

CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE BIODIVERSITÉ EN IMMOBILIER

Analyse des cadres de reporting actuels
et perspectives de BIODI-Bat

JANVIER 2024





SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
VOLET 1	
PANORAMA DES EXIGENCES DE REPORTING EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ	6
Réglementation nationale : Article 29 de la Loi Energie-Climat	8
Réglementation européenne	10
Taxinomie verte européenne	11
Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)	12
Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)	14
Les cadres internationaux	16
Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)	16
Science Based Targets for nature (SBTn)	21
CONCLUSION	23
VOLET 2	
BIODI-BAT : UN OUTIL POUR CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE BIODIVERSITÉ EN IMMOBILIER	24
L'approche BIODI-Bat	25
Objectif et méthodologie	25
L'architecture de BIODI-Bat	26
BIODI-Bat dans une stratégie biodiversité	30
Activité d'exploitation	30
Activité de construction	32
Utiliser les Co-bénéfices	35
8 CONSEILS POUR CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE BIODIVERSITÉ EN IMMOBILIER	36
RESSOURCES	38
REMERCIEMENTS	39
PARTENAIRES	39
A PROPOS	39
NOUS CONTACTER	40

INTRODUCTION

La biodiversité décline à un rythme sans précédent. D'après le rapport de la plateforme intergouvernementale pour la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) de 2019, environ un million d'espèces animales et végétales sont aujourd'hui menacées d'extinction sur les huit millions d'espèces connues. Plus de 680 espèces de vertébrés se sont déjà éteintes depuis le XVI^e siècle.

Cinq grandes pressions d'origine anthropiques, appelées changements globaux, sont directement responsables de la perte massive de biodiversité et de la dégradation des écosystèmes. Ce sont par ordre d'importance (IPBES 2019) :

La modification de l'utilisation des terres et des mers

La surexploitation des ressources/organismes

Le changement climatique

La pollution

L'introduction d'espèces exotiques envahissantes

Premier facteur de pression sur la biodiversité, le changement d'usage des sols est largement induit par le développement des villes, aux côtés des activités agricoles. Le développement urbain est en outre également impliqué dans les autres pressions sur la biodiversité : prélèvement des ressources, changement climatique, pollutions, espèces invasives, etc.

Depuis le début des années 2000, le débat autour de la réintégration de la nature en ville s'installe, et de nouvelles initiatives voient le jour. L'enjeu est fort. Dans un contexte de changement climatique, les bénéfices liés à la proximité d'espaces végétalisés sont multiples au niveau de l'atténuation des phénomènes climatiques extrêmes, tels que les vagues de chaleur, inondations, tempêtes, etc. Les citoyens sont en outre de plus en plus nombreux à être demandeurs de davantage d'espaces de nature dans les villes.

Les villes, en tant qu'espaces fortement contraints pour la biodiversité, interviennent sur le territoire comme des barrières infranchissables au déplacement des espèces. Renforcer les trames écologiques, vecteurs de déplacement des espèces, est d'autant plus indispensable dans un

contexte de changement climatique afin de leur permettre de rejoindre de nouveaux espaces adaptés à leurs besoins.

Le secteur de l'immobilier, par sa forte représentativité dans l'espace urbain, est donc à la fois une des principales pressions sur la biodiversité et les processus écologiques associés, mais également l'un des principaux détenteurs des leviers pour rendre ces espaces plus favorables au vivant si les problématiques sont prises en compte dès la phase de conception des projets.

Face à la crise climatique, les entreprises ont vu se développer les obligations réglementaires de reporting sur leurs émissions de gaz à effet de serre et leurs stratégies d'atténuation. Depuis 2014, et de façon accélérée depuis le succès de la COP21 et l'adoption de l'Accord de Paris en décembre 2015, les signaux d'une prise en compte renforcée des enjeux climatiques par le secteur privé se multiplient. En ce qui concerne le reporting biodiversité, ce n'est qu'à partir des dernières années que la dynamique s'est enclenchée.

Fin 2022, s'est tenue la 15^e [Convention sur la diversité biologique](#) (COP 15) qui a annoncé quatre grands objectifs en matière de préservation de la biodiversité et a fixé un cadre avec 23 cibles pour le respect de ces objectifs. Pour la première fois, il est fait mention des acteurs privés, à travers la cible 15 qui appelle les Etats à « agir pour que les grandes entreprises rendent des comptes au sujet de leurs effets sur la biodiversité et réduisent leurs conséquences négatives sur la nature ». Les Etats signataires sont donc invités ici à légiférer pour contraindre les entreprises à engager des démarches et être transparentes sur leurs impacts sur la biodiversité, ainsi que les acteurs financiers à prendre en compte la préservation de la biodiversité dans leurs stratégies d'investissement.

La thématique de biodiversité prend ainsi aujourd'hui une importance grandissante, encadrée par plusieurs réglementations françaises mais aussi européennes. En parallèle, plusieurs initiatives internationales viennent de proposer des cadres méthodologiques volontaires pour accompagner les entreprises dans la structuration d'une démarche biodiversité. L'ensemble de ces dispositifs souffre néanmoins d'un manque de métriques communes afin d'évaluer les impacts et la contribution des entreprises vis-à-vis de la biodiversité.

La biodiversité est un élément qui s'observe par définition localement, et pour lequel il est difficile de faire remonter des indicateurs d'impacts chiffrés et encore moins de les agréger, à l'image de la tonne équivalent CO₂. Par ailleurs, la perte de biodiversité, même lorsqu'elle s'observe localement, est de plus en plus liée à des processus de production et de consommation initiés à l'échelle mondiale. Ainsi, de nombreux impacts n'ont pas lieu sur le territoire national mais via les exportations de certaines ressources exploitées ailleurs dans le monde. Cette interaction entre la biodiversité, les écosystèmes et les activités des entreprises doit être prise en compte dans les stratégies et activités économiques.

Le Biodiversity Impulsion Group, lancé en 2021, vise à développer des référentiels sectoriels pour mesurer la biodiversité dans les activités immobilières. L'ensemble des partenaires y travaillent, dans une démarche de conception d'indicateurs accessibles gratuitement sur l'outil BIODI-Bat de la plateforme [Resilience for Real Estate](#).

Cette étude consiste en un panorama et un décryptage des grands cadres et référentiels de reporting sur la biodiversité, ainsi que sur la manière de les adapter pour les acteurs de l'immobilier : l'article 29 de la Loi Energie-Climat, la Taxinomie européenne, le Règlement SFDR, la Directive CSRD, ainsi que les cadres internationaux TNFD et SBTn. La deuxième partie du document présentera l'état d'avancement de l'outil BIODI-Bat, ainsi que des recommandations quant à son utilisation comme outil d'aide à la décision.

1/8

Environ un million d'espèces animales et végétales sont aujourd'hui menacées d'extinction sur les huit millions d'espèces connues dans le monde
(IPBES 2019)

69%

de chute en moyenne des populations d'animaux sauvages suivies entre 1970 et 2018, selon l'Indice Planète Vivante 2022 mondial
(WWF 2022)

10%

des espèces décrites dans le monde sont présentes en France
(INPN 2023)

+ de 2600

espèces sont menacées en France
(INPN 2023)

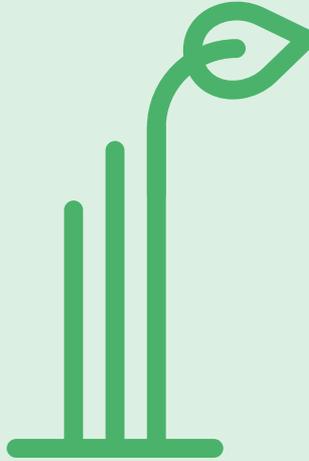


BIODIVERSITY IMPULSION GROUP – GO BIG FOR NATURE!

Le Biodiversity Impulsion group (BIG) est un programme de recherche appliquée fédérant un groupe d'entreprises du secteur de l'immobilier et de la ville (20 entreprises au moment de la publication de cette étude). Il vise le développement d'outils d'aide à la décision et de pilotage sur les enjeux de biodiversité pour les acteurs de l'immobilier et de la ville ainsi que la mise à disposition d'outils et de guides facilitant la transition de ces entreprises vers un modèle respectueux du vivant. Pour cela, le programme repose sur une démarche d'intelligence collective et d'amélioration continue.

Le pôle « Veille scientifique, réglementaire et technique » de BIG a pour objectif de tenir une veille régulière sur l'avancée de la connaissance scientifique sur les sujets de biodiversité et d'immobilier, sur l'évolution de la réglementation, ainsi que sur les pratiques et outils disponibles pour les entreprises (développés en interne ou sur le marché). Le travail du pôle sert d'appui au développement des référentiels d'indicateurs.

Pour en savoir plus sur l'initiative BIG : biodiversity-impulsion-group.fr



VOLET 1

PANORAMA DES EXIGENCES DE REPORTING EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ

Désormais, de nombreuses nouvelles obligations s'imposent aux entreprises, au niveau français comme européen, sur l'intégration de l'ensemble des enjeux environnementaux et sociaux dans leurs stratégies. Face à ce millefeuille réglementaire et au calendrier ambitieux associé, les entreprises peinent à se conformer, par manque de moyens humains et financiers dédiés à ces thématiques. Outre la complexité des textes réglementaires, l'effort de mise en conformité avec les exigences de transparence peut parfois limiter la capacité des entreprises à mobiliser des équipes sur le déploiement de plans d'actions opérationnels.

Ce panorama dresse un état des lieux à date d'une sélection de ces dispositifs avec un focus sur les sujets de biodiversité : l'article 29 de la Loi Energie-Climat à l'échelle nationale, la Taxinomie européenne, le Règlement SFDR et la Directive CSRD à l'échelle européenne, et les cadres volontaires de la TNFD et des SBTn au niveau international.

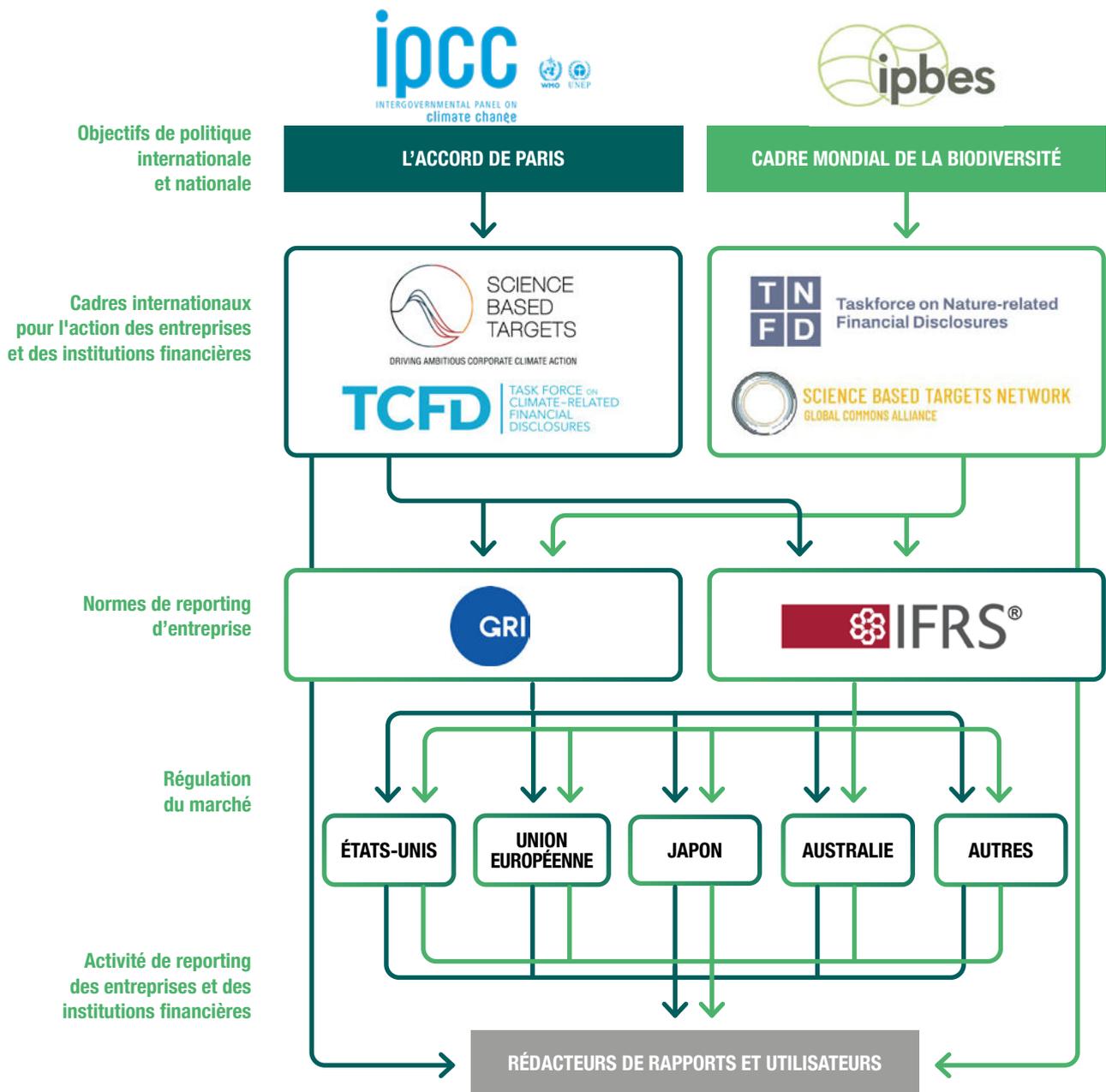
D'AUTRES NORMES, CADRES ET OUTILS SONT EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Le **Global Reporting Initiative (GRI)** est un ensemble de normes volontaires pour le reporting de la durabilité par les entreprises. Le standard GRI 304 vise à guider les entreprises dans la divulgation d'informations sur leurs impacts sur la biodiversité, et un projet de **révision pour le GRI 304** a été publiée. Cette ébauche propose des modifications visant à refléter les impacts sur la biodiversité le long de la chaîne d'approvisionnement, reconnaissant que de nombreux impacts sur la biodiversité se situent au-delà de la portée des opérations propres d'une entreprise.

L'**International Sustainability Standards Board (ISSB)** vise à fournir un cadre global pour les rapports sur la durabilité et à standardiser la manière dont les entreprises rendent compte de leurs impacts sur la durabilité. Ces normes sont destinées à être utilisées par les entreprises du secteur privé dans le monde entier, et elles revêtent une importance particulière pour les investisseurs cherchant à comprendre et à évaluer les risques et opportunités liés à la durabilité des entreprises dans lesquelles ils envisagent d'investir. L'ISSB travaille actuellement sur l'établissement de normes pour **d'autres projets**, notamment en ce qui concerne la biodiversité.

De plus, plusieurs outils émergent pour répondre aux exigences réglementaires et effectuer le reporting sur la biodiversité, comme c'est déjà le cas pour le GBS, un **outil développé par CDC Biodiversité** qui permet aux entreprises et aux institutions financières de mesurer leur empreinte biodiversité.

ARCHITECTURE MONDIALE ÉMERGENTE POUR LE REPORTING, AVEC LE CLIMAT À GAUCHE ET LA BIODIVERSITÉ À DROITE.



Source : [The Taskforce on Nature-related Financial Disclosures \(tnfd.global\)](https://tnfd.global)

RÉGLEMENTATION NATIONALE : ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE-CLIMAT

Qui est concerné : les acteurs financiers

Volet biodiversité obligatoire

La loi française dite Energie-Climat impose via son Article 29 des exigences de reporting extra-financier, notamment en élargissant le reporting extra-financier aux risques liés à l'effondrement de la biodiversité. Publié en mai 2021, le [décret d'application](#) de cet article précise les informations à renseigner. Il s'applique aux sociétés de gestion et investisseurs institutionnels dont le bilan ou montant des encours est supérieur à 500 millions d'euros, ainsi qu'aux fonds d'investissement (OPC) de plus de 500 millions d'euros d'encours.

Dès 2022, les acteurs de marchés financiers assujettis devaient publier un premier rapport sur leur démarche ESG interne par rapport à l'exercice 2021, leur alignement avec les grands accords internationaux relatifs au climat et à la biodiversité et sur les risques identifiés en matière de durabilité. Les exigences du volet biodiversité de l'article 29 de la Loi Energie-Climat sont :

Conformité avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992

Fixation d'objectifs d'alignement et détails méthodologiques associés

Analyse de la réduction des pressions telles que définies par l'IPBES

Publication d'un indicateur d'empreinte biodiversité (le décret ne fournit pas de méthodologie précise sur la façon de mesurer son empreinte biodiversité)

1. ÉLABORATION D'UNE STRATÉGIE

Au sujet de la biodiversité, le décret de l'Article 29 de la Loi Energie-Climat impose, au même titre que pour les enjeux climatiques, un alignement sur les objectifs internationaux et de la transparence sur les indicateurs et les plans d'actions. Les acteurs financiers doivent montrer comment leurs actifs respectent à minima la [Convention sur la diversité biologique de 1992](#). Ce traité international, juridiquement contraignant, vise à encourager des mesures qui permettent d'atteindre la conservation de la diversité biologique à l'échelle planétaire, de garantir une utilisation durable des ressources et d'assurer un partage juste et équitable des avantages découlant de leur utilisation. Le [cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal](#) est venu réaffirmer et renforcer ces objectifs. Les obligations de transparence des acteurs financiers portent sur le fait de mesurer l'impact de leurs

portefeuilles, et de fournir une stratégie de préservation de la biodiversité alignée avec les objectifs de long terme. La stratégie doit être détaillée, notamment le périmètre de la chaîne de valeur sur laquelle elle s'applique. Comme pour les objectifs climatiques, la protection de la biodiversité doit s'accompagner d'objectifs fixés à horizon 2030, qui devront être revus tous les 5 ans. Les acteurs doivent aussi publier leur analyse de réduction des pressions sur la biodiversité, définies par l'IPBES (présentées dans l'introduction).

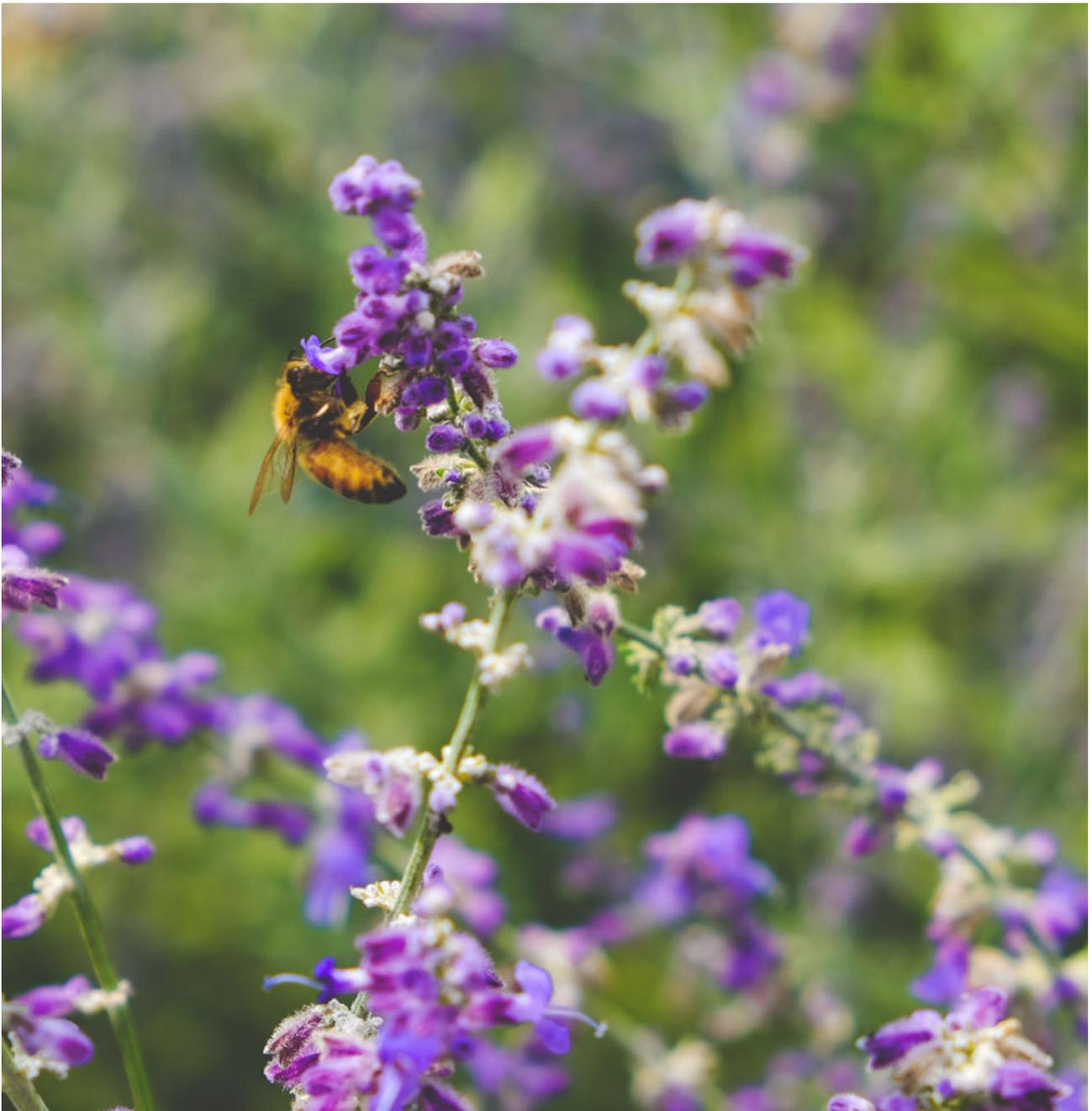
2. ANALYSE DE RISQUES BIODIVERSITÉ

De plus, l'Article 29 de la Loi Energie-Climat demande de communiquer sur la prise en compte des risques ESG dans la politique d'entreprise, une exigence qui est alignée avec le Règlement européen *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR). Dans la même logique que l'établissement des trajectoires d'atténuation climatique et de préservation de la biodiversité, l'intégration des risques ESG doit se faire avec une projection à long terme et en précisant les méthodes utilisées pour y parvenir. Les scénarios doivent tenir compte des paramètres externes qui pourraient influencer sur chacun des risques.

Les risques liés à la biodiversité se regroupent en plusieurs catégories. Tout d'abord, on retrouve les risques physiques, qui concernent les conséquences physiques des facteurs environnementaux et climatiques. Par exemple, la disparition des services écosystémiques (des services rendus par la nature, qui nous permettent de vivre et de faire fonctionner notre société) due à la surexploitation de ressources telles que le bois ou à la pollution des sols.

Ensuite, les risques de transition sont associés aux évolutions résultant de la transition écologique. Ils englobent les risques réglementaires tels que la non-conformité à des objectifs environnementaux comme le ZAN (Zéro Artificialisation Nette), les risques de marché liés à l'augmentation des coûts de certains matériaux en raison de problèmes d'approvisionnement, les risques technologiques liés à des investissements infructueux dans des technologies nuisibles à la biodiversité, et enfin, les risques de réputation.

Enfin, les risques de responsabilité se rapportent aux expositions juridiques potentielles auxquelles une entreprise pourrait faire face pour continuer ses activités dans un cadre réglementaire en évolution. Cela inclut les risques de



pénalités financières associées à des sanctions juridiques, les risques de controverses et les risques de contentieux.

Dans le reporting sur les risques spécifiques liés à la biodiversité, les institutions financières doivent respecter un principe de double matérialité, introduit par le Règlement **SFDR**. Ce principe évalue à la fois l'impact de l'activité de l'entreprise sur la biodiversité (*inside-out*) et la manière dont les enjeux liés à la biodiversité impactent l'activité de l'entreprise (*outside-in*). Parmi les stratégies actuelles, la plupart utilisent des indicateurs avec une approche qui simplifie la biodiversité. Il y a un besoin de nouvelles métriques permettant d'obtenir une analyse plus qualitative. Publié en septembre 2023, le cadre de la TNFD (décrit ci-après) propose une méthodologie pour analyser les risques liés à la nature, les écosystèmes et la biodiversité.



Pour plus d'informations :
[consultez le décriptage](#)
 «Article 29 de la Loi Energie-
 Climat» de l'OID pour le
 secteur immobilier.

ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE-CLIMAT

EN BREVE

Le décret d'application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat (LEC) est en vigueur, entraînant des engagements en matière de transparence dans le reporting des investisseurs. L'OID a été créée pour accompagner les investisseurs et les entreprises dans la mise en œuvre de ces obligations. Le décret d'application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat définit le périmètre et le contenu des données à déclarer, les modalités de collecte, de traitement et de publication de ces données, ainsi que les modalités de vérification de leur fiabilité.

LES OBJECTIFS

Le décret d'application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat vise à garantir la transparence et la fiabilité des données déclarées par les investisseurs et les entreprises. Il définit le périmètre et le contenu des données à déclarer, les modalités de collecte, de traitement et de publication de ces données, ainsi que les modalités de vérification de leur fiabilité.

LES DÉLAI

Le décret d'application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat est en vigueur depuis le 1er septembre 2023. Les investisseurs et les entreprises doivent déclarer leurs données à partir de cette date.

LES OBLIGATIONS

Les investisseurs et les entreprises doivent déclarer leurs données à partir de cette date. Les données doivent être collectées, traitées et publiées conformément aux modalités définies dans le décret d'application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat.

LES BÉNÉFICES

Le décret d'application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat permet d'améliorer la transparence et la fiabilité des données déclarées par les investisseurs et les entreprises. Cela permet de mieux évaluer les risques liés à la nature, les écosystèmes et la biodiversité.

LES CONTACTS

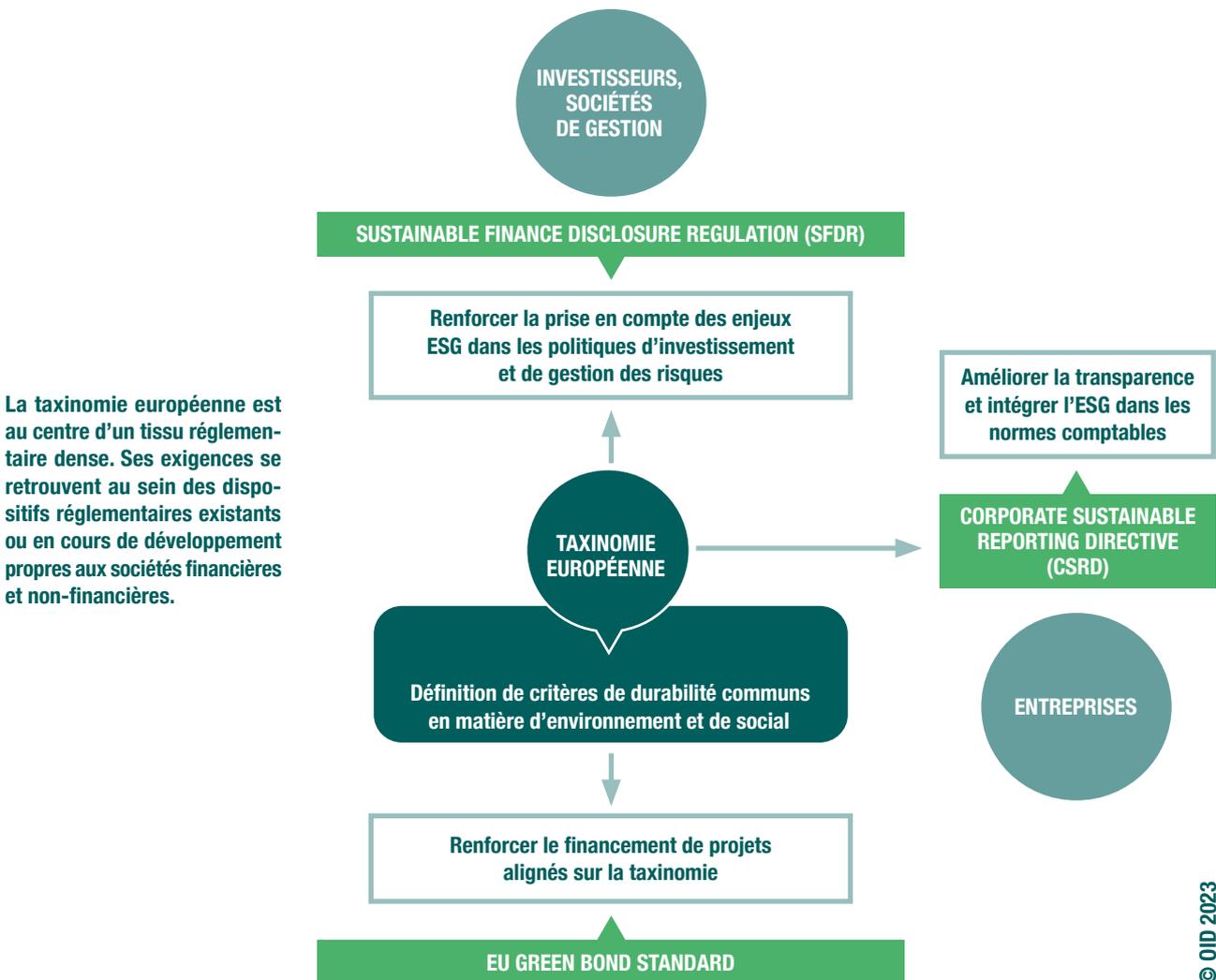
Le décret d'application de l'article 29 de la Loi Energie-Climat est disponible sur le site de l'OID.

RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE

Le 8 mars 2018, la Commission européenne a lancé un [Plan d'action pour la finance durable](#), avec pour objectif de développer un cadre réglementaire pour orienter les flux financiers vers la transition écologique. Depuis l'annonce de ce plan, de nombreuses réglementations ont été publiées, concernant différents acteurs : Taxinomie européenne, *Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)*, *Corporate Sustainable Reporting Directive (CSRD)*, etc. Pierre angulaire de cet ensemble réglementaire et premier texte à avoir été finalisé, le [règlement \(UE\) 2020/852](#) dit Taxinomie européenne, permet d'harmoniser les définitions de ce qui peut être considéré comme une activité durable à l'échelle européenne.

En parallèle, l'Union européenne a dévoilé en mai 2020 [sa stratégie 2030 en matière de biodiversité](#), qui a pour but de protéger la nature, freiner la dégradation des écosystèmes et la perte de la biodiversité. En juin 2021, le Parlement a adopté sa position sur la stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité, insistant pour que sa mise en œuvre soit cohérente avec les autres stratégies européennes du [Pacte vert dont le plan d'action pour la finance durable](#) fait partie intégrante.

LA TAXINOMIE EUROPÉENNE AU CENTRE DES RÉGLEMENTATIONS UE



1. TAXINOMIE VERTE EUROPÉENNE

Qui est concerné : Entreprises financières et non-financières. Une classification des activités économiques selon leur caractère durable ou non, dont la construction et l'acquisition de biens immobiliers font partie

Volet biodiversité en partie obligatoire. La publication d'indicateurs taxinomiques (la part du chiffre d'affaires alignée et la part des dépenses d'investissement alignées, etc.) est obligatoire, mais il n'y a pas d'obligation de résultat ou de performance. Le volet biodiversité est pour l'instant peu développé en ce qui concerne les activités immobilières

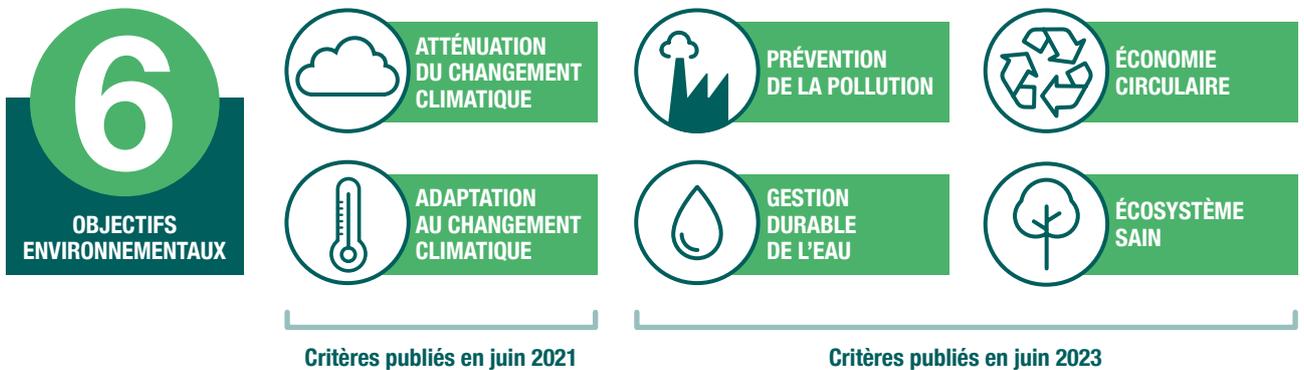
Ce texte définit une liste de critères selon lesquels une activité économique peut être considérée comme durable vis-à-vis de six objectifs environnementaux. Le secteur du bâtiment, en raison de son impact environnemental, est fortement concerné.

Afin d'identifier les activités durables, la Taxinomie européenne établit un processus en trois étapes qui doivent être répétées pour chacun des six objectifs environnementaux. Les activités des entreprises doivent être passées au crible de critères techniques permettant de déterminer si elles contribuent substantiellement à un ou plusieurs des objectifs

environnementaux, sans porter préjudice aux autres (*Do No Significant Harm*, DNSH). Ce principe de DNSH constitue un principe de précaution solide pour assurer le caractère durable d'une activité, en garantissant par exemple qu'une activité très vertueuse sur le plan climatique ne puisse pas être vue comme durable si elle exerce par ailleurs un impact négatif significatif sur la biodiversité. En plus des objectifs environnementaux et DNSH, l'activité économique doit respecter des garanties minimales (**voir encadré ci-dessous**).

En réalité, les enjeux de biodiversité sont peu pris en compte dans la Taxinomie européenne en ce qui concerne les activités immobilières, puisqu'aucun critère n'a été développé pour définir dans quelle mesure un bâtiment (neuf ou existant) pourrait contribuer à la préservation de la biodiversité. En cas de construction d'un nouveau bâtiment, le critère DNSH impose uniquement de respecter le cadre réglementaire en vigueur en matière de conduite d'une étude d'impact et de respect des règles d'urbanisme. Ces précisions ont été apportées dans une [FAQ publiée par la Commission européenne](#) en 2022. En outre, aucun critère de contribution substantielle pour la biodiversité n'a été défini pour l'activité de construction ou de gestion de biens immobiliers, alors même que l'impact et les leviers potentiels sont considérables. Cette perte d'ambition par rapport à l'objectif initial

LES 6 OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX DE LA TAXINOMIE EUROPÉENNE



LES CRITÈRES SPÉCIFIQUES POUR L'ACTIVITÉ 7.1, CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS

Cette activité doit, en plus de respecter les critères liés à cet objectif, prouver qu'elle ne porte pas atteinte à la biodiversité en respectant certaines mesures (DNSH). Il faut conduire une évaluation des incidences sur l'environnement conformément à la [directive 2011/92/UE](#) (autorisation environnementale) et ne pas ériger de construction dans l'une des zones suivantes :

- Terres arables et terres de culture dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est moyen à élevé, tel que visé dans l'enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union européenne (LUCAS) ;
- Terrains vierges de haute valeur pour la biodiversité et terres servant d'habitat d'espèces menacées figurant sur la liste rouge européenne ou la liste rouge de l'UICN ;
- Terres répondant à la définition de forêt établie dans la législation nationale et utilisé dans l'inventaire nationale de gaz à effet de serre.

de la Taxinomie européenne est d'autant plus regrettable que le groupe d'experts en charge de l'élaboration des critères techniques de la Taxinomie avait réalisé en 2020 des [propositions concrètes et ambitieuses](#) permettant de valoriser des actions pro-biodiversité sur le bâtiment telles que la mise en place d'une gestion écologique, la végétalisation du bâti, etc.

La Taxinomie européenne reste un texte complexe, difficile à mettre en œuvre pour les acteurs de l'immobilier. Elle nécessite une collecte de données importante, tant sur les

caractéristiques techniques des bâtiments et des investissements réalisés, que sur les données financières associées à chaque actif. Ce travail colossal est complexifié par les incertitudes qui règnent autour du texte. Si une interprétation sectorielle des différents critères techniques commence à émerger, il reste plusieurs éléments de doute autour des preuves qui seront acceptées par les commissaires aux comptes et régulateurs. Cette difficulté de reporting ne doit toutefois pas faire oublier l'urgence de passer à l'action pour réduire l'impact environnemental du secteur du bâtiment.

Selon le dernier [Baromètre de l'immobilier responsable de l'OID](#), la thématique de la biodiversité gagne en importance, témoignant d'une prise de conscience.



Pour plus d'informations : consultez le [décryptage sur le Règlement SFDR de l'OID pour le secteur immobilier](#).



2. SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR)

Qui est concerné :
Entreprises financières et fonds d'investissement

Volet biodiversité non obligatoire

Le [règlement européen \(UE\) 2019/2088](#), dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR) est le pendant européen de l'Article 29 de la Loi Energie-Climat en France qui impose des règles de transparence aux investisseurs et aux fonds d'investissement sur les enjeux et risques extra-financiers. Adopté en novembre 2019, il instaure des règles communes de reporting extra-financier aux entreprises financières. Ce règlement s'appuie sur le principe de double matérialité (**voir figure page suivante**), soit la prise en compte d'une part de l'exposition de l'activité à des risques de durabilité, et d'autre part des incidences négatives sur l'environnement que produit l'activité (aussi appelée principal adverse impacts ou PAI).

S'appliquant à l'échelle des entités (sociétés financières) et de leurs produits financiers (fonds, dont fonds immobiliers), il vise à [améliorer la comparabilité en matière ESG](#) entre les produits financiers pour les investisseurs finaux. Deux niveaux d'exigences sont requis. Le premier est en application depuis 2021, le second entre en vigueur progressivement depuis janvier 2023 (**voir encadré page suivante**).

Depuis cette deuxième échéance, les acteurs et produits assujettis doivent publier des indicateurs quantitatifs sur les PAI engendrés par l'activité économique. Pour les acteurs de l'immobilier, ce reporting est constitué de trois indicateurs dont deux obligatoires et un optionnel. Les indicateurs obligatoires portent sur l'exposition aux produits fossiles et aux actifs inefficients sur le plan énergétique. Parmi la liste d'indicateurs optionnels se trouve un [PAI relatif à la biodiversité](#) : la surface végétalisée (part de la surface végétalisée au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs, comparée à la surface totale de la parcelle). La méthode de calcul de ces indicateurs ainsi que leurs modalités de publication sont

précisées dans les [Regulatory Technical Standards \(RTS\)](#). Pour les produits article 8 et 9, la publication de ces indicateurs est désormais obligatoire dans les documentations contractuelles et périodiques. A l'échelle de l'entité comme du produit, les acteurs sont tenus de communiquer sur leurs incidences ainsi que leurs risques de durabilité, selon le principe de double matérialité.

Le Règlement SFDR et le classement des fonds immobiliers a un impact direct sur la gestion et les stratégies d'investissement des acteurs, via les nombreuses exigences de divulgation (prise en compte des incidences négatives, considération des risques de durabilité, reporting sur des caractéristiques et/ou objectifs d'investissement durable). Le cadre réglementaire européen autour de la finance responsable étant récent et en construction, il est probable que le Règlement SFDR subisse une refonte, suggérée par plusieurs acteurs européens et évoquée par la Commission européenne.



Pour plus d'informations : consultez le [décryptage sur le Règlement SFDR de l'OIG pour le secteur immobilier](#).



CONCEPT DE DOUBLE MATÉRIALITÉ

Le principe de double matérialité, central dans le Règlement SFDR, repose sur l'exposition de l'activité à des risques en matière de durabilité et à des incidences négatives (aussi appelée **principal adverse impacts** ou PAI).

RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Risques ESG externes qui menacent l'activité immobilière.
Ex. : vagues de chaleur, inondations



INCIDENCES NÉGATIVES

Conséquences de l'activité immobilière sur les facteurs de durabilité externes.
Ex. : émissions de gaz à effets de serre, artificialisation des sols



© OIG 2023

LE RÈGLEMENT SFDR ÉTABLIT PLUSIEURS NIVEAUX DE TRANSPARENCE POUR LES PRODUITS FINANCIERS

- **Fonds Article 6** qui ne promeuvent aucune caractéristique environnementale et sociale.
- **Fonds Article 8** qui promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales.
- **Fonds Article 9** qui ont pour objectif l'investissement durable tel qu'énoncé au point 17 de l'article 2 du [règlement \(UE\) 2019/2088](#), c'est-à-dire un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, à condition que cet investissement ne nuise à aucun autre objectif environnemental ou social et respecte des pratiques de bonne gouvernance.

3. CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE (CSR D)

Qui est concerné : La CSR D prévoit de concerner progressivement toutes les grandes entreprises et toutes les entreprises cotées sur des marchés réglementés

Volet biodiversité obligatoire ou non : La norme sur la biodiversité et les écosystèmes est soumise à l'analyse de matérialité, de la même manière que toutes les normes, sauf les générales ESRS1 et ESRS2

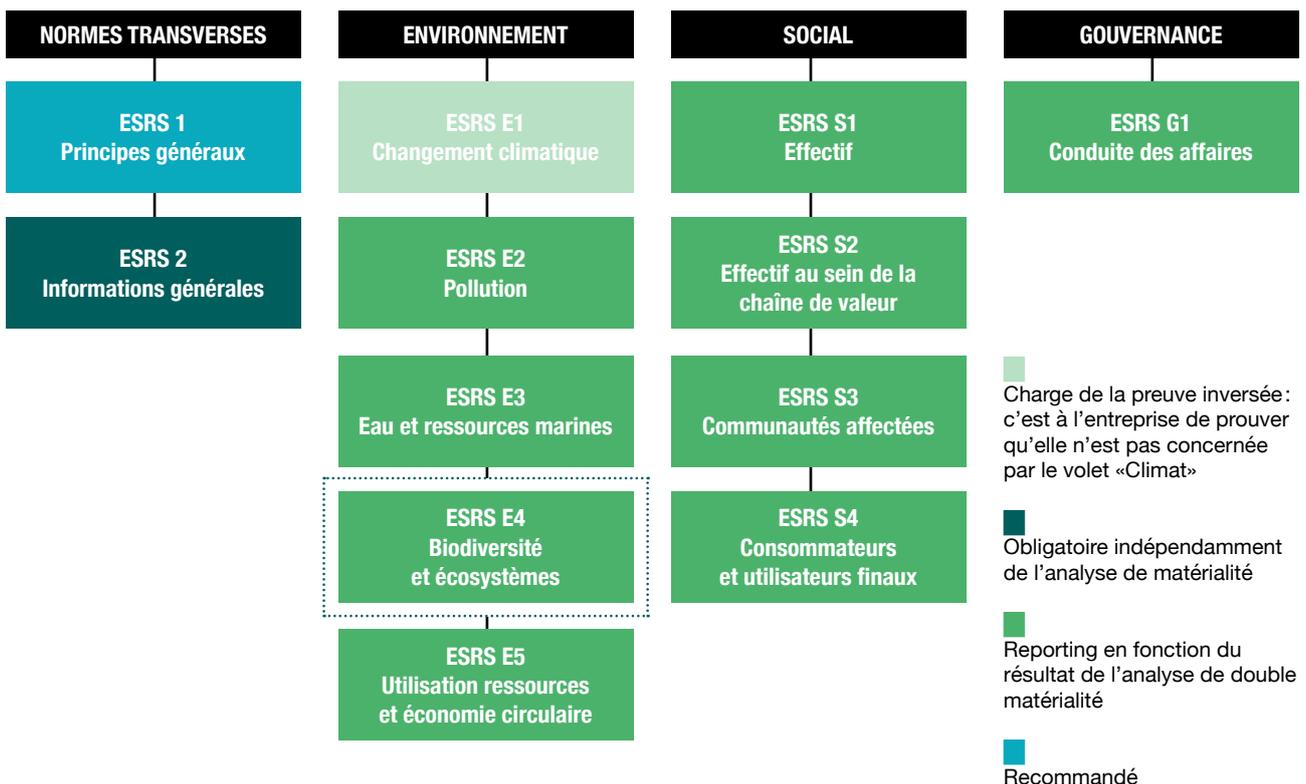
La Corporate Sustainability Reporting Directive (CSR D) est la réglementation qui définit le contenu des futurs rapports de durabilité pour les entreprises présentes sur le sol européen. Elle remplace la directive NFRD (pour Non Financial Reporting Directive) qui encadre aujourd'hui les reportings extra-financiers. En France, cette directive avait été transposée par l'obligation pour les entreprises de publier une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF), qui verra son contenu actualisé selon les obligations de la CSR D. L'objectif de cette réglementation est d'imposer un reporting harmonisé à l'échelle européenne sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, afin de pouvoir à terme mesurer et comparer les entreprises entre elles. Elle vient également élargir le périmètre des entreprises soumises par rapport au cadre précédent passant de 11 000 à près de 50 000 sociétés concernées à l'échelle européenne. Désormais, les entreprises concernées sont

celles respectant deux des trois critères suivants : plus de 250 salariés, plus de 40 millions d'euros de chiffre d'affaires ou plus de 20 millions de bilan.

Son application est précisée par l'adoption d'un Règlement délégué directement applicable à tous les pays membres de l'Union Européenne, entraînant des changements majeurs. Un ensemble de standards thématiques, les normes ESRS, définissent les thématiques à aborder sur les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance, mais aussi les indicateurs à y associer. Les normes sectorielles et spécifiques à certaines activités sont attendues progressivement dans les trois prochaines années.

La version définitive de la réglementation a introduit une approche échelonnée (dit *phase-in*) pour certaines exigences de divulgation. Lors de leur première année de reporting, toutes les entreprises seront autorisées à omettre les informations liées aux effets financiers anticipés des enjeux environnementaux non climatiques. L'impact de la réglementation CSR D devrait être structurante pour les entreprises européennes, qui doivent autant que possible anticiper son application étant donné l'ampleur des exigences en matière de transparence. Cette première étape de structuration forcée permettra ensuite aux entreprises de s'appuyer sur des données de qualité pour fixer les objectifs environnementaux et sociaux de leurs stratégies ESG (voir schéma ci-dessous).

LES 12 THÉMATIQUES COUVERTES PAR LES NORMES ESRS



La norme ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes

Afin de déterminer les reportings à effectuer, chaque entreprise doit conduire une analyse de matérialité afin d'estimer si la thématique est matérielle pour son activité. L'ESRS E4 spécifie les obligations de déclaration en matière de biodiversité. Elle indique ce qui doit être divulgué et de quelle manière, et propose différents outils et méthodologies qu'il est recommandé d'utiliser. Des recommandations de présentations des informations sont également disponibles en [annexes du document](#). Compte tenu son impact significatif

sur les sols et la perte de biodiversité, l'immobilier devrait systématiquement voir ressortir la thématique de biodiversité comme matérielle pour son activité.

La biodiversité étant un sujet transversal aux enjeux environnementaux, les exigences de divulgation sur la biodiversité édictées par la norme permettent de répondre également à certains points des autres normes environnementales (E1, E3 et E5). L'ESRS E4 définit les exigences de divulgation suivantes comme devant figurer dans le rapport de durabilité d'une entreprise le cas échéant (**voir encadré ci-dessous**) :

L'ESRS E4 BIODIVERSITÉ ET ÉCOSYSTÈMES - LES EXIGENCES DE DIVULGATION

E4-1 PLAN DE TRANSITION ET PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES DANS LA STRATÉGIE ET LE BUSINESS MODEL.

Il consiste à identifier la matérialité qu'ont la biodiversité et les écosystèmes sur l'entreprise. Il s'agit des impacts matériels, risques, opportunités et interactions avec la stratégie de l'entreprise. L'entreprise doit identifier tous ces points et expliquer sa stratégie, afin d'établir un lien de cohérence entre les deux.

E4-2 POLITIQUES RELATIVES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES.

Il est important pour l'entreprise de savoir quelles politiques publiques la concerne, en rapport avec ce qui a été identifié dans son plan de transition. Cela permet ensuite de correspondre aux exigences attendues. Les objectifs potentiels à couvrir ici sont les pressions sur la biodiversité, les impacts sur les espèces et sur les écosystèmes (dont les sols) et les dépendances aux services écosystémiques (les biens et services que la biodiversité fournit à la société, et qui sont nécessaires à son fonctionnement, par exemple stockage de carbone, purification de l'air, provisionnement en ressources premières, comme le bois).

E4-3 ACTIONS ET RESSOURCES LIÉES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES.

Il s'agit d'identifier les actions mises en œuvre, en fonction des ressources dont dispose l'entreprise, en cohérence avec son champ d'application. Il s'agit notamment de faire le lien avec la hiérarchie des mesures d'atténuation (éviter, réduire et compenser).

E4-4 OBJECTIFS RELATIFS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES.

Il est question d'expliquer les objectifs cibles adoptés par l'entreprise, qui permettent de soutenir ses politiques en matière de biodiversité et d'écosystèmes et de traiter les impacts, dépendances, risques et opportunités qui y sont liés. La considération des seuils écologiques est obligatoire (par exemple les [limites planétaires](#)) ainsi que le lien avec les objectifs de [l'accord de Kunming-Montréal](#).

E4-5 MESURES D'IMPACT RELATIVES À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES.

Afin d'évaluer la pertinence des actions mises en œuvre, il est nécessaire de mesurer l'évolution de la biodiversité et des écosystèmes, en lien avec le plan de transition établi initialement. Ici il s'agit par exemple d'identifier le nombre et la surface des sites ou projets à proximité des zones sensibles (la « proximité » n'étant pas définie, car elle varie selon la situation) ainsi que l'empreinte au sol sur la chaîne de valeur. Si une contribution à des facteurs de perte de biodiversité liés aux sols et à l'eau sont identifiés, des indicateurs doivent être utilisées (mais ces indicateurs ne sont pas définis).

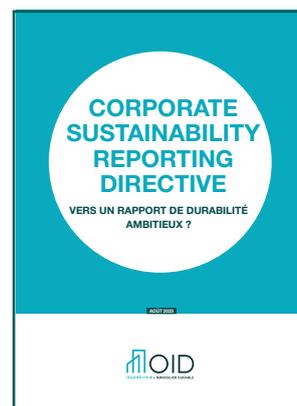
E4-6 EFFETS FINANCIERS ANTICIPÉS DES RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À LA BIODIVERSITÉ ET AUX ÉCOSYSTÈMES.

Pour cette exigence, il faut comprendre les effets financiers potentiels positifs ou négatifs, suivant les risques et les opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes, pour permettre d'agir plus efficacement dessus. Ceci peut être présenté en montant ou fourchette, estimation qualitative si quantification impossible sans coût ou effort excessif.

Toutes les entreprises peuvent omettre de reporter sur l'exigence E4-6 pour la première année. Ensuite, toutes les entreprises peuvent s'y conformer en ne communiquant que des informations qualitatives en omettant les infos quantitatives, pour les 3 premières années. De plus, les entreprises de < 750 employés peuvent omettre de reporter sur les exigences E4-1 à E4-5 pendant pour le 2 premières années.



Pour plus d'informations :
[consultez le décriptage sur la Directive CSRD de l'OID pour le secteur immobilier.](#)



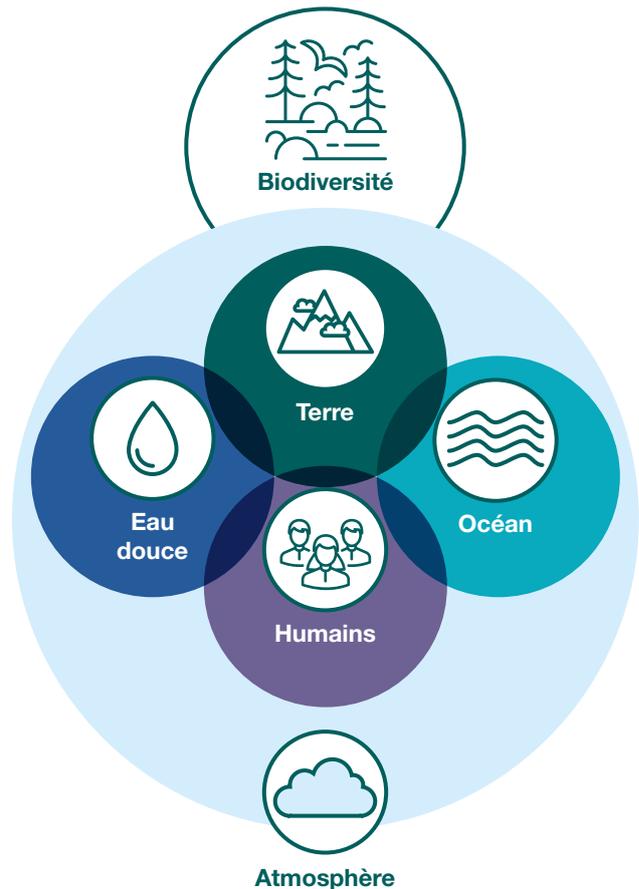
LES CADRES INTERNATIONAUX

Dans ce contexte, deux initiatives internationales ont vu le jour afin de proposer des cadres méthodologiques de reporting harmonisés au niveau international. Les *Science Based Targets for nature* (SBTn), développés par le *Science Based Targets Network* (SBTN), et la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD) partagent la même vision : transformer les modèles d'entreprise en une économie positive pour la nature, sur la base des meilleures données scientifiques disponibles.

De la même manière que l'initiative [Science Based Targets](#) (SBTi), le SBTN est une organisation multipartite, dont l'objectif est de fournir aux entreprises conseils et outils dont elles ont besoin pour fixer des objectifs fondés sur la science et efficaces pour protéger la nature, et réduire leur impact environnemental. L'initiative SBTi permet déjà aux entreprises de définir des objectifs climatiques ambitieux pour réduire leurs émissions de gaz à effet de serre (GES). D'ici à 2050, l'objectif principal du SBTN est d'encourager les grandes entreprises et villes du monde entier à adopter ces objectifs scientifiques et agir en faveur du climat, mais aussi de l'eau douce, de la terre, de la biodiversité et des océans.

La TNFD, quant à elle, travaille à la création d'un cadre permettant aux entreprises, et notamment aux institutions financières, de gérer et de divulguer leurs risques liés à la nature. La TNFD vise à tirer parti du succès de la [Task Force on Climate-related Financial Disclosures](#) (TCFD), qui a joué un rôle déterminant dans l'intégration de la question des risques financiers liés au climat. Le cadre de la TNFD viendra ainsi compléter celui de la TCFD.

SBTN et TNFD collaborent activement pour garantir de la cohérence entre les exigences définies dans chacun des cadres.



LES QUATRE DOMAINES DE LA NATURE

« La Terre, l'Océan, l'Eau douce et l'Atmosphère », comme présenté dans les recommandations de la TNFD. La biodiversité, quant à elle, désigne l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie (plantes, animaux, champignons, bactéries, etc.) ainsi que leurs interactions.

Plus d'informations sur les définitions et les glossaires sont à trouver ici : [Recommandations](#) de la TNFD [Glossaire de la TNFD](#), [Glossaire du SBTN](#)

4. TASKFORCE ON NATURE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TNFD)

Qui est concerné : Toutes les entreprises et organisations à long terme (pour l'instant plus développé pour les institutions financières), toutes les activités et tous les secteurs

Obligatoire ou volontaire : Volontaire

En septembre 2023, l'initiative Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (le Groupe de travail sur les informations financières liées à la nature, TNFD) a publié la [version finale](#) du cadre de reporting extra-financier pour organisations de toutes tailles, secteurs et chaînes de valeur. De nombreux

acteurs issus des banques, des entreprises, des organismes gouvernementaux et des organisations de la société civile ont participé à son développement, et notamment le Ministère de la transition écologique français qui entend s'en inspirer pour l'élaboration du cadre réglementaire en France.

Les recommandations de la TNFD permettront aux entreprises non financières et financières d'identifier, d'évaluer, de gérer et de divulguer les dépendances, les impacts, les risques et les opportunités liés à la nature, puis de les intégrer dans le processus de prise de décision. À terme, elles visent à favoriser une transition des flux financiers mondiaux, passant de résultats négatifs pour la nature à des résultats positifs pour la nature.

Le contenu de la TNFD :

Quatorze **recommandations de divulgation** sont formulées, structurées autour de quatre piliers : la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques et de l'impact, ainsi que la mesure et les objectifs. Ces recommandations sont alignées sur les objectifs et les cibles du Cadre mondial pour la biodiversité (Kunming-Montréal 2022)

Une série de **conseils supplémentaires** sur l'évaluation des problèmes liés à la nature, l'analyse de scénarios, l'engagement des parties prenantes et des orientations spécifiques par secteur et par biome

Un **catalogue en ligne d'outils et de données** pour soutenir les évaluations et la divulgation des problèmes liés à la nature

Un **centre de connaissances**, ainsi que le **forum TNFD** pour approfondir davantage le sujet grâce à plus de ressources, webinaires et opportunités d'apprentissage et échanges

Les recommandations générales de la TNFD :

Les recommandations de la TNFD se concentrent sur la transparence et la description des stratégies, des plans d'action, des activités, des risques, des impacts et des dépendances vis-à-vis de la nature. La TNFD fait également référence au cadre SBTN (décrit ci-après), ainsi qu'à d'autres outils et réglementations existants qui sont interconnectés, notamment la CSRD au niveau européen.

Les recommandations de la TNFD incluent également les impacts positifs sur la nature, qui devraient être mesurés et quantifiés. Ces impacts positifs concernent principalement la conservation et la restauration des espaces naturels, ainsi que la renaturation favorisant les espèces locales. Pour le secteur immobilier, il s'agit dans ce cas de quantifier et de mesurer la superficie en hectares (ha), en mètres carrés (m²) ou en kilomètres carrés (km²) des terrains qui ont été renaturés et végétalisés en favorisant les espèces locales, par opposition aux terrains qui ont été artificialisés (en rendant les espaces perméables imperméables ou en convertissant des espaces naturels en espaces anthropisés).

Pour les institutions financières, notamment gestionnaires de fonds, il s'agit de mieux mesurer les investissements dans les fonds qui financent des activités destructrices pour la nature et l'environnement.

Les recommandations de la TNFD comprennent **six exigences générales supplémentaires** qui s'appliquent aux quatre piliers des divulgations recommandées (la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques et des impacts, ainsi que les mesures et les objectifs). En plus des 14 **recommandations générales**, la TNFD propose plusieurs documents supplémentaires qui aident à approfondir des sujets spécifiques liés aux recommandations.

Des conseils pour démarrer avec les recommandations de la TNFD

Orientations sur l'identification et l'évaluation des risques liés à la nature : l'approche LEAP

Orientations sur l'engagement avec les peuples autochtones, les communautés locales et les parties prenantes concernées

Conseils supplémentaires pour les institutions financières

Conseils sur les biomes, dont le biome « Systèmes d'utilisation intensive des terres – Écosystèmes urbains et industriels »

Conseils sur l'analyse de scénarios

Conseils destinés aux entreprises sur les objectifs scientifiques en faveur de la nature (alignement TNFD et SBTN)

Trois documents de discussion, dont un sur l'approche proposée en matière de chaînes de valeur

Un glossaire complet de tous les concepts utilisés dans les recommandations et directives supplémentaires du TNFD

LES RECOMMANDATIONS DE LA TNFD*

1. GOUVERNANCE

Divulguer la gouvernance de l'organisation en matière de dépendances, d'impacts, de risques et d'opportunités liés à la nature.

2. STRATÉGIE

Divulguer les effets des dépendances, des impacts, des risques et des opportunités liés à la nature sur le modèle commercial, la stratégie et la planification financière de l'organisation lorsque ces informations sont importantes.

3. GESTION DES RISQUES ET DES IMPACTS

Décrire le processus utilisé par l'organisation pour identifier, évaluer, prioriser et surveiller les dépendances, les impacts, les risques et les opportunités liés à la nature.

4. MESURES ET CIBLES

Divulguer les mesures et les objectifs utilisés pour évaluer et gérer les dépendances, les impacts, les risques et les opportunités liés à la nature.

*Une liste plus détaillée et complète est à trouver sur le [site de la TNFD](#).

Evaluation des risques et analyse de matérialité avec l'approche LEAP:

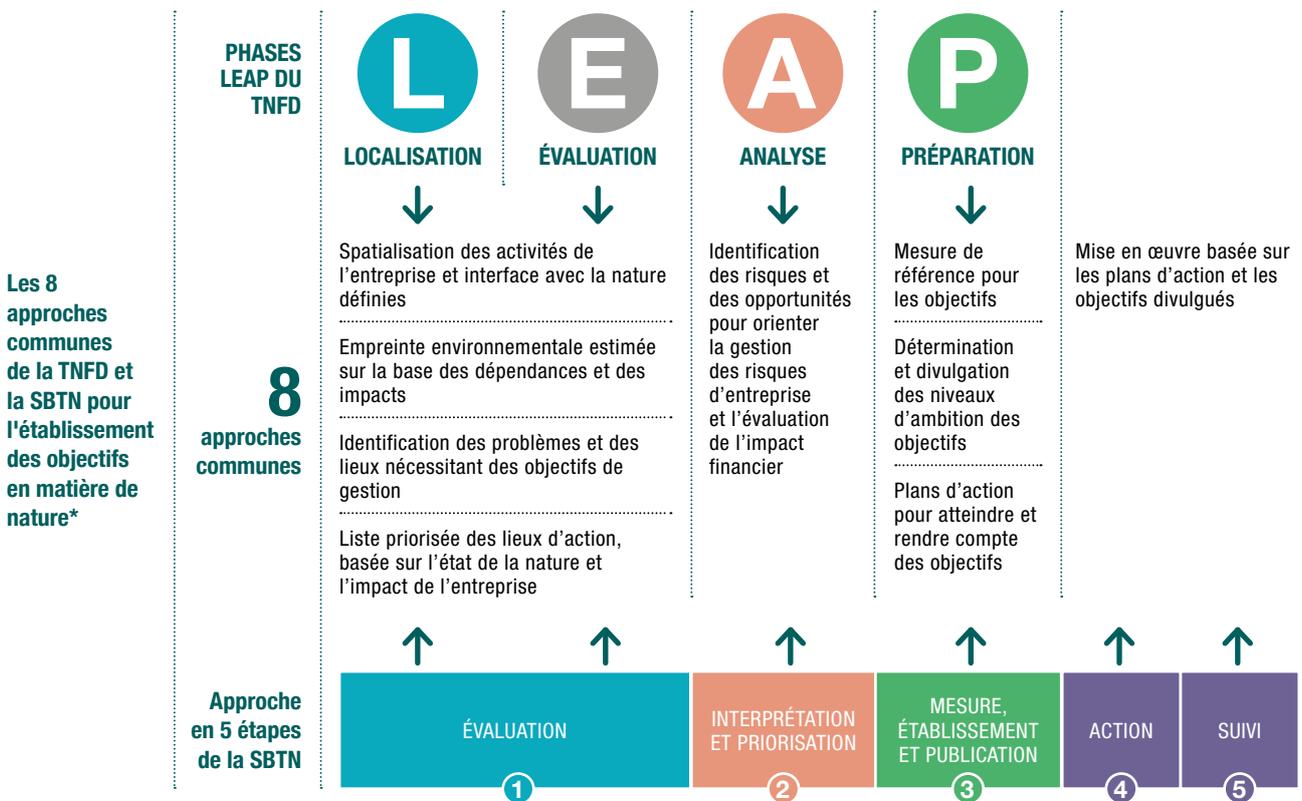
Pour évaluer plus précisément les risques spécifiques liés à l'érosion du capital naturel, la TNFD propose une méthodologie en 4 étapes, qu'elle dénomme LEAP. Cette analyse systématique oriente ainsi toutes les entreprises et institutions financières dans l'évaluation des impacts, dépendances, risques et opportunités relatifs à la nature et la biodiversité :

- Localiser votre interface avec la nature (Locate)
- Évaluer vos dépendances et vos impacts sur la nature (Evaluate)
- Analyser vos risques et opportunités liés à la nature (Assess)
- Préparer la réponse aux risques et opportunités liés à la nature et en rendre compte aux investisseurs (Prepare)

Les entreprises qui utilisent les méthodes de SBTN génèrent des données et des résultats analytiques pouvant être utilisés pour appliquer certaines parties de l'approche LEAP de la TNFD pour l'évaluation des problèmes liés à la nature. De même, l'application de l'approche LEAP peut aider les entreprises à générer les données nécessaires pour définir des objectifs SBTn.

Lorsque les entreprises appliquant le cadre TNFD définissent des objectifs pour la nature, prennent des engagements et mesurent les progrès et les performances par rapport à ces objectifs, le TNFD recommande qu'elles utilisent les directives de SBTN.

LA CROISÉE ENTRE L'APPROCHE LEAP DE LA TNFD ET LA SBTN.



Les 8 approches communes de la TNFD et la SBTN pour l'établissement des objectifs en matière de nature*

*Il existe 8 approches communes résultant de l'approche TNFD LEAP et des étapes SBTN. Une organisation utilisant l'une ou l'autre de ces approches produirait ces 8 données de sortie communes. Elles ne sont pas les seules données de sortie dont une organisation a besoin pour rendre compte des recommandations du TNFD ou pour utiliser les étapes SBTN.

Source : [TNFD global](#)

Conseils pour les secteurs et les biomes spécifiques :

La TNFD a pour objectif d'accompagner toutes les entreprises et institutions financières, quelles que soient leur taille, en développant des conseils spécifiques au fur et à mesure. Pour le moment, un document est publié qui contient des conseils spécifiques pour les [institutions financières](#). Ces orientations s'appliquent aux banques, aux compagnies d'assurance, aux gestionnaires et propriétaires d'actifs ainsi qu'aux institutions de financement du développement. Une liste d'exemples de mesures déjà utilisées par les institutions financières pour évaluer et divulguer les problèmes liés à la nature est présentée dans le document pour [l'inspiration à l'action](#). Des recommandations sectorielles pour les acteurs dont le cœur d'activité est l'immobilier devraient également être publiées dans les années à venir.

En ce qui concerne les conseils sur les [biomes](#) (types spécifiques d'écosystèmes), le biome « Système d'utilisation intensive des terres – Écosystèmes urbains et industriels », est

particulièrement intéressant pour les acteurs de l'immobilier.

Les écosystèmes urbains comprennent les villes, les agglomérations, les villages et tout type de zones d'habitat humain ainsi que les infrastructures associées. Les écosystèmes industriels peuvent être adjacents aux zones résidentielles urbaines ou situés dans des zones éloignées afin d'optimiser l'extraction et le traitement des ressources. Les pressions sont ici nombreuses, et plusieurs ont une forte implication sur la biodiversité, à travers les divers types de pollution, ou encore l'exploitation de la ressource en eau (**voir encadré ci-dessous**).

Avec le manque d'indicateurs et de méthodologies concrètes pour quantifier les solutions fondées sur la nature et les bienfaits de la renaturation des villes, il est indispensable d'introduire plus de transparence en décrivant et quantifiant, par exemple, les sols artificialisés par rapport aux espaces végétalisés.



RISQUES ET OPPORTUNITÉS LIÉS À L'EFFONDREMENT DE LA BIODIVERSITÉ POUR LES SYSTÈMES URBAINS

DES EXEMPLES DES RISQUES À IDENTIFIER ET QUANTIFIER SONT :

- Coûts et pertes de revenus dus aux changements de la qualité de l'air en raison de la perte d'arbres et de forêts urbains.
- Perte de valeur commerciale due à une diminution de l'atténuation du bruit par la végétation urbaine.
- Perte de valeur récréative en raison de la dégradation de l'écosystème.
- Introduction et propagation d'espèces exotiques envahissantes.

LES OPPORTUNITÉS INCLUENT :

- Soutien aux efforts de conservation de la biodiversité urbaine en empêchant la conversion des derniers habitats naturels et en restaurant les sites dégradés.
- Solutions fondées sur la nature pour améliorer la disponibilité et la qualité de l'eau, et réduire les événements extrêmes.
- Végétalisation urbaine pour l'isolation thermique, la réduction du bruit et de la pollution de l'air (par exemple, des murs et toits végétalisés).
- Désimperméabilisation des sols pour augmenter l'abondance des pollinisateurs et des prédateurs naturels.
- Accès à la nature et aux espaces verts pour améliorer le bien-être et la santé physique des personnes vivant et/ou travaillant dans les écosystèmes urbains et industriels.

Comment mesurer les divulgations et le développement des métriques ?

Pour les questions liées à la nature, des indicateurs et des objectifs sont nécessaires à trois niveaux : mondial, avec une politique internationale coordonnée ; national, grâce à la réglementation et à la législation locale ; local, à l'échelle des écosystèmes, des dépendances commerciales et des impacts sur la nature. Cette architecture mondiale de mesure et de reporting est déjà en place pour la TCFD.

Les métriques, indicateurs et le reporting sont encore en développement pour les autres facteurs de la perte de biodiversité (autres que le changement climatique). Le cadre d'indicateurs de l'accord de Kunming-Montreal, le [Global Biodiversity Framework](#) (GBF) est en cours de finalisation. Il n'existe à ce jour aucune méthodologie globale universellement acceptée pour la mesure et le reporting sur la nature, comparable au [Protocole sur les Gaz à Effet de Serre](#) (GES).

La TNFD propose un petit ensemble d'indicateurs de base, appelés "indicateurs de base mondiaux", qui s'appliquent à tous les secteurs, et des "indicateurs de base sectoriels" pour chaque secteur, à divulguer sur la base de la conformité ou de l'explication.

Un ensemble plus large d'indicateurs supplémentaires, recommandés pour la divulgation, afin de mieux représenter les questions liées à la nature matérielle de l'organisation, en fonction de leurs circonstances spécifiques, est également disponible. Ces indicateurs et mesures font partie de [l'Annexe 1 et 2 des recommandations de la TNFD](#).

POUR PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITÉ POUR LE SECTEUR IMMOBILIER, LES INDICATEURS SUIVANTS SONT PERTINENTS

- **État de la nature et des écosystèmes ([Approche LEAP, annexe 2](#))**
- **Artificialisation des sols (m² ou km²)**
- **Mesure quantitative de la connectivité des écosystèmes, au niveau territorial (l'outil de référence - le [Singapore Index](#))**
- **Restauration des écosystèmes dégradés (m² ou km²).**
- **Mesures de pollution lumineuse et sonore.**
Par exemple :
 - **Pourcentage d'éclairage entièrement coupé ou complètement occulté, ou de moins de 60 W**
 - **Intensité de l'éclairage extérieur (lumen/ha)**
 - **Niveau sonore moyen sur le site pendant la période la plus bruyante de la journée, ainsi qu'au lever et au coucher du soleil (en dB)**
 - **Distance par rapport à l'habitat écologique le plus proche (en mètres)**



5. SCIENCE BASED TARGETS FOR NATURE (SBTN)

Qui est concerné : Toutes les entreprises et organisations et toutes les activités

Obligatoire ou volontaire : Volontaire

Les cibles SBTn (*Science Based Targets for nature*) se définissent comme [des objectifs mesurables, applicables et délimités](#) dans le temps, basés sur les meilleures données scientifiques disponibles, qui permettent aux acteurs de

s'aligner sur les limites planétaires et sur les Objectifs de développement durable (ODD). S'appuyant sur les travaux et l'approche de l'initiative [Science Based Targets](#) (SBTi) sur le changement climatique, le [Science Based Targets Network](#) (SBTN) vise à développer des méthodes et des orientations sur la fixation d'objectifs scientifiques, similaires au climat, pour la biodiversité, l'eau, la terre et les océans.

Les cibles SBTn sont constituées autour de cinq étapes, pour protéger et restaurer la nature, séparées en « biens communs » : la terre, l'océan, l'eau douce et la biodiversité (**voir encadré ci-dessous**).

LES CIBLES SBTN EN CINQ ÉTAPES

1

ÉVALUER

Évaluer et identifier, pour l'entreprise, ses impacts et dépendances à la nature les plus matériels et où ils se produisent sur la chaîne de valeur. Les résultats de cette étape permettront des premières estimations de "l'empreinte environnementale" de l'entreprise et une liste exhaustive des zones et localisations à enjeu sur lesquelles définir des cibles.

Les entreprises sont également tenues d'utiliser des données sur la biodiversité pour contextualiser les pressions, en plus d'autres données sur l'état de la nature. De plus, SBTN recommande aux entreprises d'utiliser des ensembles de données sur la biodiversité relatifs aux espèces et écosystèmes lors de cette évaluation pour une compréhension plus complète de l'importance de la biodiversité dans chaque emplacement.

2

INTERPRÉTER ET PRIORISER

Interpréter les résultats de l'étape 1, prioriser les différentes localisations au sein des sphères d'influence où il est possible d'agir immédiatement. Les résultats de cette étape permettront une sélection de localisations sur lesquelles définir des cibles, et une première estimation des moyens à déployer pour chacune d'elles.

Pour les biens immobiliers existants, il convient d'améliorer les zones où la situation est défavorable et de préserver les zones où la biodiversité est déjà bien établie. En ce qui concerne la phase développement, la décision de l'emplacement d'un projet joue un rôle central, tout comme les détails du projet lui-même. Par exemple, il est essentiel de savoir si le projet vise à renaturer une partie d'une parcelle fortement artificialisée ou, à l'inverse, à artificialiser une parcelle qui présente un bon état de biodiversité.

La priorisation de l'importance de la biodiversité dans les étapes 1 et 2 vise à garantir que des objectifs basés sur les biens communs soient fixés dans des endroits où les actions de l'entreprise, conformément à la hiérarchie d'atténuation de SBTN, auront le plus de bénéfices pour la biodiversité, ce qui est abordé dans l'étape 3.

3

MESURER, ÉTABLIR ET PUBLIER

Commencer à déterminer les efforts requis à l'aide de l'ébauche de cadre de mesure du SBTN et du guide disponibles, appliqués sur les cibles SBT définies ou des objectifs provisoires. Les résultats de cette étape permettront la définition de la référence et de la cible, d'une échéance et d'un programme d'action défini dans le temps.

Les méthodes actuelles de définition des objectifs de l'étape 3 ont été développées pour faire face aux principales pressions sur la biodiversité définies par l'IPBES. Certaines méthodes de définition des objectifs de l'étape 3 peuvent être appliquées à la plupart des entreprises. D'autres objectifs ont une applicabilité sectorielle plus restreinte. Pour le secteur immobilier il s'agit notamment de la réduction de l'empreinte du bâtiment et l'interdiction de conversion des terres naturelles.

4

AGIR

Utiliser le cadre d'action ER3T du SBTN (éviter, réduire, restaurer et régénérer, transformer) ainsi que les bonnes pratiques de mise en œuvre pour entamer la production de plans d'action solides, permettant ainsi d'atteindre les objectifs dans les zones prioritaires.

5

SUIVRE

La dernière étape est le suivi du progrès et l'adaptation de la stratégie si nécessaire ainsi que la transparence.



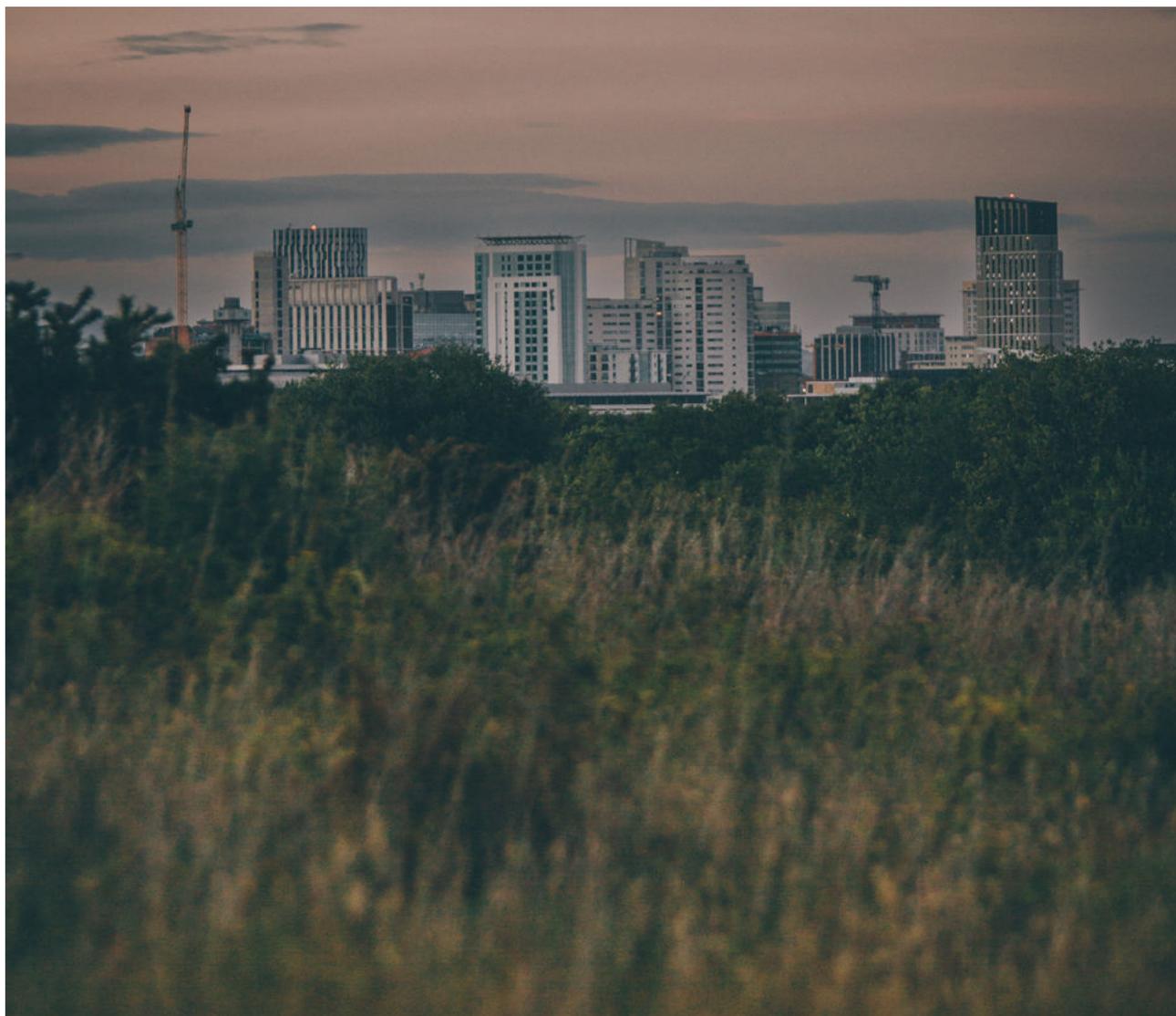
Figure : [Les 5 étapes des SBTn, du résumé exécutif en français.](#)

Des guides techniques ont été publiés en mai 2023 pour les étapes 1 à 3, pour les « biens communs » que sont la terre et l'eau douce. La dernière publication inclut également [un document](#) décrivant la biodiversité dans les méthodes pour la terre et l'eau douce des étapes 1 à 3. Il reste à publier des guides techniques pour les étapes 4 et 5. Les versions ultérieures des méthodes intégreront une couverture plus complète des pressions exercées sur la biodiversité, en se basant sur une analyse détaillée.

Bien que les méthodes actuelles de définition des objectifs représentent une avancée significative pour les actions de durabilité des entreprises, elles ne traitent pas de manière exhaustive toutes les pressions exercées sur la biodiversité, notamment celles liées aux espèces envahissantes et à la surexploitation des espèces. De plus, la première version des SBTn ne tient pas compte de la question des interactions entre les pressions.

SBTN s'engage à une couverture plus complète de la biodiversité dans la prochaine version, avec deux approches pour la biodiversité actuellement en cours d'étude. La première consiste à utiliser des objectifs basés sur les pressions (y compris les espèces envahissantes et la surexploitation) pour prendre en compte les principales pressions sur la biodiversité, et la seconde inclut des indicateurs d'objectifs pour les espèces et les écosystèmes. Des guides pour différents secteurs seront également développés.

Pour de nombreuses entreprises, les pressions exercées sur la biodiversité proviennent principalement de l'amont de leurs activités (conformément à l'approche 'scope 3' du Protocole GES). Ainsi, la réflexion sur leur modèle d'affaires, leurs produits et services, l'engagement de leurs fournisseurs, ainsi que l'introduction de critères liés à la biodiversité dans leurs cahiers des charges constituent des leviers essentiels pour réduire leur impact sur la biodiversité et renforcer la résilience de leurs chaînes d'approvisionnement. Pour le secteur de la construction, il s'agit notamment de l'origine de tous les matériaux utilisés dans la construction.



CONCLUSION

Le renforcement du cadre réglementaire, introduit par la Taxinomie européenne, le Règlement SFDR et la Directive CSRD, installe un contexte favorable pour une meilleure intégration de la biodiversité dans les stratégies d'entreprise et une harmonisation des pratiques. C'est également l'objectif au niveau international des cadres volontaires de la TNFD et des SBTn. En France, l'Article 29 de la Loi Energie-Climat va plus loin en rendant déjà obligatoire l'intégration des enjeux liés à la biodiversité dans les stratégies des acteurs financiers.

Toutefois, ces dispositifs demeurent incitatifs dès lors qu'ils n'imposent pas de niveau de performance aux entreprises mais uniquement des obligations de transparence quant aux actions qu'elles mettent en place. Parmi toutes les nouvelles initiatives et réglementations, la grande lacune réside dans le manque d'indicateurs communs pour effectuer le reporting et le suivi des stratégies en matière de biodiversité. Les normes et les standards visent cet objectif, mais ils demeurent insuffisants à ce stade pour prendre en compte la complexité de la biodiversité. Lors des dernières années, cette thématique est en constante évolution, et crée des liens entre la science, la réglementation et les pratiques opérationnelles.

Selon un [Baromètre de la biodiversité](#) de 2023, la gouvernance RSE est généralement décrite dans les publications annuelles des grandes entreprises françaises, mais très peu d'entre elles mentionnent ou détaillent la supervision ou le pilotage des risques et opportunités relatifs à la biodiversité. La majorité des entreprises font référence à un ou plusieurs enjeux liés à la biodiversité. Mais peu d'entreprises analysent les impacts de ces risques sur leur modèle d'affaires ou leurs dépendances aux écosystèmes, ou ne le font que de manière qualitative bien que la biodiversité soit souvent identifiée comme un enjeu matériel.

Toutefois, de plus en plus d'acteurs s'engagent sur la thématique de la biodiversité et une augmentation significative de la déclaration d'indicateurs liés à la biodiversité est observée, découlant directement des nouvelles obligations réglementaires. En 2023, 78 % des encours dans l'immobilier soumis à la LEC ont [adopté un indicateur biodiversité](#), contre 56 % en 2022 (OID 2023).

Une des thématiques qui ressort, notamment dans les cadres internationaux TNFD et SBTN, est l'analyse de cycle de vie pour la biodiversité, de la même manière que pour les bilans carbone, afin de mieux connaître et identifier les principales influences sur la biodiversité et de les traiter. Pour cela, il est nécessaire de cartographier la chaîne de valeur des activités et des matériaux, pour pouvoir mieux localiser les impacts exercés sur la biodiversité.

Un travail d'harmonisation des méthodologies et indicateurs utilisés par les différentes entreprises reste indispensable. La spécificité de l'activité immobilière, pour laquelle les impacts sur la biodiversité sont significatifs du fait de l'emprise foncière des bâtiments et des impacts de la construction, nécessite le développement de métriques sectorielles ambitieuses. Depuis 2021, le Biodiversity Impulsion Group développe pour cela BIODI-Bat, outil cartographique d'analyse des risques liés à la biodiversité. Le volet suivant de ce guide vise à présenter BIODI-Bat dans le contexte des réglementations et cadres détaillés jusqu'ici.

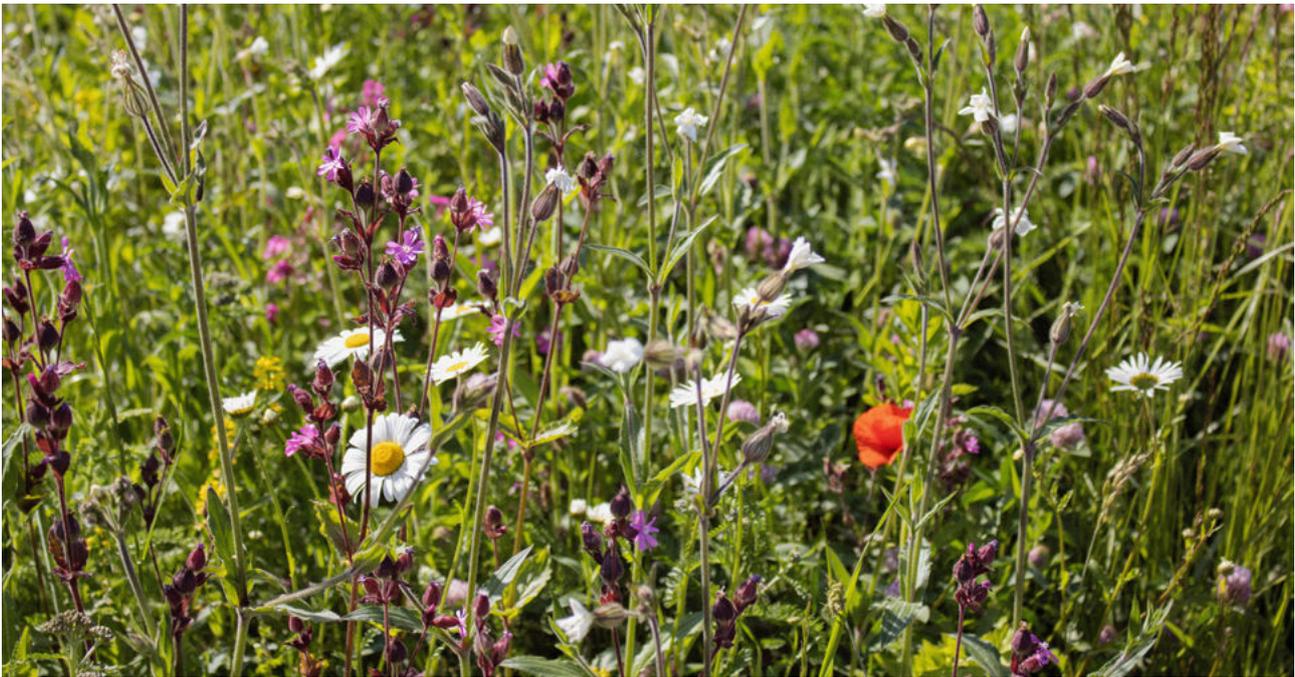


VOLET 2

BIODI-BAT : UN OUTIL POUR CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE BIODIVERSITÉ EN IMMOBILIER

Tout au long de son cycle de vie, le bâtiment a un impact sur la biodiversité. Des actions peuvent être mises en place lors de la conception, mais également pendant toute la phase d'usage du bâtiment. Pour inciter les entreprises à massifier l'action pour la biodiversité, et alors qu'elles font face à de plus en plus d'obligations réglementaires, BIODI-Bat propose un référentiel sectoriel de mesure de la biodiversité dans les activités immobilières. L'outil a vocation à faire le lien entre d'un côté la mise en place d'actions sur les bâtiments et dans les projets et de l'autre la stratégie biodiversité de l'entreprise ou de l'organisation.

Les pistes d'utilisation présentées ici peuvent être utiles non seulement aux entreprises de l'immobilier et investisseurs, mais aussi tout autre acteur, public ou privé, qui détient des bâtiments et du foncier.



L'APPROCHE BIODI-BAT

1. OBJECTIF ET MÉTHODOLOGIE

L'évaluation des enjeux écologiques nécessite de considérer les dimensions spatiales et temporelles du cycle de vie d'un bâtiment. D'une part, ce dernier s'insère dans un territoire dont il faut appréhender le contexte environnemental. D'autre part, le bâtiment lui-même doit être évalué pour en faire un état des lieux mais également pour entrevoir une possible amélioration de son apport ou de son impact relatif sur l'environnement. BIODI-Bat met à disposition un éventail d'indicateurs qui accompagnent la mise en place de stratégies biodiversité sur des activités immobilières.

BIODI-Bat permet :

- Une analyse cartographique des enjeux écologiques du territoire d'implantation d'un bâtiment ou d'un projet
- Une analyse de la qualité d'un bâtiment ou d'un projet vis-à-vis de la biodiversité
- Une évaluation des co-bénéfices apportés par la présence de nature sur le site.

L'outil est adressé à des non-experts, et se positionne aux prémices de la stratégie biodiversité afin de dresser un premier bilan des enjeux liés à un bâtiment. Une meilleure compréhension des enjeux d'un territoire très en amont peut permettre d'adapter les stratégies ensuite, mais ne remplace pas une analyse approfondie des enjeux écologiques du site et de son contexte réalisée par un écologue, indispensable pour la mise en place d'actions adaptées.

Les méthodologies sont élaborées avec l'appui d'experts scientifiques et, avec la collaboration active des partenaires de BIG au sein de pôles d'intelligence collective. Les bureaux d'études, cabinets de conseil, architectes, etc. qui travaillent déjà sur ces sujets accompagnent également la construction des indicateurs. Les méthodologies sont répertoriées dans des référentiels disponibles sur le site resilience-for-real-estate.com.

RESILIENCE FOR REAL ESTATE (R4RE), LA PLATEFORME D'ANALYSE DE RÉSILIENCE DE L'OID



R4RE est la plateforme gratuite de l'OID qui héberge des outils cartographiques d'analyse de risque pour l'immobilier, notamment Bat-ADAPT, outil d'analyse de risque climatique, et BIODI-Bat, outil d'analyse de risque biodiversité. R4RE fournit des indicateurs de résilience à une adresse donnée, et peut également permettre de conduire des analyses agrégées à l'échelle d'un ensemble d'activités ou d'un patrimoine de bâtiments. BIODI-Bat a été lancé dans sa première version en 2022 sur R4RE.

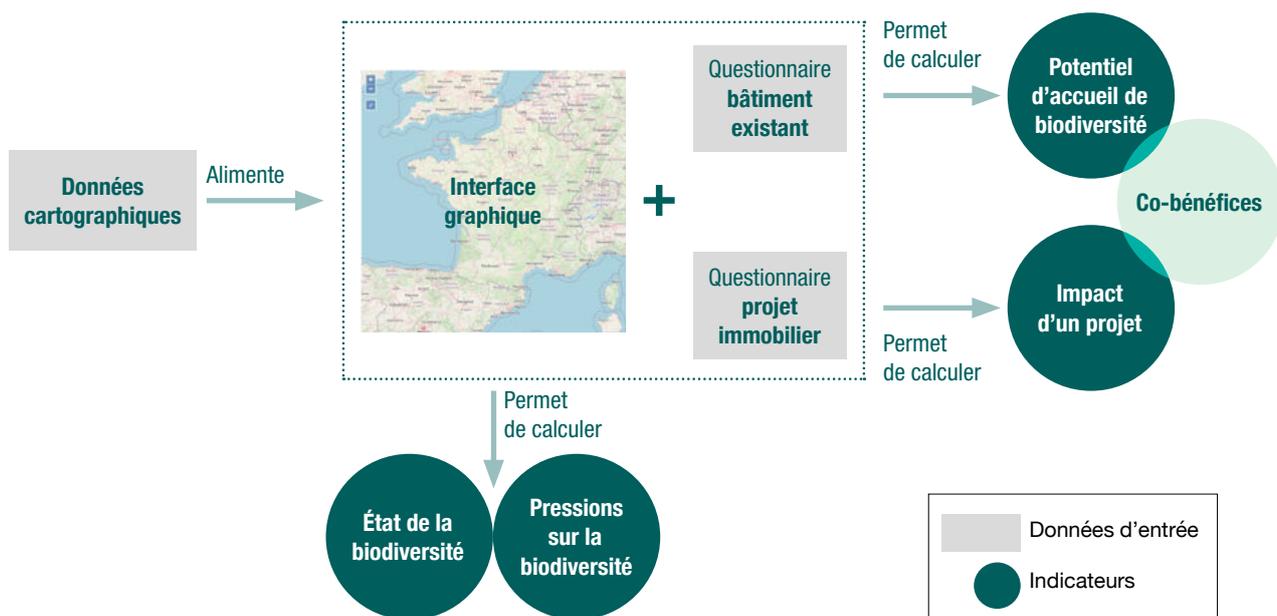


2. L'ARCHITECTURE DE BIODI-BAT

La plateforme repose sur une interface cartographique et/ou des questionnaires sur les sites immobiliers. L'interface cartographique est alimentée par des cartes à l'échelle de la France métropolitaine qui servent à calculer les indicateurs

d'Etat de la biodiversité et de Co-bénéfices. Des questionnaires recensent les caractéristiques des sites immobiliers qui permettent de déterminer les indicateurs de Potentiel d'accueil et de Co-bénéfices. Un travail est également mené pour calculer l'impact d'un projet immobilier.

INTERFACE BIODI-BAT SUR R4RE



© OID 2023

État de la biodiversité

L'état de la biodiversité sur BIODI-Bat est un indicateur cartographique révélant le caractère favorable ou non d'un territoire donné, autour d'une adresse. Il évalue le risque de porter préjudice à la biodiversité grâce à la combinaison de quatre métriques avec une pondération équivalente :

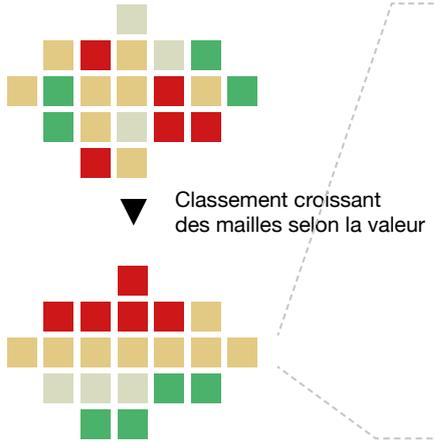
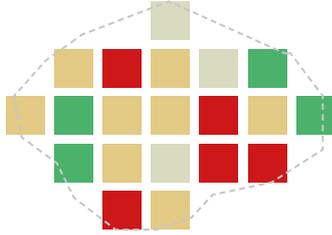
- Espaces protégés et réglementés qui classe les enjeux de conservation de ces zones protégées selon leur taille et le degré de contrainte réglementaire ;
- Espèces à enjeu de conservation qui comptabilise l'abondance des espèces listées dans les directives Natura 2000 ;
- Favorabilité des milieux qui distingue les habitats écologiques selon un critère d'intégrité dans leur fonctionnement et dans leur structure ;
- Connectivité écologique qui décrit la perméabilité des milieux c'est-à-dire la possibilité ou non pour les espèces de se déplacer au sein et entre les écosystèmes.

L'indicateur d'état de la biodiversité couvre la France continentale avec des scores entre '0' (état défavorable) et '1' (état favorable).

Afin de fournir une analyse plus précise par rapport au contexte local, chaque score est associé à un défi biodiversité prioritaire au regard de l'état de la biodiversité du département d'implantation. Trois types de défis ont été identifiés : Conservation de la biodiversité, Amélioration de la biodiversité et Reconquête de biodiversité. Les 30% du territoire avec l'état de la biodiversité le plus faible affichent un défi de Reconquête, les 30% avec l'état de la biodiversité le plus élevé, un défi de Conservation, et les 40% intermédiaires un défi d'Amélioration. Ainsi, une même note sera associée à des défis différents selon les départements.

MÉTHODE D'ATTRIBUTION DES DÉFIS BIODIVERSITÉ

Répartition de l'indicateur état de la biodiversité sur un territoire



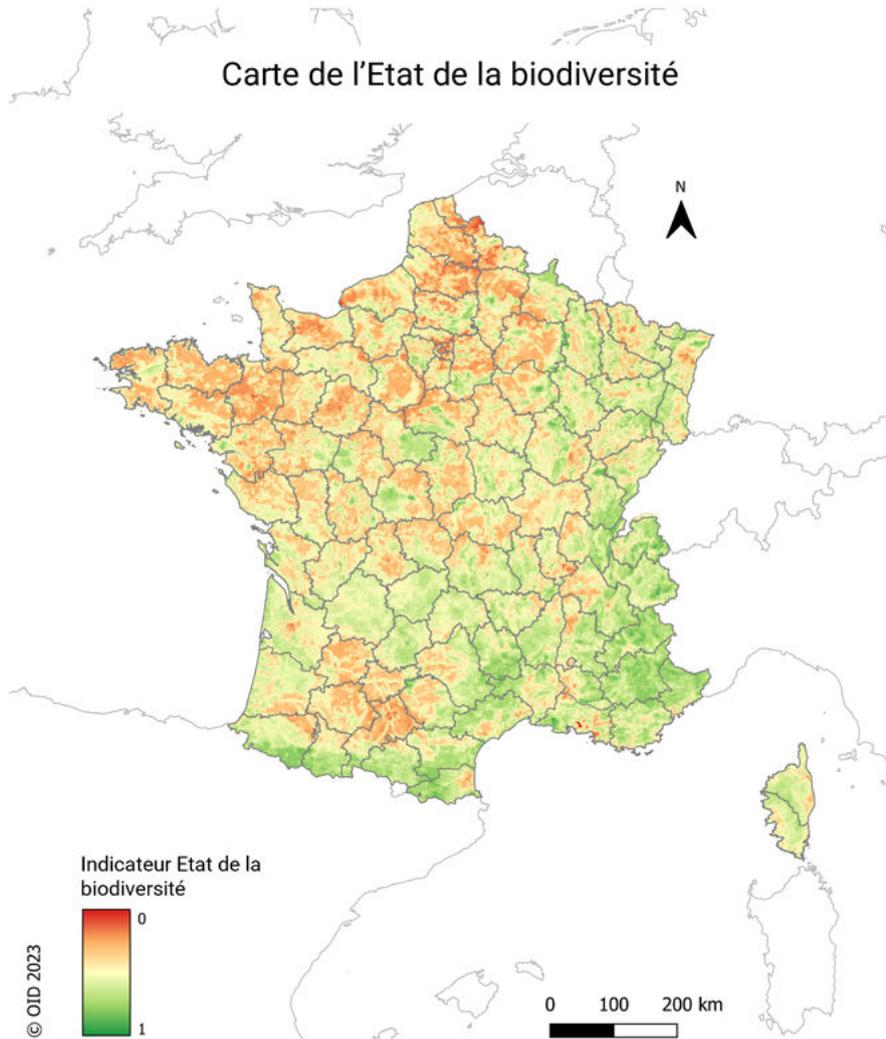
Comptage du nombre de mailles pour chaque valeur



© OID 2023



Carte de l'Etat de la biodiversité



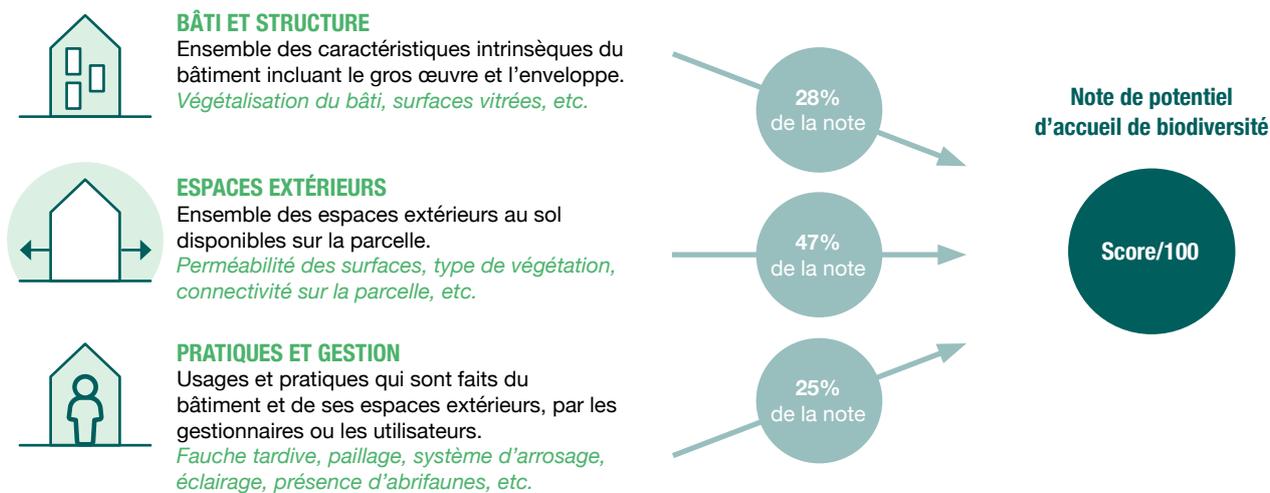
Potentiel d'accueil de biodiversité

Les caractéristiques techniques et d'usage d'un bâtiment déterminent sa capacité à accueillir le vivant ou au contraire à constituer un lieu inhospitalier pour les espèces non-humaines. Le modèle de BIODI-Bat permet de donner un ordre d'idée quant au caractère favorable ou non du bâtiment au vivant, un potentiel d'accueil, sans pour autant mesurer une « performance biodiversité » avérée.

Les informations sur les caractéristiques du bâtiment permettent d'indiquer des exemples d'actions à déployer

pour améliorer la performance du site. En laissant la possibilité aux utilisateurs d'indiquer les actions faisables ou non sur le bâtiment, une marge d'amélioration est calculée. Les actions retenues doivent s'articuler entre elles pour accueillir de manière optimale la biodiversité : choisir des plantes locales ; mettre à disposition de la faune les ressources adéquates, avoir une connaissance des espèces du territoire pour des actions ciblées, etc. La pertinence écologique des actions doit prévaloir sur la quantité d'actions déployées, et nécessite un accompagnement sur le terrain.

LE CALCUL DU POTENTIEL D'ACCUEIL DE BIODIVERSITÉ



© OID 2023

POTENTIEL ET MARGE D'AMÉLIORATION : CLÉS DE COMPRÉHENSION

Le mauvais résultat d'un bâtiment sur l'indicateur de potentiel d'accueil de biodiversité ne reflète pas nécessairement un manque d'engagement du propriétaire. Certains bâtiments, du fait de l'absence

d'espaces extérieurs et de possibilités de végétalisation des toitures et façades par exemple, ne peuvent simplement pas significativement s'améliorer. Pour ces bâtiments intrinsèquement non performants,

la réduction de la marge d'amélioration est un indicateur de performance : le bâtiment est au maximum des actions faisables mais demeure peu favorable au vivant.

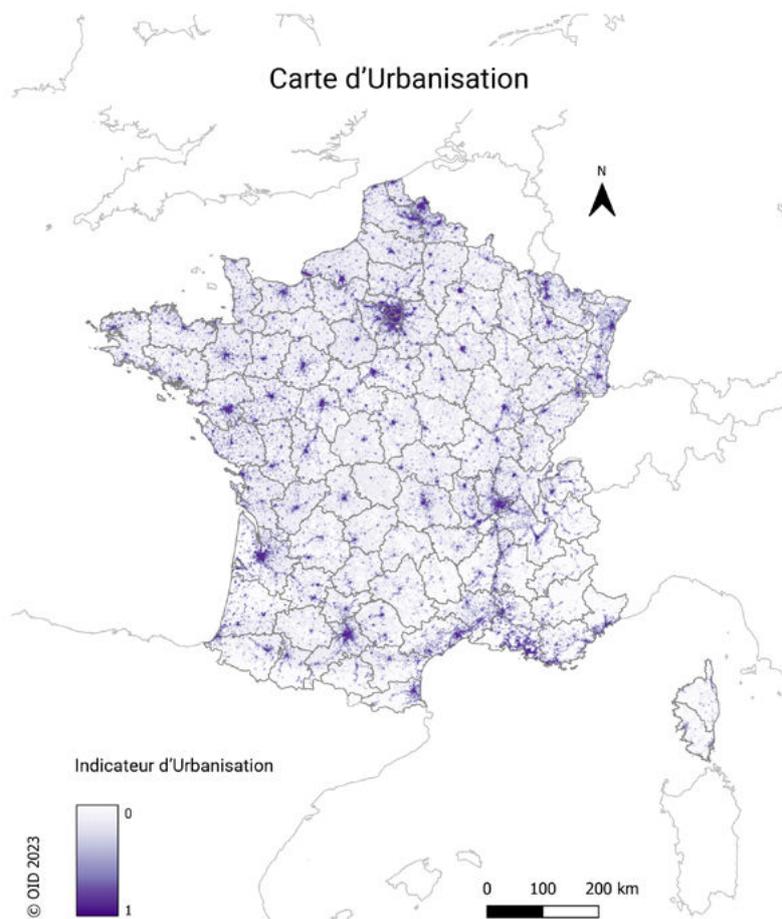
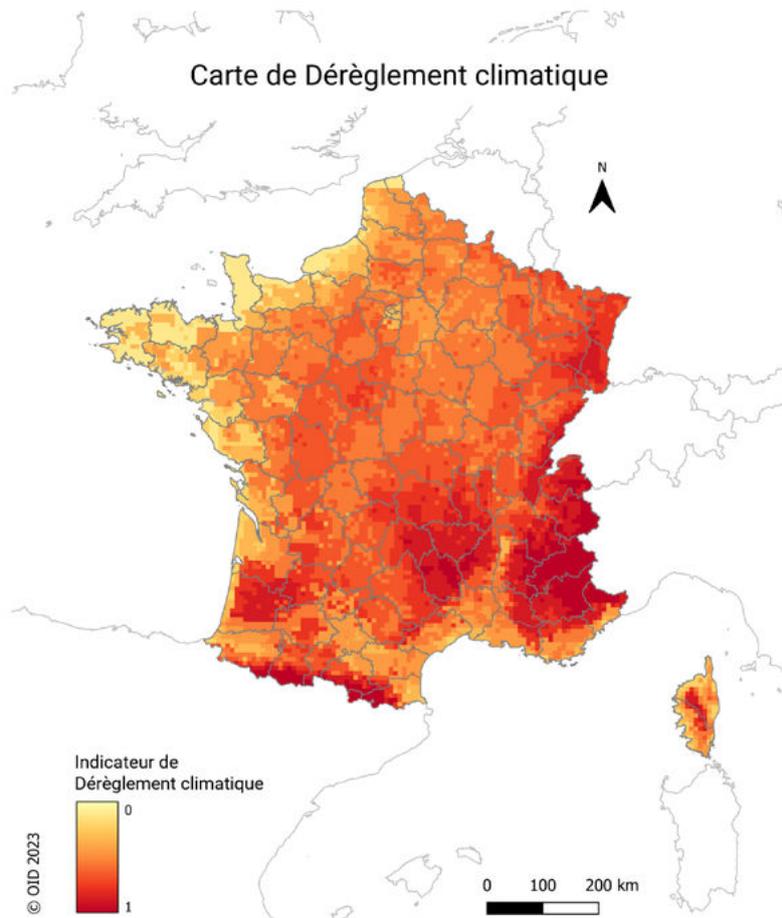
Impact d'un projet sur la biodiversité

Les choix opérés dans la conception d'un projet immobilier concentrent une large partie des leviers pour renforcer l'accueil des espèces sur le bâti et le site. Qu'il s'agisse d'un projet neuf ou sur un existant, des actions doivent être mises en place. Un indicateur permettant de mesurer l'impact d'un projet immobilier sera accessible sur BIODI-Bat courant 2024.

Les pressions sur la biodiversité

Les pressions sur la biodiversité sont des indicateurs cartographiques qui évaluent différentes pressions subies par la biodiversité et résultant d'activités anthropiques sur le territoire d'implantation d'un bâtiment. Plusieurs indicateurs sont disponibles sur la plateforme :

- Urbanisation combine la perte d'habitats écologiques sur la période 2006-2018 avec l'état de fragmentation sur le territoire
 - Dérèglement climatique évalue les conséquences sur la biodiversité de l'évolution globale des températures, des fortes chaleurs et du gel tardif
 - Espèces exotiques envahissantes indique le nombre d'espèces invasives différentes présentes dans des mailles de 10km x 10km.
- Pour chaque indicateur cartographique, le gradient commence à '0' indiquant une faible voire une absence de la pression, et augmente jusqu'à atteindre '1', ce qui décrit la pression maximale relevée. Les indicateurs de pressions ne font pas encore l'objet de recommandations mais ils permettent d'identifier les menaces qui pèsent déjà sur la biodiversité et d'en tenir compte dans la mise en place d'actions sur le terrain.

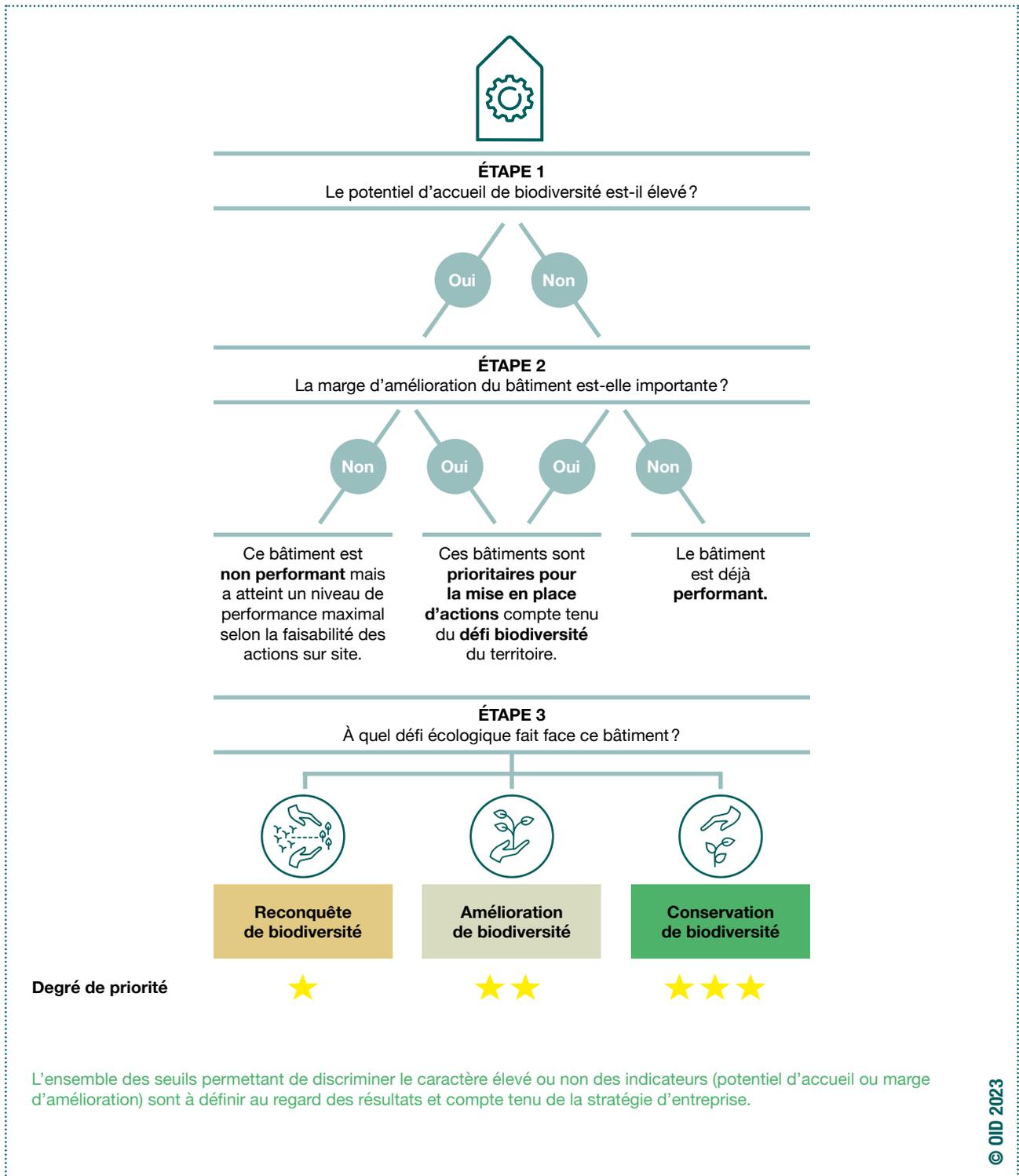


BIODI-BAT DANS UNE STRATÉGIE BIODIVERSITÉ

Deux stratégies d'utilisation de BIODI-Bat sont possibles selon les activités de l'utilisateur et l'étape du cycle de vie du bâtiment: en phase projet ou en phase d'exploitation. Les stratégies proposées ici sont indicatives et ont voca-

tion à donner de premières inspirations aux utilisateurs de l'outil. L'utilisation des indicateurs de BIODI-Bat doit être adaptée selon les orientations stratégiques de l'entreprise ou de l'organisation.

1. ACTIVITÉ D'EXPLOITATION



L'ensemble des seuils permettant de discriminer le caractère élevé ou non des indicateurs (potentiel d'accueil ou marge d'amélioration) sont à définir au regard des résultats et compte tenu de la stratégie d'entreprise.

Le schéma ci-contre indique trois degrés de priorité qui reflètent non pas une moindre importance des sujets de reconquête mais plutôt l'urgence qu'il y a à agir dans les zones avec un fort enjeu de conservation car il s'agit de spots de biodiversité, potentiellement très menacés. Les zones à enjeu de reconquête abritent elles aussi une large biodiversité commune urbaine ou encore protégée c'est pourquoi il ne faut aucunement les négliger et être vigilant à la présence des espèces animales et végétales et à la préservation des fonctionnalités des écosystèmes (sols, forêts, etc.).

PISTES D'OBJECTIFS ET D'INDICATEURS ASSOCIÉS

OBJECTIF	INDICATEURS
Avoir une meilleure connaissance de son patrimoine	% de bâtiments ayant effectué la collecte des données BIODI-Bat
	Indice de fiabilité global du potentiel d'accueil de biodiversité pour l'ensemble du patrimoine (note sur 5)
Améliorer la performance biodiversité des bâtiments	% de bâtiments ayant un potentiel d'accueil de biodiversité élevé (stratégie best-in-class)
	% de bâtiments ayant un plan d'action permettant l'amélioration du potentiel d'accueil de biodiversité (stratégie best-in-progress)
Adopter des pratiques d'achat responsable	% de nouvelles constructions acquises dans des territoires à défi de conservation (stratégie exclusion)

La collecte des données de l'indicateur de potentiel d'accueil de biodiversité peut être fastidieuse selon le nombre de bâtiments à analyser. Des logiques de priorisation peuvent être mises en place selon d'autres critères : défi biodiversité selon BIODI-Bat, présence en espaces verts, monolocataire / multilocataire, classe d'actif, etc.

2. ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION



ÉTAPE 1

Quel est le défi du territoire d'implantation du projet de construction ?



**Reconquête
de biodiversité**



**Amélioration
de biodiversité**



**Conservation
de biodiversité**

ÉTAPE 2

Le projet empiète-t-il sur des surfaces non artificialisées ?

Non

Oui

Des opérations de renaturation peuvent être mises en place afin de recréer des espaces pour la biodiversité en veillant à ne pas créer de piège écologique

La construction sur ces espaces peut s'inscrire dans une logique de densification urbaine, en veillant à conserver au maximum les espaces naturels

Non

Oui

Une attention particulière doit être prêtée aux enjeux écologiques locaux potentiellement élevés (espaces protégés ou trames à proximité, etc.)

Il est préférable d'éviter toute construction sur ce site

Non

Oui

L'impact du projet ne doit pas dégrader l'état initial et intégrer des mesures d'amélioration de la biodiversité.

Les surfaces nouvellement artificialisées doivent être réduites à leur minimum et des mesures mises en place afin de favoriser l'accueil de biodiversité.

PISTES D'OBJECTIFS ET D'INDICATEURS ASSOCIÉS

OBJECTIF	INDICATEURS
Limiter la consommation d'espaces potentiels refuges de biodiversité	% des projets de nouvelle construction situés dans un territoire à défi de conservation fort ou moyen (l'objectif est d'avoir un pourcentage le plus faible possible)
Contribuer à la renaturation des villes	% de projets de construction sur de l'existant situés dans un territoire à défi de reconquête fort ou moyen ayant mis en place des actions de renaturation (l'objectif étant d'augmenter les initiatives de renaturation).

AMUNDI

Par Ulysse Gagnard, Chargé Développement Durable et ISR

Convaincu de la nécessité de faire émerger des indicateurs portant sur la biodiversité en immobilier basés sur des connaissances scientifiques solides et fiables. Amundi Immobilier a adhéré en tant qu'entreprise partenaire et mécène, dès son lancement, au programme de recherche appliqué BIG.

L'objectif étant, en contribuant aux différents groupes de travail, d'utiliser les indicateurs mis à disposition sur la plateforme BIODI-Bat comme évaluation de l'empreinte biodiversité de l'ensemble de ses actifs immobiliers en gestion. Cette évaluation, menée par un bureau d'étude au travers d'une visite des

immeubles français, permettra de répondre à l'engagement des fonds gérés par Amundi Immobilier sur la biodiversité, notamment dans le cadre de la labellisation ISR de certains d'entre eux.

Effectivement, le résultat du déploiement de ces indicateurs permettra de fixer une situation de référence et d'élaborer une stratégie visant à améliorer l'impact sur la biodiversité des immeubles sous gestion d'Amundi Immobilier en agissant notamment sur le potentiel d'accueil de ces derniers.



VINCI IMMOBILIER

Par Marion Essadek, Responsable Développement Durable et Innovation

L'artificialisation des sols est un impact très matériel du secteur de la promotion immobilière, c'est pourquoi nous avons pris en 2022 l'engagement ambitieux d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2030. En tant que premier promoteur national à adopter cet objectif, nous sommes fiers de contribuer à une fabrique de la ville plus durable et de promouvoir activement le recyclage urbain.

Dans notre quête constante d'amélioration, nous avons décidé cette année de dépasser la simple logique de désartificialisation pour accélérer sur la prise en compte de la biodiversité dans nos opérations. À cette fin, nous avons mis en place une évaluation simple et systématique des enjeux de biodiversité sur les fonciers sur lesquels nous souhaitons développer un projet de logement. Cette évaluation, en complément d'un calcul du taux d'artificialisation et d'une enquête de terrain, s'appuie sur l'utilisation systématique de BIODI-Bat.

Nous utilisons notamment le sous-indicateur lié à la proximité à des "espaces protégés et réglementés" de l'indicateur d'Etat de la biodiversité qui, sans outil adéquat, peut vite s'avérer

complexe à déployer à l'échelle. Grâce à BIODI-Bat, nous avons grandement simplifié l'accès à cette information pour nos collaborateurs. Cet outil, en plus d'être très facile à manipuler, offre une clarté indispensable, même pour ceux qui ne sont pas experts en la matière, en condensant une multitude d'informations pour fournir des alertes claires et compréhensibles concernant les espaces réglementés et protégés. 3 seuils d'alerte sont définis par BIODI-Bat en fonction de la présence ou de la proximité d'espaces à enjeu de conservation de la biodiversité (parcs naturels, espaces Natura 2000, ZNIEFF, etc.), de la superficie de ces espaces et de leurs niveaux de protection. Cette assistance dans la prise de décision opérationnelle est essentielle pour notre stratégie environnementale et renforce notre engagement envers la biodiversité. Cela nous permet de surcroît d'assurer une approche cohérente pour toutes les opérations. De plus, avec l'augmentation des exigences réglementaires et des demandes de reporting, il est probable que nous utilisions également BIODI-Bat dans ce contexte à l'avenir. Nos collaborateurs, déjà familiarisés avec l'outil, pourront ainsi s'adapter plus aisément à ces évolutions.



BOUYGUES IMMOBILIER

Par Maud Robertson, Référente Biodiversité et Taxinomie

La stratégie biodiversité de Bouygues Immobilier repose sur 3 actions clefs systématiquement déployées en conception qui lui valent d'être reconnue « Entreprise Engagée pour la Nature » : la réalisation d'un diagnostic flash par un écologue, la maximisation des espaces végétalisés et perméables, ainsi que l'application de son cahier des charges « signature » pour développer des espaces extérieurs accueil de biodiversité et d'expérience de nature. L'engagement de Bouygues Immobilier se prolonge en exploitation avec la mise au point d'un cahier des charges de prescriptions de la gestion écologique des jardins ainsi que le développement de l'indice jardin, référentiel permettant d'évaluer les jardins livrés par écologue et un paysagiste et de sensibiliser les habitants à la préservation de la biodiversité.

Parallèlement à ces engagements volontaires, le contexte réglementaire impose des nouveaux indicateurs de reporting sur les sujets de biodiversité notamment dans la CSRD, qui va encadrer le reporting extra-financier européen.

Afin d'anticiper les évolutions, Bouygues Immobilier a réalisé en 2023, une analyse de la compatibilité de sa démarche actuelle au regard de la CSRD, de la méthodologie SBT pour la nature

et des exigences TNFD. Afin d'obtenir une vision complète du sujet, l'analyse a été élargie aux autres thématiques environnementales que la biodiversité et les écosystèmes à savoir l'eau et les ressources marines, la pollution et l'économie circulaire. Tous ces sujets étant interconnectés.

La CSRD exige notamment d'évaluer, tout au long de sa chaîne de valeur (de l'extraction des matériaux jusqu'à l'emplacement de l'ensemble de ses sites), l'état local de la nature, le type d'écosystème touché et de déterminer les localisations prioritaires vis-à-vis de la biodiversité. L'ensemble des risques doivent être identifiés à différents horizons temporels. Une collecte de données environnementales doit être mise en place avant de publier en toute transparence les performances de l'entreprise. L'outil BIODI-Bat développé dans le cadre de BIG semble notamment très prometteur pour nous aider à rendre compte facilement et de manière consolidé l'indicateur relatif au nombre et aux surfaces de sites détenus, loués ou gérés dans ou à proximité d'aires protégées ou de zones clés pour la biodiversité.



UTILISER LES CO-BÉNÉFICES

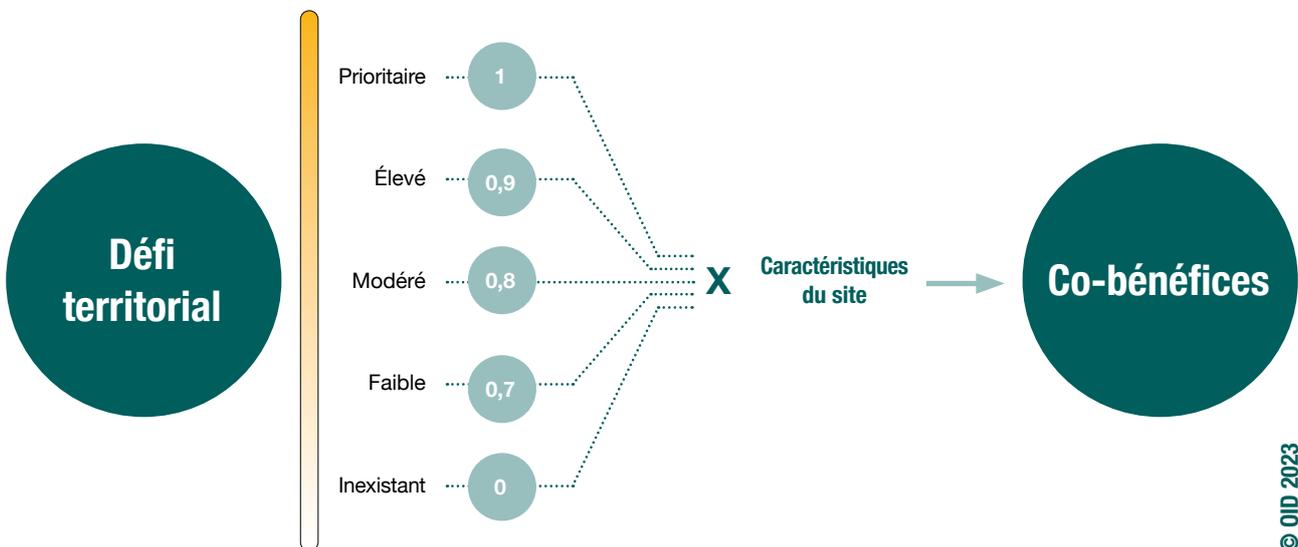
Agir pour préserver la biodiversité est source de nombreux co-bénéfices, qui peuvent parfois être des leviers pour faciliter la mise en place d'actions sur le terrain. Le caractère bénéfique de la nature vis-à-vis de la lutte contre les îlots de chaleur, de l'infiltration des eaux de pluie, ou encore de la santé humaine sont indéniables. BIODI-Bat vise également à estimer ces co-bénéfices liés à la présence de nature.

L'UICN définit les Solutions fondées sur la nature comme « les actions visant à protéger, gérer de manière durable et restaurer des écosystèmes naturels ou modifiés pour relever directement les défis de société de manière efficace et adaptative, tout en assurant le bien-être humain et en produisant des bénéfices pour la biodiversité ». Cette approche a été retenue pour le développement des indicateurs de co-bénéfices qui évaluent la contribution d'un site du fait de la présence d'éléments de nature afin de répondre aux défis sociétaux d'un territoire. Trois co-bénéfices ont été retenus en priorité, Rafraîchissement, Gestion des eaux pluviales et Santé & bien-être. A ce stade de développement, les indicateurs de co-bénéfices ne sont disponibles que pour l'analyse d'un bâtiment en exploitation.

L'indicateur « Rafraîchissement » caractérise les territoires où le défi est le plus fort, c'est-à-dire les territoires les plus exposés à la chaleur grâce aux données climatiques et d'îlots de chaleurs urbains. Cette problématique est d'autant plus préoccupante du fait du changement climatique où l'évolution des températures va se retranscrire de manière très concrète dans les villes par une intensification de la chaleur. Le niveau de défi est ensuite croisé aux caractéristiques techniques et d'usage du site, afin de déterminer la contribution de ce dernier au défi Rafraîchissement.

La méthode d'évaluation des co-bénéfices est une première approche qui vient en complément des indicateurs de biodiversité disponibles sur BIODI-Bat et peut motiver la mise en place d'actions sur un site. Toutefois, seuls des écosystèmes fonctionnels peuvent apporter de manière durable des co-bénéfices, et une approche terrain par un écologue est indispensable pour la mise en place d'un plan d'action adapté et fructueux.

L'ÉVALUATION DES CO-BÉNÉFICES AVEC BIODI-BAT : PRINCIPE MÉTHODOLOGIQUE





8 CONSEILS **POUR CONSTRUIRE** **UNE STRATÉGIE** **BIODIVERSITÉ** **EN IMMOBILIER**

1

ANTICIPER LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES

La réglementation en matière de stratégie biodiversité est encore peu développée avec un manque d'indicateurs. Les premiers jalons d'un cadre législatif pour le reporting biodiversité sont néanmoins déjà posés. Il est ainsi important d'anticiper l'évolution de la réglementation en s'appuyant sur les initiatives en cours : TNFD, SBTN, etc.

2

ANCRRER LA STRATÉGIE DANS LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

Connaître les spécificités du territoire d'implantation des activités immobilières est une base indispensable pour construire une stratégie biodiversité, qu'il s'agisse de projets de construction ou d'activités d'exploitation.

3

FORMER LES PROFESSIONNELS À UNE BONNE COMPRÉHENSION DES ENJEUX

Il est indispensable d'avoir une bonne maîtrise des concepts de l'écologie et sensibiliser aux avantages et co-bénéfices pour motiver le passage à l'action en faveur du vivant.

4

S'ASSURER DE L'IMPLICATION DE LA STRATÉGIE À TOUTES LES ÉCHELLES DE L'ENTREPRISE

La stratégie biodiversité doit être portée par la Direction, en cohérence avec les autres pôles stratégiques d'entreprise (financier, développement, maîtrise d'œuvre, etc.) et en coopération avec l'ensemble des équipes.

5

PRIORISER LES ACTIONS

Il n'est pas toujours possible d'engager des actions sur l'ensemble des sites et projets sur le court terme. Des logiques de priorisation peuvent être adoptées pour sanctuariser des lignes de budget là où les enjeux sont les plus élevés.

6

ADOPTER UNE APPROCHE TRANSVERSALE ET SYSTÉMIQUE

Les enjeux environnementaux et sociaux sont interconnectés. Les aborder individuellement amène à résoudre partiellement le problème voire être contre-productif.

7

S'APPUYER SUR DES INDICATEURS CHIFFRÉS

BIODI-Bat est un outil qui a vocation à fournir des indicateurs pour accompagner la mise en place et le pilotage d'une stratégie biodiversité.

8

ÊTRE TRANSPARENT SUR LA PORTÉE DES ACTIONS MISES EN PLACE

La mesure de la biodiversité est complexe, et il n'existe pas de solutions systématiques. Les retours d'expérience ainsi qu'une approche en amélioration continue sont clés pour faire avancer les pratiques.

RESSOURCES



[Directive \(UE\) 2022/2464 dit Corporate Sustainability Reporting Directive \(CSRD\)](#)

[Règlement délégué définissant les standards de la CSRD](#)

[Annexe du règlement délégué définissant les standards de la CSRD](#)

[Le rapport de l'évaluation mondiale de la biodiversité et des services écosystémiques, IPBES 2019](#)

[Les limites planétaires de Stockholm Resilience Centre](#)

[La convention sur la diversité biologique de 1992](#)

[LOI n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat](#)

[Le décret d'application de l'article 29 de la loi énergie-climat](#)

[The Taskforce on Nature-related Financial Disclosures \(TNFD\)](#)

[Le cadre mondial de la biodiversité de Kunming-Montréal](#)

[Règlement \(UE\) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure Regulation \(SFDR\)](#)

[Plan d'action pour la Finance Durable de UE](#)

[Règlement \(UE\) 2020/852 dit Taxinomie européenne](#)

[La stratégie de l'UE 2030 en matière de biodiversité](#)

[Le Pacte vert pour l'Europe](#)

[FAQ publiée par la Commission européenne, concernant la Taxinomie](#)

[Directive NFRD dit Non Financial Reporting Directive \(NFRD\)](#)

[Science Based Targets Network \(SBTN\)](#)

[Biodiversity Short Paper SBTN](#)

[Baromètre de la biodiversité de 2023, EY](#)

[Ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023 relative à la publication et à la certification d'informations en matière de durabilité et aux obligations environnementales, sociales et de gouvernement d'entreprise des sociétés commerciales - Légifrance](#)

REMERCIEMENTS

Cette publication a été rédigée par Pauline Kajl Abadie, chargée de projet senior Biodiversité et Eau, Aminetou Ciré, chargée de projet Biodiversité, et Delphine Mourot, responsable de programme Biodiversité & BIG à l'Observatoire de l'immobilier durable, sous la supervision de l'équipe du pôle «Veille» du Biodiversity Impulsion Group, composée de Anne-Claire Barberi – Perial AM, Juliette Berthon – Sogaris, Smaïl Bounouri – Amundi, Stéphanie Chevallier – Groupe RATP, Marion Essadek – Vinci Immobilier, Lauriane Forge-Carron – Sogaris, Ulysse Gagnard – Amundi, Samuel Outreman – ICF Habitat, Maud Robertson – Bouygues Immobilier, Yannick Tchana – Perial AM, Vincent Voute – BNP Paribas Real Estate. Nous remercions tout particulièrement Marion Essadek – Vinci Immobilier, Ulysse Gagnard – Amundi, et Maud Robertson – Bouygues Immobilier pour leurs témoignages et contributions.

PARTENAIRES



À 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 de cent 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.



Biodiversity Impulsion group (BIG) est un programme de recherche appliquée lancé par l'OID afin d'approfondir les thématiques de biodiversité via le développement d'outils d'aide à la décision et de pilotage pour les acteurs de l'immobilier et de la ville. BIG met à disposition des guides et des supports pédagogiques facilitant la transition de ces entreprises vers un modèle respectueux du vivant. Le programme est composé de vingt entreprises partenaires, issues du monde de l'immobilier et de la ville.



NOUS CONTACTER

Observatoire de
l'Immobilier Durable
12 rue Vivienne
75002 Paris
Tél +33 (0)7 69 78 01 10

big@o-immobilierdurable.fr
contact@o-immobilierdurable.fr
o-immobilierdurable.fr
biodiversity-impulsion-group.fr

