

EthiFinance

Étude « Panorama IR Immobilier 2025 - France »

Septembre 2025

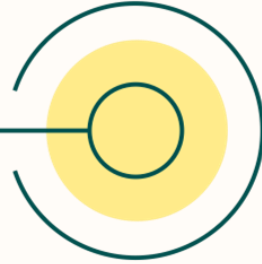




01

Présentation de l'étude

Présentation de l'étude « Panorama IR Immobilier – France »



EthiFinance présente la quatrième édition de son étude “**Panorama IR Immobilier - France**” consacrée à la **maturité des pratiques d’Investissement Responsable (IR)** des Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) françaises investissant dans des **actifs immobiliers**. L’échantillon analysé est constitué de **91 SGP** agréées par l’Autorité des Marchés Financiers (AMF) et gérant principalement des SCPI¹, des OPC² ou des OPPCI³.

L’intégration des considérations environnementales, sociales et de bonne gouvernance (ESG) pour le secteur immobilier est aujourd’hui un enjeu majeur : le secteur du bâtiment contribue à lui seul à **23% des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en France**⁴.

De nombreuses réglementations ont été mises en place pour réduire cet impact, tant à l’échelle européenne, avec l’intégration du secteur dans la **Taxonomie**, qu’à l’échelle française avec la **Règlementation Environnementale 2020 (RE2020)**, la **Loi Energie-Climat** ou encore le **Décret Tertiaire**. Les SGP immobilières jouent donc un rôle prépondérant dans l’atteinte de l’objectif de neutralité carbone à horizon 2050.

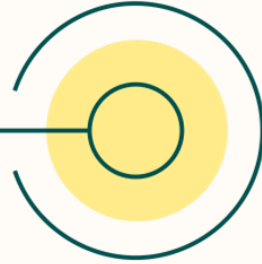
¹Sociétés Civiles de Placement Immobilier

²Organismes de Placement Collectif Immobilier

³Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobilier

⁴Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Contexte Finance Durable (1/2)



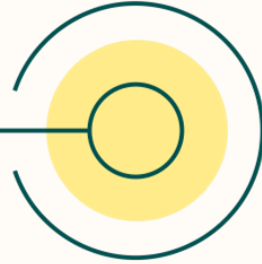
Après plusieurs années d'intégration, les enjeux ESG traversent une phase de repositionnement. Sous l'effet des tensions géopolitiques, du retour de la performance économique comme priorité centrale, et de divergences politiques selon les contextes géographiques et la maturité des marchés (notamment aux États-Unis), la dynamique ESG ralentit à l'échelle mondiale. Selon New Financial, les engagements publics ESG des acteurs financiers ont reculé de **15 %** depuis 2022¹.

En Europe, le cadre reste plus structurant mais entre dans une phase de **consolidation réglementaire**. La Commission européenne promeut désormais un **“Pacte pour l'avenir”**, souvent perçu comme un “pacte de compétitivité” visant à réconcilier durabilité et performance économique. La SFDR et la CSRD sont en cours de révision.

Bien que la crise du secteur de la gestion immobilière à partir de 2024 a représenté un frein important au développement des pratiques ESG, dans les faits, l'ESG a également pu être utilisé comme une réponse stratégique face aux défis structurels liés à cette crise (réglementation, valorisation des actifs, différenciation, résilience).

¹Source : Christopher Breen, New Financial

Contexte Finance Durable (2/2)



Dans ce contexte ambivalent, le secteur de la gestion immobilière n'échappe pas aux défis qui traversent la finance durable. Si le secteur continue de représenter un levier majeur de transition (via la décarbonation des bâtiments, la biodiversité ou la sobriété foncière), l'alignement entre discours et pratiques demeure hétérogène :

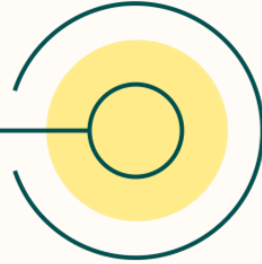
- Des écarts persistants entre les ambitions ESG affichées par les acteurs financiers et les réalités de portefeuille, en partie liés au coût et à la difficulté de collecter des données extra-financières fiables.
- La complexité croissante des exigences réglementaires entre parfois en tension avec les capacités opérationnelles des sociétés de gestion.

Dans ce contexte de consolidation, **l'édition 2025 de notre étude vise à fournir un état des lieux objectif et structuré des pratiques ESG au sein des sociétés de gestion immobilière françaises.** Cette étude cherche à évaluer non seulement la **maturité des dispositifs existants**, mais aussi les **trajectoires d'évolution**, en croisant plusieurs dimensions.

Périmètre & Méthodologie d'analyse (1/2)

L'analyse a été réalisée à partir d'un référentiel d'évaluation composé de **36 critères** permettant d'apprécier plusieurs dimensions :

- **Niveau d'ambition** (discours, engagement, politiques formalisées) ;
- **Degré d'implémentation opérationnelle** (intégration ESG dans la gestion, suivi des impacts, reporting) ;
- **Alignement avec les nouvelles attentes réglementaires et sociétales** (résilience climatique, biodiversité...).



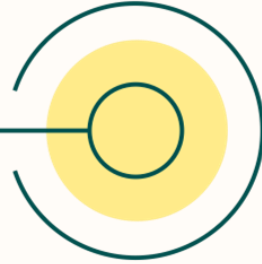
Le référentiel a été renforcé année après année afin de conserver un caractère discriminant et d'identifier les SGP ayant fourni les efforts les plus conséquents en matière ESG.

L'étude se base uniquement sur des **informations publiques**, accessibles directement sur le site internet des SGP.

Cette approche méthodologique est d'autant plus pertinente que depuis janvier 2023, les SGP commercialisant des fonds classés Article 8 ou Article 9 au sens de SFDR doivent communiquer leur stratégie d'intégration des facteurs de durabilité ou de poursuite des objectifs de durabilité dans la documentation précontractuelle, périodique, ainsi que sur leur site internet (fonds destinés aux clients non professionnels et démarche au niveau entité).

Périmètre & Méthodologie d'analyse (2/2)

Les **scores** obtenus permettent de **classer les SGP** selon **5 catégories** de maturité ESG :



Leaders (75–100) : démarche ESG très avancée et conformité complète (SFDR, Article 29 LEC)

Avancés (50–74) : démarche solide et généralement en conformité réglementaire

Intermédiaires (25–49) : démarche structurée mais encore incomplète

Limités (10–24) : engagements modestes, souvent limités aux exclusions et obligations réglementaires minimales

Faibles (<10) : démarche ESG peu ou pas formalisée

Il convient enfin de noter que la collecte des informations s'est arrêtée en **juin 2025** à des fins de consolidation et d'analyse des résultats.



02

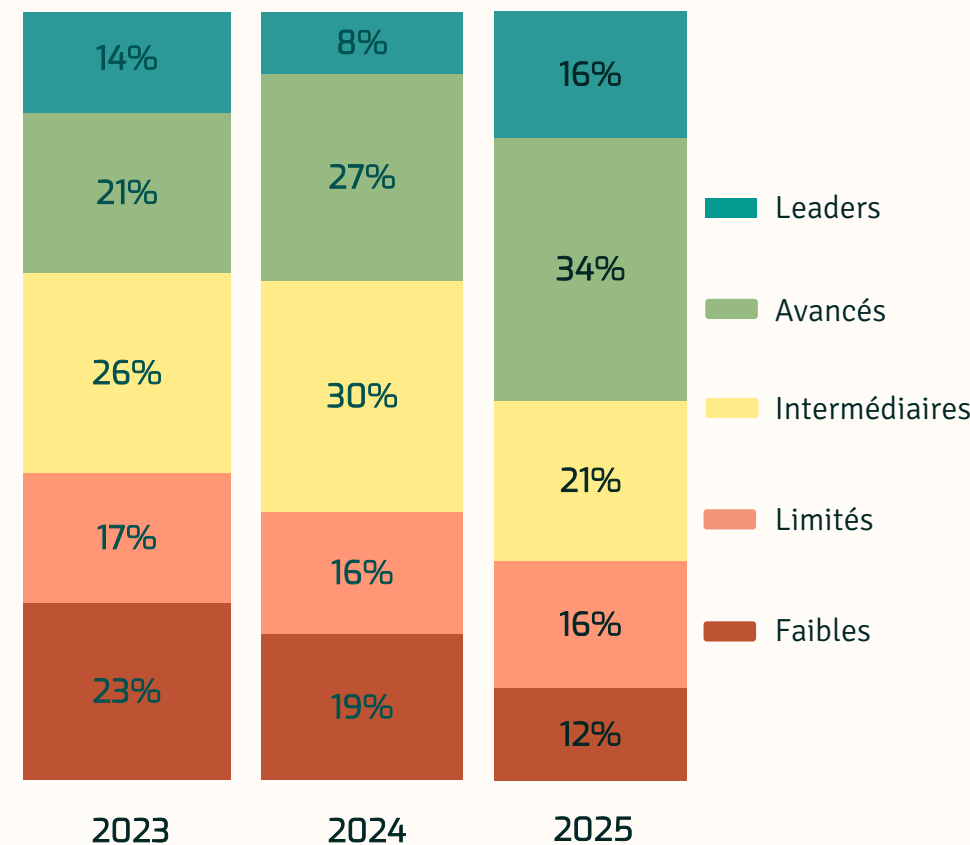
Résultats & Analyses

Répartition des SGP par catégorie de maturité ESG

- La catégorie des « **Leaders** » (75-100) a vu sa proportion **augmenter de 8 points**, portée par l'amélioration des pratiques ESG et le renforcement des moyens dédiés.
- Les « **Avancés** » (50-74) ont vu leur proportion totale **augmenter de 13 points** entre 2023 et 2025.
- La catégorie des « **Intermédiaires** » (25-49) a enregistré une **diminution de 5 points** entre 2023 et 2025, en raison de la **montée en maturité de plusieurs SGP** désormais classées parmi les « **Avancés** » voire les « **Leaders** ».
- La catégorie des « **Limités** » (10-24) a vu sa proportion **diminuer de seulement 1 point** par rapport à 2023, les **démarches ESG** des SGP analysées demeurant **modestes**.
- Enfin, la catégorie des « **Faibles** » (<10) a **diminué de 11 points**, passant de 23% à **12%** des SGP analysées entre 2023 et 2025, du fait de la progression notable de nombreuses SGP.

Nous pouvons ainsi souligner une **translation générale** de l'échantillon vers les catégories supérieures, confirmant l'**augmentation du niveau général de maturité ESG**.

Répartition des SGP en fonction de leur note de maturité ESG entre 2023 et 2025



Evolution de la répartition des SGP

- Le tableau ci-contre fait apparaître que 34 SGP, soit **41% des SGP** analysées en 2024, ont connu une **progression** pour atteindre un niveau de maturité ESG supérieur. Cette évolution traduit une formalisation croissante des processus ESG, notamment à travers l'adoption de politiques structurées, la mise en place de gouvernances dédiées ou encore l'amélioration du reporting.
- Au total, **près de la moitié des SGP (46%)** ont changé de catégorie entre 2024 et 2025, ce qui reflète un marché encore en pleine structuration, marqué par des avancées rapides mais hétérogènes en matière d'ESG.
- A l'inverse, seulement 4 SGP (**5% des SGP** analysées) ont vu leur niveau de maturité ESG **régresser entre 2024 et 2025**.

Répartition du nombre de SGP par catégorie en 2025 par rapport à 2024

2025 2024	Faibles	Limités	Intermédiaires	Avancés	Leaders
Faibles	7	3	4	1	-
Limités	-	9	4	2	-
Intermédiaires	-	3	9	13	-
Avancés	-	-	1	13	7
Leaders	-	-	-	-	7

L'évolution de la répartition concerne uniquement les 83 SGP qui étaient présentes en 2024 et en 2025 (sur les 91 de l'échantillon au total)

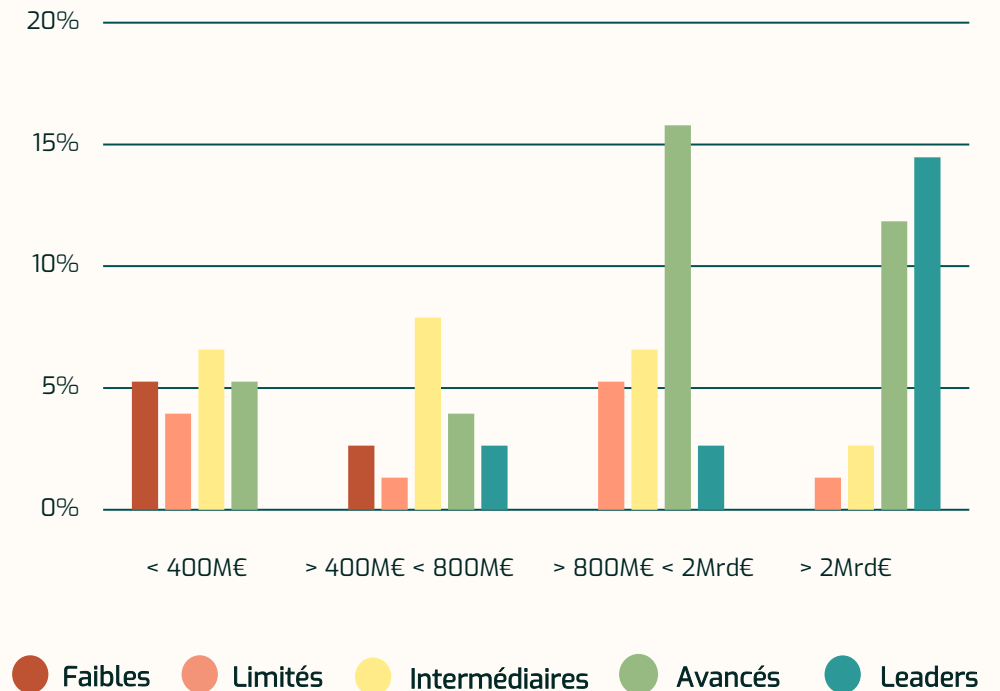
Maturité ESG et actifs sous gestion

Les SGP ayant le **plus d'actifs sous gestion** sont les plus à même d'être **fortement engagées en matière d'ESG**. Les problèmes de mise en œuvre de la démarche ESG des petites SGP ne sont souvent pas une question de volonté mais plus une question de **manque de moyens financiers**.

L'internalisation des outils et ressources ESG peut représenter un **coût trop important** pour ces SGP qui peuvent alors se tourner vers un dispositif externe via la **sous-traitance** de ces sujets.

- La majorité (75%) des SGP gérant moins de 400 millions d'euros d'actifs sous gestion ou Asset under Management (AuM) figurent dans les catégories « **Faibles** », « **Limités** » et « **Intermédiaires** ».
- A l'inverse, les SGP gérant plus de 2 milliards d'euros d'actifs se retrouvent majoritairement (87%) dans les catégories « **Avancés** » et « **Leaders** ».
- 47% des « **Leaders** » et des « **Avancés** » gèrent **plus de 2 milliards d'euros d'AuM** et seulement 9% d'entre eux gèrent moins de 400 millions d'euros d'AuM.

Répartition des SGP par catégorie selon les actifs sous gestion en 2025



Moyens dédiés à l'ESG

Moyens internes

En 2025, la majorité des SGP renforcent leurs **moyens internes** pour structurer leur démarche ESG.

- 68% ont mis en place des **actions de sensibilisation ou de formation** des équipes, et 55% disposent d'**au moins une personne en interne** en charge des sujets ESG, contre 41% en 2024.

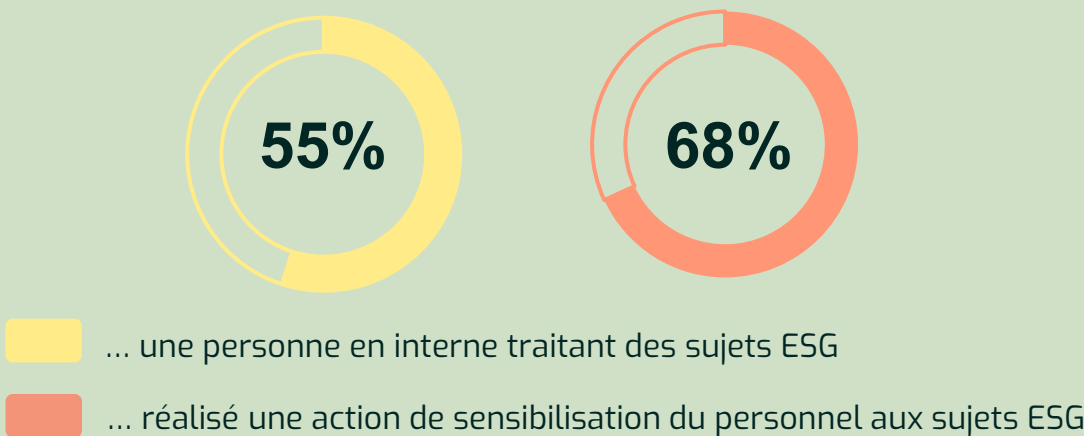
Ces chiffres traduisent une **professionnalisation croissante** du secteur, notamment parmi les acteurs les plus matures. Les SGP classées « Leaders » et « Avancées » ont quasiment toutes mises en place ces dispositifs, traduisant une **intégration forte de l'ESG dans leur fonctionnement interne**.

A l'inverse, les catégories « Limités » et « Faibles » se distinguent par un **manque persistant de ressources humaines et de formation dédiées**, freinant la structuration de leur démarche. Cette **hétérogénéité dans les moyens** reflète encore une **fracture nette entre les acteurs avancés et le reste du marché**.

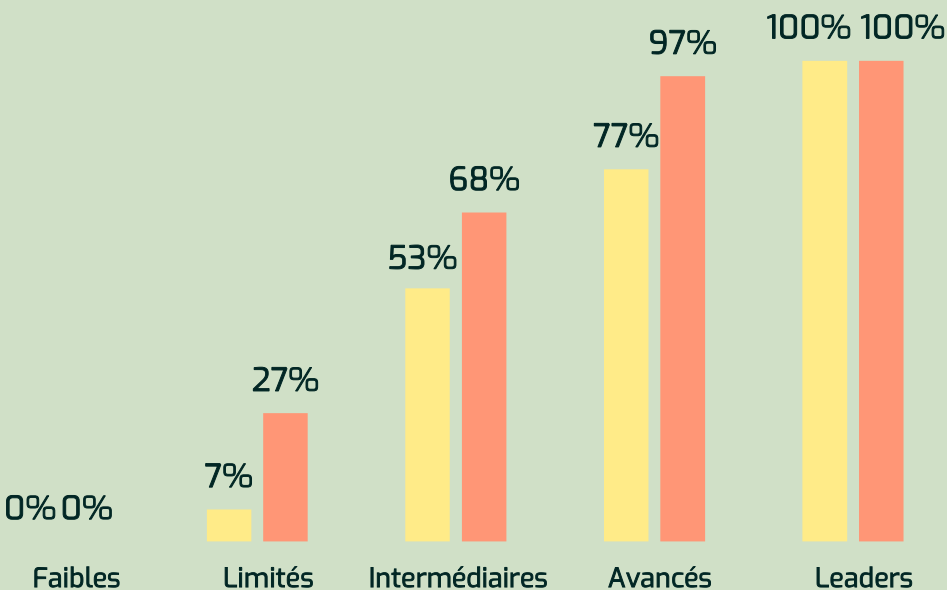
Les leaders disposent d'une équipe ESG en interne (**73% des leaders**), pratique pouvant représenter un coût important : la sous-traitance peut ainsi représenter une alternative efficace

Moyens internes dédiés à l'ESG

Part des SGP ayant au moins ...



Moyens internes dédiés à l'ESG, par catégorie



Moyens dédiés à l'ESG

Moyens externes

Les résultats montrent que **56% des SGP** ont recours à des **prestataires techniques** pour l'évaluation ESG des actifs, et **58%** à des **sociétés de conseil ESG**. Ces moyennes masquent de fortes disparités selon le niveau de maturité : aucune société "faible" n'a recours à ces expertises externes, contre **81 à 93%** des sociétés "avancées" ou "leaders".

Cela reflète une tendance claire : **plus une société est mature, plus elle s'appuie sur des partenaires spécialisés** pour structurer et fiabiliser sa démarche.

Les informations recueillies montrent que certaines SGP consacrent des **budgets importants** aux moyens ESG externes, pouvant représenter jusqu'à **7% des frais généraux**.

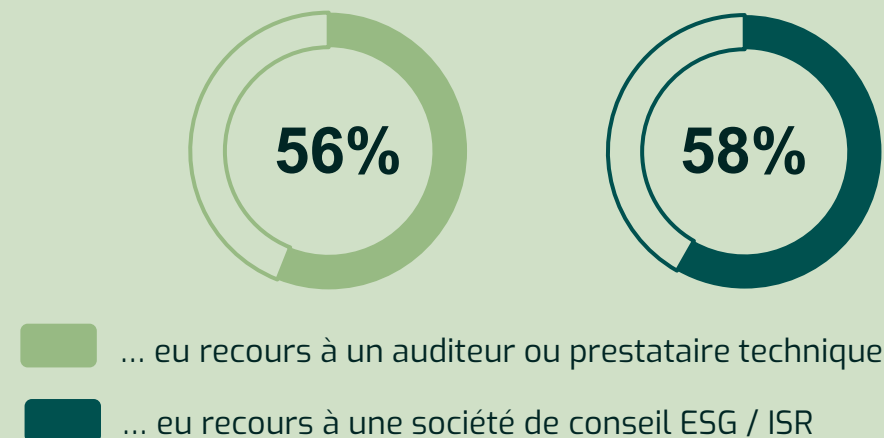
En moyenne, les SGP qui communiquent leurs données investissent **entre 100 000 et 300 000 € par an**, ce qui représente souvent **2 à 4% de leurs charges**.

Ces montants couvrent à la fois:

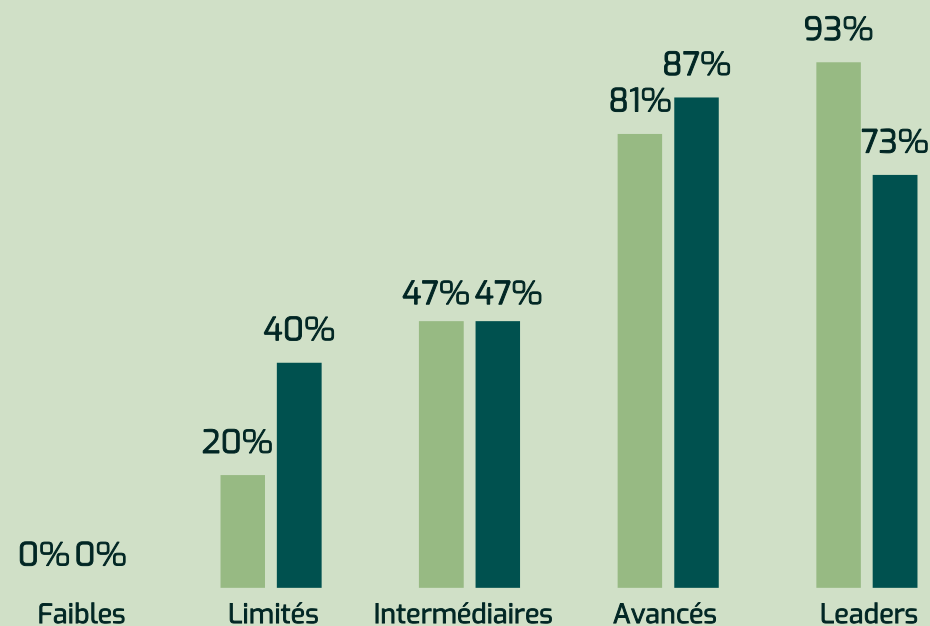
- les audits ISR,
- l'externalisation des fonctions ESG,
- la fourniture de données,
- le conseil stratégique ESG.

Moyens externes dédiés à l'ESG

Part des SGP ayant ...



Moyens externes dédiés à l'ESG, par catégorie



Démarche ESG

Critères ESG

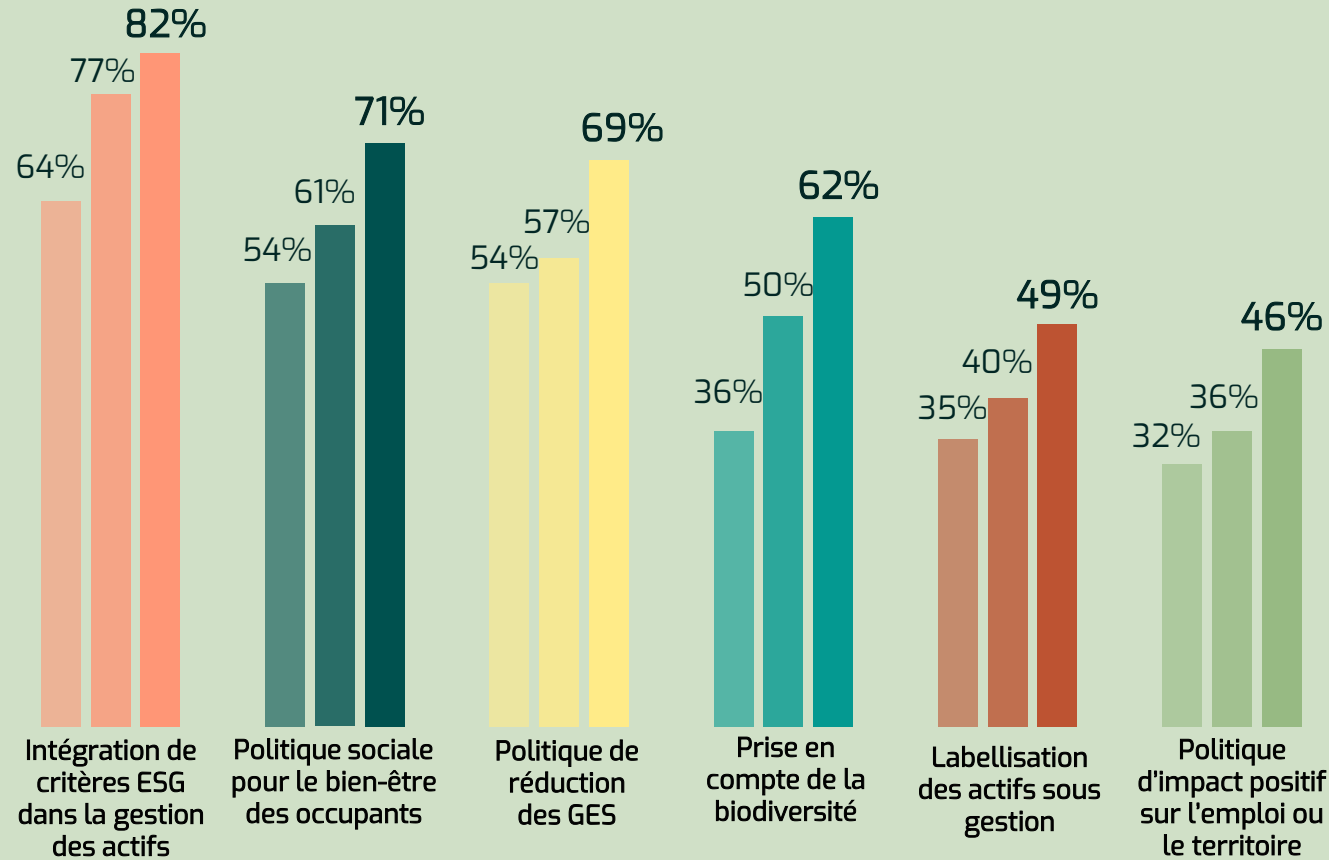
Entre 2023 et 2025, la maturité ESG des SGP progresse de manière constante sur l'ensemble des six critères principaux analysés. **L'intégration des critères ESG dans la gestion des actifs** demeure le socle principal des démarches, atteignant **82% des SGP en 2025**, contre 64% en 2023. Parallèlement, d'autres volets prennent une place croissante dans les politiques ESG des sociétés de gestion :

- La **prise en compte de la biodiversité** enregistre l'évolution la plus marquée (+26 points en deux ans), traduisant une meilleure appropriation de cet enjeu longtemps secondaire.
- Les **politiques de réduction des émissions de GES** et celles en faveur du **bien-être des occupants** progressent également de manière significative, respectivement mises en œuvre par **69%** et **71%** des SGP en 2025.

Des sujets historiquement portés par les SGP les plus avancées, comme la **labellisation des actifs immobiliers** ou les **politiques d'impact territorial et social**, sont désormais intégrés par une part croissante du marché, même si leur diffusion reste plus progressive (respectivement **49%** et **46%** en 2025).

Ces évolutions traduisent une **structuration plus complète et plus diversifiée des démarches ESG**.

Critères ESG les plus fréquemment pris en compte dans la démarche ESG entre 2023 et 2025



Démarche ESG

Préservation de la biodiversité

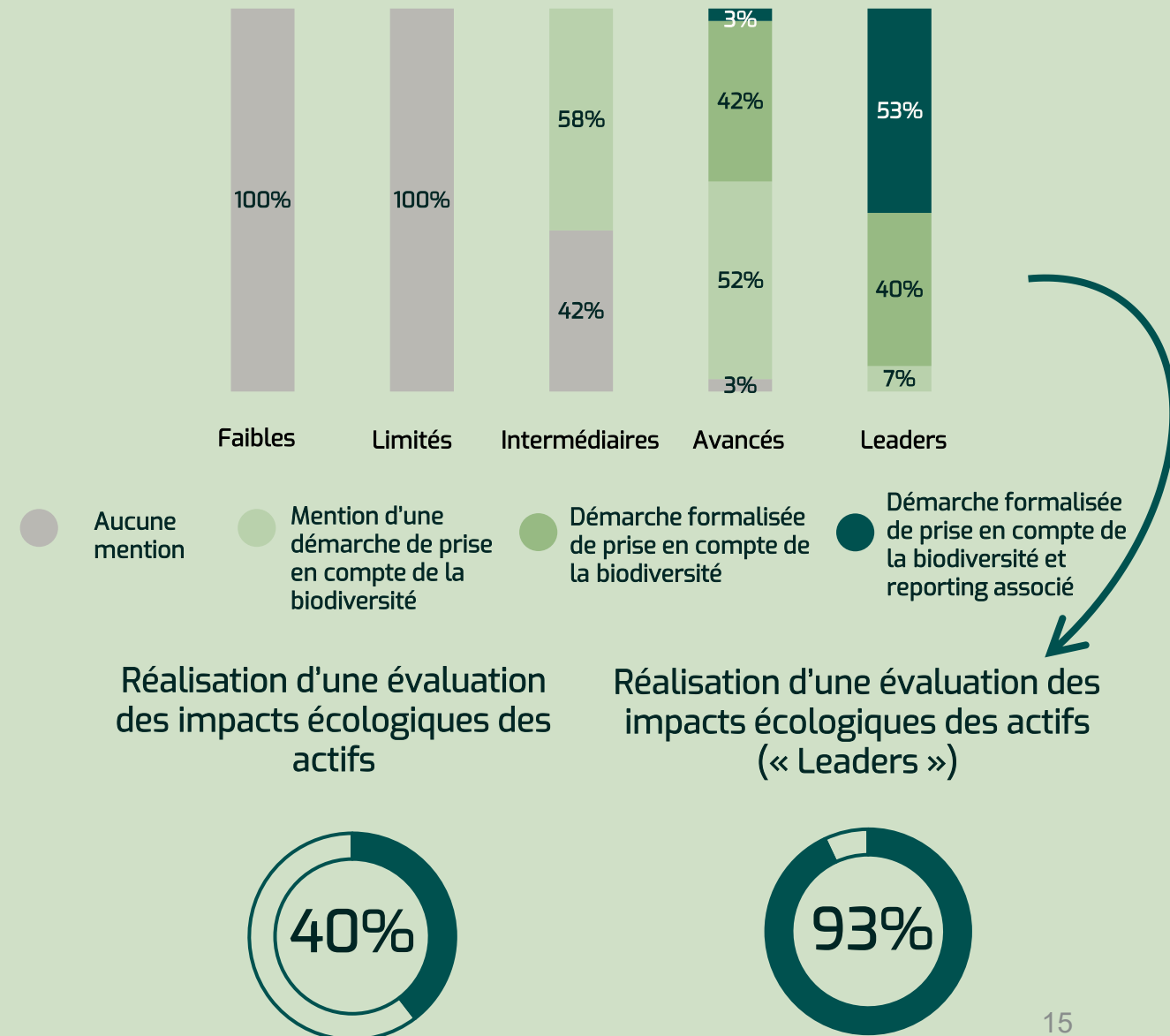
En 2025, la prise en compte des enjeux biodiversité continue de progresser, bien qu'elle reste encore l'apanage des SGP les plus avancées. **62% des sociétés de gestion analysées mentionnent désormais une démarche**, qu'elle soit sommaire ou formalisée, contre 50 % en 2024.

100% des "Leaders" intègrent la biodiversité dans leur stratégie, avec une différenciation marquée selon le degré de maturité :

- La moitié d'entre eux vont jusqu'à **formaliser leur démarche avec un reporting associé**, gage de transparence et de pilotage opérationnel ;
- À l'inverse, **aucune SGP "Limitée" ou "Faible"** ne mentionne encore cet enjeu, révélant un **retard persistant** chez certains acteurs.

Un nouvel indicateur introduit cette année permet d'affiner le diagnostic : **40% des SGP ont réalisé une évaluation des impacts écologiques de leurs actifs ou de leurs projets**, exclusivement parmi les profils les plus avancés. Cette dynamique confirme que la biodiversité s'impose progressivement comme un nouveau pilier structurant des démarches ESG les plus ambitieuses.

Prise en compte de la biodiversité, par catégorie



Démarche ESG

Démarche d'adaptabilité / résilience

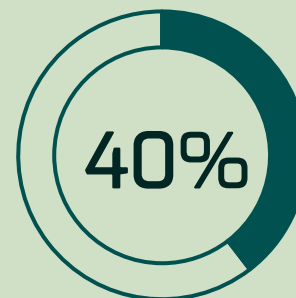
L'indicateur portant sur la **résilience et l'adaptabilité des actifs** permet d'évaluer la capacité des sociétés de gestion à **anticiper les impacts du changement climatique**, notamment les aléas physiques (canicules, inondations, etc.) et les évolutions réglementaires (confort d'été, performance énergétique, décret tertiaire...).

- En 2025, **40% des SGP** mentionnent une telle démarche, mais **seules 7%** vont jusqu'à formaliser un **plan de travail dédié**.
- Même parmi les plus matures, cette traduction opérationnelle reste minoritaire : seuls **27% des leaders** et **6 % des avancés** ont mis en place un tel plan.

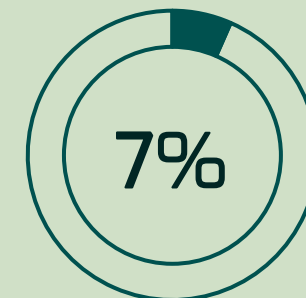
Ces résultats montrent que, si la **prise de conscience progresse** (73% des leaders abordent le sujet), la **mise en œuvre concrète reste limitée**, alors même qu'il s'agit d'un levier clé pour maintenir la valeur des actifs sur le long terme.

Seules **7%** des SGP ont un plan de travail pour l'adaptabilité et la résilience de leurs actifs.

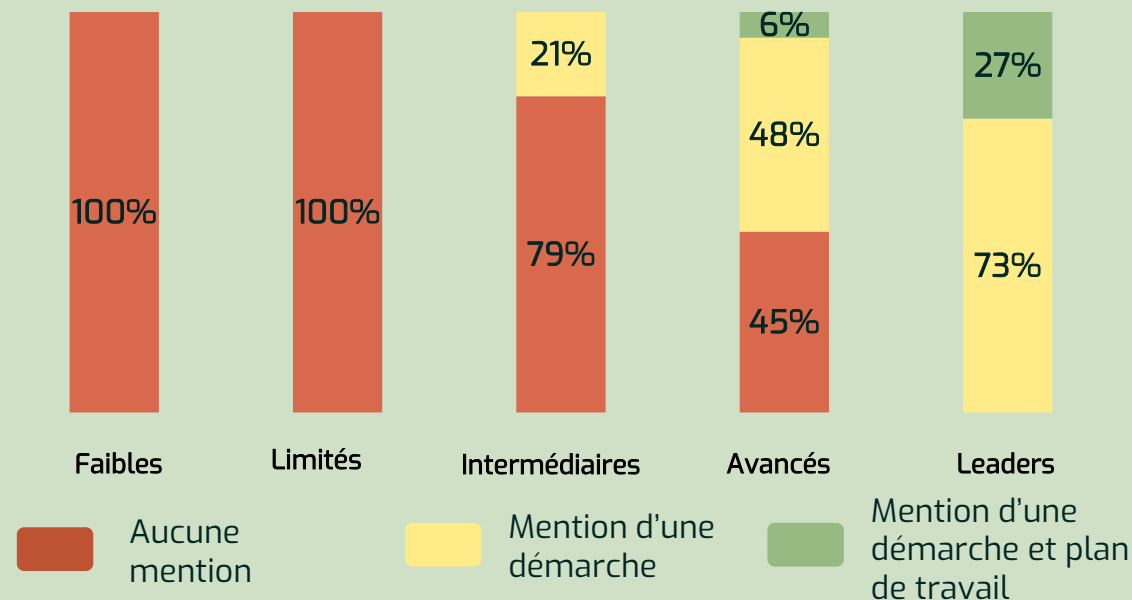
Mention d'une démarche



Mention d'une démarche et plan de travail



Démarche d'adaptabilité / résilience des actifs par catégorie



Conformité réglementaire

SFDR – Articles 3 & 5

Rappels

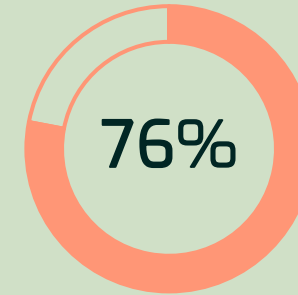
- L'article 3 de SFDR requiert des SGP la publication sur leur site internet des informations concernant la **prise en compte des risques de durabilité** dans leur processus d'investissement.
- L'article 5 concerne la communication sur la prise en compte de l'intégration des risques de durabilité dans la **politique de rémunération**.

Constats

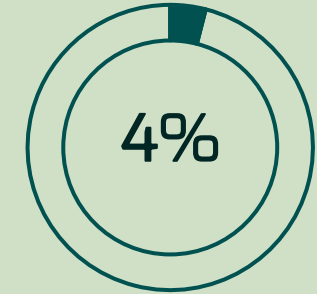
- **25%** des SGP analysées ne communiquent pas sur la prise en compte des **risques de durabilité** dans leur processus d'investissement ;
- **75%** des SGP affirment avoir identifié les **risques de durabilité** et dans la plupart des cas, mis en place des **actions pour les atténuer (45% des SGP)** ;
- **76%** des SGP publient les informations demandées concernant la **politique de rémunération (Article 5 SFDR)**.

Du fait de données complexes ou indisponibles, la **quantification de l'impact financier des risques sur la valorisation des portefeuilles** reste marginale.
Seules **4%** des SGP se plient à l'exercice.

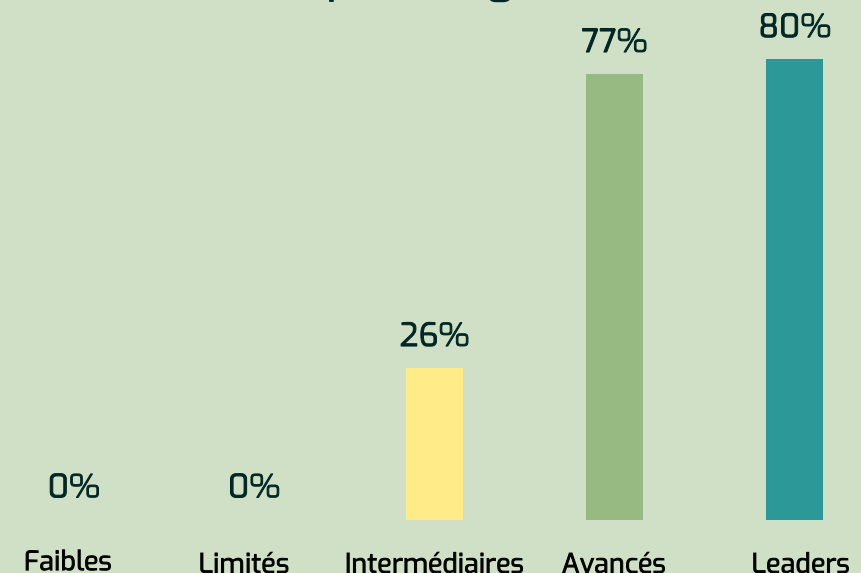
Respect des exigences de l'Article 5 SFDR



Quantification de l'impact financier des risques sur la valorisation des portefeuilles



Intégration des risques de durabilité dans le processus d'investissement et mise en place d'actions d'atténuation, par catégorie



Conformité réglementaire

SFDR – Article 4

Rappels

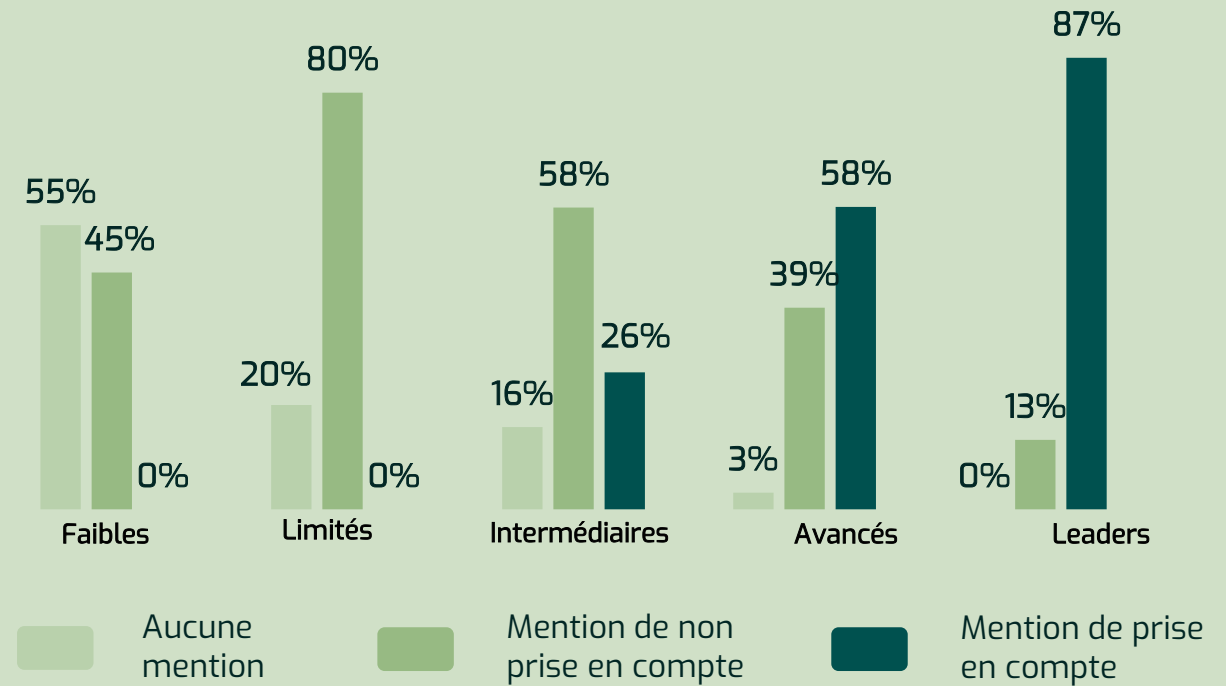
- L'article 4 impose de rendre publique sur le site internet des SGP la manière dont elles prennent en compte les *Principal Adverse Impact (PAI)* – cf. indicateurs en annexe 1.
- L'obligation de prise en compte des PAI concerne seulement les SGP de plus de 500 salariés ou celles dont la maison mère compte plus de 500 salariés. Le cas échéant, elles doivent communiquer qu'elles ne les prennent pas en compte et détailler la raison pour laquelle elles ne le font pas (« *Comply or Explain* »).

Constats

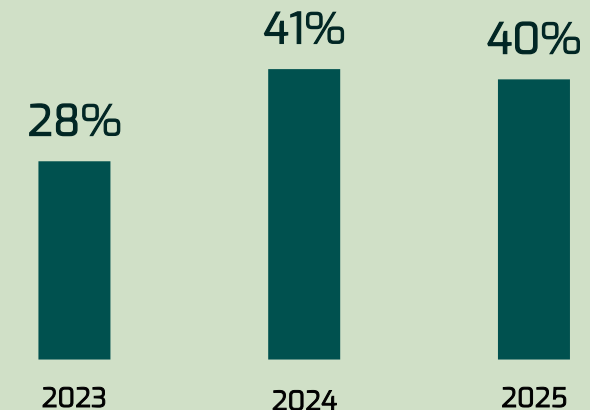
- En 2025, seulement 40% des SGP déclarent prendre en compte les PAI, un chiffre stable par rapport à 2024 (41%). Cette stagnation s'explique sans doute par la difficulté de collecte des données et le manque de ressources internes.
- En revanche, la conformité progresse : 86% des SGP communiquent désormais clairement sur leur prise en compte (ou non) des PAI, contre 79% en 2024.

Seules 14% des SGP sont aujourd'hui en situation de non-conformité, contre 21% l'an dernier.

Déclarations de prise en compte des PAI



Evolution de la déclaration de prise en compte des PAI



Conformité réglementaire

Alignement à la Taxonomie

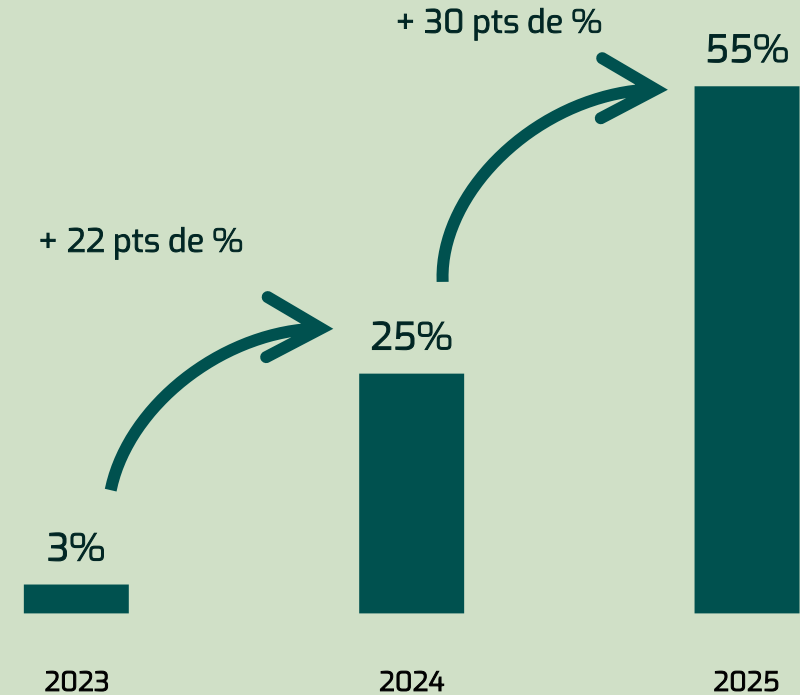
Depuis l'entrée en vigueur de l'obligation de publication imposée par l'Article 29 LEC, les SGP gérant plus de 500 M€ doivent publier leur taux d'alignement à la Taxonomie européenne - cf. informations en annexe 2, quel que soit la classification SFDR de leurs fonds.

En 2025, **55% des SGP analysées** ont publié un alignement à la taxonomie, contre 25% en 2024 et seulement 3% en 2023. Cette forte progression illustre une **prise de conscience croissante des enjeux réglementaires** et une **amélioration des capacités internes** à produire et collecter les données nécessaires. La **qualité de la méthodologie de calcul de l'alignement rapporté** manque cependant souvent de **détail**.

- Parmi les SGP soumises à l'obligation (actifs sous gestion >500 M€), **70% ont publié leur alignement en 2025** (soit 40 SGP sur 57). Si cette part reste perfectible, elle marque une **avancée significative** en un an (+32 points).

Cependant, l'exercice reste encore perçu comme complexe : de nombreuses SGP justifient leur non-publication par un **manque de moyens dédiés** ou par la **difficulté à établir un lien robuste entre les actifs détenus et les critères techniques de la Taxonomie**, notamment en immobilier.

Communication de l'alignement avec la Taxonomie



Classification des fonds

En 2025, **68%** des SGP analysées déclarent gérer au moins un fonds classé Article 8, contre 62% en 2024 et 38% en 2023. Cette progression continue reflète une **intégration croissante des enjeux ESG dans l'offre de fonds immobiliers**, devenue désormais majoritaire sur le marché.

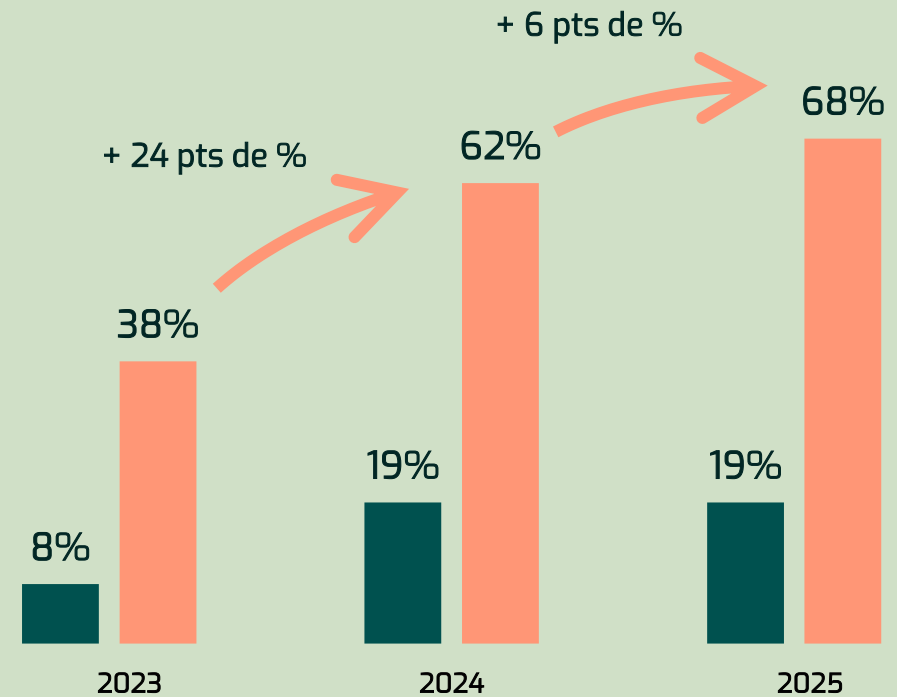
En revanche, la part des SGP déclarant gérer au moins un fonds classé Article 9 se stabilise à 19%, après une hausse notable entre 2023 et 2024. Cette **stagnation s'explique par le durcissement du cadre réglementaire** (définition plus encadrée de l'« investissement durable » et craintes de **greenwashing** ou de **reclassification**) ainsi qu'une **conjoncture économique difficile** pour le secteur (**peu de nouveau fonds lancés**).

Cette classification reste **réservée aux SGP les plus matures** :

- **67% des « Leaders »** gèrent au moins un fonds Article 9,
- contre **13% des « Avancés »** et **16% des « Intermédiaires »**,
- aucune SGP « Limité » ou « Faible » ne propose actuellement ce type de fonds.

L'article 9 demeure ainsi **un marqueur d'ambition forte en matière d'impact et de durabilité** mais encore peu accessible pour une majorité d'acteurs.

Existence d'au moins un fonds classé Article 8 ou Article 9 dans la gamme de fonds gérés



■ Article 9 ■ Article 8

Conformité réglementaire

Rapport Article 29 LEC

Rappels

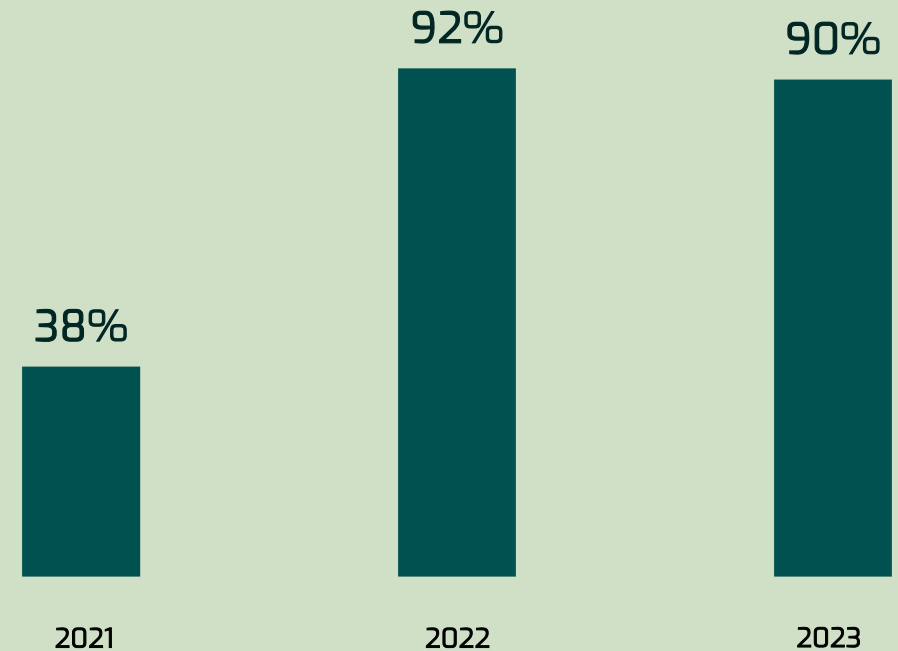
- La plateforme réglementaire *Climate Transparency Hub (CTH)* de l'Agence de la Transition Écologique (ADEME), qui regroupe tous les rapports annuels relatifs à l'Article 29 de la **Loi Énergie Climat (LEC)**, offre une visibilité sur le respect des obligations de transparence instaurées par l'Article 29 LEC.

Constats

- **90%** des SGP analysées ont publié (sur leur site internet ou sur le site de l'ADEME) un rapport Article 29 LEC.
- **Légère baisse de 2 points** par rapport à 2024 qui ne traduit pas un recul de la conformité, mais s'explique par l'intégration cette année de nouvelles SGP dans le périmètre d'analyse, dont certaines ne sont pas encore concernées par l'obligation de publication, celle-ci portant sur l'exercice N-1.

10% des SGP analysées n'ont pas rendu public ce rapport en 2023, se mettant ainsi **en situation de non-conformité avec la Loi Énergie Climat (LEC)**.

Evolution de la publication du rapport Article 29 LEC (pour les exercices 2021, 2022 et 2023)



Publication des rapports Article 29 LEC en 2024 pour l'exercice 2023. Les rapports publiés en 2025 pour l'exercice 2024 ne sont pas pris en compte en raison de leur publication après la collecte des données, arrêtée en juin 2025.

Engagements volontaires

Niveau SGP

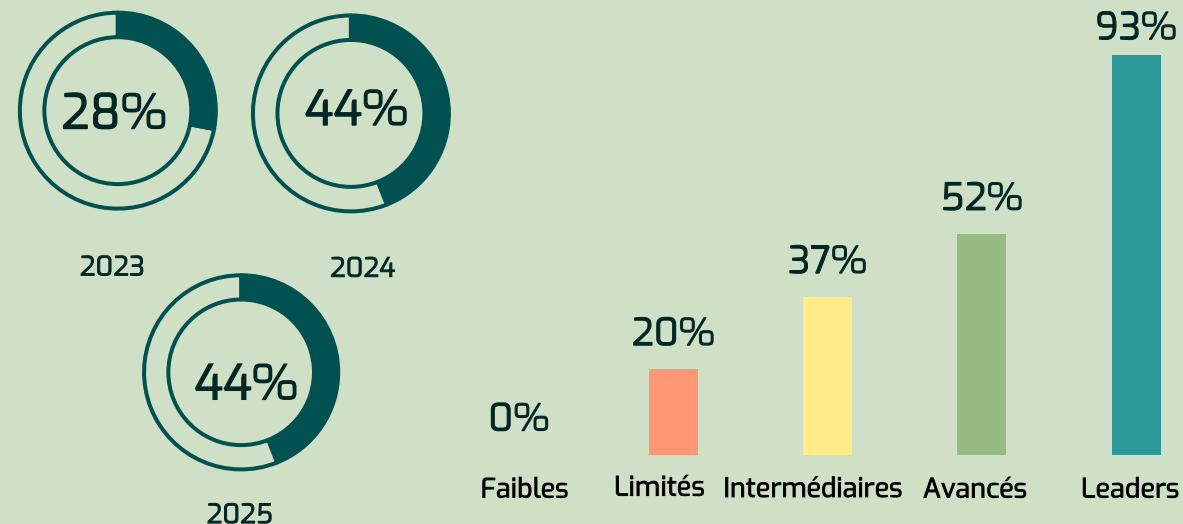
- Les *Principles of Responsible Investment (PRI)* des Nations-Unies engagent depuis 2006 les acteurs financiers à intégrer activement les facteurs ESG dans leur processus d'investissement.
- En 2025, **44% des SGP analysées sont signataires des PRI**, soit un taux identique à celui observé en 2024, après une nette progression entre 2023 et 2024. Cette stabilité traduit un **palier atteint dans l'adoption de ce cadre de référence**, aujourd'hui bien ancré chez les acteurs les plus avancés.

Parmi les SGP les plus matures,
93% des « Leaders » sont signataires des PRI.

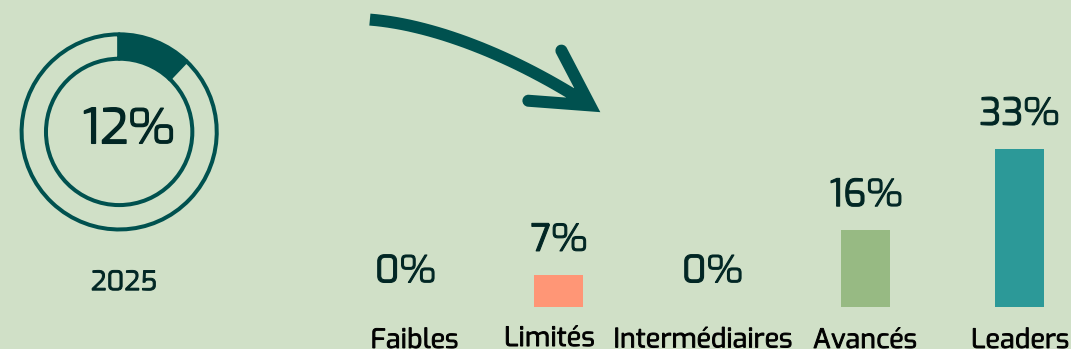
- Le **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)** est une organisation privée à but lucratif qui propose **d'évaluer et de comparer la performance extra-financière des sociétés immobilières** à travers un **benchmark annuel**. Les évaluations du GRESB sont alignées sur les cadres de reporting internationaux tels que les PRI.
- Seules **12%** des SGP sont membres du GRESB en 2025, ce type d'adhésion **demeure réservé à des acteurs structurés et de taille significative**.

La majorité (73%) des membres du GRESB possèdent une part de leur activité tournée à l'international et 100% des membres du GRESB gèrent plus de 2 milliards d'euros d'AuM.

Répartition des SGP signataires des PRI, par catégorie



Répartition des SGP membres du GRESB, par catégorie



Engagements volontaires

Niveau fonds

Rappels

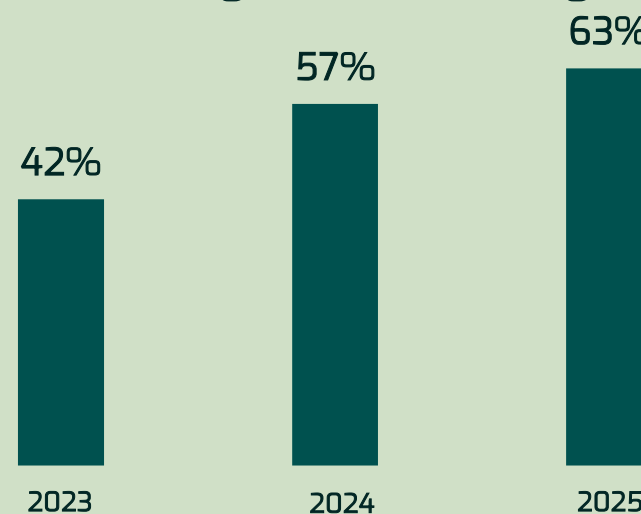
Depuis juillet 2020, les fonds immobiliers sont éligibles au **Label ISR**. Ce label est attribué aux fonds appliquant des approches « *best-in-progress* », c'est-à-dire qui mettent en avant une volonté d'amélioration de la performance ESG des actifs sous gestion. Des travaux de révision du label ISR immobilier sont actuellement reportés à plus tard par le comité du label, en attendant la révision SFDR.

Constats

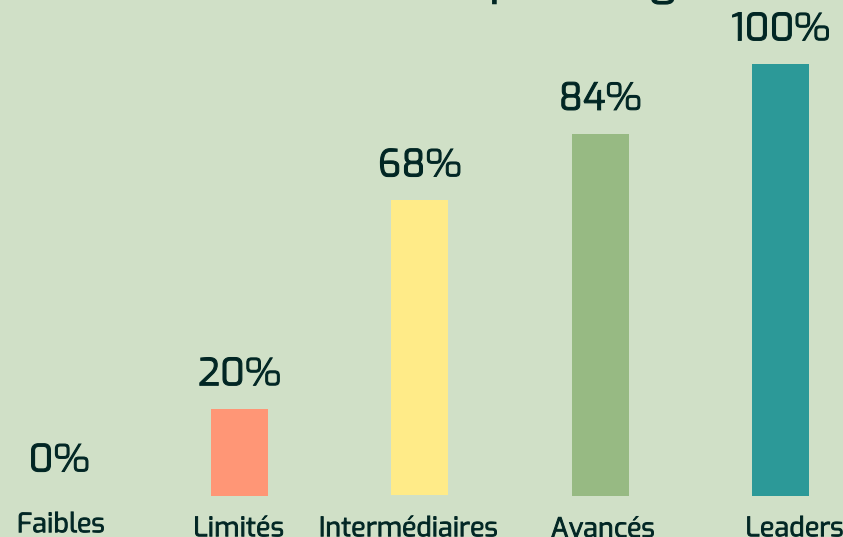
- La labellisation ISR d'un fonds devient une **pratique majoritaire** chez les SGP, puisque **63%** gère au moins un fonds labellisé ISR en 2025, contre 42% en 2023 et **22%** en 2021.
- Cette hausse rapide s'explique principalement par des **exigences accrues** de la part des investisseurs institutionnels et privés, le label ISR étant actuellement **la certification la plus prisée** sur le marché.

Nous observons une **différenciation forte en matière de labellisation ISR** entre les « Leaders », « Avancés » et « Intermédiaires » qui sont une majorité à avoir au moins un fonds labellisé ISR et les « Limités » et les « Faibles ».

Existence d'au moins un fonds labellisé ISR dans la gamme de fonds gérés



Répartition des SGP ayant au moins un fonds labellisé ISR, par catégorie

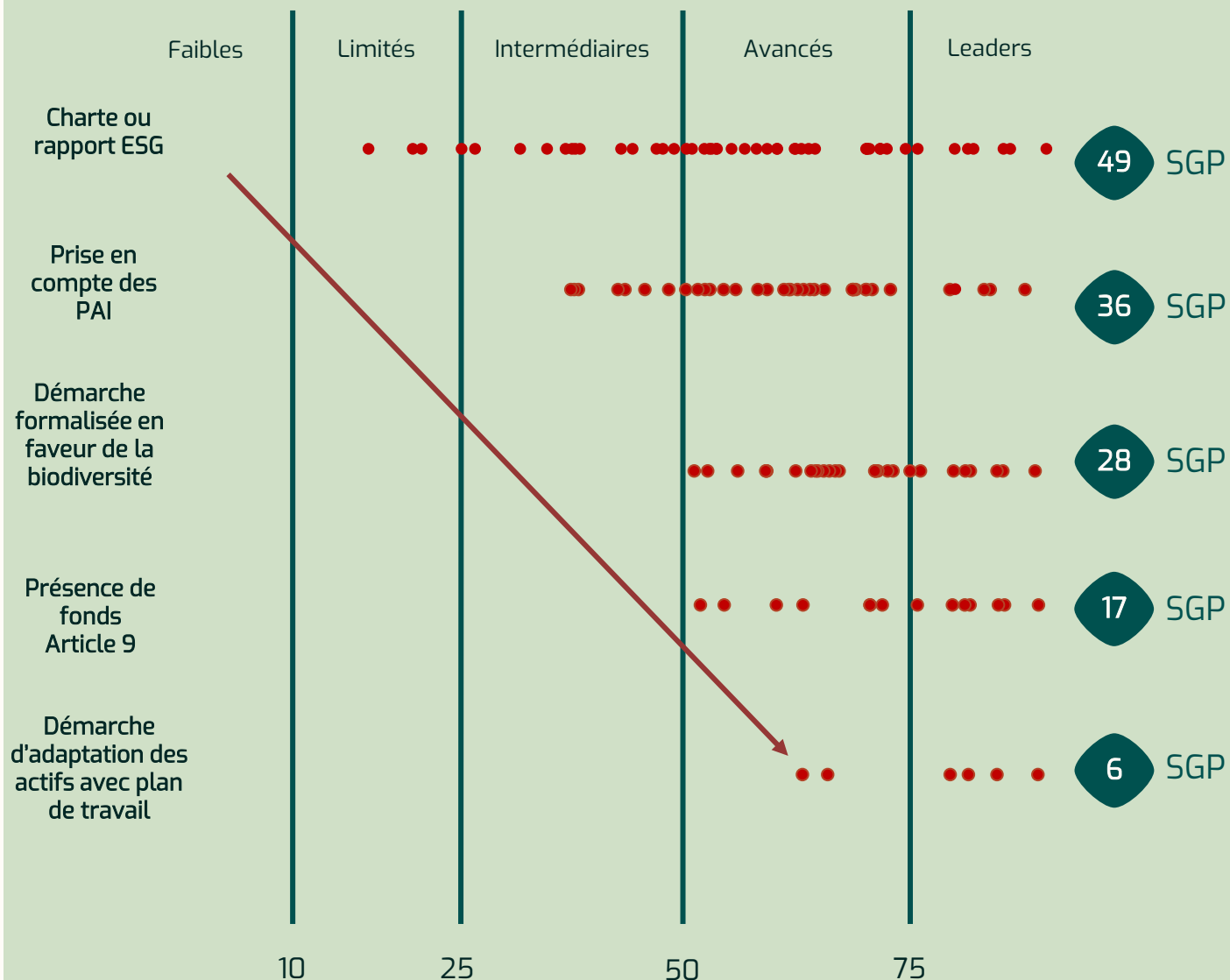


Ligne directrice

Le schéma ci-contre illustre les **étapes communément suivies par les SGP** dans le cadre de leur **stratégie ESG**. Elles constituent une **trajectoire typique** lors de sa mise en œuvre.

- La démarche débute par la **formalisation d'une politique ESG**, présentée dans une charte ou un rapport ESG, qui décrit la manière dont les critères ESG sont intégrés dans le processus d'investissement ainsi que les moyens déployés pour les mettre en œuvre.
- Vient ensuite la **prise en compte des PAI**, pratique exigeante qui renforce l'analyse d'impact et la transparence.
- Certaines SGP vont plus loin en adoptant une **démarche formalisée en faveur de la biodiversité**, intégrant par exemple des engagements spécifiques de préservation et de restauration des écosystèmes.
- Un niveau d'engagement supplémentaire est atteint lorsque la société gère **au moins un fonds classé Article 9 SFDR**, traduisant une ambition forte en matière d'investissement durable.
- Enfin, les SGP les plus avancées développent une **démarche d'adaptation ou de résilience des actifs sous gestion**, accompagnée d'un plan de travail visant à anticiper et réduire l'impact financier des évolutions climatiques et environnementales.

Répartition des notes ESG des SGP intégrant les pratiques de la ligne directrice



Principales tendances

Conformité réglementaire

En 2025, **86 %** des SGP publient une déclaration conforme sur la prise en compte (ou non) des PAI, contre 79 % l'an passé. Cette amélioration de la **transparence déclarative** masque toutefois un **ralentissement de la mise en œuvre effective** : seulement **40 %** des SGP déclarent prendre en compte les PAI, un niveau quasi stable par rapport à 2024 (41 %). Par ailleurs, la **quantification de l'impact financier des risques ESG** ou l'**évaluation de l'alignement taxonomique** restent très peu développées, illustrant une conformité encore partielle aux exigences réglementaires.

Biodiversité

En 2025, la question de la biodiversité entre davantage dans les **pratiques**, en particulier chez les SGP les plus avancées, qui initient des **évaluations d'impact** ou mobilisent des outils comme la **cartographie des risques écologiques**. Cependant, la **quantification des impacts**, la **définition d'objectifs mesurables** et le **reporting biodiversité** restent rares. La plupart des démarches se limitent encore à l'identification des enjeux ou à des engagements généraux, sans traduction opérationnelle systématique.

Financiarisation des risques climatiques

Plusieurs SGP renforcent en 2025 l'**analyse des risques physiques** (exposition aux aléas climatiques) ou des **risques de transition** (inadaptation aux exigences réglementaires ou de marché). Cependant, **seules quelques SGP quantifient réellement les impacts financiers** de ces risques sur la valorisation des actifs ou les coûts d'exploitation. Des outils externes existent pour accompagner les SGP, comme l'outil **CRREM**, qui permet d'**évaluer la perte de valeur potentielle des actifs immobiliers selon différents scénarios de changement climatique et de transition énergétique**.

Résilience & Adaptabilité

Face à l'intensification des aléas climatiques et des contraintes réglementaires, **des démarches d'adaptation et de résilience se mettent en place**. Certaines SGP initient des **plans de travail adaptés aux risques physiques**, ou renforcent le suivi de l'**adaptabilité du bâti** (modularité, ventilation naturelle, confort d'été, etc.). Ces actions, encore marginales, montrent une prise de conscience croissante du besoin d'**anticiper les évolutions climatiques**. Elles constituent des leviers clés pour articuler performance ESG et gestion durable des actifs.



03

Annexe 1 - PAI

Focus sur les *Principal Adverse Impacts (PAI)*

Dans le cadre des annexes de SFDR, les tables 1, 2 et 3 rassemblent les PAI dits « obligatoires » et « optionnels ».

La table 1 de l'annexe I regroupe les PAI « obligatoires » :

Indicateurs environnementaux	Émissions de gaz à effet de serre (GES)	1. Émissions de gaz à effet de serre 2. Empreinte carbone 3. Intensité des gaz à effet de serre des sociétés bénéficiaires des investissements 4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles
	Énergie	5. Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable 6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique
	Biodiversité	7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité 8. Rejets dans l'eau 9. Ratio de déchets dangereux et de radioactifs
Indicateurs sociaux	Droits de l'Homme	10. Violations des principes du Pacte mondial des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales 11. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du Pacte Mondial des Nations unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales
	Égalité des sexes	12. Écart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé 13. Mixité au sein des organes de gouvernance
	Armes	14. Exposition à des armes controversées

Focus sur les *Principal Adverse Impacts (PAI)*

En complément, des **indicateurs spécifiques** sont définis pour les investissements dans des émetteurs souverains et supranationaux et sur **les investissements dans des actifs immobiliers**.

Indicateurs spécifiques	Souverains	15. Intensité de GES des pays d'investissement 16. Pays d'investissement connaissant des violations de normes sociales
	Immobilier	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers 18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique



04

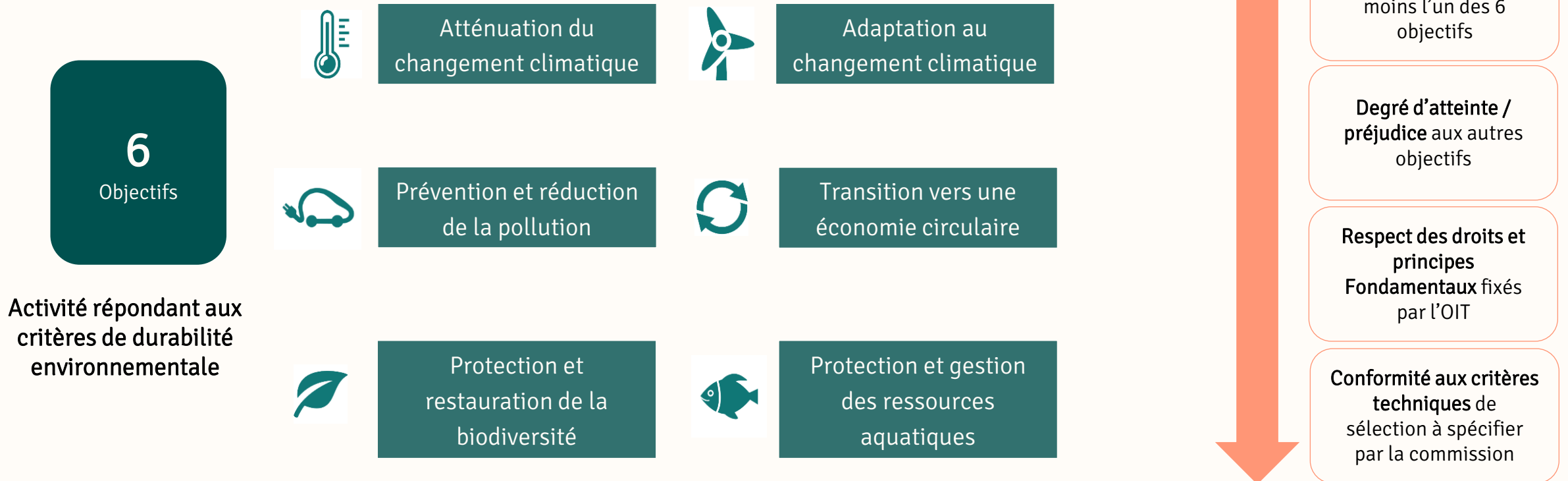
Annexe 2 – Taxonomie européenne

Focus sur la Taxonomie de l'UE

Règlement (UE) 2020/852

Le règlement établit les critères permettant d'évaluer si une activité économique est durable sur le plan environnemental afin de **déterminer le degré de durabilité environnementale d'un investissement**.

Il existe **6 objectifs** afin d'harmoniser les critères déterminant le degré de durabilité environnementale :



Focus sur la Taxonomie de l'UE

Secteur immobilier

La Taxonomie de l'UE identifie plusieurs activités immobilières éligibles :

- Construction de bâtiments neufs,
- Rénovation de bâtiments existants,
- Acquisition et gestion de biens immobiliers,
- Installation ou maintenance d'équipements pour l'efficacité énergétique, de technologies renouvelables, ou de dispositifs de mesure/contrôle énergétique.

Dans le cadre de l'analyse taxonomique, la Taxonomie distingue trois catégories :

- **Activités durables** : déjà bas-carbone, respectant des seuils précis.
- **Activités transitoires** : indispensables pour l'atteinte d'une économie neutre en carbone (ex. rénovation énergétique).
- **Activités habilitantes** : facilitent d'autres activités vertueuses (ex. solutions géo-énergétiques).

Depuis le 1^{er} janvier 2022 (acte délégué d'avril 2021), les **critères techniques** (*Technical Screening Criteria*) ont été explicités pour :

- Construction (bâtiments neufs),
- Rénovation (intensive ou individuelle),
- Acquisition et possession de bâtiments.

Les critères techniques permettent de s'assurer qu'une activité immobilière contribue de manière concrète aux objectifs climatiques tout en évitant de nuire à l'environnement.

Exemples des critères techniques spécifiques à l'immobilier, tels que définis par la Taxonomie européenne :

Acquisition et gestion de biens (activité 7.7 au sens de la Taxonomie) :

L'actif doit être en exploitation, et présenter :

- Un **DPE** (Diagnostic de Performance Énergétique) **de classe A**, basé sur l'énergie primaire,
- ou
- **Appartenir aux 15 % les plus performants** du parc national ou régional (résidentiel ou non résidentiel), sans se baser uniquement sur l'année de construction.

Critères DNSH (Do No Significant Harm) pour les autres objectifs environnementaux - non seulement le climat, mais aussi :

- Evaluation des risques liés au changement climatique (inondations, températures extrêmes...)
- Gestion circulaire des déchets : au moins 70 % des déchets non dangereux de construction/démolition doivent être réutilisés, recyclés ou valorisés
- Préservation de la biodiversité : exemple de reconversion de friches, aménagements favorisant la biodiversité, limitation des polluants, réduction du bruit ou de la poussière
- Usage responsable de l'eau : installations économes en eau pour sanitaires.



double materiality agency

Xavier Leroy
Head of Advisory & Solutions

+33 6 83 51 36
xavier.leroy@ethifinance.com

Hannah Delhomme
Sustainable Finance Junior Consultant

hannah.delhomme@ethifinance.com

Chahrazed Sfaihi
Senior Manager Advisory Services

+33 6 99 56 07 16
chahrazed.sfaihi@ethifinance.com

Lucie Gourdon-Berwick
Sr Consultant Finance Durable & Réglementations ESG

+33 6 10 25 59 81
lucie.gourdonberwick@ethifinance.com