

Nouvelle donne de l'immobilier tertiaire :  
La Taxinomie Européenne

---

Septembre 2024



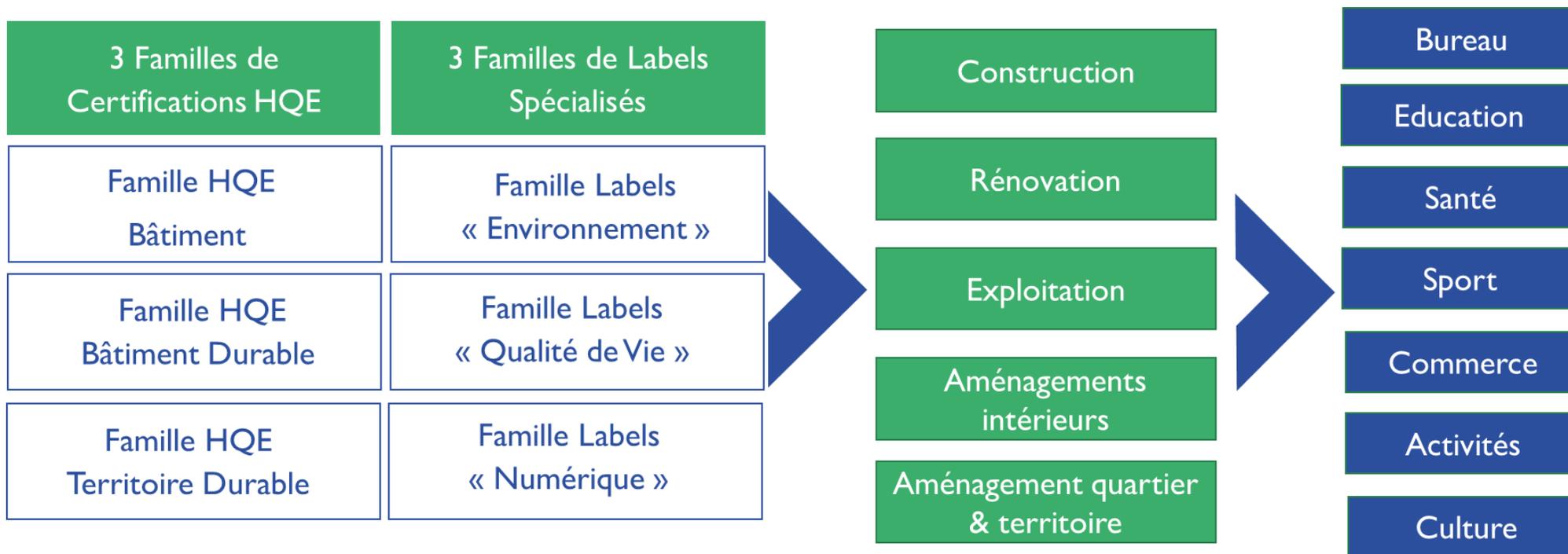


01

## Éléments de contexte



- Leader en France, pays leader en Europe pour la certification des bâtiments tertiaires
- Actif dans 26 pays grâce à un réseau de partenaires sur 4 continents (France/Europe, Maroc/Afrique, Brésil/Amériques, Chine/Asie)
- Au service de l'intérêt général par nature et par conviction, filiale du CSTB, entreprise à mission



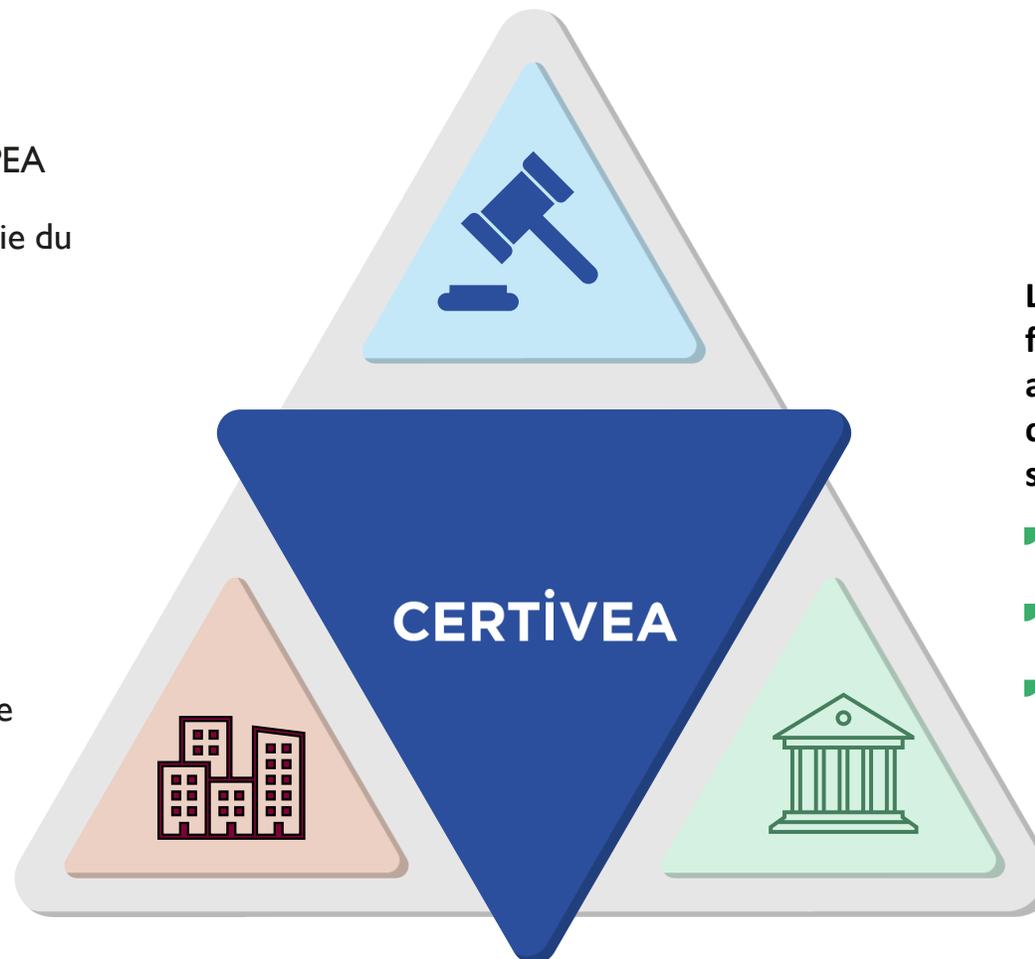
## CERTIVEA au cœur du sujet de la taxinomie auprès des acteurs de la chaine de l'immobilier

### Organismes Français et Européens

- Participation aux consultations publiques
- Participation aux GT finance durable de la CPEA
- Lead du GT sur la vérification de la taxinomie du WGBC (A-HQE)
- Climate Bonds Initiative

### Les acteurs immobiliers de la chaine qui ont besoin d'accompagnement technique et de preuves d'alignement d'activités :

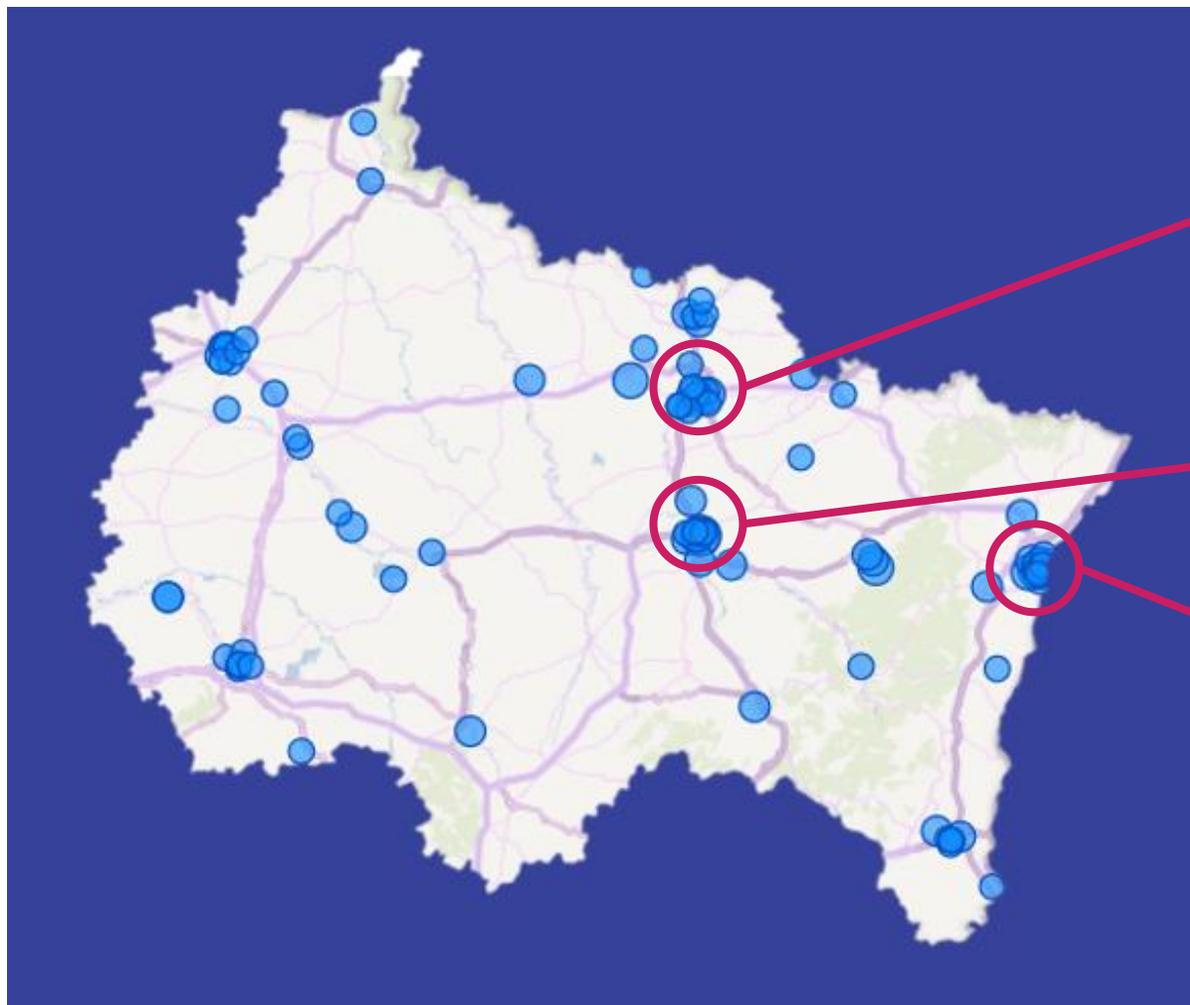
- Membre de la table ronde sur la Taxinomie de Construction 21 : Consensus national sur les interprétations et les correspondances établies (DHUP, CNCC, OID, etc.)



**Les institutions (financières et non-financières) qui cherchent à être accompagnés dans leur montée en compétences, et une meilleure maitrise du sujet de la taxinomie**

- Sensibilisation des acteurs
- Formations
- Programme SmarterFinance 4EU

## Grand-Est : 3 grands pôles

**Metz**

1 052 943 m<sup>2</sup>  
certifiés

**Nancy**

166 330 m<sup>2</sup>  
certifiés

**Strasbourg**

438 152 m<sup>2</sup>  
certifiés

## La certification HQE : Une approche holistique du développement durable et de l'ESG

Procédure par laquelle CERTIVEA, tiers de confiance, donne une assurance écrite qu'un bâtiment est conforme aux exigences spécifiées dans un référentiel



urope  
Green

02

Taxinomie : de quoi parle-t-on ? Quelles obligations ?  
Quels acteurs concernés?

## Objectifs de la Commission Européenne dans le cadre du Green Deal

---

- Financer la transition vers une économie durable, orienter les capitaux vers des activités et des actifs durables sur le plan de l'ESG
- Lutter contre le greenwashing en améliorant la fiabilité et la comparabilité des informations sur la durabilité
- Engager les entreprises à intégrer systématiquement la notion de durabilité dans leur gestion de risques pour rendre l'économie et la finance plus résilientes
- Mettre en place des normes internationales et un système international de finance durable, fournissant à tous les acteurs une compréhension commune et un langage commun

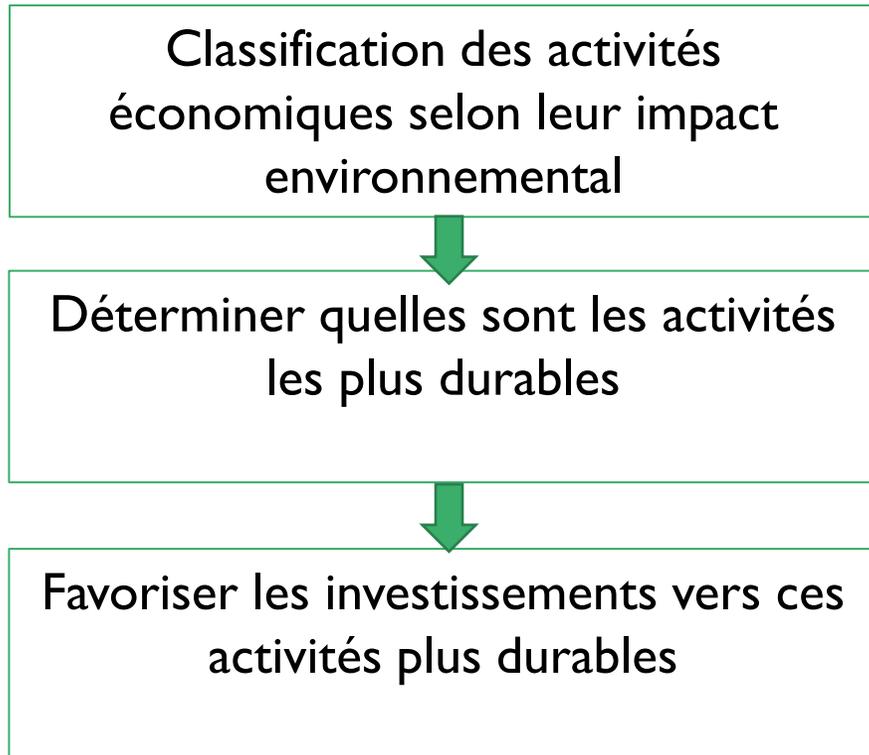


# Stratégie sur la finance durable, s'appuyant sur la Taxinomie et sur des obligations de reporting

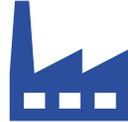


\* Remplace la Non Financial Reporting Directive (NFRD)

## Définition de la taxinomie



### Objectifs environnementaux fixés par la Commission Européenne

 ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	 ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	 UTILISATION DURABLE ET PROTECTION DES RESSOURCES AQUATIQUES ET MARINES
<p>Annexes 1 et 2 du règlement délégué n°2021/2139 du 4 juin 2021</p>		
 TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE	 PRÉVENTION ET RÉDUCTION DE LA POLLUTION	 PROTECTION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES
<p>Règlement délégué (UE) 2023/2486 du 27 juin 2023</p>		

## Éléments clés de la Taxinomie

### Activités éligibles

- ▀ Activités considérées aujourd'hui par la Commission Européenne comme pouvant contribuer substantiellement à l'un des 6 objectifs environnementaux
- ▀ Liste évolutive d'une centaine d'activités économiques
- ▀ 7.1 : Construction de bâtiments neufs
- ▀ 7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- ▀ 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

### Activités alignées avec la Taxinomie verte

- ▀ Contribuer substantiellement à l'un des 6 objectifs environnementaux
- ▀ Ne pas causer de préjudice important aux 5 autres objectifs (Do Not Significant Harm ou DNSH)
- ▀ Etre conforme aux critères qui figurent dans les Actes délégués pris par la Commission Européenne pour les 6 objectifs
- ▀ Respecter un socle de garanties sociales minimales

### Mesure des ratios financiers



#### Entreprises non-financières

- ▀ Part du chiffre d'affaires vert
- ▀ Part des CapEx verts
- ▀ Part des OpEx verts



#### Institutions financières

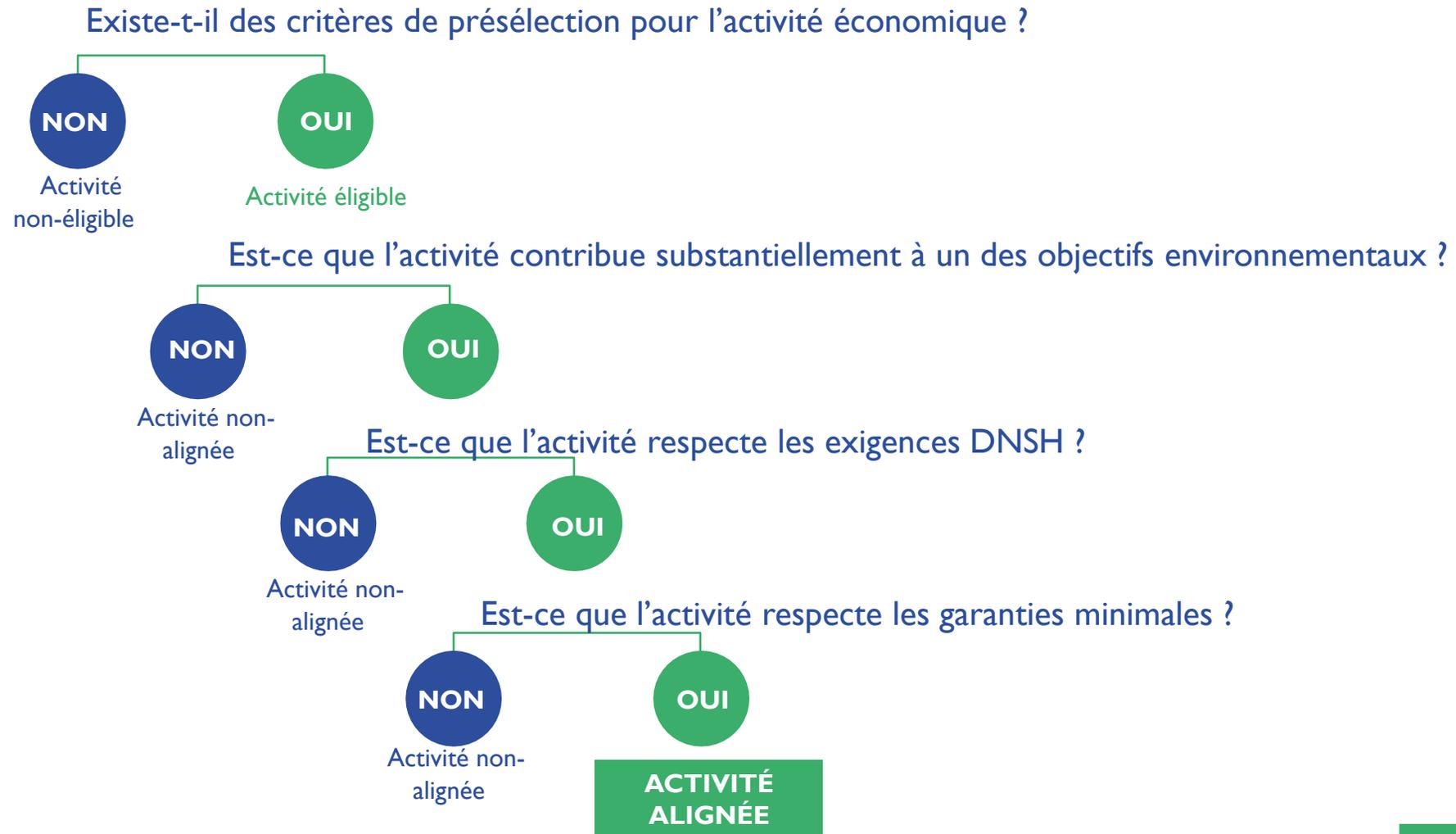
- ▀ Part d'actifs verts (Green Asset Ratio GAR)

# Activités alignées avec la Taxinomie verte : Arbre de décision

Éligibilité

Conformité avec les critères techniques

Respect des garanties minimales



## Un poids élevé de l'immobilier dans les activités éligibles

Etude du MEDEF, EY et Deloitte des DPEF de 100 grandes entreprises françaises, majoritairement issues du SBF120

- Le secteur de l'immobilier et de la construction est le secteur ayant la plus grande part d'activités éligibles.

- Hors secteur immobilier, une part importante des

Secteurs	Nombre d'entreprises de la sélection de l'étude	Part moyenne du chiffre d'affaires éligible	Part moyenne des CAPEX éligibles	Part moyenne des OPEX éligibles
Immobilier/ Construction	11	78%	75%	66%
Automobile	3	54%	58%	55%
Transports	6	41%	52%	62%
Energie et utilities	7	36%	53%	31%
Industrie	13	27%	35%	26%
Médias et divertissement	7	25%	39%	20%
Technologies	7	24%	45%	27%
Services	9	15%	47%	31%
Oil & gas	1	10%	13%	15%
Grande consommation et distribution	14	2%	41%	7%
Santé	7	1%	32%	0%
Télécommunications	2	1%	26%	11%
Aéronautique et défense	2	0%	18%	0%
Assurances	4	0%	0%	0%
Banques / Services Financiers	Les sociétés financières ont été exclues de cette analyse.			

NB : dans le cas où la société n'a pas publié de % d'éligibilité, elle n'est pas prise en compte dans le calcul de la moyenne.

Echantillon : 93 entreprises

Deloitte.

EY Building a better working world

Mouvement des Entreprises de France

### Légende

Part de CA éligible comprise entre 50 et 80%

Part de CA éligible comprise entre 10 et 50%

Part de CA éligible inférieure à 10%

# Calendrier de déploiement des obligations qui vont crescendo depuis 2022



## Immobilier tertiaire : de très nombreux acteurs concernés par la Taxinomie verte



### Entreprises non-financières

- Promoteurs et entreprises qui construisent, rénovent ou vendent des bâtiments :  
% de CA, CAPEX et OPEX verts
- Foncières qui achètent, vendent, rénovent, louent ou exploitent des bâtiments :  
% de CA, CAPEX et OPEX verts
- Entreprises hors immobilier (luxe, distribution, logistique...) qui achètent, vendent, rénovent ou louent les bâtiments qu'elles utilisent (magasins, entrepôts...) : % de CAPEX verts



### Entreprises financières

- Activités foncières des banques et des assureurs (filiales non financières) : % de CA, CAPEX et OPEX verts
- Banques qui accordent des crédits pour le financement d'opérations dans l'immobilier tertiaire : % d'actifs verts
- Banques et entreprises de gestion d'actifs qui gèrent des portefeuilles financiers investis, tout ou partie, dans des foncières cotées ou non cotées : % d'actifs verts



### Entreprises émettant des Green Bonds pour des projets immobiliers

Utilisation des critères de la taxonomie pour sélectionner les projets pour obtenir une reconnaissance externe (notamment Green Bond Standard)

## Deux corpus techniques sur le bâtiment durable

	Certifications HQE	Taxinomie verte
<b>Statut</b>	Signe de qualité	Réglementation
<b>Auteur</b>	Alliance HQE-GBC et CERTIVEA	Commission européenne
<b>Utilisation</b>	Volontaire	Obligatoire
<b>Champ d'application</b>	Immobilier, Infrastructures et Aménagement des territoires	Activités économiques éligibles
<b>Périmètre</b>	Développement durable : Environnement, Social, Gouvernance (ESG) et Economie	Environnement
<b>Finalité</b>	Concurrentielle : attester et valoriser les performances du bâtiment	Financière : orienter les capitaux vers les activités durables et lutter contre le greenwashing
<b>Architecture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Certification</li> <li>▪ Référentiel</li> <li>▪ Thèmes</li> <li>▪ Exigences</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activité éligible</li> <li>▪ Contribution Substantielle (CS) à l'un des 6 objectifs environnementaux</li> <li>▪ Pas de préjudice important causé aux 5 autres (DNSH)</li> <li>▪ Critères techniques</li> </ul>

## Correspondance entre deux corpus techniques sur le bâtiment durable

CERTIFICATIONS HQE
Signe de qualité
Alliance HQE-GBC et CERTIVEA
Volontaire
Immobilier, Infrastructures et Aménagement des territoires
Développement durable : Environnement, Social, Gouvernance (ESG) et Economie
Concurrentielle : attester et valoriser les performances du bâtiment
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Certification</li> <li>▪ Référentiel</li> <li>▪ Thèmes</li> <li>▪ Exigences</li> </ul>

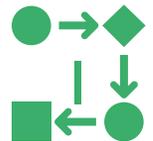


**Est-ce que les certifications HQE peuvent-elles aider les entreprises (financières et non-financières) ainsi que leurs commissaires aux comptes, à répondre aux nouvelles obligations de reporting ?**

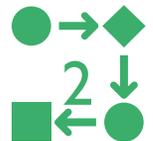
TAXINOMIE VERTE
Réglementation
Commission européenne
Obligatoire
Activités économiques éligibles
Environnement
Financière : orienter les capitaux vers les activités durables et lutter contre le greenwashing
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activité éligible</li> <li>▪ Contribution Substantielle (CS) à l'un des 6 objectifs environnementaux</li> <li>▪ Pas de préjudice important causé aux 5 autres (DNSH)</li> <li>▪ Critères techniques</li> </ul>

## Méthodologie

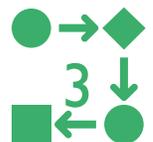
---



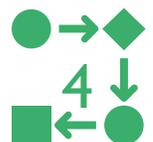
Recoupement des critères techniques de la Taxinomie et revue de l'intégralité des textes



Analyse de chacun des critères techniques de la Taxinomie avec son **approche de certificateur** pour définir la (les) preuve(s) et la documentation permettant d'attester que le critère est rempli



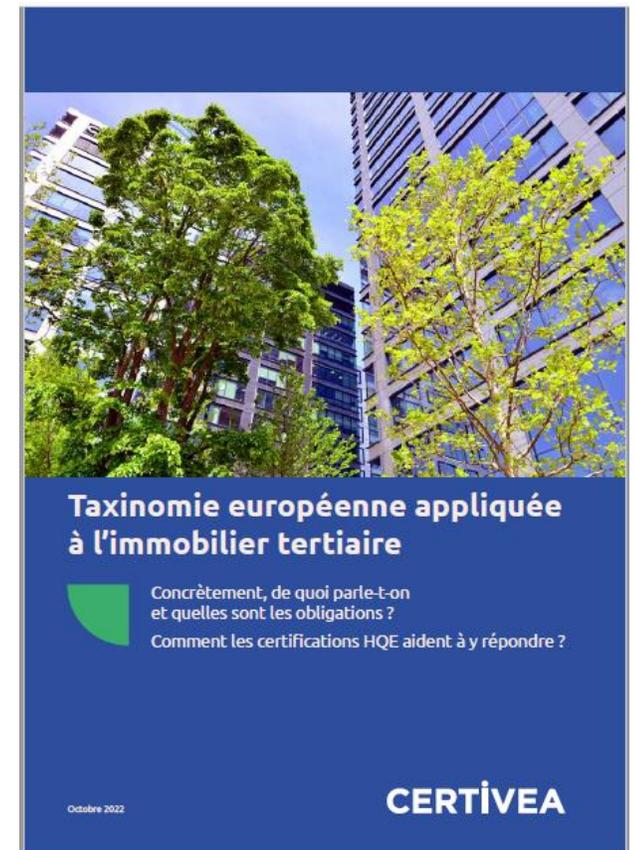
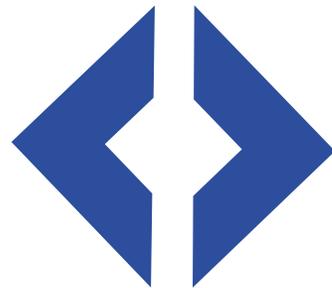
Comparaison des critères techniques de la Taxinomie et des exigences techniques des référentiels HQE dans toutes les situations possibles au regard du périmètre de l'étude, et recherche, pour chaque critère technique, si des exigences des différents référentiels HQE apportent les preuves ou la documentation requises



Construction des correspondances avec la contribution d'une équipe de **Deloitte** afin de mieux comprendre le point de vue d'un commissaire aux comptes sur le reporting extra-financier

## Les certifications HQE aident les entreprises financières et non-financières et leurs Commissaires aux Comptes à répondre aux nouvelles obligations de Reporting

- Les certifications **HQE-BD v4** (Construction, Rénovation et Exploitation) apportent **toutes les preuves que le bâtiment certifié remplit les critères de conformité avec la taxinomie**
- Les certifications HQE-BD v3 et NF HQE (Construction, Rénovation et Exploitation) apportent plusieurs preuves que plusieurs critères techniques de la taxinomie verte sont remplis.





# CERTIVEA

CERTIFICATEUR ENGAGÉ  
POUR DES CADRES DE VIE DURABLES

Tél : 01 40 50 28 45

Fax : 01 40 50 29 95

[www.certivea.fr](http://www.certivea.fr)