGNEMENT

**Contribution substantielle** à un objectif environnemental  
*Critères techniques qualitatifs ou quantitatifs définis pour chaque activité*



**Pas de préjudice** important causé aux 5 autres objectifs environnementaux



Respect des **garanties minimales**  
*Principes de l'OCDE, de l'ONU et de l'OIT*



### 3. INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE (ICP)

**Obligations de reporting d'indicateurs :**

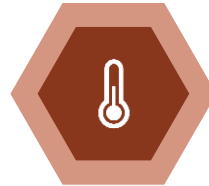
- Entreprises non-financières (NFRD/CSRD)
- et
- Entreprises financières (NFRD/CSRD)
- Au niveau de leurs activités/actifs
- Produits financiers – Articles 8 et 9 du Règlement SFDR
- + éléments narratifs explicatifs



## 2. Présentation de la Taxinomie Européenne

### ■ Secteur immobilier et Activités éligibles selon les objectifs environnementaux

- Les critères d'éligibilité pour les objectifs **d'atténuation** et **d'adaptation au changement climatique** ont été publiés en **juin 2021**. L'éligibilité était demandée dès **2022** et l'alignement dès **2023 pour les entreprises non financières**.
- L'éligibilité pour **l'économie circulaire** sera demandée en **2024 sur 2023**, et le calcul de l'alignement serait calculé en **2025 sur 2024**.
- L'immobilier n'est pas identifié comme un secteur pouvant contribuer substantiellement aux trois autres objectifs liés à **l'eau, la pollution et la biodiversité**.



#### ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

CCS & DNSH :

- 7.1 Construction
- 7.2 Rénovation
- 7.7 Exploitation



#### ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

CCS & DNSH :

- 7.1 Construction
- 7.2 Rénovation
- 7.7 Exploitation



#### ECONOMIE CIRCULAIRE

CCS & DNSH annexe 2 :

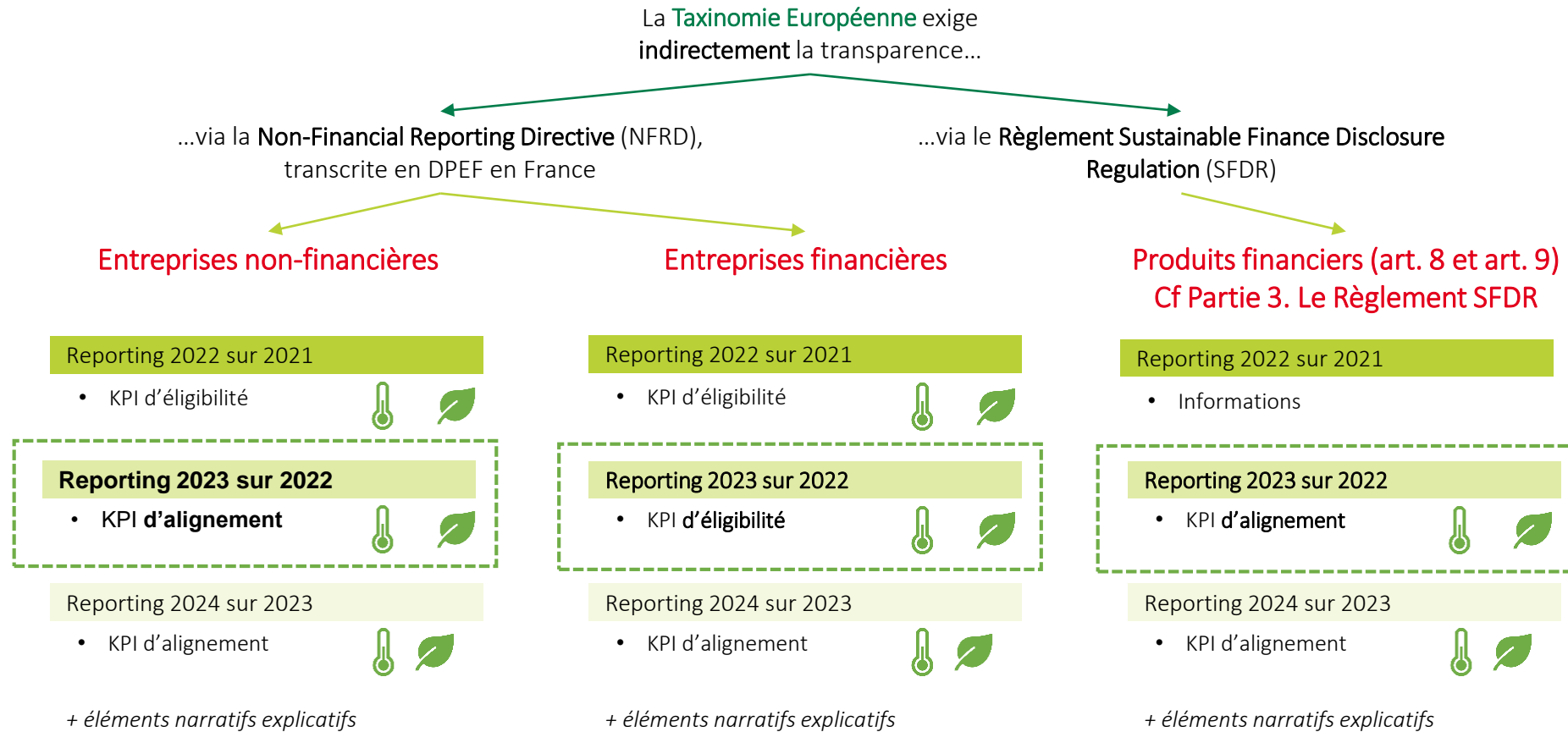
- 3.1 Construction de nouveaux bâtiments
- 3.2 Rénovation
- 3.3 Démolition des bâtiments et autres structures

#### RESSOURCES MARINES ET EAU BIODIVERSITE POLLUTION

*Pas de CCS pour le secteur immobilier*

# 2. Présentation de la Taxinomie Européenne

## ■ Qui doit publier un reporting taxinomique ?




## 2. Présentation de la Taxinomie Européenne

- **Méthodologie de calcul des KPI à publier : entreprises non financières (dans le scope de la NFRD / CSRD)**

	% de Chiffre d'Affaires aligné	% de CapEx aligné	% d'OpEx aligné
NUMÉRATEUR	Chiffre d'affaires net dérivé des produits ou services issus des activités alignées (dont ceux immatériels)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CapEx liés des activités alignées</li> <li>• CapEx inclus dans un <u>plan de CapEx</u> ayant pour objectif l'alignement de l'activité avec la Taxinomie</li> <li>• CapEx individuellement alignés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OpEx liés des activités alignées</li> <li>• OpEx inclus dans un <u>plan de CapEx</u> ayant pour objectif l'alignement de l'activité avec la Taxinomie</li> <li>• OpEx individuellement alignés</li> </ul>
DÉNOMINATEUR	Chiffre d'affaires net total	Coûts correspondant aux postes de la norme IFRS : <ul style="list-style-type: none"> <li>• IAS 16 Immobilisations corporelles - § 73, (e), (i) et (iii)</li> <li>• IAS 38 Immobilisations incorporelles - § 118, (e), (i)</li> <li>• IAS 40 Immeubles de placement - § 76, (a) et (b) et § 79, (d), (i) et (ii)</li> <li>• IAS 41 Agriculture - § 50, (b) et (e)</li> <li>• IFRS 16 Locations - § 53, (h)</li> </ul>	Coûts non immobilisés en lien avec la R&D, la rénovation des bâtiments, les loyers à court-terme, la maintenance et les réparations et toute autre dépense liée au fonctionnement quotidien des actifs

Le chiffre d'affaires ne peut pas être comptabilisé comme « vert » selon l'objectif « Adaptation au changement climatique »



## 2. Présentation de la Taxinomie Européenne

- Méthodologie de calcul des KPI à publier : **entreprises financières (dans le scope de la NFRD / CSRD)**

	Gestionnaires d'actifs Green Investment Ratio	Etablissements de crédits Green Asset Ratio	Assureurs Moyenne pondérée des investissements
NUMÉRATEUR	Moyenne pondérée des investissements dans des investee alignés avec la Taxinomie européenne	Actifs financés et investis dans des activités alignées sur la Taxinomie européenne	Investissements pondérés par l'alignement de l'activité sur la Taxinomie européenne. La moyenne pondérée de l'assureur dépend du type de bénéficiaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sociétés non-financière : basée sur le pourcentage d'alignement des KPI CA et CAPEX</li> <li>• Les gestionnaires d'actifs : basée sur les GIR</li> <li>• Les établissements de crédit : basée sur le Green Asset Ratio.</li> <li>• Un assureur : les investissements, les primes brutes ou le produit total des activités d'assurances.</li> </ul>
DÉNOMINATEUR	Total des encours sous gestion de l'année N-1	Total des actifs financés et investis de l'année N-1	Total des investissements directs et indirects

# 3. Analyse taxinomique : Défis et opportunités

## Défis face à la Taxinomie

- **Périmètre d'analyse restreint (notamment pour l'alignement)** : nombre important d'activités à évaluer ou de zones géographiques à couvrir + problématiques d'accès aux données
- **Collecte et fiabilisation des données** : système d'information non adapté + absence de fiabilisation
- **Réglementation nouvelle et incertitudes juridiques** : l'interprétation des critères d'analyse conduisant à adopter une approche prudente → ex : DNSH relatif à la pollution
- **Difficulté pour aligner les actifs existants** → pas adapté au parc immobilier français et européen (Ex : CCS Atténuation : DPE A ou Top 15% pour actifs avant 31/12/2020)
- **Améliorer la transparence des données publiées** : nécessité de rendre compte de des hypothèses et arbitrages méthodologiques significatifs opérés (périmètre d'analyse, limites et difficultés éventuelles de l'exercice, usage d'estimations, questions d'interprétation des textes, non-applicabilité de certains critères, etc.).

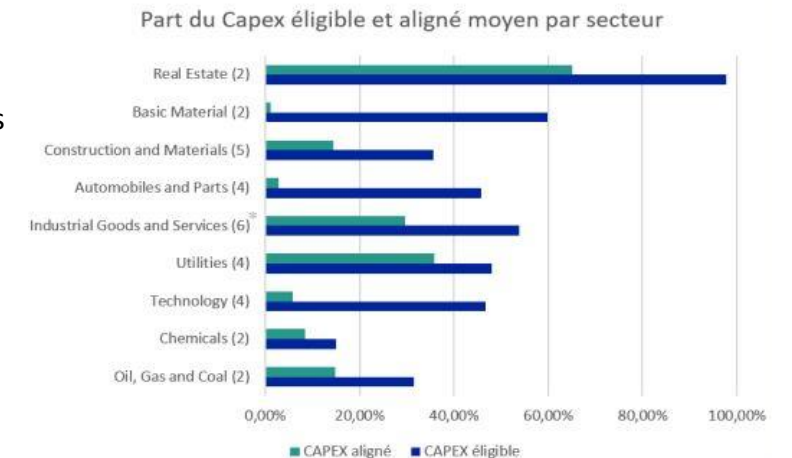
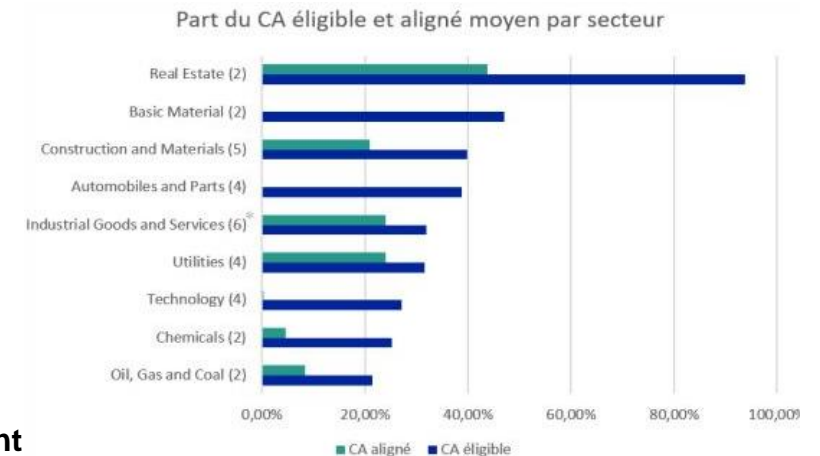
## Opportunités offertes par la Taxinomie

- Accès à de **nouveaux marchés**, **élargir ses opportunités** et s'aligner avec les **tendances de marché**
- **Imposer un état des lieux de nos pratiques/stratégie** et réalisation de **collectes de données** régulières : plus de transparence, meilleure maîtrise des consommations et meilleure gestion des risques
- **Centralisation des données** qui pourront être réutilisées pour faciliter la réalisation des rapports extra-financiers (SFDR, Art 29 LEC)
- **Amélioration de la réputation** de l'entreprise et **attractivité** pour les clients et les investisseurs

# 3. Analyse taxinomique : Pratiques de marché

Etude de l'AMF sur le reporting Taxinomie des sociétés non cotées non financières – Novembre 2023  
à partir des DPEF de 31 entreprises non financières

- **Analyse d'éligibilité :**
  - Nombre important d'activités éligibles et **difficulté d'accès à certaines données**
  - Plus 1/3 des sociétés de l'échantillon ont déclaré avoir identifié de **nouvelles activités éligibles** en 2023 (extension de la taxinomie aux secteurs nucléaire et gaz + extension du champ d'analyse de l'éligibilité liée à la maturité des travaux menés)
  - Immobilier : secteur où le taux d'éligibilité du chiffre d'affaires et du CapEx le plus élevé
- **Analyse d'alignement :**
  - Presque toutes les sociétés ont publié leur **alignement à la taxinomie**
  - Presque toutes les sociétés ayant identifié des activités alignées l'ont fait au titre de l'objectif **atténuation du changement climatique**
  - **Peu d'acteurs ont identifié des activités alignées** à l'objectif **adaptation au changement climatique** : Certains émetteurs n'ont pas évalué la contribution à l'objectif
- **Transparence :**
  - le niveau de granularité et la typologie des informations contextuelles fournies par les sociétés sur les différentes étapes d'analyse d'alignement varient significativement d'une entreprise à une autre et d'une étape d'analyse à l'autre (ex : information sur les garanties minimales)
- 2 typologies de CapEx plus souvent identifiées :
  - CapEx de type a : **investissement sur activités déjà alignées**
  - CapEx de type c : **dépenses individuelles**
  - Peu de sociétés ont communiqué sur des plans CapEx (type b)



# 4. Perspectives

---

## ▪ Vers une Taxinomie Sociale

### DIMENSION HORIZONTALE

- Assurer un **travail décent** (ex : dialogue social, non-discrimination, interdiction du travail des enfants,...)
- Promouvoir les **intérêts des consommateurs** (ex : sécurité et qualité des produits & services, pratiques commerciales responsables,...)
- Favoriser des **communautés inclusives et durables** (ex : égalité et croissance inclusive, impacts sur les terres et les moyens de subsistance,...)



### DIMENSION VERTICALE

- Améliorer l'accessibilité pour les **besoins humains fondamentaux** (ex : accessibilité à l'eau, au logement etc..)
- Améliorer l'accessibilité aux **infrastructures économiques de base** (ex : accessibilité aux transports, aux télécommunication et internet)





# QUESTIONS





# Merci de votre attention

---

Site Internet : [formations.lemoniteur.fr](http://formations.lemoniteur.fr)

Service client : 01 79 06 71 00 | [formations@lemoniteur.fr](mailto:formations@lemoniteur.fr)