



Taxinomie européenne appliquée à l'immobilier tertiaire



Concrètement, de quoi parle-t-on et quelles sont les obligations ?

Comment les certifications HQE aident à y répondre ?

Sommaire

EXECUTIVE SUMMARY	4
--------------------------	----------



1

IMMOBILIER TERTIAIRE : DE TRÈS NOMBREUX ACTEURS CONCERNÉS CONCERNÉS PAR LA TAXINOMIE VERTE ET PAR LA STRATÉGIE DE L'UE SUR LA FINANCE DURABLE	9
--	----------

1.1 - Objectifs de l'Union Européenne pour la finance durable	10
1.2 - Une stratégie européenne s'appuyant sur la Taxinomie et sur des obligations de reporting	11
1.2.1. Un seul langage et les mêmes standards pour toutes les entreprises	11
1.2.2. EU Ecolabel, Green Bonds et conseil aux investisseurs	13
1.3 - De nouvelles obligations pour les entreprises et leurs commissaires aux comptes	14
1.4 - Taxinomie verte et immobilier tertiaire. Qui est concerné ?	15
1.4.1. L'immobilier dans la liste des activités éligibles	15
1.4.2. Immobilier tertiaire : plusieurs catégories d'acteurs concernés	17
1.5- Des obligations qui vont crescendo depuis 2022	19

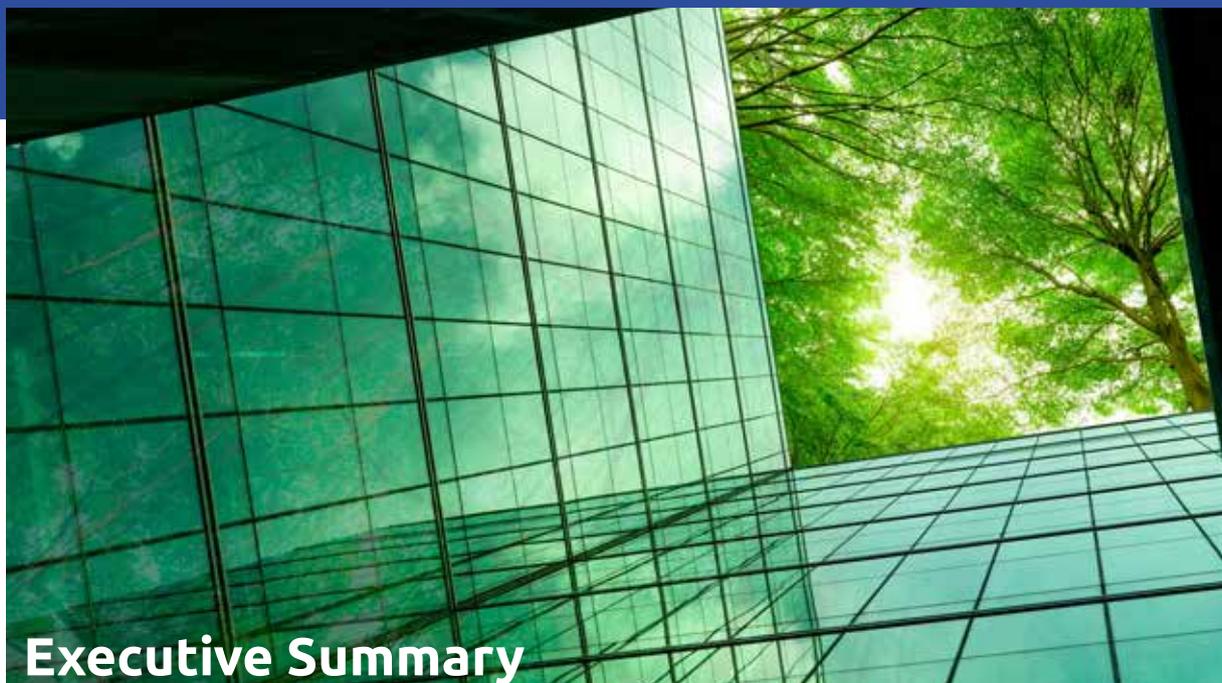


2

QU'EST-CE QU'UN BÂTIMENT DURABLE ? LA RÉPONSE HQE ET LA RÉPONSE DE LA TAXINOMIE VERTE	20
--	-----------

2.1 - Taxinomie verte et certifications HQE : deux approches du bâtiment durable	21
2.2 - Certifications HQE des bâtiments durables, une démarche volontaire	21
2.2.1. Certifications HQE : valoriser les performances et la durabilité des bâtiments	22
2.2.2. Des référentiels au service de l'intérêt général, élaborés en partenariat avec l'Alliance HQE-GBC	22
2.2.3. Approche holistique du développement durable et de l'ESG	23
2.2.4. Lancement par CERTIVEA de deux nouvelles familles de certifications HQE en juin 2022	23
2.2.5. Audits par une tierce-partie indépendante	24
2.3 - Définition d'une activité durable au titre de la Taxinomie verte : les grands principes	25
2.3.1. Alignement d'une activité avec la Taxinomie : des conditions à remplir à 100%	26
2.3.2. Contribution substantielle, DNSH, garanties sociales et stratégies d'alignement	27
2.3.3. Des critères techniques disponibles pour deux stratégies d'alignement avec la Taxinomie verte : l'adaptation au changement climatique et l'atténuation du changement climatique	28
2.4 - Critères techniques de la Taxinomie verte pour l'immobilier tertiaire	28
2.4.1. Un corpus de six listes de critères techniques	28
2.4.2. Des nombres différents de critères selon la stratégie d'alignement et l'activité éligible	29

	3	ETUDE DES CORRESPONDANCES ENTRE LES CRITÈRES TECHNIQUES DE LA TAXINOMIE VERTE ET LES EXIGENCES TECHNIQUES DES CERTIFICATIONS HQE	31
	3.1 -	Présentation de l'étude menée par CERTIVEA	32
	3.1.1.	Objet de l'étude : comparer et recouper la Taxinomie verte et les certifications HQE	33
	3.1.2.	Périmètre de l'étude	34
	3.1.3.	Construction de tables de correspondance entre les critères de la Taxinomie et les exigences des référentiels HQE	34
	3.2 -	Résultats de l'étude menée par CERTIVEA	37
	3.2.1.	Apport par les différentes certifications HQE de tout ou partie des preuves requises par la Taxinomie	37
	3.2.2.	Synthèse des résultats et conclusion de l'étude	38
	3.3 -	Outils et services complémentaires proposés par CERTIVEA pour faciliter le reporting des entreprises et de leurs commissaires aux comptes	38
	3.4 -	Résultats détaillés de l'étude menée par CERTIVEA	39
	3.4.1.	Résultats pour HQE-BD v4	39
	3.4.2.	Résultats pour HQE-BD v3	42
	3.4.3.	Résultats pour NF HQE Bâtiment Tertiaire	44
		ANNEXES	47
		CONTACTS	49



La stratégie de l'Union Européenne sur la finance durable fixe aux entreprises de nouvelles obligations dans l'objectif d'orienter les capitaux vers des activités durables et de lutter contre le greenwashing.

A compter du 1^{er} janvier 2023, toute entreprise de plus de 250 collaborateurs ET plus de 40M€ de CA OU plus de 20M€ de bilan devra ainsi identifier ses activités « vertes » ou durables sur le plan de l'environnement en utilisant les règles et les critères techniques de la Taxinomie verte (ou Taxonomie).

Elle devra ensuite publier des indicateurs « verts » ou KPIs verts : pourcentages de CA vert, de CAPEX verts, d'OPEX verts et, pour les entreprises financières, pourcentage d'actifs verts (Green Asset Ratio ou GAR).

Ces KPIs s'ajoutent à des KPIs déjà obligatoires depuis le 1^{er} janvier 2022 : pourcentages de CA éligible, CAPEX éligibles, OPEX éligibles et, pour les entreprises financières, pourcentage d'actifs éligibles.

Les activités dites « éligibles » sont les activités considérées aujourd'hui par la Commission européenne comme pouvant contribuer substantiellement à l'un de ses six objectifs environnementaux. La Commission liste une centaine d'activités éligibles, dont sept activités liées à la construction et aux activités immobilières.

Au sein de chaque entreprise, toute activité verte est ainsi un sous-ensemble d'une activité éligible.

S'agissant de l'immobilier tertiaire, la Taxinomie verte concerne :

- les très nombreuses entreprises qui ont tout ou partie de leur CA, de leurs CAPEX et de leurs OPEX liés à la construction, la rénovation, l'acquisition, la location ou l'utilisation de bâtiments tertiaires,
- toute entreprise financière qui détient des actifs liés à l'immobilier tertiaire (bâtiments, prêts, titres...),
- les entreprises qui émettent des Obligations Vertes (Green Bonds) pour le financement de leurs projets.

La taxinomie verte considère qu'un bâtiment est durable sur le plan environnemental :

- **s'il contribue substantiellement à l'un de ses six objectifs environnementaux**
- **sans causer de préjudice important aux cinq autres (Do Not Significant Harm ou DNSH)**
- **ET tout en respectant un socle de garanties sociales minimales.**

Un bâtiment est dit « aligné » avec la Taxinomie verte s'il remplit l'ensemble de ces conditions.



Perspective de Stream Building présentée lors de l'appel à projets "Réinventer Paris" - Crédit photo : PCA - Stream

La Commission européenne traduit les conditions en critères techniques à remplir pour chaque activité éligible et pour chaque « stratégie d'alignement », une stratégie étant entendue ici comme la contribution substantielle à un objectif environnemental sans causer de préjudice important aux cinq autres.

A date, la Commission a publié les critères techniques pour les stratégies d'alignement avec les deux objectifs climatiques : Atténuation du changement climatique et Adaptation au changement climatique.

Depuis une vingtaine d'années, et donc bien avant la Taxinomie verte, les versions successives des certifications HQE ont, elles aussi, défini ce qu'est un bâtiment durable.

Au service de l'intérêt général, les certifications HQE sont à la fois des démarches volontaires portées par les acteurs de l'immobilier, privés ou publics, en

France et à l'International, et des signes de qualité délivrés en toute indépendance par CERTIVEA en tant que tiers de confiance. Ce sont des « plus » qui sont utilisés, reconnus et valorisés par le marché pour attester de la performance durable des bâtiments.

Les certifications HQE portent sur la construction, la rénovation et l'exploitation de bâtiments. Elles traitent de toutes les dimensions du développement durable (Environnement, Social, Gouvernance – ESG – et Economie). Elles ont, chacune, un référentiel élaboré par CERTIVEA en partenariat avec l'Alliance HQE-GBC (Green Building Council) et de nombreuses parties prenantes.

Chaque référentiel HQE est structuré en thèmes qui sont, eux-mêmes, composés d'exigences. Un bâtiment tertiaire doit remplir les exigences du référentiel HQE visé pour être certifié HQE.

La Taxinomie verte et les certifications HQE établissent, chacune, un corpus technique sur le bâtiment durable. CERTIVEA a réalisé une étude sur plusieurs certifications HQE en vue de déterminer :

- **quelles sont les correspondances entre les critères techniques de la Taxinomie verte et les exigences de chacun des référentiels HQE,**
- **si l'atteinte d'exigences des référentiels HQE permet d'attester que des critères techniques de la Taxinomie verte sont remplis,**
- **si les certifications HQE apportent des preuves que les bâtiments certifiés sont alignés avec la Taxinomie,**
- **au final, si elles peuvent aider les entreprises, financières et non-financières, ainsi que leurs commissaires aux comptes, à répondre aux nouvelles obligations de reporting, fixées par l'Union Européenne.**

L'étude porte sur trois activités éligibles (Construction, Rénovation, Acquisition & Propriété) et sur neuf certifications HQE pour les bâtiments tertiaires, à savoir trois familles de certifications (HQE Bâtiment Durable version 4 lancée en 2022, en abrégé HQE-BD v4, la version précédente lancée en 2019, i.e. HQE-BD v3, et NF HQE lancée en 2011) traitant chacune de trois types d'opérations immobilières : Construction, Rénovation et Exploitation.

Pour chacune des trois activités étudiées, CERTIVEA a comparé les critères techniques pour les deux stratégies d'alignement possibles à ce jour et les exigences des référentiels HQE liés à cette activité. Elle a examiné l'ensemble des cas possibles.

Avec son approche de certificateur, CERTIVEA s'est attachée, pour chaque critère technique, à définir la ou les preuves ainsi que la documentation permettant d'attester que le critère est bien rempli, puis à rechercher si des exigences des différents référentiels HQE apportent les preuves ou la documentation requises.

De façon synthétique, l'étude menée par CERTIVEA montre que :

- **Il existe de très nombreuses correspondances entre la Taxinomie verte et les certifications HQE.**
- **Les trois certifications HQE-BD v4 (Construction, Rénovation et Exploitation) apportent toutes les preuves que le bâtiment certifié est aligné avec la Taxinomie verte.**
- **Les trois certifications HQE-BD v3 et les trois certifications NF HQE (Construction, Rénovation et Exploitation) apportent les preuves que plusieurs critères techniques de la Taxinomie verte sont remplis.**
- **Un bâtiment certifié HQE-BD v3 ou NF HQE peut être aligné avec la Taxinomie verte. Les critères techniques restant à attester pour conclure s'il y a ou non alignement, sont :**
 - **soit des critères qui sont traités par la certification avec une approche différente et pour lesquels des preuves existent et doivent donc être rassemblées,**
 - **soit des critères dont la vérification appelle des analyses complémentaires.**

Au regard de ces résultats, les certifications HQE peuvent donc aider les entreprises, financières et non-financières, ainsi que leurs commissaires aux comptes :

- à prouver l'alignement de bâtiments tertiaires avec la Taxinomie verte,
- à produire le reporting sur la durabilité, demandé par les nouvelles réglementations européennes.

CERTIVEA élabore des services complémentaires pour attester, après vérification, qu'un bâtiment certifié HQE est bien aligné avec la Taxinomie. Ces services se traduiront par une attestation, complémentaire de la certification HQE, qui facilitera le travail de reporting des entreprises et de leurs commissaires aux comptes en garantissant l'alignement des bâtiments certifiés et attestés avec la Taxinomie verte.



**Marjolaine Meynier-Millefert,
Députée de l'Isère,
Vice-présidente de la commission du développement
durable et de l'aménagement du territoire
Présidente de l'Alliance HQE-GBC**

“ L'étude menée par CERTIVEA est très utile pour tous les acteurs concernés par la mise en œuvre de la Taxinomie verte dans l'immobilier tertiaire.

A compter du 1^{er} janvier 2023, ces acteurs devront identifier leurs bâtiments durables sur le plan environnemental pour pouvoir ensuite calculer et publier les indicateurs requis sur leurs activités vertes.

Ces nouvelles obligations s'inscrivent dans la stratégie sur la finance durable que l'Union Européenne est en train de déployer. Elles amènent à définir et à caractériser ce qu'est un bâtiment durable. C'est tout l'objet des paragraphes de la Taxinomie verte, consacrés à la construction et aux activités immobilières.

Qu'est-ce qu'un bâtiment durable ? Qu'est-ce qui rend durable une construction, une rénovation ou l'exploitation d'un bâtiment ? Ces deux questions sont aujourd'hui cruciales face à l'urgence climatique et à la crise énergétique, mais il me semble important de rappeler qu'elles sont centrales pour l'Alliance HQE-GBC depuis sa création, il y a plus de vingt ans.

Les deux questions renvoient en effet à notre raison d'être : aider toutes les parties prenantes à s'engager pour des bâtiments et pour des villes durables, les

aider aussi à dissocier le véritablement durable de ce qui prétend l'être ou s'en donne l'apparence.

Nous y répondons, depuis plus de vingt ans, en portant une vision globale et multi-thèmes du bâtiment durable, une vision alliant qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique et management responsable.

Cette raison d'être, cette vision et les certifications délivrées par CERTIVEA sont plus que jamais d'actualité.

Au moment où les acteurs concernés par la Taxinomie verte doivent se conformer aux nouvelles obligations européennes, ils peuvent s'appuyer sur la vision HQE du bâtiment durable et sur les certifications HQE délivrées par CERTIVEA. C'est l'un des grands résultats de l'étude présentée dans ce rapport.

Je salue le travail de CERTIVEA qui a construit des correspondances entre les critères techniques de la Taxinomie verte et les exigences des différents référentiels HQE pour les bâtiments tertiaires.

Les résultats de ce travail sont une bonne nouvelle pour tous les acteurs, tant de l'immobilier que de la finance durable, qui ont besoin de solutions adaptées aux nouvelles obligations européennes. ”



**Patrick Nossent,
Président de CERTIVEA**

“ Les nouvelles obligations de reporting en matière de finance durable peuvent, de prime abord, paraître éloignées des certifications HQE qui sont, elles, des démarches volontaires.

S'agissant de l'immobilier tertiaire, l'étude présentée dans ce rapport montre, au contraire, de très nombreuses correspondances lorsqu'il s'agit de caractériser les bâtiments durables.

Je suis heureux de ce résultat qui confirme, s'il en était besoin, la pertinence et l'utilité des certifications HQE, vingt ans après leur création.

Transitions du climat, de l'énergie, du numérique, du travail...les acteurs de l'immobilier tertiaire font face à des défis d'une difficulté croissante. A travers les certifications HQE, nous les aidons à les relever et à faire reconnaître les performances de leurs bâtiments par toutes leurs parties prenantes.

Au fil des années, les bâtiments tertiaires sont devenus plus verts, plus flexibles, plus conviviaux et plus intelligents. Ils se sont davantage centrés sur les utilisateurs, avec pour objectifs leur santé, leur bien-être et leur efficacité.

Certificateur engagé, CERTIVEA est fier d'avoir contribué à ces évolutions.

Aujourd'hui, les acteurs de l'immobilier tertiaire ont, parmi leurs grands défis, l'obligation d'identifier tous leurs actifs alignés avec les critères techniques fixés par la Commission européenne dans la Taxinomie verte.

Ils ont face à eux, des investisseurs qui sont incités à orienter leurs capitaux vers des activités durables et qui s'appuieront bientôt, pour cela, sur des indicateurs (KPIs) harmonisés, certifiés, faciles à comparer et conçus pour lutter contre le greenwashing.

Nous sommes heureux de pouvoir aider les acteurs de l'immobilier tertiaire à relever ce défi.

La Taxinomie verte est un nouveau langage qui traite d'un sujet depuis toujours au cœur des certifications HQE, le bâtiment durable.

Nous avons comparé les deux corpus techniques avec notre approche de certificateur qui recherche des éléments opérationnels, concrets et opposables.

Il ressort de ce travail que les certifications HQE apportent des preuves d'alignement des bâtiments certifiés avec la Taxinomie verte et qu'elles peuvent ainsi faciliter le travail des entreprises et de leurs commissaires aux comptes.

Nous nous sommes attachés, dans ce rapport, à vous présenter ce travail en faisant œuvre de pédagogie et de transparence. Je vous en souhaite une bonne lecture.

”

1

**Immobilier tertiaire
De très nombreux acteurs
concernés par la Taxinomie
verte et par la stratégie
de l'Union Européenne
sur la finance durable**

La stratégie de l'Union Européenne (UE) sur la finance durable fixe de nouvelles obligations aux entreprises financières et non-financières. Cette partie pose le cadre général et le calendrier de ces nouvelles obligations sous l'angle de l'immobilier tertiaire.

1.1 - Objectifs de l'Union Européenne pour la finance durable

La stratégie sur la finance durable s'inscrit dans le Pacte Vert (Green Deal), le plan général de l'Union Européenne pour rendre l'économie durable et pour atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050, avec l'objectif intermédiaire d'émissions nettes de gaz à effet de serre réduites d'au moins 55% d'ici à 2030.

Le Pacte Vert nécessite des investissements massifs dans tous les secteurs de l'économie et notamment dans le bâtiment qui représente 36% des émissions de gaz à effet de serre et 40% des consommations d'énergie à l'échelle de l'Union Européenne (source : Commission européenne, décembre 2021).

La stratégie européenne sur la finance durable poursuit, de ce fait, quatre grands objectifs :

- Aider à financer la transition vers une économie durable, orienter les capitaux vers des activités et des actifs durables sur le plan de l'Environnement, du Social et de la Gouvernance
- Lutter contre le greenwashing, aider les investisseurs et les entreprises à identifier plus facilement ce qui est véritablement durable, améliorer la fiabilité et la comparabilité des informations sur la durabilité

- Rendre plus résilientes l'économie et la finance, inciter les entreprises financières et non-financières à intégrer systématiquement la durabilité dans la gestion de leurs risques
- Mettre en place des normes internationales et un système international de finance durable, permettant aux investisseurs et aux entreprises d'avoir une approche harmonisée à l'échelle de la planète.

Deux idées-clés sont sous-jacentes à la stratégie européenne sur la finance durable :

- Les investisseurs souhaitent financer en priorité des activités durables car ces activités sont pérennes, résilientes et moins risquées. Ils sont prêts, pour cela, à accepter une moindre rémunération de leurs capitaux.
- Les entreprises ont intérêt à développer des activités durables à la fois pour leur pérennité et parce qu'elles obtiennent de meilleures conditions de financement pour ces activités. Ce point prend une importance particulière dans l'actuelle période de remontée des taux d'intérêt.

Finance et greenwashing

Le greenwashing est devenu un enjeu majeur pour tout le secteur de la finance et notamment pour les autorités de supervision telles que l'European Securities and Markets Authority (ESMA), l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en France ou l'Autorité fédérale de supervision financière en Allemagne (BaFin).

Le greenwashing peut prendre différentes formes en finance :

- diffusion intentionnelle de données fausses ou exagérées sur la durabilité (omissions sur le financement d'activités émettrices de gaz à effet de serre...),
- négligence lorsque les données sur la durabilité ou la notation ESG n'ont pas été vérifiées, manquent de fiabilité ou s'avèrent inexactes,
- « green-wishing » lorsque les discours et promesses sont contredits par les faits (s'engager sur la neutralité carbone tout en finançant des projets émetteurs de gaz à effet de serre,...).

1.2 - Une stratégie européenne s'appuyant sur la Taxinomie et sur des obligations de reporting

La stratégie de l'UE sur la finance durable fait l'objet d'un ensemble de régulations – les unes finalisées, les autres en cours d'élaboration ou seulement annoncées – qui traitent schématiquement de trois sujets :

- Qu'est-ce qu'une activité durable ? Qu'est-ce qu'un actif durable ? Comment caractériser et, surtout, comment prouver la contribution au développement durable ? Concernant l'immobilier, qu'est-ce qu'un bâtiment durable ?
- Quelles données les entreprises financières et non-financières doivent-elles communiquer aux investisseurs et à toutes leurs parties prenantes pour les informer sur la durabilité de leurs activités ?

- Quels nouveaux instruments financiers pour orienter les capitaux vers des activités durables ?

Aujourd'hui, plusieurs acteurs (organismes internationaux, ONG, agences de notation ESG...) ont leurs définitions de ce qui est durable, leurs critères pour évaluer la durabilité et leurs règles de reporting sur la durabilité.

Ces différents éléments cohabitent, voire se font concurrence. Ils peuvent générer de la complexité pour les entreprises et de la confusion pour les investisseurs – ce qui favorise le greenwashing.

1.2.1. Un seul langage et les mêmes standards pour toutes les entreprises

A travers sa stratégie sur la finance durable, l'Union Européenne entend construire un langage commun et rendre obligatoire son utilisation par tous les acteurs économiques et leurs parties prenantes. Elle impose ainsi à toutes les entreprises exerçant des activités sur son territoire :

- **un outil unique de classification** qui définit et caractérise les activités durables dans tous les secteurs économiques.

Cet outil, qui fixe un langage commun à tous les acteurs, est la Taxinomie ou Taxonomie (nous utilisons le mot Taxinomie dans ce rapport car c'est celui utilisé par la Commission européenne en français).

L'Union Européenne est en train de se doter d'une Taxinomie dite « verte », définissant ce qui est durable sur le plan de l'environnement (certains textes techniques restent à établir). Elle pourrait, à plus long terme, se doter d'une deuxième Taxinomie définissant ce qui est durable sur le plan social.



“ Nous faisons un bond en avant avec la **toute première taxinomie en matière de climat**, qui aidera les entreprises et les investisseurs à vérifier si leurs **investissements et leurs activités sont réellement respectueux de l'environnement**.

C'est essentiel si nous voulons encourager les investissements privés dans des activités durables et permettre à l'Europe d'atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050. ”

Valdis Dombrovskis,
Vice-Président exécutif de la Commission européenne
pour une économie au service des personnes, le 21 avril 2021

- **les mêmes normes de reporting**, avec plusieurs objectifs : faciliter l'analyse par les investisseurs des informations sur la durabilité, lutter contre le greenwashing et orienter les capitaux vers des activités dont la durabilité est attestée.

L'Union Européenne est en train de se doter de deux réglementations sur ce sujet :

- l'une à destination des entreprises financières (banques, gestion d'actifs, investisseurs institutionnels, assureurs et réassureurs, caisses de retraite, conseil en investissement...): la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)
- l'autre à destination de toutes les autres entreprises, qui sont dites « non-financières » : la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) qui remplacera la directive de 2014 sur le reporting extrafinancier, Non-Financial Reporting Directive (NFRD).

Ces deux réglementations indiquent notamment que les entreprises devront utiliser les normes, dites « European Sustainability Reporting Standards » (ESRS), pour leur communication ESG.

L'European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG), groupe consultatif auprès de la Commission européenne, travaille actuellement sur l'élaboration de ces normes de reporting durable.

D'avril à août 2022, il a mis en consultation un premier jeu de 13 projets de normes couvrant tout le champ de l'ESG et s'appliquant à toutes les entreprises. La Commission européenne prévoit d'adopter la version finalisée de ces normes en juin 2023. Des projets de normes sectorielles suivront.

“ Nous sommes au début d'une évolution majeure des réglementations qui **fixent les informations à rendre publiques par les acteurs économiques et financiers dans le domaine ESG avec, en priorité, celles qui sont **pertinentes en termes de réchauffement climatique.** ”**

Robert Ophèle, Président de l'Autorité des Marchés Financiers, lors de son audition par la Commission des finances de l'Assemblée nationale sur la mise en œuvre de la Taxinomie, le 19 janvier 2022



Figure 1 : vue d'ensemble de la stratégie de l'UE sur la finance durable

1.2.2. EU Ecolabel, Green Bonds et conseil aux investisseurs

L'Union Européenne complète sa stratégie sur la finance durable par :

- l'extension prochaine de l'écolabel européen (EU Ecolabel) aux produits financiers à l'attention des particuliers. Le EU Ecolabel du secteur financier s'appuiera, lui aussi, sur la Taxinomie verte.
- la prise en compte de la durabilité dans les décisions d'investissement des particuliers, toujours dans l'objectif d'orienter les capitaux vers des activités durables.

Les conseils en investissement ont déjà l'obligation d'interroger leurs clients sur leur intérêt pour des produits financiers durables, de les informer sur la durabilité de chaque produit financier et de

vérifier l'adéquation entre les produits choisis et les préférences exprimées en matière de durabilité.

- de nouveaux instruments financiers : les Obligations Vertes ou Green Bonds.

Ici encore dans l'objectif de lutter contre le greenwashing, l'Union Européenne veut fixer un cadre normatif garantissant aux investisseurs que tous les fonds levés par des Obligations Vertes financent des projets durables. Ce cadre demande notamment que les projets à financer soient alignés avec la Taxinomie verte et que cet alignement soit contrôlé par un examinateur externe, enregistré auprès de l'Autorité Européenne des Marchés Financiers et soumis à sa surveillance.



Jean-Eric Fournier,
Directeur du
Développement Durable
de Covivio

Quels sont les principaux enjeux de Covivio concernant la Taxinomie européenne ?

« Destinée à faciliter le financement de la transition climatique en fléchant les investissements vers des actifs considérés comme « verts », la Taxinomie est appelée à jouer un rôle clé dans les prochaines années. Nous nous y préparons activement en ayant déjà fait le travail de recensement de nos activités dites « éligibles » (voir notre dernier rapport annuel de performance durable) conformément aux attentes et aux obligations réglementaires.

Il s'agit maintenant d'identifier celles qui peuvent se prévaloir d'être « alignées » avec les critères de la Taxinomie pour nos activités et nous pouvons, pour cela, nous appuyer sur notre stratégie RSE déjà très structurée et ambitieuse. Par exemple, nous avons pris l'engagement depuis plusieurs années de faire certifier 100% de nos développements par des tierces parties indépendantes comme CERTIVEA. »

Quelles sont vos attentes pour y arriver concrètement ?

« Si la Taxinomie ne se réfère pas aux certifications environnementales, les certifications HQE, par exemple, sont de véritables feuilles de route objectivées qui reposent sur des fondamentaux solides et sont, me semble-t-il, appelées à demeurer une référence pour qualifier les bâtiments durables.

Pour Covivio, dont les financements verts déjà réalisés et en cours s'appuient pour partie sur l'obtention d'un haut niveau de certification HQE (niveau Excellent ou Exceptionnel), se pose désormais la question des équivalences et des compléments permettant d'attester l'atteinte des critères techniques de la Taxinomie. Il était nécessaire que CERTIVEA apporte une réponse concrète à ce besoin avec la création d'une grille de lecture calée sur la Taxinomie.

Pour nos nouvelles opérations, nous avons bien noté que la nouvelle version de la certification HQE, récemment lancée par CERTIVEA (V4), offre l'opportunité de conserver les marqueurs de qualité de la certification HQE adoptés par le marché tout en répondant aux critères d'alignement de la Taxinomie verte. »

1.3 - De nouvelles obligations pour les entreprises et leurs commissaires aux comptes

La stratégie de l'Union Européenne sur la finance durable se traduit, pour les entreprises concernées (voir §1.4), par les obligations suivantes qui iront crescendo (voir calendrier en §1.5) :

- **Identifier leurs activités éligibles et leurs activités durables sur le plan de l'environnement ou « activités vertes »**, et attester de l'alignement de ces activités avec la Taxinomie verte.

La Commission européenne définit une activité éligible comme une activité pouvant contribuer de façon substantielle à l'un de ses six objectifs environnementaux (voir §2.3).

Au sein de chaque activité éligible, elle caractérise les activités qu'elle considère comme durables et qui forment donc un sous-ensemble de l'activité éligible. A date, la Commission européenne a établi une liste (évolutive) d'une centaine d'activités dites éligibles.

- **Calculer leurs indicateurs de performance durable sur le plan de l'environnement.**

Ces indicateurs portent sur les activités éligibles (KPIs éligibilité) et sur les activités alignées avec la Taxinomie verte (KPIs verts).

- Pourcentage du Chiffre d'Affaires (CA) éligible : part du CA lié à des activités éligibles, dans le CA total de l'entreprise
- Pourcentage des Dépenses d'Investissement (CAPEX) éligibles : part des CAPEX liés à des activités éligibles, dans l'ensemble des CAPEX de l'entreprise
- Pourcentage des Dépenses opérationnelles (OPEX) éligibles : part des coûts directs liés aux activités éligibles de l'entreprise, dans l'ensemble de ses OPEX.
Si les OPEX éligibles sont non significatifs, l'entreprise peut activer l'exemption de matérialité et publier un pourcentage égal à 0. Elle devra alors justifier que ses OPEX éligibles ne sont pas significatifs.
- Pourcentage du CA vert : part du CA lié à des activités alignées avec la Taxinomie verte, dans le CA total de l'entreprise

- Pourcentage des CAPEX verts :
 - Au numérateur : CAPEX dans des actifs alignés avec la Taxinomie verte et CAPEX permettant à des activités de devenir sobres en carbone ou de réduire leurs émissions de gaz à effet de serre de façon substantielle
 - Au dénominateur : CAPEX de l'entreprise.
- Pourcentage des OPEX verts : part des coûts directs liés au CA vert ou aux CAPEX verts dans l'ensemble des OPEX de l'entreprise.
Ces coûts intègrent les frais de rénovation de bâtiments, de maintenance, d'entretien et de réparation, ainsi que tous les autres coûts directs liés au bon fonctionnement d'actifs verts.
Comme pour les OPEX éligibles, si les OPEX verts sont non significatifs, l'entreprise peut activer l'exemption de matérialité et publier un pourcentage égal à 0. Elle devra alors justifier que ses OPEX verts ne sont pas significatifs.

A l'attention spécifique des entreprises financières :

- Pourcentage d'actifs éligibles : part des actifs éligibles (prêts, titres détenus, actifs sous gestion,...), dans l'ensemble des actifs de l'entreprise financière
- Pourcentage d'actifs verts ou Green Asset Ratio (GAR) : part des actifs alignés avec la Taxinomie verte, dans l'ensemble des actifs de l'entreprise financière.
- **Transformer leur Déclaration de Performance Extra-financière (DPEF) en reporting conforme aux nouvelles normes de reporting sur la durabilité** en cours d'élaboration par l'European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG).
Ce reporting inclura l'identification d'une part des activités éligibles et d'autre part des activités vertes, ainsi que les KPIs sur l'éligibilité et les KPIs verts.
- **Faire certifier leur reporting durable par les commissaires aux comptes**, conformément aux nouvelles règles de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).
Les DPEF sont aujourd'hui auditées avec un niveau d'assurance modérée. A terme, les nouveaux reportings sur la durabilité seront audités avec un niveau d'assurance raisonnable (le même niveau que celui requis pour la certification des données financières).

Allant au-delà des auto-évaluations et des questionnaires qui peuvent aujourd'hui être utilisés pour certaines notations ESG, les obligations fixées par l'Union Européenne visent, à terme, la production et la publication de données harmonisées, pertinentes, fiables car certifiées, comparables, donc plus faciles à analyser.

Point important : la stratégie de l'UE sur la finance durable ne fixe pas d'obligations aux entreprises en matière de KPIs à atteindre pour leurs activités éligibles ou vertes. Elle n'oblige pas davantage les investisseurs à allouer tout ou partie de leurs capitaux à des activités vertes.



1.4 - Taxinomie verte et immobilier tertiaire. Qui est concerné ?

Aujourd'hui, toutes les entreprises, financières et non-financières, dépassant 500 salariés (250 salariés à compter du 1^{er} janvier 2023) ET 40M€ de chiffre d'affaires OU 20M€ au bilan sont concernées par la stratégie de l'UE sur la finance durable. A terme, les PME cotées seront également concernées.

Chaque entreprise au-dessus de ces seuils, devra identifier ses activités éligibles et vertes, calculer

ses KPIs éligibilité et vertes et communiquer sur ces données.

Une entreprise qui n'a aucune activité éligible ou verte, aura néanmoins l'obligation d'effectuer ce reporting. Elle indiquera alors que ses KPIs éligibles ou vertes sont nuls.

1.4.1. L'immobilier dans la liste des activités éligibles

La liste des activités éligibles, établie par la Commission européenne, comprend une centaine d'activités qui sont organisées en neuf entrées, telles que "Industrie manufacturière", "Energie", "Transports".

La construction et les activités immobilières font l'objet de l'entrée n°7 qui comprend, elle-même, sept activités éligibles (source : règlement délégué n°2021/2139).

Activité éligible : numéro et intitulé	Codes NACE souvent associés à cette activité, indiqués dans le règlement délégué n°2021/2139
7.1 : Construction de bâtiments neufs "Promotion immobilière pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels en réunissant les moyens financiers, techniques et humains nécessaires à la réalisation de projets immobiliers destinés ultérieurement à la vente ainsi que la construction de bâtiments résidentiels ou non résidentiels, complets, réalisés pour compte propre en vue d'une vente ultérieure, ou pour le compte de tiers"	F41.1, F41.2 ou F43
7.2 : Rénovation de bâtiments existants "Construction, travaux de génie civil et leur préparation"	F41 ou F43
7.3 : Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22 ou C33.12
7.4 : Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments)	F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27 ou C28
7.5 : Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments	F42, F43, M71, et C16, C17, C22, C23, C25, C27 ou C28
7.6 : Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27 ou C28
7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments "Achat d'immobilier et exercice de la propriété de cet immobilier"	L68



Daphné Millet,
Directrice RSE de Icade

“ La taxinomie européenne représente une formidable opportunité pour les entreprises et les investisseurs afin d'accélérer la transition environnementale. L'Europe se montre une nouvelle fois en pointe en matière de finance durable, et a inspiré d'autres initiatives similaires dans le monde. En créant une classification permettant de démontrer le caractère durable d'une activité, basée sur des critères objectifs et comparables, la taxinomie va aider les acteurs financiers à investir dans des projets durables, et les entreprises à financer ces projets.

Toutefois, les écueils de cette initiative sont nombreux. D'abord, malgré son apparente objectivité, la marge d'interprétation des critères techniques est importante et suscite des débats au sein de la profession, qui ne sont pas tous tranchés.

D'autre part, le niveau d'exigence est variable en fonction des sujets : selon les critères considérés, la taxinomie est moins disante que d'autres standards, ou au contraire très en avance sur les pratiques du secteur.

Dernier écueil, La taxinomie a proposé de nouveaux indicateurs par rapport à d'autres standards existants reconnus (comme la TCFD, la SBTi, la GRI), sans les remplacer, et multiplie donc les indicateurs utilisés pour mesurer la performance environnementale sur un même sujet, ce qui peut générer de la confusion.

Afin de permettre à la taxinomie européenne de jouer pleinement son rôle d'accélérateur de la transition environnementale, il faut donc s'assurer d'une véritable homogénéité et d'un pragmatisme dans l'interprétation des critères, afin de pousser les acteurs à améliorer leurs pratiques, dans un rythme à la fois soutenu et réaliste.

Dans cette optique, le rôle des certifications environnementales telles que HQE, garantes historiques et reconnues de la performance environnementale des bâtiments, sera primordial. ”

1.4.2. Immobilier tertiaire : plusieurs catégories d'acteurs concernés

Une grande diversité d'entreprises financières et non-financières, remplissant les critères de taille, ont des activités liées à l'immobilier tertiaire et sont directement concernées par la Taxinomie verte.

Sont précisés, ici, les KPIs éligibilité et verts les plus pertinents pour ces différentes activités.

Entreprises non-financières :

- Promoteurs et entreprises qui construisent, rénovent ou vendent des bâtiments : pourcentages de CA éligible, de CA vert, d'OPEX éligibles et d'OPEX verts.
- Foncières qui achètent, vendent, rénovent, louent ou exploitent des bâtiments : pourcentages de CAPEX éligibles, de CAPEX verts, de CA éligible, de CA vert, d'OPEX éligibles et d'OPEX verts
- Entreprises hors immobilier (luxe, distribution, logistique...) qui achètent, vendent, rénovent ou louent sur une longue durée les bâtiments tertiaires qu'elles utilisent (magasins, entrepôts,...) : pourcentages de CAPEX éligibles et de CAPEX verts.

Entreprises financières :

- Activités foncières des banques et des assureurs (mêmes activités que les foncières) : pourcentages de CAPEX éligibles, de CAPEX verts, de CA éligible, de CA vert, d'OPEX éligibles et d'OPEX verts
- Banques qui accordent des crédits pour le financement d'opérations dans l'immobilier tertiaire : pourcentages d'actifs éligibles et d'actifs verts (Green Asset Ratio ou GAR)
- Banques et entreprises de gestion d'actifs qui gèrent des portefeuilles financiers investis, tout ou partie, dans des foncières cotées ou non cotées : pourcentages d'actifs éligibles et d'actifs verts (GAR)
- Conseils proposant aux particuliers des produits d'investissement dans l'immobilier tertiaire : obligation de proposer des produits dont le GAR est en adéquation avec les préférences du client

Entreprises émettant des Green Bonds pour des projets immobiliers : obligation de prouver et de faire contrôler que les fonds levés financent uniquement des projets alignés avec la Taxinomie verte.



Yona Kamelgarn
Responsable Performance
extra financière
Groupe Caisse des Dépôts

“ Contribuer à accélérer la transformation écologique de la France est au cœur des missions d'intérêt général et de la raison d'être du groupe Caisse des Dépôts. Ainsi, depuis 2014, nous suivons et pilotons notre contribution sur la base de notre propre classification interne. En tant qu'investisseur, prêteur et opérateur, la taxinomie nous offre une opportunité et un levier pour repenser notre pilotage. Langage commun entre investisseurs, banques, entreprises, agences de notation et société civile, elle crée une véritable comptabilité des activités environnementales pour informer sur la durabilité des modèles des activités financées et objectiver le dialogue avec les contreparties sur la base d'indicateurs standardisés et communs.

Au-delà du seul reporting réglementaire, nous emparons ainsi de la taxinomie comme un des outils pour progressivement mieux analyser et orienter nos investissements, financements et activités opérationnelles et mieux gérer nos risques environnementaux.

Cependant, dans le cadre d'un texte réglementaire techniquement complexe et encore sujet à de nombreuses interprétations, les défis sont nombreux pour nous permettre d'utiliser pleinement les opportunités liées à la taxinomie.

Les initiatives visant à clarifier l'interprétation des critères et aider à leurs opérationnalisations sont cruciales, de même que les outils permettant aux investisseurs et financeurs d'accéder facilement à une information taxinomique fiable sur les actifs et biens financés. En particulier pour l'immobilier, les labels et certifications, dont au premier rang la certification HQE, ont un rôle clé à jouer pour nous permettre d'identifier de manière aisée et robuste les actifs alignés. ”

Taxinomie verte : un sujet pour le secteur de l'immobilier et de la construction, mais aussi pour d'autres secteurs à travers leurs activités immobilières

Secteurs	Nombre d'entreprises de la sélection de l'étude	Part moyenne du chiffre d'affaires éligible	Part moyenne des CAPEX éligibles	Part moyenne des OPEX éligibles
Immobilier / Construction	11	78%	75%	66%
Automobile	3	54%	58%	55%
Transports	6	41%	52%	62%
Energie et utilities	7	36%	53%	31%
Industrie	13	27%	35%	26%
Médias et divertissement	7	25%	39%	20%
Technologies	7	24%	45%	27%
Services	9	15%	47%	31%
Oil & Gas	1	10%	13%	15%
Grande consommation et distribution	14	2%	41%	7%
Santé	7	1%	32%	0%
Télécommunications	2	1%	26%	11%
Aéronautique et défense	2	0%	18%	0%
Assurances	4	0%	0%	0%
Banques / Services Financiers		Les sociétés financières ont été exclues de cette analyse.		

NB : dans le cas où la société n'a pas publié de % d'éligibilité, elle n'est pas prise en compte dans le calcul de la moyenne.
Echantillon : 93 entreprises

Deloitte. **EY** building a better working world **Mouvement des Entreprises de France E1**

Légende

- Part de CA éligible comprise entre 50 et 80%
- Part de CA éligible comprise entre 10 et 50%
- Part de CA éligible inférieure à 10%

Tableau extrait de l'étude du MEDEF, de Deloitte et de EY : « 4^{ème} bilan annuel de la mise en œuvre de la Déclaration de Performance Extra-Financière. Reporting ESG des entreprises françaises : sont-elles prêtes pour la CSRD ? »

L'étude du MEDEF, Deloitte et EY porte sur 100 grandes entreprises majoritairement issues du SBF120.

Concernant la Taxinomie verte, l'étude montre que le secteur de l'immobilier et de la construction est le secteur ayant la plus grande part d'activités éligibles.

Hors secteur immobilier, il est intéressant de noter qu'une part importante des CAPEX éligibles de plusieurs secteurs (grande consommation et distribution, services, santé...) est liée aux activités immobilières de ces secteurs (immeubles de bureaux, magasins, entrepôts...).

1.5 - Des obligations qui vont crescendo depuis 2022

La stratégie de l'UE sur la finance durable fait l'objet d'un ensemble de régulations, les unes finalisées, les autres en cours d'élaboration ou seulement annoncées.

La Taxinomie verte s'articule autour de six objectifs environnementaux (voir §2.3). A date, seuls les critères techniques relatifs aux stratégies d'alignement (voir §2.3) avec les deux objectifs climatiques (Atténuation du changement climatique et Adaptation au changement climatique) sont publiés.

Les obligations ci-après valent pour les entreprises dépassant 500 salariés (250 salariés à compter du 1^{er} janvier 2023) ET 40M€ de chiffre d'affaires OU 20M€ au bilan.

Obligations depuis le 1^{er} janvier 2022 (données relatives à l'exercice 2021)

- Entreprises non financières : publier leurs pourcentages de CA éligible, de CAPEX éligibles et d'OPEX éligibles pour 2021.
- Entreprises financières : publier leur pourcentage d'actifs éligibles en 2021.
En cette première année, en l'absence de données publiées sur les activités éligibles, les entreprises financières ont pu procéder à des estimations de leur exposition aux activités éligibles sur la base des codes NACE de leurs clients.

Obligations à partir du 1^{er} janvier 2023 (données relatives à l'exercice 2022)

- Entreprises non financières : publier leurs pourcentages de CA vert, CAPEX verts et OPEX verts pour 2022, sur la base de stratégies d'alignement avec l'un des deux objectifs climatiques (voir §2.3).
- Publication également de leurs pourcentages de CA éligible, de CAPEX éligibles et d'OPEX éligibles pour 2022 et comparaison de ces pourcentages avec ceux de l'exercice 2021.
- Entreprises financières : publier leur pourcentage d'actifs éligibles, sur la base des données publiées par leurs clients en 2022 et portant sur l'exercice 2021.

Obligations à partir du 1^{er} janvier 2024 (données relatives à l'exercice 2023)

- Entreprises non financières : publier leurs pourcentages de CA vert, CAPEX verts et OPEX verts pour 2023, ainsi qu'une comparaison avec les KPIs verts de l'exercice 2022.
- Publication également de leurs pourcentages de CA éligible, de CAPEX éligibles et d'OPEX éligibles pour 2023 et comparaison de ces pourcentages avec ceux de l'exercice 2022.
- Entreprises financières : publier leur pourcentage d'actifs verts ou Green Asset Ratio, sur la base des KPIs verts publiés par leurs clients en 2023 et portant sur l'exercice 2022.
- Sous réserve de confirmation du calendrier annoncé, obligation pour les entreprises d'utiliser, pour leur communication ESG, les normes de reporting durable « European Sustainability Reporting Standards » qui seront alors entrées en vigueur.

2

Qu'est-ce qu'un bâtiment durable ?

La réponse de la Taxinomie verte et la réponse des certifications HQE

2.1 - Taxinomie verte et certifications HQE : deux approches du bâtiment durable.

La Taxinomie verte fixe à toutes les entreprises (cf. critères de taille en §1.4) les mêmes règles pour la classification de leurs activités et pour l'identification des activités et des actifs durables sur le plan de l'environnement.

S'agissant de l'immobilier tertiaire, la Taxinomie verte indique ce qu'elle entend par bâtiment durable. Elle fixe, pour cela, des critères techniques que tout bâtiment durable doit remplir.

Depuis une vingtaine d'années, et donc bien avant la Taxinomie verte, les certifications HQE ont, elles aussi, défini ce qu'est un bâtiment durable.

La Taxinomie verte et les certifications HQE traitent ainsi, toutes deux, du même sujet, mais avec des logiques et des approches différentes.

La première est une réglementation européenne, s'inscrivant dans la stratégie sur la finance durable, couvrant tout le champ économique, s'imposant à toutes les entreprises (cf. §1.4 et §1.5), construite et rédigée dans un format à la fois juridique et technique.

Les secondes sont des signes de qualité spécifiques à l'immobilier et aux territoires, de portée internationale, s'appuyant sur des référentiels techniques, délivrés par un tiers de confiance, visés de façon volontaire (donc sans aucune obligation) et dont l'obtention procure des avantages concurrentiels.

2.2 - Certifications HQE des bâtiments durables, une démarche volontaire.

Qu'est-ce qu'une certification ?

La certification est une procédure par laquelle un tiers de confiance, l'organisme certificateur, donne une assurance écrite qu'un produit ou un service est conforme aux exigences spécifiées dans un référentiel. Elle désigne également le signe de qualité qui est délivré par le tiers de confiance à l'issue de la procédure.

Créées en 2004 et ayant, depuis, connu plusieurs versions, les certifications HQE traitent d'une part de l'immobilier résidentiel et d'autre part de l'immobilier tertiaire.

Les certifications HQE pour l'habitat sont uniquement délivrées par CERQUAL, l'organisme certificateur de l'association QUALITEL. Les certifications HQE

pour les bâtiments tertiaires (non-résidentiels) sont uniquement délivrées par CERTIVEA, filiale du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), établissement public.

Le présent rapport de CERTIVEA ne traite que des certifications HQE pour les bâtiments tertiaires.



2.2.1. Certifications HQE : valoriser les performances et la durabilité des bâtiments

Les certifications HQE s'adressent à tous les acteurs de l'immobilier tertiaire, publics ou privés, en France, en Europe et dans les autres continents. Elles font l'objet de démarches volontaires.

Elles aident les acteurs de l'immobilier à améliorer les performances environnementales, sociales et économiques de leurs bâtiments, ainsi que la gouvernance et la gestion de leurs projets.

Elles leur apportent également une feuille de route qui les aide à gérer tous les enjeux du développement durable et la complexité croissante des constructions, rénovations et exploitations de bâtiments.

En tant que signes de qualité, elles indiquent à toutes les parties prenantes que les opérations immobilières certifiées sont performantes et durables.

Avoir une certification HQE est un « plus » qui est reconnu et valorisé par le marché. Ce n'est ni une obligation, ni à la portée de tous les bâtiments tertiaires neufs, rénovés ou en exploitation.

A la différence des certifications HQE, la Taxinomie verte s'impose, elle, à tous les acteurs dépassant certains seuils (voir § 1.4). Dès 2023, elle obligera chacun de ces acteurs à utiliser ses critères techniques pour classer leurs opérations immobilières et leurs bâtiments tertiaires entre ceux qui sont durables et ceux qui ne le sont pas.

2.2.2. Des référentiels au service de l'intérêt général, élaborés en partenariat avec l'Alliance HQE-GBC et l'ensemble des parties prenantes

Les certifications HQE s'appuient sur des référentiels solides sur le plan scientifique et technique et qui s'adaptent à la nature du bâtiment à certifier : bureaux, commerce, entrepôt, hôtel, crèche, école, collège, lycée, campus, établissement de santé, musée, médiathèque...

Les référentiels sont élaborés en partenariat avec l'Alliance HQE-GBC et de nombreuses parties prenantes. S'enrichissant des retours d'expérience de tous les acteurs, ils font l'objet de mises à jour et de nouvelles versions qui intègrent les évolutions du marché et de la société.

Membre du World Green Building Council (WGBC), l'Alliance HQE-GBC est une association reconnue d'utilité publique et composée de six collèges de parties prenantes. Cette diversité et la proximité avec les décideurs publics font que les référentiels HQE s'inscrivent dans les politiques publiques, au service de l'intérêt général.

En France et à l'International, CERTIVEA est le partenaire exclusif et historique de l'Alliance HQE-GBC pour la certification HQE des bâtiments tertiaires, des infrastructures et de l'aménagement des territoires.

2.2.3. Approche holistique du développement durable et de l'ESG

Les certifications HQE ont une approche globale intégrant toutes les dimensions du développement durable et de l'ESG de façon équilibrée, à la différence de la Taxinomie verte qui est focalisée sur l'environnement.

Elles traduisent la vision de l'Alliance HQE-GBC et de CERTIVEA, à savoir :

- qu'il n'y a pas de qualité de vie sans qualité de l'environnement, ni de qualité de l'environnement sans qualité de vie ;
- qu'un environnement et un cadre de vie de bonne qualité favorisent la performance économique.

Leurs référentiels sont structurés en thèmes qui comptent, chacun, plusieurs exigences.

Les certifications HQE exigent des niveaux minima de performance sur chaque thème pris individuellement.

Il est ainsi impossible de certifier HQE un bâtiment dont les performances seraient exceptionnelles sur plusieurs thèmes, mais qui n'atteindrait pas les niveaux minima requis sur quelques thèmes.

2.2.4. Lancement par CERTIVEA de deux nouvelles familles de certifications HQE en juin 2022

Depuis juin 2022, CERTIVEA propose la 4^{ème} version de la famille de certifications HQE Bâtiment Durable (HQE-BD v4), ainsi que la nouvelle famille de certifications HQE Bâtiment.

Ces deux familles se déclinent, chacune, en trois certifications traitant spécifiquement des opérations de construction, de rénovation ou d'exploitation, soit pour HQE-BD v4 : HQE-BD Construction, HQE-BD Rénovation et HQE-BD Exploitation.

Ces deux nouvelles familles remplacent la 3^{ème} version de HQE Bâtiment Durable (HQE-BD v3) ainsi que les trois certifications NF HQE Bâtiment Tertiaire qui étaient proposées respectivement depuis 2019 et 2012.

Ces certifications, dont CERTIVEA va arrêter la commercialisation fin 2022, continueront d'être délivrées pour les opérations immobilières signées avant cette date. Elles se déclinent, elles aussi, en certifications pour la construction, pour la rénovation et pour l'exploitation des bâtiments.



Figure 22 : thèmes traités par HQE-BD v4 Construction

2.2.5. Audits par une tierce-partie indépendante

Les certifications HQE vont au-delà du déclaratif et de l'auto-évaluation. De façon systématique, elles font appel à une tierce-partie indépendante pour l'audit,

le plus souvent sur le terrain, des données transmises par le client, par son bureau d'études ou par tout autre partenaire.

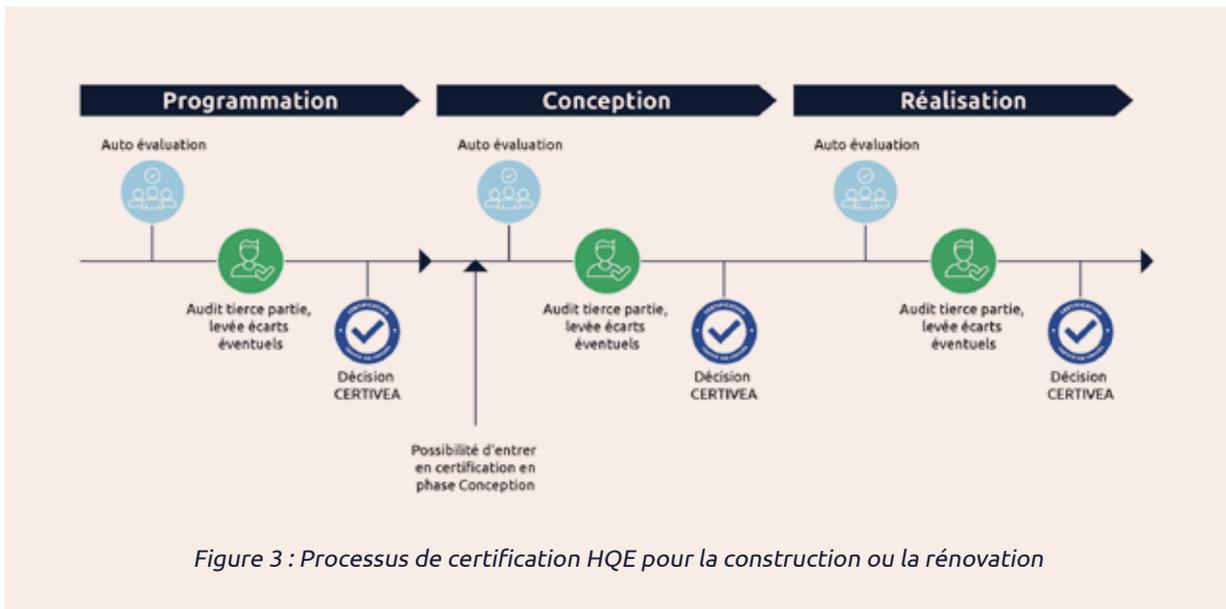


Figure 3 : Processus de certification HQE pour la construction ou la rénovation

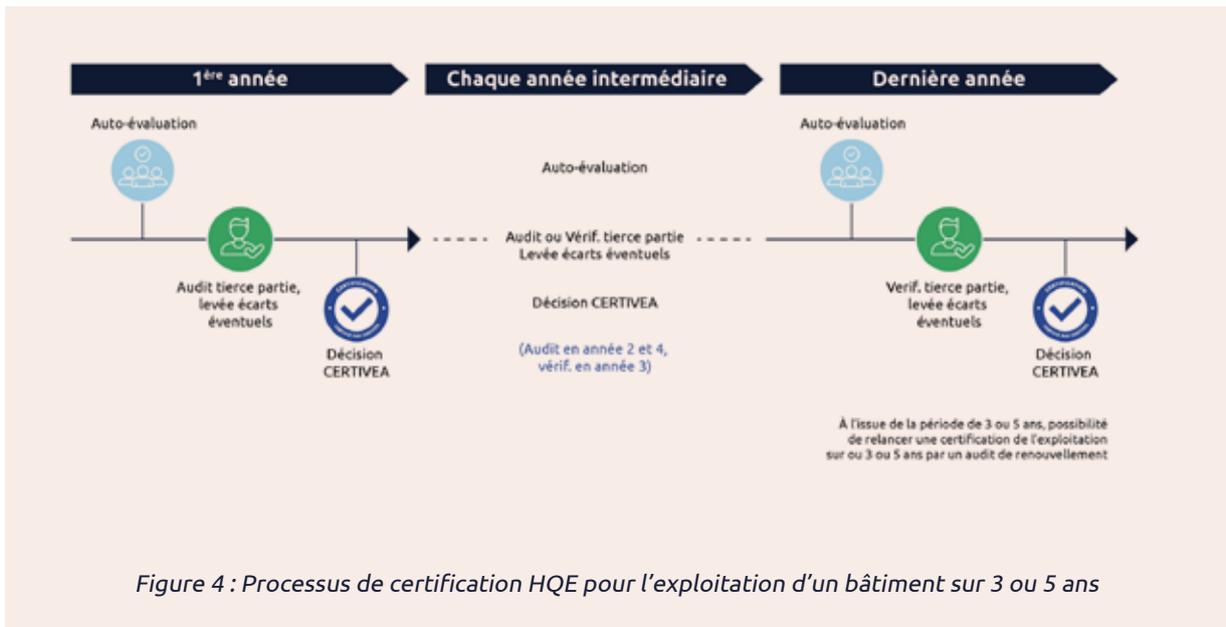


Figure 4 : Processus de certification HQE pour l'exploitation d'un bâtiment sur 3 ou 5 ans

Quelques chiffres sur les bâtiments tertiaires certifiés NF HQE ou HQE-BD en France

- ▲ **3542** bâtiments tertiaires certifiés NF HQE ou HQE-BD, soit une superficie totale de plus de 46 Mm²
- ▲ Plus de **40** types de bâtiments certifiés HQE : bureaux, commerce, entrepôts, hôtels, établissements scolaires, établissements de santé, mais aussi commissariats, musées, salles multisports, aéroports...
- ▲ **68%** des bâtiments tertiaires certifiés HQE sont des immeubles de bureaux
- ▲ **10%** des bâtiments tertiaires certifiés HQE sont des écoles, collèges, lycées, universités
- ▲ **62%** des bâtiments tertiaires certifiés HQE sont situés en Ile-de-France
- ▲ **Répartition** des certifications HQE par types d'opération :
 - **66%** des bâtiments neufs
 - **11%** des bâtiments rénovés
 - **23%** des bâtiments en exploitation

2.3 - Définition d'une activité durable au titre de la Taxinomie verte : les grands principes

La réglementation européenne au centre de la Taxinomie verte est le règlement n°2020/852 du 18 juin 2020 « sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables ».

Ce règlement indique qu'une activité est considérée comme durable sur le plan environnemental si cette activité remplit, de façon cumulative, quatre conditions (art. 3) :

- **Contribuer Substantiellement (CS) à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux** énoncés à l'article 9 du règlement (voir §2.3.2),
- **Ne pas causer de préjudice important à un quelconque de ces six objectifs environnementaux** (en anglais, Do Not Significant Harm ou DNSH),

- **Être exercée dans le respect de garanties sociales minimales** énoncées à l'article 17 du règlement (voir §2.3.2),

- **Être conforme aux critères techniques** qui figureront dans les Actes délégués qui seront pris par la Commission européenne pour les six objectifs environnementaux.

Une activité remplissant ces quatre conditions est une activité dite « verte » ou « alignée avec la Taxinomie verte ».

2.3.1. Alignement d'une activité avec la Taxinomie : des conditions à remplir à 100%

Toute activité alignée avec la Taxinomie verte est un sous-ensemble d'une activité éligible (cf. §1.3 et 1.4).

Les conditions à remplir pour qu'une activité éligible soit alignée sont cumulatives et prennent, toutes, la forme de questions fermées n'admettant que deux réponses : OUI ou NON.

Une condition partiellement remplie, par exemple à 40% ou à 80%, est disqualifiante. Toutes les conditions doivent être remplies à 100% pour qu'il y ait alignement avec la Taxinomie verte.

Ainsi, dans l'immobilier tertiaire, la construction, la rénovation, l'acquisition ou la propriété d'un bâtiment est soit durable, soit non-durable au titre de la Taxinomie verte. Il est, de ce fait, abusif de dire qu'une opération immobilière est alignée à 60% avec la Taxinomie verte.

La consolidation se fait au niveau de l'entreprise. Si l'opération est durable, alors les flux financiers correspondants (CA, CAPEX, OPEX) seront considérés comme « verts » et seront pris en compte dans le calcul du pourcentage de CA vert, CAPEX verts ou OPEX verts de l'entreprise.

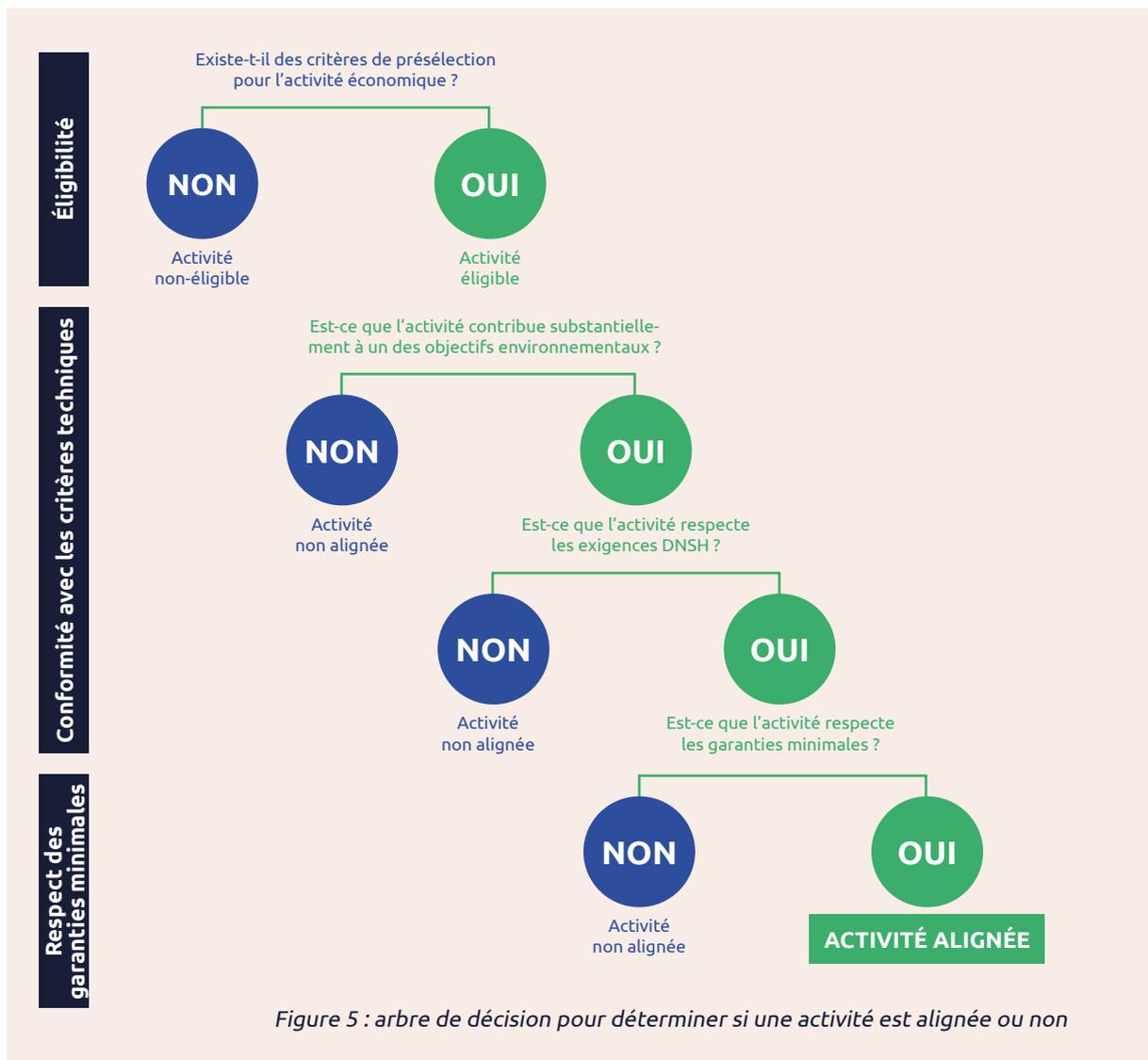


Figure 5 : arbre de décision pour déterminer si une activité est alignée ou non

2.3.2. Contribution substantielle, DNSH, garanties sociales et stratégies d'alignement

Une activité est alignée avec la Taxinomie verte si elle contribue substantiellement (CS) à l'un de ces six objectifs, sans causer de préjudice important (DNSH) aux cinq autres et en respectant un socle de garanties sociales.

Cette contribution substantielle à un objectif, sans causer de préjudice important aux cinq autres, est appelée une « stratégie d'alignement » avec la Taxinomie verte.

La stratégie ne se limite pas au fait de viser l'un des six objectifs. Elle inclut les actions visant à ne pas causer de préjudice important aux cinq autres.

Le règlement n°2020/852 énonce (art. 9), puis décrit (art. 10 à 15) six objectifs environnementaux :



**ATTÉNUATION
DU CHANGEMENT
CLIMATIQUE**



**ADAPTATION
AU CHANGEMENT
CLIMATIQUE**



**UTILISATION DURABLE ET
PROTECTION DES RESSOURCES
AQUATIQUES ET MARINES**



**TRANSITION VERS
UNE ÉCONOMIE
CIRCULAIRE**



**PRÉVENTION ET
RÉDUCTION
DE LA POLLUTION**



**PROTECTION ET RESTAURATION
DE LA BIODIVERSITÉ
ET DES ÉCOSYSTÈMES**

Le règlement n°2020/852 indique ce qui est considéré comme un préjudice important causé à chacun des six objectifs environnementaux (art. 17).

Il précise les garanties minimales à respecter sur le plan social (art. 18) : « les procédures qu'une entreprise exerçant une activité économique met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme ».

2.3.3. Des critères techniques disponibles pour deux stratégies d'alignement avec la Taxinomie verte : l'adaptation au changement climatique et l'atténuation du changement climatique

A date, le seul Acte délégué adopté par la Commission européenne pour compléter le règlement n°2020/852 est le règlement délégué n°2021/2139 du 4 juin 2021.

Il est composé de deux annexes qui passent, chacune, en revue la centaine d'activités éligibles et qui traitent, chacune, d'une stratégie d'alignement avec la Taxinomie verte, à savoir la contribution substantielle à l'un des deux objectifs climatiques, sans causer de préjudice important aux cinq autres.

- **“Annexe 1 : critères d'examen technique, permettant de déterminer les conditions dans lesquelles une activité économique est considérée comme contribuant de manière substantielle à l'atténuation du changement climatique et de déterminer si l'activité économique cause un préjudice important à l'un quelconque des autres objectifs environnementaux”**

- **“Annexe 2 : critères d'examen technique permettant de déterminer les conditions dans lesquelles une activité économique est considérée comme contribuant de manière substantielle à l'adaptation au changement climatique et de déterminer si l'activité économique cause un préjudice important à l'un quelconque des autres objectifs environnementaux”.**

Un ou plusieurs règlements délégués restent à publier. A terme, la réglementation indiquera les critères techniques à remplir pour contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, sans causer de préjudice important aux cinq autres.

2.4 - Critères techniques de la Taxinomie verte pour l'immobilier tertiaire

2.4.1. Un corpus de six listes de critères techniques

Concernant l'immobilier tertiaire, l'étude présentée en troisième partie de ce rapport se concentre sur les trois activités éligibles qui représentent, de loin, l'essentiel de l'activité du secteur et qui renvoient à des opérations pouvant être certifiées HQE, à savoir la construction (activité 7.1), la rénovation (7.2) et l'acquisition et propriété (7.7).

Elle examine un corpus de six listes distinctes et, bien sûr, non cumulatives de critères techniques :

- trois listes de critères (une liste par activité éligible) pour contribuer substantiellement à l'atténuation du changement climatique sans causer de préjudice important aux cinq autres objectifs.
- trois listes de critères (une liste par activité éligible) pour contribuer substantiellement à l'adaptation au changement climatique sans causer de préjudice important aux cinq autres objectifs.

Une partie des critères techniques porte sur des éléments quantitatifs (atteindre un seuil, ne pas dépasser un plafond...), l'autre partie sur des éléments qualitatifs décrivant un processus.

A terme, l'immobilier tertiaire pourra utiliser une troisième stratégie d'alignement avec la Taxinomie verte, qui visera une contribution substantielle à la transition vers une économie circulaire, sans causer de préjudice important aux cinq autres objectifs. Chacune des activités éligibles aura alors une nouvelle liste de critères techniques.

Une des conditions requises pour l'alignement est le respect d'un socle de garanties sociales (cf. §2.3). L'étude en troisième partie de ce rapport n'examine pas quelles sont les garanties sociales à apporter car ces garanties, qui s'inscrivent dans des sujets tels que le droit du travail ou les Droits de l'Homme, ne sont pas spécifiques à l'immobilier tertiaire.

2.4.2. Des nombres différents de critères selon la stratégie d'alignement et l'activité éligible

Sachant que la Commission européenne considère six objectifs environnementaux, le nombre de critères techniques à remplir pourrait, en théorie, être toujours fixé à six (à savoir un critère par objectif), quelle que soit l'activité éligible et quelle que soit la stratégie d'alignement.

S'agissant des trois activités de construction (7.1), de rénovation (7.2), d'acquisition et propriété (7.7), ce n'est pas le cas pour deux raisons :

- A l'activité 7.7, le règlement délégué n°2021/2139 n'indique aucun critère technique pour plusieurs objectifs auxquels il ne faut pas causer de préjudice important (DNSH).
- L'analyse des obligations fixées en regard d'un objectif environnemental fait apparaître que les obligations peuvent traiter de sujets différents ou renvoyer à d'autres textes (par exemple, Appendices A, B ou C) et qu'elles ne forment pas, alors, un seul critère technique, mais plusieurs.

En conséquence, en fonction de l'activité éligible et de la stratégie d'alignement, le corpus de 6 listes de critères techniques, analysés par CERTIVEA dans ce rapport, compte une liste de 15 critères, une liste de 14 critères, une liste de 10 critères, une liste de 9 critères et deux listes de 3 critères.

Le tableau 1 présente le nombre et la ventilation des critères techniques pour les activités 7.1, 7.2 et 7.7, si la stratégie est l'alignement avec l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Le tableau 2 présente ce nombre et cette ventilation, si la stratégie est l'alignement avec l'objectif d'adaptation au changement climatique.

	Construction (7.1)	Rénovation (7.2)	Acquisition et propriété (7.7)
Contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique (CS1)	3	1	2
Pas de préjudice important à l'adaptation au changement climatique (DNSH2)	1	1	1
Pas de préjudice important à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines (DNSH3)	2	1	0
Pas de préjudice important à la transition vers une économie circulaire (DNSH4)	2	2	0
Pas de préjudice important à la prévention et la réduction de la pollution (DNSH5)	5	4	0
Pas de préjudice important à la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes (DNSH6)	2	0	0
Nombre total de critères techniques	15	9	3

Tableau 1 – Nombre et ventilation des critères techniques, par activité éligible, pour la stratégie d'alignement avec l'objectif d'atténuation du changement climatique

	Construction (7.1)	Rénovation (7.2)	Acquisition et propriété (7.7)
Contribution substantielle à l'adaptation au changement climatique (CS2)	2	1	1
Pas de préjudice important à l'atténuation du changement climatique (DNSH1)	1	2	2
Pas de préjudice important à l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines (DNSH3)	2	1	0
Pas de préjudice important à la transition vers une économie circulaire (DNSH4)	2	2	0
Pas de préjudice important à la prévention et la réduction de la pollution (DNSH5)	5	4	0
Pas de préjudice important à la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes (DNSH6)	2	0	0
Nombre total de critères techniques	14	10	3

Tableau 2 – Nombre et ventilation des critères techniques, par activité éligible, pour l'objectif d'adaptation au changement climatique

3

Etude par CERTIVEA des correspondances entre les critères techniques de la Taxinomie verte et les exigences techniques des certifications HQE

3.1 - Présentation de l'étude menée par CERTIVEA

Les certifications HQE et la Taxinomie verte traitent, toutes deux, du bâtiment durable, mais avec des approches différentes et des objectifs différents :

- Depuis plus de quinze ans, les entreprises font appel, de façon volontaire, aux certifications HQE pour attester, après vérification indépendante, des performances de leurs bâtiments neufs, rénovés ou en exploitation, au regard des exigences des référentiels.
- A partir de 2023, les entreprises (critères de taille en §1.4) auront l'obligation d'utiliser la Taxinomie verte pour classer leurs opérations immobilières et pour identifier leurs bâtiments « verts » ou « alignés », qui en remplissent les conditions (§2.2) et les critères techniques associés (§2.3).

	Certifications HQE	Taxinomie verte
		
Statut	Signe de qualité	Réglementation
Auteur	Alliance HQE-GBC et CERTIVEA	Commission européenne
Utilisation	Volontaire	Obligatoire
Champ d'application	Immobilier, Infrastructures et Aménagement des territoires	Activités économiques éligibles
Périmètre	Développement durable : Environnement, Social, Gouvernance (ESG) et Economie	Environnement
Finalité	Concurrentielle : attester et valoriser les performances du bâtiment	Financière : orienter les capitaux vers les activités durables et lutter contre le greenwashing
Architecture	<ul style="list-style-type: none"> • Certification • Référentiel • Thèmes • Exigences 	<ul style="list-style-type: none"> • Activité éligible • Contribution Substantielle (CS) à l'un des 6 objectifs environnementaux • Pas de préjudice important causé aux 5 autres (DNSH) • Critères techniques

3.1.1. Objet de l'étude : comparer la Taxinomie verte et les certifications HQE

Face à cette cohabitation de deux corpus techniques sur le même sujet, CERTIVEA a réalisé une étude sur neuf certifications HQE en vue de déterminer :

- quelles sont les correspondances entre les critères techniques de la Taxinomie verte et les exigences de chacun des référentiels HQE,
- si l'atteinte d'exigences de référentiels HQE permet d'attester que des critères techniques de la Taxinomie verte sont remplis,
- au final, si les certifications HQE apportent des preuves que les bâtiments certifiés sont alignés avec la Taxinomie verte.

Les certifications HQE aident, depuis longtemps, les acteurs de l'immobilier à améliorer les performances environnementales, sociales et économiques des bâtiments tertiaires.

Peuvent-elles aussi aider les entreprises, financières et non-financières, ainsi que leurs commissaires aux comptes, à répondre aux nouvelles obligations de reporting, fixées par l'Union Européenne ?

Tel est l'enjeu de l'étude menée par CERTIVEA.



Stephen Richardson,
Director Europe, World Green
Building Council (WGBC)

“ Les bâtiments sont la source de plus d'un tiers des émissions de carbone de l'Europe.

Nous ne pourrons pas atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 si nous ne traitons pas la question de l'empreinte carbone de nos bâtiments. Concernant le parc existant, il s'agira de multiplier par trois les taux de rénovation, d'en multiplier par six l'étendue et notamment d'améliorer la performance énergétique associée à chaque rénovation, ce qui nécessitera un investissement supplémentaire de 275 millions d'euros par an.

La taxinomie de l'UE peut aider à débloquer davantage d'investissements dans l'immobilier durable. Mais les écueils sont nombreux.

Grâce à notre réseau de 23 Green Building Councils (GBC), nous recueillons des idées de toute l'Europe. Nous constatons que le marché a besoin de plus de conseils pour comprendre la taxinomie et son application dans notre secteur. Nous constatons également qu'il est nécessaire d'aligner l'interprétation et l'utilisation des critères de la taxinomie.

Nous savons enfin qu'il faudra la mettre à jour régulièrement afin qu'elle reste adaptée à son objectif, et notre réseau de GBC peut fournir des informations essentielles à la Commission européenne sur la manière d'y parvenir.

Nous saluons et soutenons le travail que l'Alliance HQE-GBC et CERTIVEA ont réalisé en France pour fournir au marché des outils et des conseils d'application de la taxinomie à l'immobilier tertiaire.

Grâce à la collaboration et au partage des connaissances au sein de notre réseau, nous pouvons faire en sorte que la taxinomie aide notre secteur à atteindre les objectifs ambitieux du Pacte Vert pour l'Europe. ”

3.1.2. Périmètre de l'étude

3 activités éligibles :

- 7.1 : Construction de bâtiments neufs
- 7.2 : Rénovation de bâtiments existants
- 7.7 : Acquisition et propriété de bâtiments

2 stratégies d'alignement avec la Taxinomie verte : contribution substantielle à l'un des 2 objectifs climatiques sans causer de préjudice important aux 5 autres

9 certifications HQE pour les bâtiments tertiaires :

- 3 certifications NF HQE BT (Construction, Rénovation, Exploitation), lancées en 2011 et 2012, arrêt de commercialisation fin 2022
- 3 certifications (Construction, Rénovation, Exploitation) de la 3^{ème} version de HQE Bâtiment Durable (HQE-BD), lancées en 2019, arrêt de commercialisation fin 2022
- 3 certifications (Construction, Rénovation, Exploitation) de la 4^{ème} version de HQE Bâtiment Durable (HQE-BD), lancées en juin 2022

NB : comme toute opération immobilière est menée sur plusieurs années et qu'elle entre en certification, pour les constructions et rénovations, en phase de programmation ou conception, les certifications HQE qui seront délivrées par CERTIVEA en 2023 et 2024 seront majoritairement des certifications NF HQE et HQE-BD v3.

3.1.3. Construction de tables de correspondance entre les critères de la Taxinomie et les exigences des référentiels HQE

CERTIVEA a comparé et recoupé les critères techniques de la Taxinomie verte et les exigences techniques des référentiels HQE dans toutes les situations possibles au regard du périmètre de l'étude.

Les comparaisons ont donc porté, pour chacune des 2 stratégies d'alignement possibles à ce jour :

- sur les 3 référentiels des certifications construction pour l'activité 7.1 de Construction qui concerne principalement les promoteurs et les entreprises du bâtiment (classification du CA et des OPEX, ainsi que des CAPEX pour les promoteurs qui conservent la propriété des bâtiments)
- sur les 3 référentiels des certifications rénovation pour l'activité 7.2 de Rénovation qui concerne :
 - les entreprises réalisant les travaux de rénovation (classification du CA et des OPEX),
 - toute entreprise faisant rénover un bâtiment lui appartenant (classification des CAPEX)
- sur la totalité des 9 référentiels des certifications pour l'activité 7.7 d'Acquisition et de Propriété qui concerne :
 - les entreprises acquérant ou louant (sur plusieurs années) un bâtiment neuf ou rénové (classification des CAPEX),
 - les entreprises percevant des loyers ou exploitant un bâtiment (classification du CA et des OPEX).

CERTIVEA a commencé par analyser, un à un, les critères techniques à remplir au titre de la Taxinomie verte dans chacun des 6 cas suivants : 2 stratégies d'alignement x 3 activités éligibles.

Elle a procédé à cette analyse du texte réglementaire de la Taxinomie avec un regard de certificateur, c'est à dire en considérant les critères techniques requis dans chacun des 6 cas comme un référentiel de certification. Elle s'est donc attachée, pour chaque critère technique, à définir la ou les preuves ainsi que la documentation permettant d'attester que le critère est rempli.

CERTIVEA a ensuite recherché, pour chaque critère, si des exigences des différents référentiels HQE (cf. périmètre de l'étude) apportaient les preuves ou la documentation requises et, par conséquent, si le fait de remplir ces exigences permettait d'attester que le critère technique de la Taxinomie verte est rempli, lui aussi.

Les figures 6 et 7 illustrent ce travail de construction de correspondance entre chaque critère technique de la Taxinomie verte (ici, activité 7.1 de Construction et stratégie d'alignement avec l'Atténuation du changement climatique) et les exigences du référentiel HQE-BD v4 Construction.

Elles montrent la diversité des correspondances. Dans la figure 6, l'atteinte d'une seule exigence HQE permet d'attester que trois critères techniques sont remplis, tandis que, dans la figure 7, l'atteinte de plusieurs exigences HQE est nécessaire pour attester qu'un seul critère technique est rempli.

Annexe 1 Atténuation du changement climatique 3 des critères techniques DNSH5 Prévention et contrôle de la pollution	Correspondance avec une exigence du référentiel HQE BD v4
<p>“Les composants et matériaux de construction utilisés respectent les critères établis à l’appendice C de la présente annexe.”</p> <p>“Les composants et matériaux de construction utilisés susceptibles d’entrer en contact avec les occupants émettent moins de 0,06 mg de formaldéhyde par m³ de matériaux ou de composants, sur la base d’essais réalisés conformément aux conditions spécifiées à l’annexe XVII du règlement (CE) n° 1907/2006.”</p> <p>“Les composants et matériaux de construction utilisés susceptibles d’entrer en contact avec les occupants émettent moins de 0,001 mg de composés organiques volatils classés cancérigènes de catégories 1A et 1B par m³ de matériaux ou de composants, sur la base d’essais réalisés conformément aux normes CEN/EN 16516 et ISO 16000-3:2011 ou d’autres conditions d’essai et méthodes de détermination normalisées équivalentes.”</p>	<p>QAIR1.2 Performance de qualité de l'air intérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prérequis atteint concernant le règlement REACH quelle que soit la classe atteinte • Prérequis atteint concernant le seuil de formaldéhyde quelle que soit la classe atteinte • Prérequis atteint concernant la lettre d'engagement quelle que soit la classe atteinte

Figure 6 : Correspondance entre 3 critères techniques et 1 exigence HQE

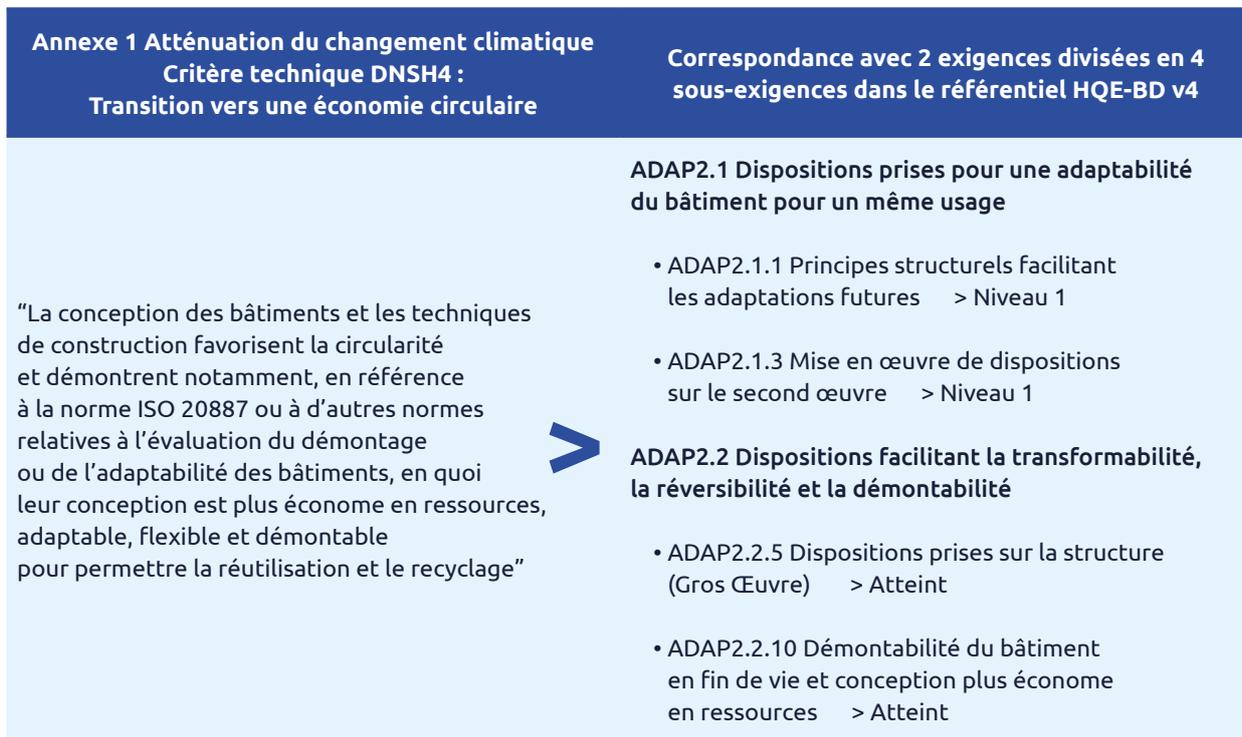


Figure 7 : Correspondance entre 1 critère technique et plusieurs exigences HQE

CERTIVEA a mené ces travaux de construction de correspondances avec la contribution d’une équipe du cabinet Deloitte. Cette contribution a permis à CERTIVEA de mieux comprendre le point de vue d’un commissaire aux comptes qui a l’expérience du reporting extrafinancier des entreprises et qui, à terme, sera amené à certifier les KPIs verts et autres données issus des nouvelles obligations relatives aux rapports de durabilité.



3.2 - Résultats de l'étude

Les tables de correspondance, construites par CERTIVEA, entre les critères techniques de la Taxinomie verte et les exigences des référentiels HQE prennent aujourd'hui la forme de fichiers Excel

accessibles en ligne. Concernant HQE-BD v4, ces tables de correspondance sont également intégrées à la plateforme digitale ISIA de CERTIVEA.

3.2.1. Apport par les différentes certifications HQE de tout ou partie des preuves requises par la Taxinomie

L'étude menée par CERTIVEA fait apparaître des résultats différents pour NF HQE, HQE-BD v3 et HQE-BD v4 – ce qui est logique au regard du calendrier de lancement de ces certifications (2011 pour la plus ancienne et 2022 pour la plus récente) et des différences entre leurs thèmes, leurs référentiels et leurs exigences.

L'étude CERTIVEA montre que les trois familles de certifications HQE apportent des preuves pour tout ou partie des critères techniques qu'un bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie verte.

Ces preuves peuvent être automatiques ou conditionnées :

- Preuve automatique : preuve obtenue d'office, dès lors que le bâtiment est certifié.
- Preuve conditionnée : preuve obtenue seulement si le bâtiment certifié atteint un niveau spécifié de performance

Les tables de correspondance indiquent le ou les niveaux de performance (si plusieurs exigences sont requises pour remplir un critère technique) que le bâtiment doit atteindre dans le cas d'une preuve conditionnée.

Un bâtiment qui a visé et obtenu une certification HQE apportant les preuves requises pour tous les critères techniques, est un bâtiment aligné avec la Taxinomie verte.

Un bâtiment qui a visé et obtenu une certification HQE apportant les preuves pour seulement une partie des critères techniques, peut, lui aussi, être aligné avec la Taxinomie verte.

CERTIVEA peut aider l'entreprise à rassembler les preuves pour les critères techniques qui ne sont pas attestés par la certification (voir §3.3). Certaines preuves sont disponibles et il suffit de les produire. D'autres preuves nécessitent des analyses complémentaires.



3.2.2. Synthèse des résultats et conclusions de l'étude

- Il existe de très nombreuses correspondances entre la Taxinomie verte et les certifications HQE.
- Les trois certifications HQE-BD v4 (Construction, Rénovation et Exploitation) apportent toutes les preuves que le bâtiment certifié est aligné avec la Taxinomie verte.
- Les trois certifications HQE-BD v3 et les trois certifications NF HQE (Construction, Rénovation et Exploitation) apportent les preuves que plusieurs critères techniques de la Taxinomie verte sont remplis.
- Un bâtiment certifié HQE-BD v3 ou NF HQE peut être aligné avec la Taxinomie verte. Les critères techniques restant à attester pour conclure s'il y a ou non alignement, sont :
 - soit des critères qui sont traités par la certification avec une approche différente et pour lesquels des preuves existent et doivent donc être rassemblées,
 - soit des critères dont la vérification appelle des analyses complémentaires.

Au regard de tout ce qui précède, les certifications HQE peuvent être utilisées pour prouver l'alignement de bâtiments tertiaires avec la Taxinomie verte.

Elles peuvent, de ce fait, aider les entreprises, financières et non-financières, ainsi que leurs commissaires aux comptes :

- à identifier les bâtiments tertiaires alignés avec la Taxinomie verte, ainsi que les CA, CAPEX et OPEX relatifs à ces actifs,
- à produire les informations sur l'alignement avec la Taxinomie et sur la durabilité des activités, qui sont demandés par les nouvelles réglementations européennes.

3.3 - Outils et services complémentaires proposés par CERTIVEA pour faciliter le reporting des entreprises et de leurs commissaires aux comptes

S'appuyant sur son étude des correspondances entre la Taxinomie verte et les référentiels HQE, CERTIVEA a développé un outil permettant d'identifier, pour tout bâtiment certifié ou en cours de certification :

- les preuves fournies par la certification en fonction des exigences visées par le bâtiment ainsi que des niveaux de performance atteints par le bâtiment,
- dans le cas d'une certification HQE-BD v3 ou NF HQE, les preuves qui restent à établir et qui ne peuvent être obtenues qu'après des vérifications complémentaires.

CERTIVEA proposera prochainement une nouvelle solution pour vérifier si un bâtiment certifié remplit bien tous les critères techniques d'une des deux stratégies d'alignement dans l'activité

éligible correspondant à la situation de son client : Construction (7.1), Rénovation (7.2) ou Acquisition et propriété (7.7).

Cette solution prendra la forme d'une attestation délivrée par CERTIVEA en complément de la certification HQE. Elle vérifiera notamment :

- si toutes les exigences requises pour remplir les critères techniques de la Taxinomie ont bien été visées et atteintes par le bâtiment certifié avec les niveaux de performance requis,
- lorsque la certification HQE-BD v3 ou NF HQE n'apporte pas de preuve pour un critère technique de la Taxinomie, si ce critère technique est rempli par le bâtiment.

La nouvelle attestation facilitera le travail de reporting des entreprises et de leurs commissaires aux comptes, en garantissant l'alignement des bâtiments certifiés et attestés avec la Taxinomie verte.

Les entreprises financières et non-financières, intéressées par cette solution, sont invitées à

contacter les experts de CERTIVEA sur HQE et la finance durable ou leurs interlocuteurs à la Direction du Développement et des Opérations et à la Direction du Développement International (voir contacts p. 49).

3.4 - Résultats détaillés de l'étude menée par CERTIVEA

Les résultats sont présentés ci-après, de façon détaillée, pour chacune des certifications HQE étudiées, pour chacune des trois activités éligibles et pour chacune des deux stratégies d'alignement possibles à ce jour.

Les tableaux suivants indiquent :

- le nombre de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie verte,
- le nombre de critères techniques, qui sont attestés par la certification,

- le nombre de critères techniques, qui sont traités dans la certification avec une approche différente,
- le nombre de critères techniques, qui ne sont pas traités dans la certification,
- en synthèse, le nombre de critères techniques attestés par la certification, rapporté au nombre de critères techniques requis pour être aligné avec la Taxinomie verte.

3.4.1. Résultats pour HQE-BD v4

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v4 Construction pour l'activité 7.1 Construction de bâtiments neufs

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	15	14
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	15	14
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	0	0
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	0	0
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	15/15	14/14

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v4 Construction pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	0	0
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	0	0
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	3/3	3/3

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v4 Rénovation pour l'activité 7.2 Rénovation de bâtiments existants

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	9	10
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	9	10
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	0	0
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	0	0
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	9/9	10/10

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v4 Rénovation pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	0	0
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	0	0
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	3/3	3/3

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v4 Exploitation pour l'activité 7.7 Acquisition et Propriété de bâtiments

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	0	0
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	0	0
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	3/3	3/3

3.4.2. Résultats pour HQE-BD v3

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v3 Construction pour l'activité 7.1 Construction de bâtiments neufs

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	15	14
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	6	7
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	7	5
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	2	2
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	6/15	7/14

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v3 Construction pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	0	2
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	2	1
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	1	0
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	0/3	2/3

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v3 Rénovation pour l'activité 7.2 Rénovation de bâtiments existants

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	9	10
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	3	4
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	5	5
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	1	1
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	3/9	4/10

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v3 Rénovation pour l'activité 7.7 Acquisition et Propriété de bâtiments

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	0	1
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	1	1
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	2	1
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	0/3	1/3

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel HQE-BD v3 Exploitation pour l'activité 7.7 Acquisition et Propriété de bâtiments

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	0	1
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	1	1
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	2	1
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	0/3	1/3

3.4.3. Résultats pour NF HQE Bâtiment Tertiaire (NF HQE BT)

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel NF HQE BT Construction pour l'activité 7.1 Construction de bâtiments neufs

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	15	14
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	7	8
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	3	2
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	5	4
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	7/15	8/14

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel NF HQE BT Construction pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	1	2
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	1	0
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	1	1
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	1/3	2/3

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel NF HQE BT Rénovation pour l'activité 7.2 Rénovation de bâtiments existants

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	9	10
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	5	5
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	2	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	2	2
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	5/9	5/10

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel NF HQE BT Rénovation pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	1	2
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	0	0
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	2	1
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	1/3	2/3

Correspondance entre les critères techniques de la Taxinomie et les exigences du référentiel NF HQE BT Exploitation pour l'activité 7.7 Acquisition et propriété de bâtiments

	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique
Nombre total de critères techniques que le bâtiment doit remplir pour être aligné avec la Taxinomie	3	3
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, attestés par la certification	1	2
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, traités dans la certification avec une approche différente	0	0
Nombre de critères techniques de la Taxinomie verte, non traités dans la certification	2	1
Nombre total de critères techniques attestés par la certification / Nombre total de critères techniques requis pour l'alignement avec la Taxinomie	1/3	2/3

Annexes



Bibliographie

Taxinomie verte

Règlement 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Règlement Taxinomie »)

Règlement délégué 2021/2139 du 4 juin 2021 sur les critères d'examen technique permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique (Annexe 1 du règlement) ou à l'adaptation au changement climatique (Annexe 2) et si cette activité économique ne cause de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux

Règlement délégué 2021/2178 du 6 juillet 2021 complétant le règlement 2020/852 par des précisions concernant le contenu et la présentation des informations que doivent publier les entreprises sur leurs activités économiques durables sur le plan environnemental, ainsi que la méthode à suivre pour se conformer à cette obligation d'information

FAQ : What is the EU Taxonomy Article 8 delegated act and how will it work in practice? (Commission européenne)

Communication C385/1 de la Commission européenne sur l'interprétation de certaines dispositions légales de l'acte délégué sur la publication d'informations au titre de l'article 8 du règlement établissant la taxinomie de l'UE, en ce qui concerne la déclaration des activités et actifs économiques éligibles

EU Taxonomy Compass, site de la Commission européenne, recensant l'ensemble des activités européennes éligibles à la durabilité telle que définie par le règlement Taxinomie

Autres composantes de la stratégie de l'UE sur la finance durable

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) : règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) : proposition de Directive du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la publication d'informations sur la durabilité par les entreprises (29 juin 2022), qui remplacera la Directive sur le reporting extra financier (**Non Financial Reporting Directive ou NFRD**), directive 2014/95 du 22 octobre 2014

Obligations vertes : proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil sur les obligations vertes européennes (6 juillet 2021) et **Annexes 1 à 4** de cette proposition de règlement

Règlement délégué 2021/1253 du 21 avril 2021 modifiant le règlement délégué (UE) 2017/565 en ce qui concerne l'intégration des facteurs de durabilité et des risques et préférences en matière de durabilité dans certaines exigences organisationnelles et conditions d'exercice applicables aux entreprises d'investissement

Vos interlocuteurs CERTIVEA

Experts HQE et Finance Durable



Christophe Gérard

Directeur Technique et Innovation

christophe.gerard@certivea.fr



Hanane El Hayek

Responsable de domaine
Finance durable et Territoires

hanane.elhayek@certivea.fr

Interlocuteurs clients



Claire Tikhonoff

Directrice du Développement
et des Opérations

claire.tikhonoff@certivea.fr



Cosmin Cotoră

Directeur du Développement
International

cosmin.cotoră@certivea.fr

CERTIVEA

CERTIFICATEUR ENGAGÉ
POUR DES CADRES DE VIE DURABLES

certivea.fr