ADI
Association des Directeurs immobiliers

Petit Déjeuner

Bureaux, commerces, logistiques…

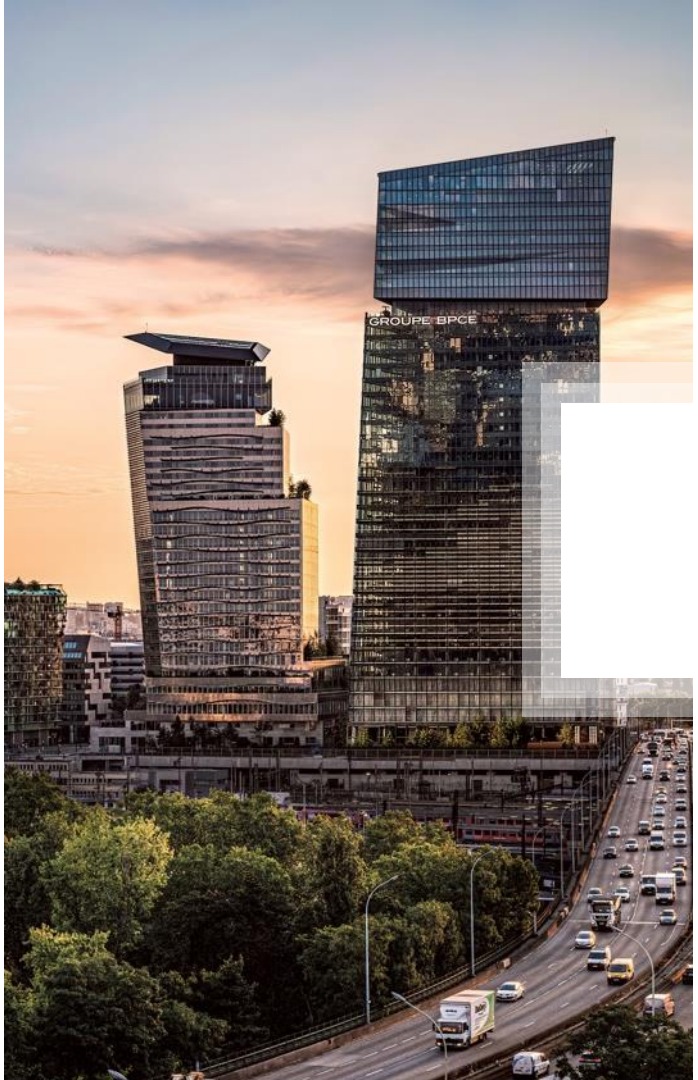
Qui pour financer la dette écologique de mon actif ?

03 I 10 I 24

Avec la présence de :

_**Hanan CHAOUI**, avocate associée – *Adaltys*
_**Oubay CHURBAJY**, directeur général grands comptes – *Altarea*
_**Alexandre GRUPPO**, membre du directoire – SOCFIM
_**Pauline KOCH**, CEO – *SITOWIE*
_**Diane DE POMPIGNAN**, corporate real estate senior manager – *Danone*

ALTAREA ENTREPRISE
EUROMÉDITERRANÉE Établissement Public d'Aménagement
nexity
s.i.M.i. L'ART DE FAIRE LA VILLE
sitowie



BUREAUX, COMMERCES, LOGISTIQUE...

QUI POUR FINANCER LA DETTE ÉCOLOGIQUE DE MON ACTIF ?

LA VISION D'UNE BANQUE

GRILLE ESG

Contexte pour les banques

Taxonomie de l'Union Européenne

- Critères pour déterminer si une activité est durable sur le plan environnemental

NZBA

- Initiative mondiale des banques pour aligner leurs portefeuilles de prêts et d'investissement sur la trajectoire de zéro émission d'ici 2050

ENVIRONNEMENT/SOCIAL/GOUVERNANCE

Entre obligations règlementaires, information et volontarisme

SFRD

Obligation de transparence sur la durabilité des produits distribués par les établissements financiers

(NFRD)/CSRD

Obligations de reportings sur les impacts sociaux et environnementaux de gouvernance pour les entreprises répondants aux critères de publication (des activités des banques)

Bâle IV

- Réglementation bancaire internationale qui vise à renforcer la résilience des banques face aux chocs financiers, en intégrant des exigences de fonds propres plus strictes et des évaluations plus fines des risques, y compris les risques ESG

Enjeux et défis pour les banques

- Collecte et gestion de données ESG
- Intégration des critères ESG dans les pratiques (Prêts/investissements) : formation, impacts process
- Gestion des Risques climatiques
- Accompagnement de la transition de nos clients
- Dimensionnement des fonds propres en fonction des risques établis
- Communication/Transparence
- Calcul ratios GAR

GRILLE ESG IFPIMM

Un questionnaire de place

Face à ces défis, un **questionnaire de place a été élaboré** : questionnaire unique et homogène
A la fois pour les organismes financeurs = capitaliser sur **intelligence collective** dans l'élaboration, Pour les clients : être en mesure de s'organiser et d'industrialiser leur process pour répondre aux attentes de l'ensemble de leurs financeurs.
Ce questionnaire permet désormais aux financeurs **d'harmoniser les demandes** d'information ESG adressées aux clientèles lors de l'instruction (et la revue périodique) de leurs dossiers de financement.
Questionnaire qui comprend beaucoup d'informations car **multi clients** et opérations

Les **pilotes de ce chantier IFPImm**, Priscilla Le Priellec (La Banque Postale) et Arnaud Godard ainsi que les équipes « Métier » et « Finance Durable » d'Arkea, BECM, BNPP, Cacib, Natixis, Socfim, SG ainsi que les sociétés de gestion de ces groupes bancaires animant des fonds de dettes immobiliers.

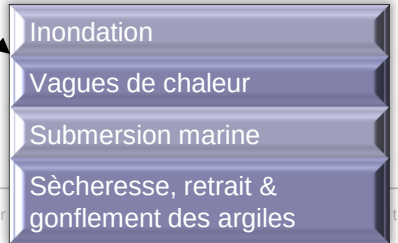
Enjeux de collecte de DATA extra financières

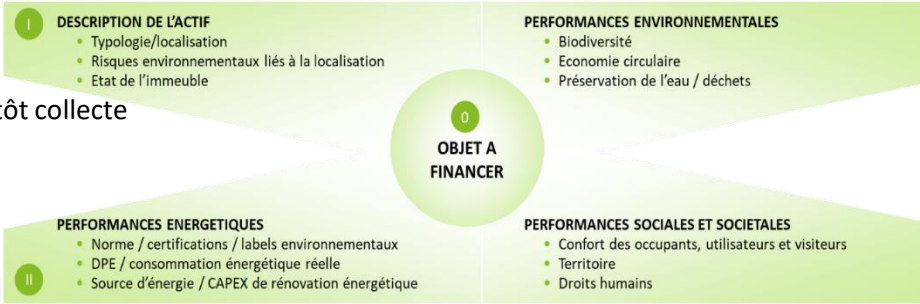
Piste d'audit des datas collectées. Simplification/automatisation avec l'IA.: +tôt collecte

Les datas essentielles :

- Les risques climatiques (de transition et physique)
- Les consommations énergétiques
- Les certifications/labels/DPE

- Les données sociales
- La Gouvernance





GRILLE ESG IFPIMM

Un questionnaire de place

Retour des établissements sur la complétude de la grille.
Chez SOCFIM : **40%** de retours questionnaires remplis.
Enjeu de la **DATA** sur ces données extra financières et aide de **l'intelligence artificielle** : espoir de pré remplir plus de 30% de la grille sur la base des documents fournis par le client.

Etapes intermédiaires

Un 1er outil de Dialogue ESG, qui permet d'affiner notre vision des besoins et d'enrichir la stratégie d 'accompagnement notamment en s'appuyant sur des partenaires…
Montée en compétences des front office (sur l'ESG mais aussi technique)
Montée en puissance des rénovations : comment on gère ces dialogues sur des opérations peu green et le volume croissant (à l'instruction mais aussi dans le suivi/réalisation : est-ce que la Banque a vocation à contrôler la conformité règlementaire ou normes cibles déclarées par le client ?)

EVOLUTIONS à venir :

Ces données pourront dans un deuxième temps alimenter les **grilles de scoring** des opérations et opérateurs propres à chaque banque.
Lien avec la **règlementation Bâloise** : consommation de RWA/pondération des risques et consommation de fonds propres. Au final, cela pourrait avoir un impact sur la **tarification** puisque les risques climatiques sont à minima intégrés avec un impact sur le dimensionnement des fonds propres.

Les **politiques des risques** des établissements intègrent de plus en plus des informations ESG avec une influence sur la politique d'octroi.
Piste d'audit pour la finance et notamment l'émission de **green bonds** ou green loans. Actuellement peu d'appétences des investisseurs sur le Real Estate. Enjeu de **refinancement**.

LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Des enjeux économiques que les banques devront prendre en compte

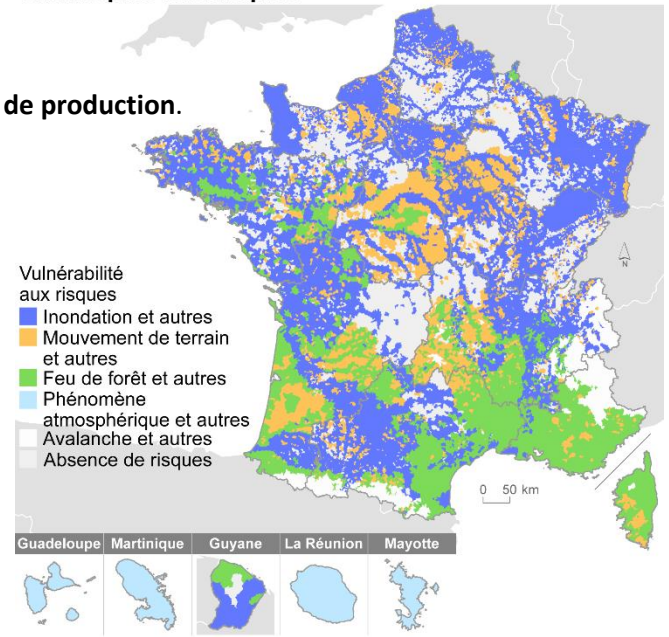
Enjeu considérable sur les **CAPEX** à réaliser pour les entreprises. Mur de CAPEX à gérer : enjeux techniques d'évaluation, de priorisation, de chiffrage et au final un **enjeu financier**.
Les entreprises soumises à plusieurs **transitions** (finance, sociales, technologiques, écologiques)

Intégration dans **l'analyse du risque** de l'activité, de l'entreprise pour la banque.

Enjeu **d'adaptation** des bâtiments à la **règlementation**, aux **évolutions climatiques** et aux **besoins de production**.
Doit-on anticiper demain une **relocalisation d'activités** du fait des risques climatiques avec des entreprises obligées de migrer leurs activités pour y échapper ou trouver des conditions d'exploitation de leur business dans un **environnement adapté** et présentant toutes les conditions de **sécurité** ?

Financier : les cash flows des entreprises permettront ils cette remise à niveau ? Comment ne pas obérer les capacités d'investissement des entreprises dans leur core business ?
Ingénierie financière pour accompagner cet effort ? Sans oublier la nécessité **d'assurer** les actifs
Enjeu de valeur des actifs et **d'obsolescence**.
Enjeu considérable sur les **bureaux avec la problématique de l'obsolescence** : la vacance actuelle à 5 millions de mètres carrés. Ce n'est pas seulement un problème de prise en compte des données environnementales mais davantage un problème d'usage; le phénomène environnemental vient renforcer la problématique immobilière et réduit le champ des possibles en matière de transformation ou d'adaptation.
Faudra-t-il prévoir **d'externaliser** le sujet vers des structures de portage ? Intérêt financier/compétences ?

Typologie de la vulnérabilité des territoires aux risques climatiques



RISQUES CLIMATIQUES

Analyse des risques pour la banque

Du risque climatique au risque financier

Risques Climatiques

Risques de transition

- Politique et règlementation
- Avancées technologiques
- Préférences des consommateurs

Risques physiques

- Chroniques (hausses des températures, du niveau des océans)
- Graves (inondations, sécheresses, feux de forêts

Chaines de transmissions économiques

Entreprises

- Dommage aux actifs corporels
- Actifs délaissés et augmentation des CAPEX

Particuliers

- Pertes de revenus
- Dommages à la propriété

Impacts macroéconomiques

- Dépréciation du capital
- Hausse des investissements
- Variations des prix et des niveaux de productivité
- Autres impacts sur le commerce international, les recettes publiques

Risques financiers

Risque de crédit

- Hausses des défauts des entreprises et des particuliers

Risque de marché

- Ajustements boursiers

Risque structurel de bilan

- Hausse de la demande de liquidité
- Risque de refinancement

Risque d'assurance

- Hausses des pertes
- Hausse des déficits

Risque opérationnel

- Perturbation de la chaîne logistique
- Fermeture d'établissement

Effets du climat sur l'économie

Impacts sur le système financier

PARIS 2024 | SOCFIM BANQUE IMMOBILIÈRE PARTENAIRE PREMIUM | PARIS 2024

PARIS 2024

GROUPE BPCE

PARTENAIRE PREMIUM

PARIS 2024

groupeBPCE.com

BANQUE POPULAIRE | CAISSE D'EPARGNE | casden BANQUE POPULAIRE | CREDIT COOPERATIF | oney | BANQUE PALATINE | NATIXIS INVESTMENT MANAGERS | NATIXIS CORPORATE AND INVESTMENT BANKING

sitowie

Pilotez scientifiquement vos plans de travaux et optimisez la performance énergétique, environnementale et économique de vos actifs

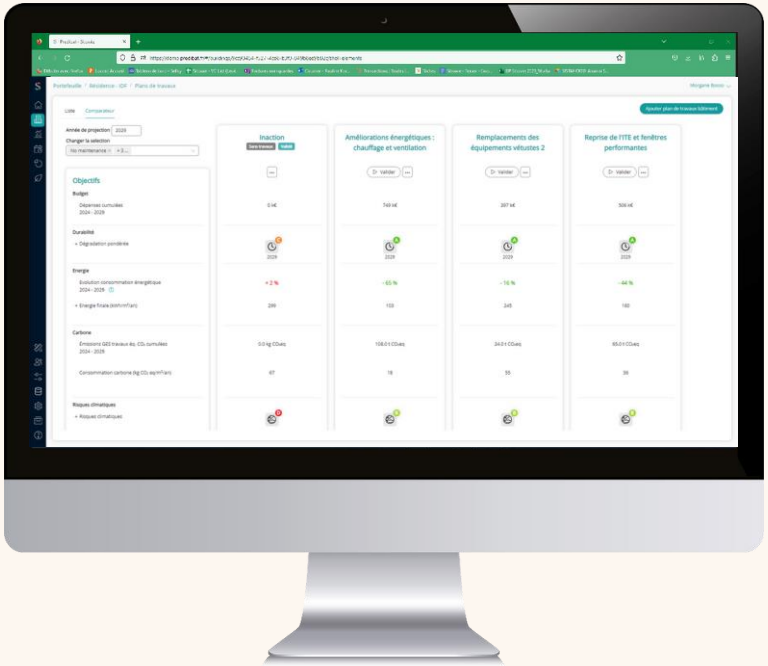
Les performances énergétiques, environnementales et économiques des actifs se rejoignent.

Septembre 2024

Predibat est un outil d'aide à la décision accessible en ligne

INTELLIGENT

Les modèles scientifiques font appel à toute la data disponible.



COMPLET

L'outil intègre l'ensemble des paramètres qui impactent la valeur :

- Consommation énergétique
- Empreinte carbone
- Vétusté des composants
- Risques climatiques

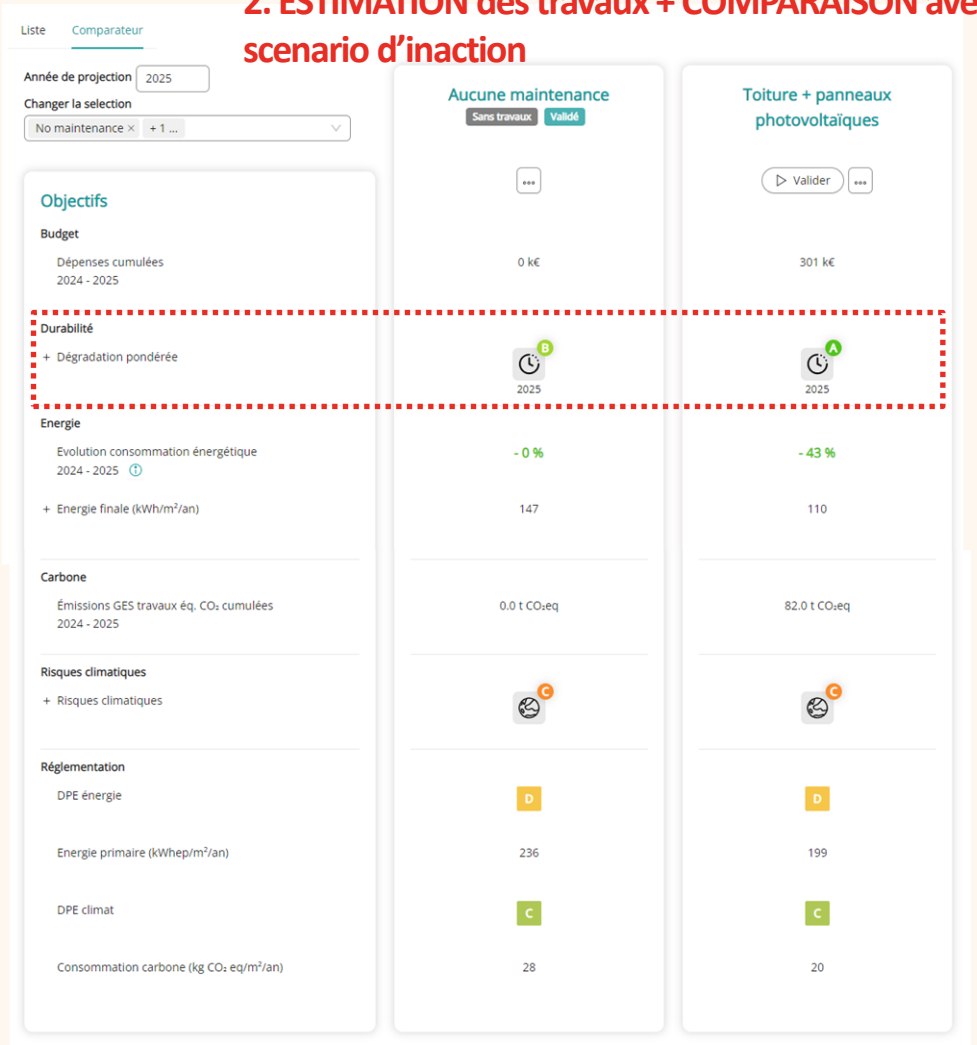
Fruit de 6 ans de R&D

sitowie

Cas #1

Une foncière familiale

souhaite convaincre son banquier de financer la remise en état de la toiture



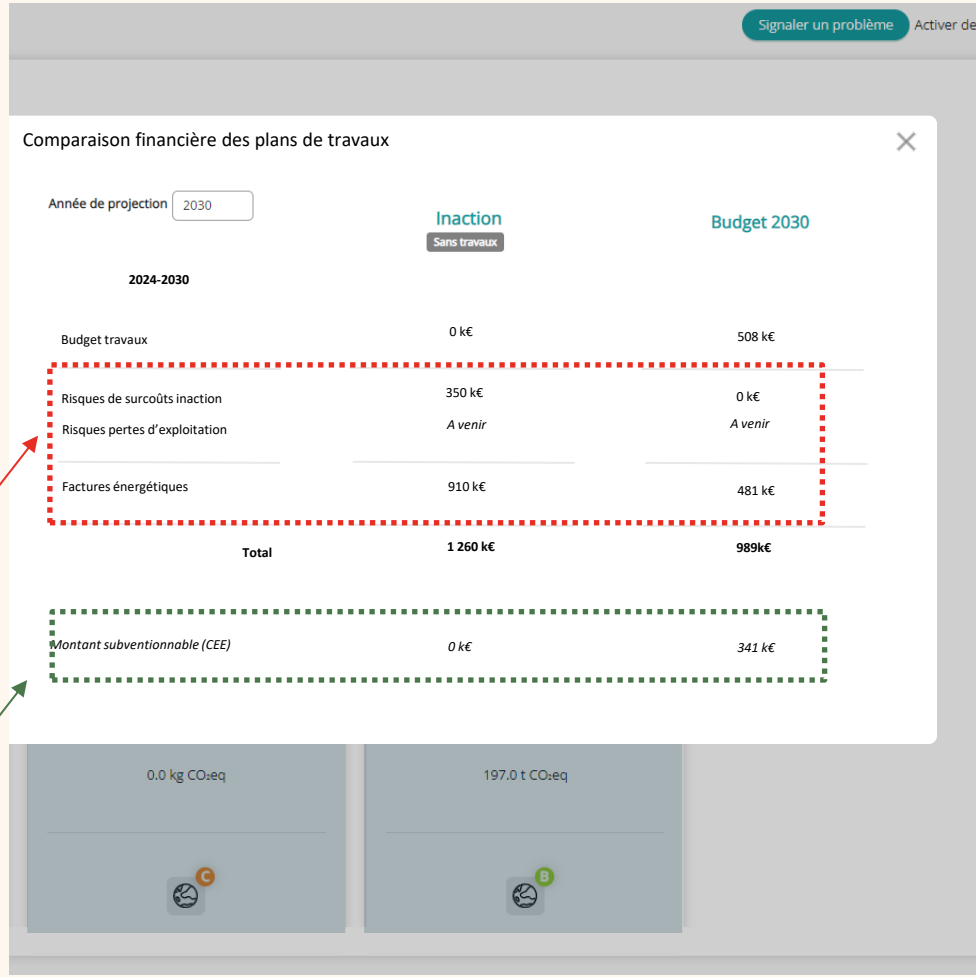
sitowie

Cas #2
Une Direction Immobilière
voit son budget d'investissement passer de 2,5M€ à 20M€ / an

Comment "faire passer" une telle augmentation auprès du DAF ?

- Comment démontrer qu'un investissement plus important notamment sur des aspects environnementaux permet de réduire les coûts d'exploitation, de continuer à produire… ?

- Comment financer cela ? Subvention ? Green bonds ? Titrisation ?



sitowie

Adaltys AVOCATS

ADI

Petit-déjeuner débat de l'ADI du 3 octobre 2024 à 8h30

"Bureaux, commerces, logistiques… Qui pour financer la dette écologique de mon actif ?".

Rappel du cadre règlementaire

- La première tentative de prendre en compte les problématiques environnementales dans l'immobilier tertiaire a eu lieu avec la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », avec la mise en place d'une annexe environnementale (sans force obligatoire), et d'un décret dit tertiaire publié en mai 2017, soit sept ans après la promulgation de la loi Grenelle 2, qui a été suspendu, puis annulé définitivement en 2018 par le Conseil d'Etat.
- Le législateur a profité de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN afin de définir un nouveau cadre pour la mise aux normes du parc immobilier existant du secteur tertiaire.
- Le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) dit « Décret tertiaire » est le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Rappel du cadre réglementaire : le Décret tertiaire

Le Décret tertiaire prescrit la baisse des consommations d'énergie des bâtiments tertiaires selon deux options, à choisir par l'assujetti.

- **Option 1** : Réduction graduelle de la consommation énergétique des édifices tertiaires, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010, suivant le calendrier suivant : 40% en 2030, 50% en 2040, 60% en 2050.
- **Option 2** : Réduction de la consommation énergétique par rapport à un seuil exprimé en valeur absolue en fonction de la typologie des bâtiments.
- En cas de manquements aux obligations de sobriété énergétique, des sanctions sont prévues par l'article R185-2 du CCH :
  - envoi par le préfet compétent d'une mise en demeure d'établir un programme d'actions dans un délai de six mois respectant leurs obligations et de s'engager à le respecter;
  - amende administrative allant de 1500 € pour les personnes physiques à 7500 € pour les personnes morales;
  - publication des assujettis récalcitrants sur un site internet des services de l'Etat (« Name & Shame »).

Rappel du cadre réglementaire : la Directive du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments

- Chaque Etat membre établit un plan national de rénovation des bâtiments résidentiels et non résidentiels, publics et privés, en vue de parvenir à un objectif de neutralité climatique d'ici à 2050.

- Le premier projet de plan de rénovation des bâtiments doit être transmis à la Commission le 31 décembre 2025.

- Les bâtiments neufs doivent être des bâtiments à émissions nulles à partir du 1er janvier 2028 lorsqu'ils appartiennent à des organismes publics, et deux ans plus tard, soit le 1er janvier 2030, pour tous les bâtiments neufs.
- Pour les diagnostics de performance énergétique (DPE), appelés certificats de performance énergétique (CPE) en droit européen, la Directive prévoit des mesures visant à les rendre plus clairs et fiables (renforcement des contrôles notamment).

Quel impact pour la relation entre les bailleurs et les preneurs ?

- Les 2/3 du parc immobilier tertiaire privé est exploité par des locataires
- Le Décret tertiaire a prévu que **les propriétaires et les preneurs à bail** **<u>suivant leurs obligations respectives résultant du bail</u>** devront mettre en place les actions suivantes portant sur :

  1° La performance énergétique des bâtiments ;

  2° L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;

  3° Les modalités d'exploitation des équipements ;

  4° L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

- Nature de ces travaux : des travaux de mise en conformité *sui generis* dans la mesure où deux des critères dépendent du preneur,
- Dans le secteur de la logistique, signature le 20 mars 2024 d'une charte de principes communs visant à organiser et à partager la responsabilité de la performance énergétique des bâtiments : exemple à suivre ?
- Contentieux à venir et autres évolutions possibles.

Contact

Hanan Chaoui

Avocate associée

Tel : +33 1 53 45 92 35

Mail : hanan.chaoui@adaltys.com

ADi
Association des Directeurs immobiliers

A vos agendas,
le dernier petit déjeuner débat de 2024 :

Que reste-t-il de mon patrimoine dans un monde à +4° ?

– 20 novembre 2024

ALTAREA ENTREPRISE

EUROMÉDITERRANÉE
Établissement Public d'Aménagement - Marseille

nexity

s.i.M.i.
L'ART DE FAIRE LA VILLE

sitowie