



Immobilier et taxinomie :
comment la taxinomie va-t-elle devenir
le nouveau référentiel environnemental ?

Janvier 2022

Le concept de développement durable souffre depuis l'origine d'un défaut majeur : comment identifier si une activité ou un actif respecte la définition de ce concept « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » ? En l'absence de seuil ou d'instrument de mesure, le terme durable est largement utilisé mais il est difficile de distinguer ce qui relève de la communication (fallacieuse ou non) de ce qui contribue réellement aux objectifs environnementaux, sociaux ou de gouvernance.

*Certes, de nombreux labels peuvent attester que les moyens et les processus ont été mis en place pour assurer cette « durabilité ». Néanmoins, à l'instar du label ISR, ils **ne définissent pas toujours un seuil et ne sont pas toujours partagés au-delà de nos frontières.***

*C'est donc l'ambition de cette Taxinomie¹ verte Européenne : **définir un référentiel européen pour objectiver le fait qu'une activité contribue aux objectifs environnementaux de développement durable. Cette réglementation peut être comparée à un mètre étalon permettant de mesurer la « part verte » des activités d'une entreprise.** L'objectif final de cette taxinomie est de diriger les flux financiers vers les activités les plus vertes qu'elle permettra d'identifier plus objectivement. Une taxinomie sociale sera amenée à compléter cette taxinomie verte.*

*Dans le cadre de la taxinomie verte, six objectifs ont été définis. Les entreprises devront choisir un de ces six objectifs et déterminer l'éligibilité puis la part verte de leurs activités. **À fin décembre 2021, les deux objectifs climatiques (atténuation du changement climatique et adaptation aux conséquences du changement climatique) et leurs critères respectifs pour les atteindre ont été publiés.** Les quatre autres objectifs environnementaux (concernant l'eau, la pollution, les déchets et les écosystèmes) seront mis en application en janvier 2023.*

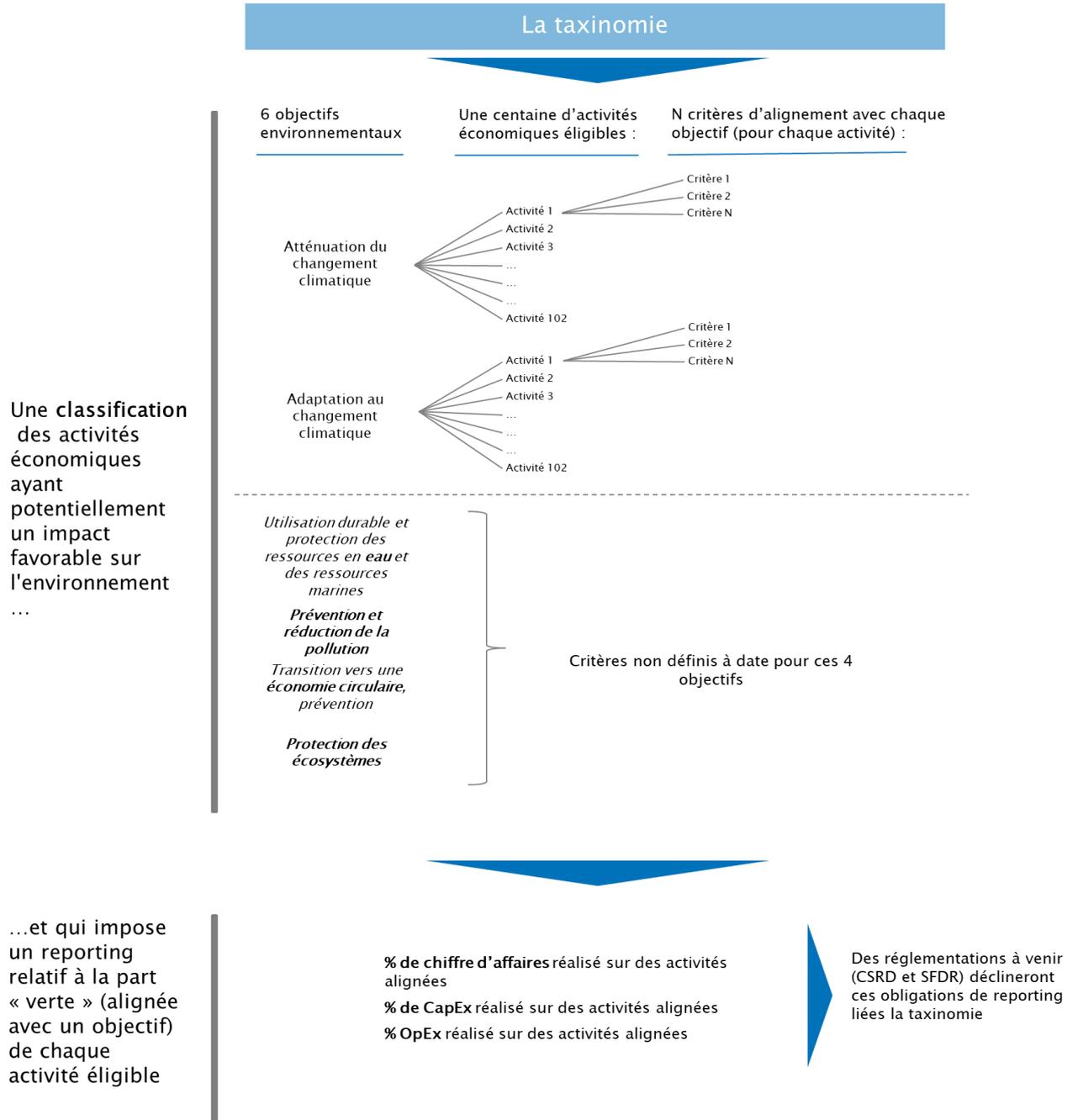
*Ce document précise **les conditions d'application de la taxinomie verte au secteur immobilier pour les deux objectifs dont les critères ont été publiés.***

¹ Le terme taxinomie est également utilisé. Nous privilégions ici le terme retenu dans les textes de l'Union Européenne.

1.	La taxinomie en bref	4
2.	Les entreprises concernées et les échéances	5
3.	Les activités immobilières « éligibles »	7
4.	Le concept de « part d'activités alignées »	8
5.	Méthodologie pour calculer le pourcentage d'activités alignées... ..	9
6.	Quelles obligations de reporting sur la part des activités alignées ?.....	12
7.	Conclusion.....	13

*

1. La taxinomie en bref



2. Les entreprises concernées et les échéances

2.1. Plusieurs textes imposeront un reporting sur la « part verte » en référence à la taxinomie

La taxinomie est un référentiel permettant de définir dans quelle mesure les activités d'une entreprise (ou les activités des sociétés dans lesquelles cette entreprise propose d'investir) contribuent aux objectifs environnementaux de développement durable. L'objectif étant que les entreprises concernées portent cette information à la connaissance du marché.

Or, plusieurs textes européens régiront prochainement la publication des informations non financières imposées aux entreprises. Ces textes imposeront donc notamment une communication sur cette part verte, en référence à la taxinomie.

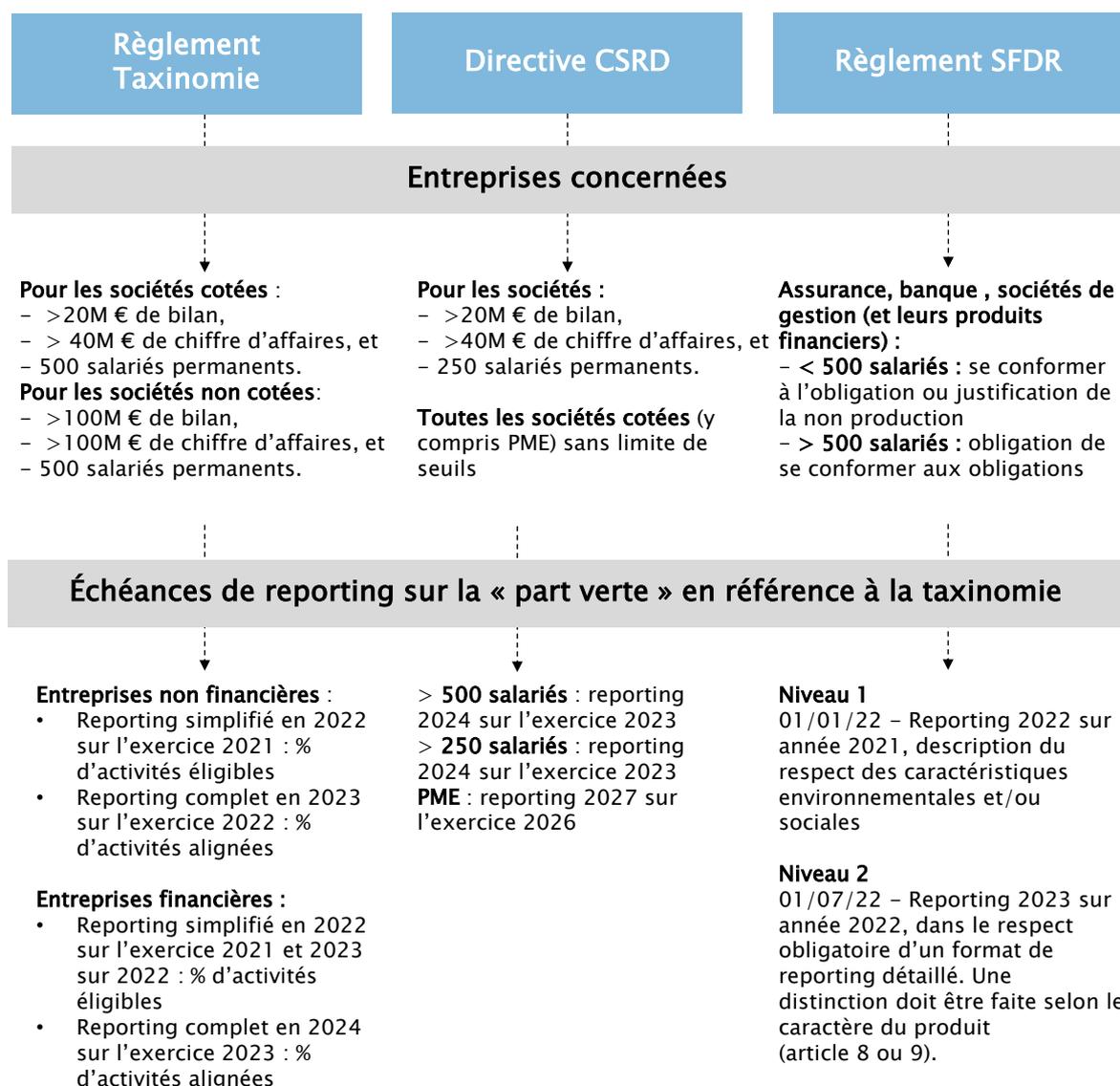
La taxinomie intègre par ailleurs elle-même des obligations de reporting. Les obligations de communication relatives à la part des activités « vertes » d'une entreprise relèvent donc d'une part de **l'acte délégué Taxinomie** publié le 10 décembre 2021 mais également des réglementations **CSRD**² (pour les activités des entreprises) et **SFDR**³ pour les activités des entreprises dans lesquelles les sociétés de gestion, les sociétés d'investissement ou les conseillers financiers proposent d'investir.

N.B. : à ces textes, il faut ajouter l'article 29 de la loi Energie & Climat et son décret d'application qui, s'agissant de la taxinomie, reprennent les obligations de la réglementation SFDR.

² Corporate Sustainability Reporting Directive

³ Sustainable Finance Disclosure Regulation

2.2. Entreprises concernées et échéances de reporting sur la « part verte » en référence à la taxinomie



N.B. : les échéances CSRD sont prévisionnelles et apparaissent pour certains acteurs comme ambitieuses. Les premières normes devant être adoptées en 2022, ce calendrier envisagé ne laisserait qu'une année aux acteurs pour organiser une collecte d'informations fiables puis une restitution organisée.

3. Les activités immobilières « éligibles »

Le terme « éligible » peut prêter à confusion car il faut considérer qu'il **s'agit en réalité des activités concernées par la réglementation**. Ce sont des activités **sélectionnées à ce stade par la Commission Européenne, qui sont susceptibles d'apporter une contribution substantielle à chaque objectif environnemental**.

La notion d'activité éligible constitue ainsi un premier filtre des activités qui pourront être qualifiées dans le cadre de cette réglementation.

Pour le secteur immobilier, les activités suivantes sont éligibles à la Taxinomie :

- construction de nouveaux bâtiments → foncière, promoteur
- rénovation de bâtiments existants → foncière, fonds
- acquisition et propriété de bâtiments → foncière, fonds
- installation, entretien et réparation d'équipements d'efficacité énergétique
- installation, entretien et réparation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments (et les espaces de stationnement rattachés aux bâtiments).
- installation, entretien et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments
- installation, entretien et réparation de technologies d'énergie renouvelable

Ce document présente les modalités permettant de définir, pour une entreprise, « **la part d'activités vertes** » pour les trois premières activités précitées. Toutefois, les grandes étapes sont les mêmes pour chaque activité, seuls les critères sont propres à chacune d'elles. La liste des activités et des critères auxquels se conformer est accessible depuis le site de la commission européenne:

https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/tool/index_en.htm

4. Le concept de « part d'activités alignées »

La taxinomie a pour objectif que les entreprises communiquent la « part verte » de leurs activités. On parle de « part d'activités alignées », même si ce terme peut sembler mal choisi.

Une activité est éligible ou ne l'est pas (confer II.). **En revanche, le concept d'alignement s'exprime sous la forme d'un pourcentage.** On déterminera ainsi pour une entreprise la part d'activités économiques vertes c'est-à-dire **la part d'activités « alignées » avec la taxinomie.**

Bien que les textes semblent au premier abord positionner l'analyse à la maille de l'activité, selon notre compréhension, il ressort des critères publiés que la « part d'activités alignées » dans le secteur immobilier doit résulter d'une analyse à la maille des actifs ou des opérations. En effet, les critères qui ont été définis par l'Union Européenne concernent le fruit de l'activité et non les processus associés à cette activité.

Ainsi, à titre d'exemple, une foncière détient 2 actifs (A et B).

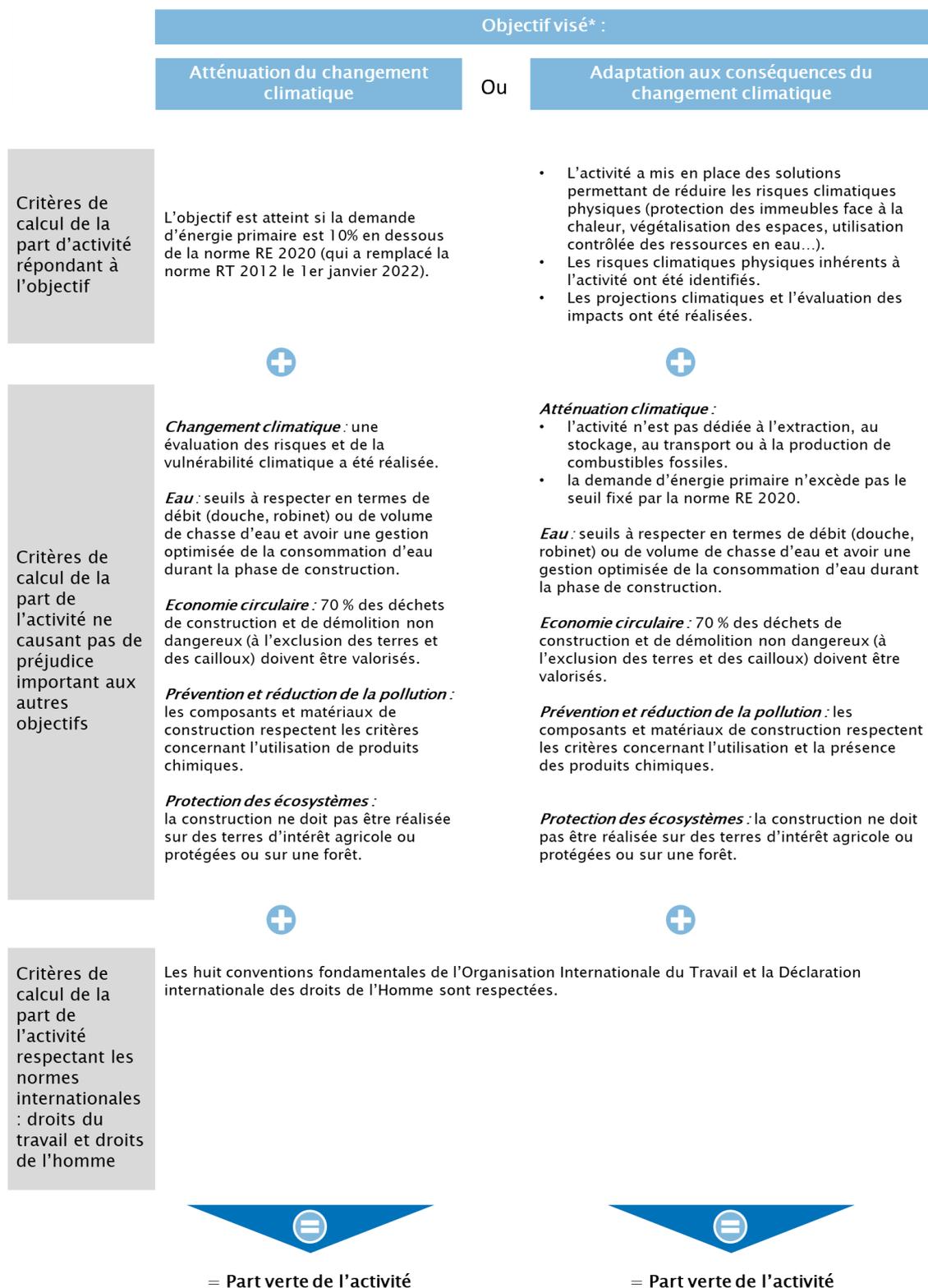
- L'actif A génère un chiffre d'affaires de 3M€ et l'actif B de 5M€.*
- L'actif A ne respecte pas le critère de consommation énergétique nette, tandis que l'actif B respecte tous les critères d'alignement (confer critères en IV).*

Le chiffre d'affaires aligné pour cette activité est donc de 5/8, soit 62,5%.

Cette opération doit être répétée pour chaque activité de l'entreprise si elle en exerce plusieurs, et pour tous les indicateurs détaillés en partie V du règlement.

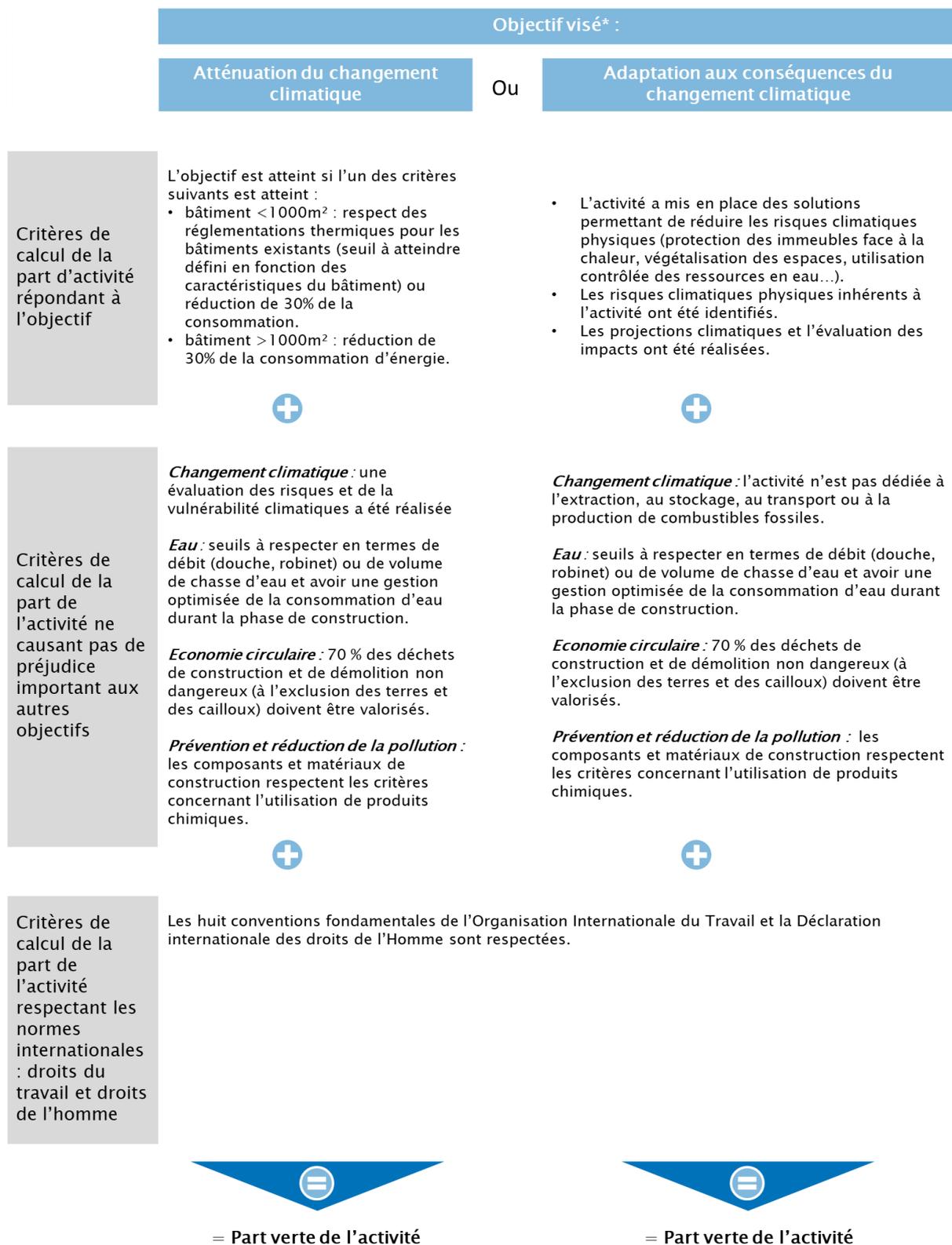
5. Méthodologie pour calculer le pourcentage d'activités alignées...

5.1. ... pour l'activité de construction de nouveaux bâtiments



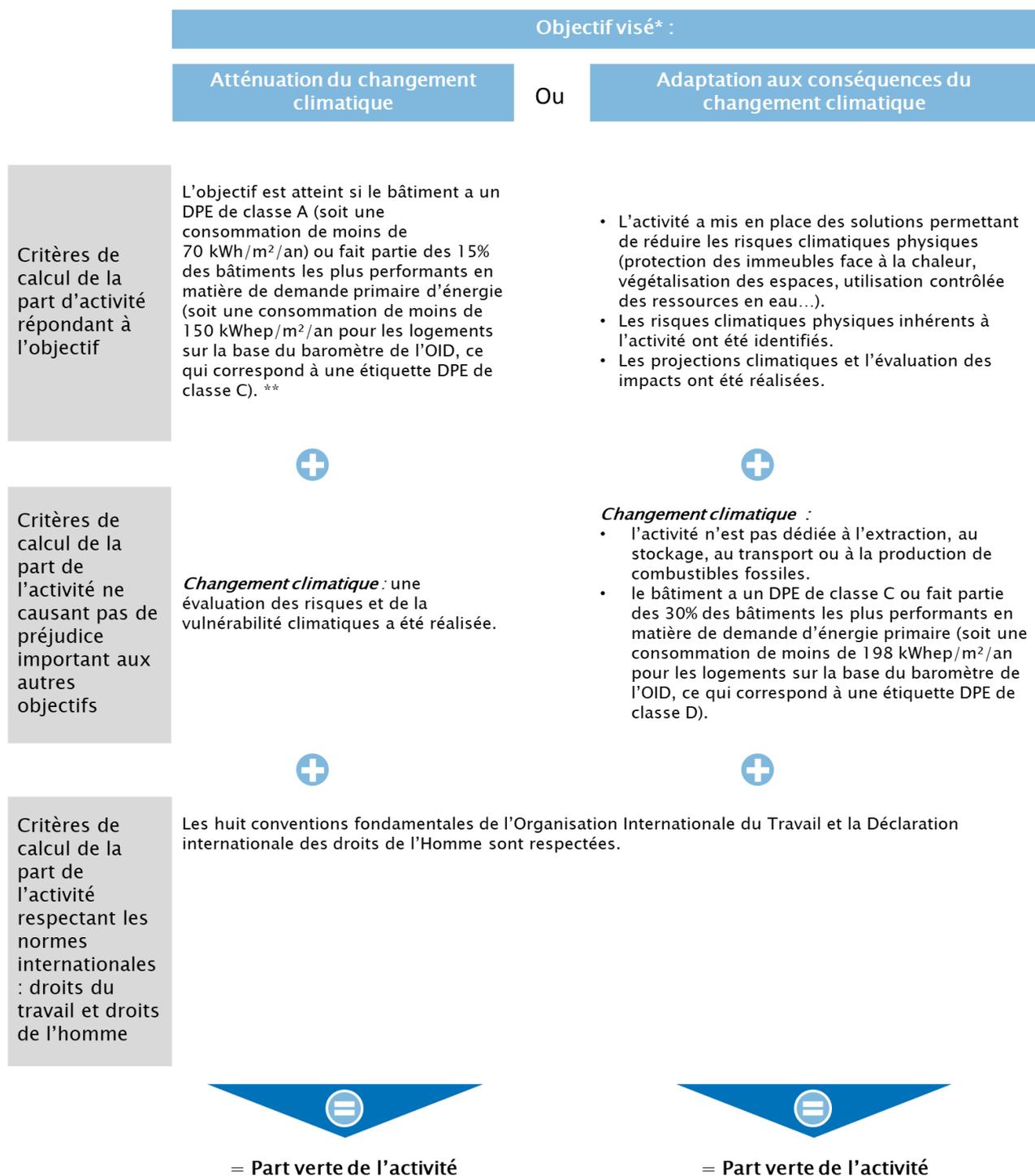
* 2 objectifs climatiques ont été mis en place pour janvier 2022, 4 objectifs environnementaux seront appliqués en 2023.

5.2. ... pour l'activité de rénovation de bâtiments existants



* 2 objectifs climatiques ont été mis en place pour janvier 2022, 4 objectifs environnementaux seront appliqués en 2023.

5.3. ... pour l'activité d'acquisition et détention de bâtiments



* 2 objectifs climatiques ont été mis en place pour janvier 2022, 4 objectifs environnementaux seront appliqués en 2023.

** Les bâtiments construits après 2020 doivent respecter les objectifs et critères.

6. Quelles obligations de reporting sur la part des activités alignées ?

6.1. Dans le cadre du règlement taxinomie

Dans le cadre du règlement Taxinomie, trois « **ICP** » (indicateurs clés de performance) sont à publier permettant de rendre compte du poids des activités durables au sens de la Taxinomie :

- % de chiffre d'affaires ;
- % de CapEx ;
- % OpEx.

Les annexes du règlement délégué 2021/2178 de la Commission (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX%3A32021R2178&qid=1641202797716>) présentent pour les acteurs concernés (**entreprises non financières, gestionnaires d'actifs, établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et de réassurance**) les ICP à publier. Pour chaque acteur et pour tous les ICP requis (relatifs au chiffre d'affaires, aux dépenses d'investissement, aux dépenses d'exploitation), **les règles de calculs, modèles et déclinaisons de ces calculs sont détaillés.**

D'autres textes imposeront par ailleurs de déterminer la part des activités alignées. Il s'agit en particulier de la directive CSRD et la réglementation SFDR.

6.2. Dans le cadre de la directive CSRD

Pour ce qui concerne la directive CSRD, dont l'application sera mise en œuvre en 2024, les indicateurs ne sont, pour le moment, pas déterminés ; les normes seront adoptées en 2022. Néanmoins, l'objectif de cette directive est connu : plus qu'un outil de reporting, cette réglementation est mise en place afin de **normer la communication extra-financière des entreprises**. En proposant des reportings homogènes, lisibles et exploitables, la directive CSRD permet de mettre en valeur les démarches réalisées et les résultats obtenus pour les thématiques climatiques abordées.

6.3. Dans le cadre de la réglementation SFDR

Plus large que de simples obligations de reportings, le règlement prévoit la **communication d'un grand nombre d'informations aux investisseurs**. Concernant l'utilisation de la taxinomie, un **template sera à renseigner avec des ICP supplémentaires** (par type de contrepartie, selon les objectifs poursuivis par l'investissement...). Deux niveaux de reporting SFDR sont à distinguer :

- Reporting de niveau 1 qui décrit la mesure du respect des caractéristiques environnementales et/ou sociales,
- Reporting de niveau 2, produit dans le cadre du respect obligatoire d'un format de reporting détaillé. Une distinction doit être faite selon le caractère du produit, c'est-à-dire s'il a pour objectif un investissement durable ou s'il promeut des caractéristiques durables. On retrouve pour ces deux caractéristiques le distinguo entre les actifs alignés et ceux non alignés.

7. Conclusion

L'ambition du texte est parfaitement légitime mais le défi est considérable. L'identification des activités éligibles et la définition de critères adaptés pour chaque pays sont des écueils importants. Ce document donne une première approche de la déclinaison opérationnelle de cette réglementation au secteur de l'immobilier. Il permettra à chacun de se l'approprier... Et de s'interroger ! Sans compter que seuls les critères correspondant aux deux premiers objectifs ont été définis.

C'est donc l'enjeu de la période qui s'ouvre : identifier finement les questions qui se posent pour la déclinaison opérationnelle de ce texte afin que les entreprises puissent sereinement utiliser cette taxinomie. L'enjeu est d'autant plus important que plusieurs textes seront amenés à faire référence à la taxinomie.



Adrien Rospabé
Associé pôle immobilier
Akeance Consulting