

Réponse de Generali France à l'Article 173-VI de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV)

Analyse climat des actifs immobiliers



Generali France – Article 173



www.eco-act.com
EcoAct, faisant partie d'Atos
Siège social : 35 rue de Miromesnil, 75008 PARIS



Sommaire

Analyse climat des actifs immobiliers	4
--	----------



Analyse climat des actifs immobiliers : Executive Summary

Responsable de 18% des émissions de gaz à effet de serre (GES) françaises¹ et de 36% des émissions de l'UE², le secteur du bâtiment se trouve au cœur de la transition bas-carbone. Afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone fixé par la France en 2050, une réduction des émissions de 86% serait nécessaire par rapport à 2013 (SNBC).

En tant qu'acteur du secteur, Generali Real Estate France souhaite prendre part à cet effort, et a réalisé une analyse de ses actifs immobiliers relative à plusieurs enjeux climatiques : i) impact climatique des investissements, ii) contribution aux objectifs climatiques de long-terme, iii) exposition aux risques climatiques. Cette étude, confiée au cabinet EcoAct, vient approfondir le travail réalisé ces dernières années. Le portefeuille analysé, en date du 31/12/2020, comprenait 270 actifs d'une valeur de 8,9 Mds € pour 1,3 millions de m² détenus. Ces actifs sont des bâtiments du secteur tertiaire - bureaux, commerces, entrepôts logistiques, bâtiments à usage mixte - et résidentiels principalement situés à Paris et en province.

L'empreinte carbone, de 35 013 téqCO₂ en 2020, est en hausse de 6% par rapport à l'année précédente ; cette augmentation s'explique par une progression des émissions énergétiques (en majeure partie due à des évolutions méthodologiques) et l'acquisition de nouveaux actifs.

La part verte des investissements a été calculée selon deux approches. Au sens de la Taxonomie Européenne³, 2,2% des investissements immobiliers fin 2020 peuvent être qualifiés de « verts ». L'analyse des labels et certifications des actifs du portefeuille fait quant à elle apparaître une part plus élevée d'actifs contribuant activement à la transition, évaluée à 38%.

L'alignement des actifs avec les objectifs de l'Accord de Paris a été évalué en suivant la méthodologie du projet Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Les émissions de GES ont été projetées en prenant en compte les variations de température de scénarios de changement climatique, les trajectoires de décarbonation des mix électriques et les rénovations en cours. Ces projections ont ensuite été comparées à des trajectoires de référence 1.5°C et 2°C. En 2020, l'intensité carbone⁴ du portefeuille est de 24,7 kgCO₂éq / m², au-dessus des cibles 1.5°C (18,9 kgCO₂éq / m²) et 2°C (21,4 kgCO₂éq / m²). 79% (respectivement 81%) de la valeur détenue est non-alignée avec une trajectoire 2°C (resp. 1.5°C.) En 2030, sans actions supplémentaires, cette part passerait à 70% (resp. 86%) puis à 91% (resp. 100%) en 2050.

L'exposition au risque de transition a été quantifiée sous la forme d'une « carbon value at risk »⁵ (CVaR), soit la sensibilité au prix carbone. La CVaR 2020-2050 par rapport à une cible 1.5°C est de 0,4% de la valeur totale détenue, et de 0,2% par rapport à une cible 2°C.

En conclusion, la collecte de données de consommation énergétique réelle, en progrès par rapport à l'an dernier (de 27% à 35% de la surface détenue), est cruciale pour améliorer la

¹ Données 2019, Source CITEPA, rapport SECTEN 2020 – Traitement SDES 2021

² Source Commission Européenne "Energy performance of buildings directive"

³ Selon la Taxonomie Européenne, les actifs acquis avant le 31.12.2020 doivent figurer dans le top 15% du parc en matière de performance énergétique, équivalent en France à une étiquette DPE de B (Observatoire DPE, ADEME, 2021).

⁴ Seules les émissions des bâtiments liées à la consommation d'énergie et aux émissions fugitives ont été ici comptées.

⁵ Carbon Value at Risk, valeur actuelle nette des coûts CO₂ des émissions en excès par rapport aux cibles 1.5°C et 2°C, exprimée en % de la valeur totale détenue par l'investisseur. Méthode CRREM 2020-2050, taux d'actualisation de 2%.

Generali France – Article 173

précision de l'analyse. Sur ce plan, la mise en place d'un outil de suivi des consommations énergétiques améliorera la qualité des données futures. Ces résultats témoignent également de l'importance cruciale de la rénovation pour réduire drastiquement la consommation énergétique, les émissions de GES, et atteindre les objectifs de l'Accord de Paris.

Emissions de GES par scope	Année 2020		Année 2019		Variation
Emissions de GES Scope 1	15 704 téqCO ₂	45%	14 179 téqCO ₂	43%	+11%
Emissions de GES Scope 2	13 255 téqCO ₂	38%	13 334 téqCO ₂	41%	- 1%
Emissions de GES Scope 3 ⁶	6 054 téqCO ₂	17%	5 407 téqCO ₂	16%	+12%
Total des émissions de GES	35 013 téqCO₂		32 921 téqCO₂		+ 6%

Emissions de GES par catégorie	Année 2020		Année 2019		Variation
Emissions de GES Energie	31 682 téqCO ₂	90%	26 963 téqCO ₂	82%	+18%
Emissions de GES Construction	0 téqCO ₂	0%	0 téqCO ₂	0%	-0%
Emissions de GES Fugitives	3 253 téqCO ₂	9%	5 848 téqCO ₂	18%	- 44%
Emissions de GES Eau	78 téqCO ₂	0,2%	110 t téqCO ₂	0,3%	- 30%
Total des émissions de GES	35 013 téqCO₂		32 921 téqCO₂		+ 6%

Indicateurs d'intensité	Année 2020	Année 2019	Variation
Consommation énergétique	333 kWh _{ep} /m ²	541 kWh _{ep} /m ²	- 38%
Intensité carbone (Sc 1-2 énergie)	18,6 kg éq CO ₂ /m ²	16,6 kg éq CO ₂ /m ²	+12%
Efficiency carbone (Sc 1-2-3)	3,92 téqCO ₂ /M€ détenu	3,94 téqCO ₂ /M€ détenu	- 0,4%

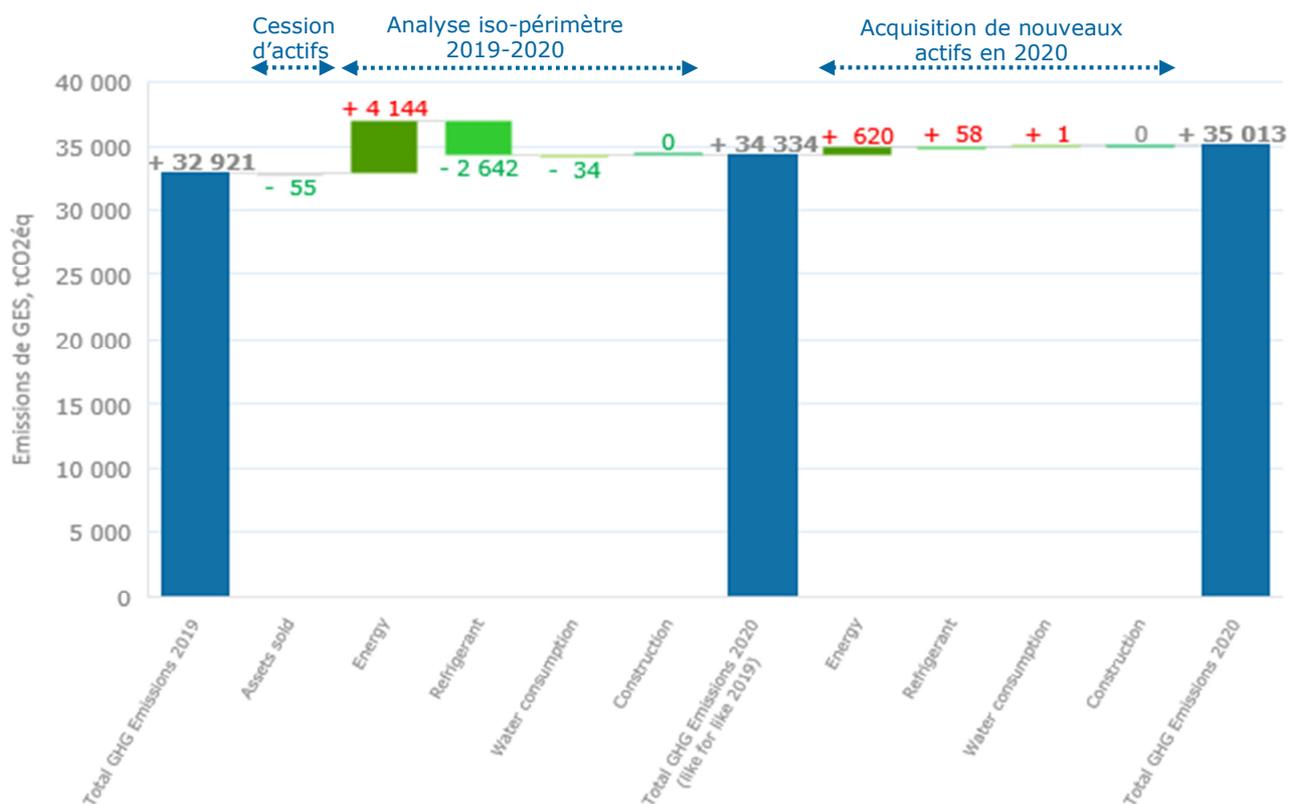
Part verte et indicateurs de durabilité défavorables	Valeur détenue M€	Part du portefeuille % valeur détenue
Part verte des investissements, <i>Taxonomie Européenne des activités durables</i>	179 M€	2,2%
Part verte des investissements, <i>Actifs labellisés contribuant à la transition</i>	3 397 M€	38,0%
Part des actifs certifiés ou labellisés	4 360 M€	48,8%
Part des actifs inefficaces sur le plan énergétique : étiquette C ou inférieure	8 105 M€	97,8%

⁶ Seules les émissions liées aux travaux de construction et de rénovation, et à la consommation d'eau sont incluses

Generali France – Article 173

Exposition des investissements immobiliers aux activités liées aux énergie fossiles	0 M€	0%
---	------	----

Figure 1 : Evolution de l'empreinte carbone 2019-2020
Analyse d'écart par catégorie d'émissions de GES (tCO₂éq)



A propos d'EcoAct

EcoAct, faisant partie d'Atos, est une société internationale de conseil et de développement de projets qui accompagne les entreprises, les institutions et les territoires dans l'atteinte de leurs ambitions climatiques.

Nous intervenons en tant que facilitateur pour intégrer les défis complexes liés à la transition et pour guider les dirigeants et leurs équipes dans l'élaboration de solutions sur-mesure pour un monde bas-carbone.

EcoAct France

+33 (0)1 83 64 08 70
contact@eco-act.com

EcoAct USA

+1 917 744 9660
usaoffice@eco-act.com

EcoAct Turkey

+90 (0) 312 437 0592
turkeyoffice@eco-act.com

EcoAct UK

+44 (0) 203 589 9444
ukoffice@eco-act.com

EcoAct Spain

+34 935 851 122
contacta@eco-act.com

EcoAct Kenya

+254 708 066 725
info@climatepal.com

ecoact
an atos company