

LBPAM 

EUROPEAN PRIVATE MARKETS

Le financement de la décarbonation de l'immobilier comme source de création de valeur



L'immobilier constitue historiquement un pilier majeur des stratégies d'allocation des investisseurs institutionnels. Par sa forte intensité capitalistique et sa capacité à générer des flux de revenus relativement stables sur le long terme, il occupe une place prépondérante dans les portefeuilles des assureurs, des mutuelles et des fonds de pension. De fait, au sein des marchés privés, l'immobilier est probablement la classe d'actifs disposant de la plus longue histoire institutionnelle, s'imposant durablement comme un pilier de l'allocation d'actifs aux côtés des actions et des obligations.

La valeur d'un actif immobilier repose fondamentalement sur sa capacité à sécuriser des revenus locatifs nets élevés et pérennes. Dans un environnement économique, réglementaire et financier en mutation, la pérennité de ces investissements nécessite toutefois une lecture appropriée des différents facteurs susceptibles d'affecter la valorisation de ces actifs.

Il devient ainsi essentiel, pour les gérants comme les financeurs, d'identifier les leviers de maintien et d'appréciation de la valeur vénale de leur patrimoine, tout en intégrant les risques émergents liés à la transition écologique. Si les critères traditionnels tels que l'emplacement géographique, la qualité intrinsèque du bâti, l'offre de services et l'adéquation aux usages locaux demeurent essentiels, la performance « carbone » interagit avec ces éléments et s'ajoute désormais, de façon croissante, comme un autre déterminant de l'attractivité locative.

Une meilleure efficacité énergétique peut ainsi contribuer à une réduction de certaines charges de fonctionnement pour l'occupant, à limiter les besoins futurs de mise à niveau et, par extension, à renforcer la compétitivité de l'immeuble sur le marché. À l'inverse, une prise en compte insuffisante de la trajectoire climatique d'un bâtiment peut exposer l'investisseur à un risque accru d'obsolescence ou de dépréciation.

Dans un secteur intensif en capital, le financement de la transition énergétique ne relève donc pas uniquement d'une logique de conformité ou de responsabilité : il constitue aussi un enjeu de résilience, de préservation voire d'amélioration de la valeur de chaque actif. Il participe également à l'enjeu de décarbonation du système financier dans son ensemble. En effet, la décarbonation contribue directement à réduire l'exposition aux activités intensives en carbone. Elle limite ainsi le risque d'actifs échoués, de corrections brutales de valorisation et de pertes concentrées au sein des bilans financiers. Ce faisant, elle renforce la résilience du système financier en favorisant une allocation du capital plus soutenable, diversifiée et alignée avec les trajectoires économiques de long terme compatibles avec les objectifs climatiques.

Le défi est d'autant plus important que le secteur des bâtiments occupe une place centrale dans la transition climatique européenne. Constitué d'un parc majoritairement ancien et peu performant, il représente une part significative de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre (GES) du continent, et de son potentiel de réduction pérenne des émissions.

Le présent article vise à aider les investisseurs à mieux cerner les enjeux de décarbonation du secteur immobilier dans son ensemble et à identifier les principaux leviers mobilisables par les acteurs du financement immobilier pour accompagner et accélérer cette transition.



Alexandre Nedjar,
Investment Director



Elie Alsarraf,
ESG Private Debt Analyst





1.

**Le secteur immobilier
au cœur de la transition
énergétique
et des réglementations
européennes**

1. Le secteur immobilier au cœur de la transition énergétique et des réglementations européennes

1.1 Les ambitions de l'Union européenne en matière de transition énergétique

A la croisée des objectifs généraux de décarbonation fixés par l'Union européenne (UE), des réglementations nationales spécifiques au secteur et de l'évolution des attentes du marché, l'immobilier se trouve aujourd'hui au cœur de la transition énergétique. L'enjeu ne se limite pas à un agenda environnemental : il implique une transformation profonde des modèles économiques, énergétiques et sociaux en Europe.

Face à ce défi, l'UE s'est engagée dans une trajectoire ambitieuse de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, portée notamment par le paquet législatif Fit for 55¹ et le Green Deal². Ces initiatives visent une réduction nette d'au moins de 55 % de ses émissions de GES d'ici 2030, par rapport à 1990, avant d'atteindre la neutralité carbone à horizon 2050.

Les derniers rapports de la Commission européenne soulignent une dynamique encourageante vers l'atteinte de ces objectifs : l'évaluation des plans nationaux intégrés énergie-climat indique que l'UE est désormais en mesure d'atteindre une réduction de 54 % de ses émissions d'ici 2030³, sous réserve de la pleine mise en œuvre des mesures annoncées. L'immobilier tient l'un des premiers rôles dans cette trajectoire globale, la baisse de 43%⁴ de ses émissions entre 2005 et 2023 attestant de sa contribution significative aux objectifs climatiques européens, selon l'Agence européenne pour l'environnement.

1. <https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/fit-for-55/>

2. https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en

3. L'UE se rapproche de ses objectifs climatiques et énergétiques à l'horizon 2030 - Représentation en France

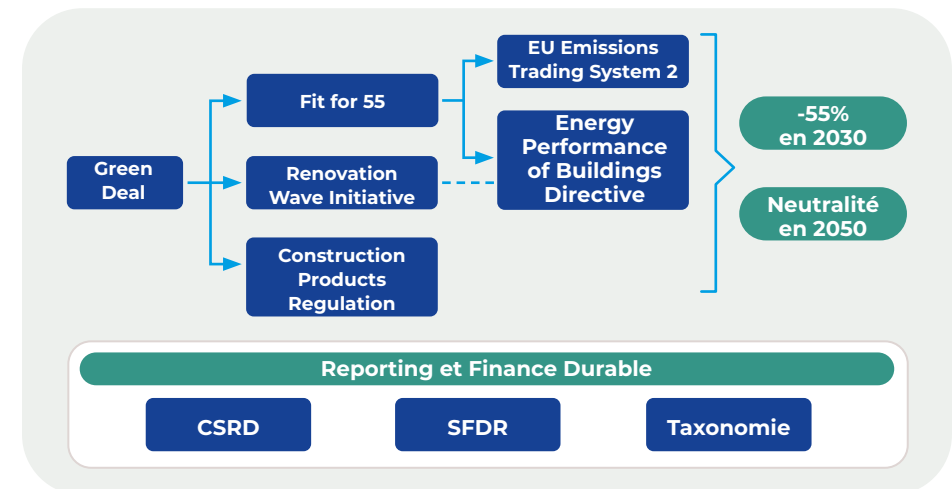
4. <https://www.eea.europa.eu/en/analysis/indicators/greenhouse-gas-emissions-from-energy>

5. <https://www.horizon-europe.gouv.fr/fit-55-adoption-des-nouveaux-objectifs-climat-energie-europeens-pour-2030-36213>

1.2 L'Europe : une architecture réglementaire entre exigence et incitation

Pour traduire ces ambitions politiques en actions concrètes au sein du secteur, l'UE et ses États membres ont déployé un cadre structurant, articulé entre exigences réglementaires et mécanismes incitatifs. Ce cadre mobilise ainsi des directives sectorielles, des obligations de reporting extra-financier et divers règlements destinés à accompagner la trajectoire de décarbonation du secteur tout en préservant la viabilité économique des acteurs concernés.

Au cœur de ce dispositif, le Green Deal européen fixe la direction générale de la transition, tandis que le paquet Fit for 55 en constitue l'un des socles législatifs et décline les principaux outils opérationnels⁵. Ce cadre intègre également la révision de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD)⁵. Entrée en vigueur en mai 2024, celle-ci renforce les exigences applicables aux bâtiments neufs et existants, améliore la qualité et la comparabilité des certificats de performance énergétique **à l'échelle de l'UE**, et fixe une **trajectoire vers un parc immobilier zéro émission à l'horizon 2050**. Elle prévoit, en outre, l'élaboration de plans nationaux de rénovation des bâtiments par les États membres, assortis d'objectifs clairs, de jalons intermédiaires et de mesures concrètes.



La directive EPBD⁶ constitue l'un des principaux instruments de mise en œuvre de la Renovation Wave⁷, dont l'objectif est d'accélérer le rythme des rénovations énergétiques en Europe, en visant notamment le doublement du taux annuel de rénovation et la rénovation de 35 millions de bâtiments d'ici 2030. En parallèle, l'extension du système d'échange de quotas d'émission (EU ETS2)⁸, en ciblant les fournisseurs de carburants, cherche à renforcer progressivement le signal-prix en faveur de solutions moins carbonées. Son entrée en vigueur peut toutefois être reportée à 2028 en cas de prix exceptionnellement élevés du gaz ou du pétrole en 2026.

Cette dynamique ne concerne pas uniquement l'exploitation des bâtiments, elle s'étend également aux matériaux utilisés dans la construction. A cet égard, la révision du Construction Products Regulation (CPR)⁹ vise à compléter le dispositif en intégrant davantage les enjeux de durabilité, de circularité et de transparence. Elle contribue ainsi à mieux prendre en compte l'empreinte environnementale des matériaux de construction et, plus largement, le poids du carbone incorporé dans l'analyse du cycle de vie des actifs.

Enfin, ce cadre sectoriel s'inscrit dans une architecture réglementaire plus large applicable au système financier. La taxonomie européenne¹⁰, la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) et la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) participent à structurer l'information disponible et à renforcer la transparence et visent à orienter progressivement les flux de capitaux vers des activités plus durables. Pour les investisseurs comme les financeurs, cet ensemble réglementaire accroît la visibilité sur la trajectoire du secteur, tout en renforçant l'exigence de cohérence entre stratégie climatique, allocation de capital et gestion des risques.

« Dans l'immobilier, ces textes renforcent la nécessité de disposer de données fiables, de méthodologies robustes et d'une documentation plus précise des stratégies de durabilité appliquées aux actifs comme aux véhicules d'investissement. »

6. https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

7. https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/renovation-wave_en

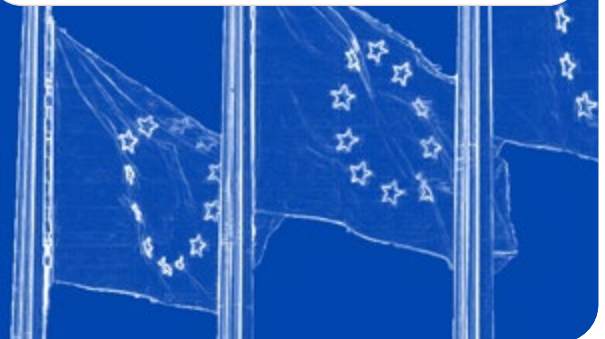
8. https://climate.ec.europa.eu/eu-action/carbon-markets/ets2-buildings-road-transport-and-additional-sectors_en

9. https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction/construction-products-regulation-cpr_en

10. https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en

Zoom sur

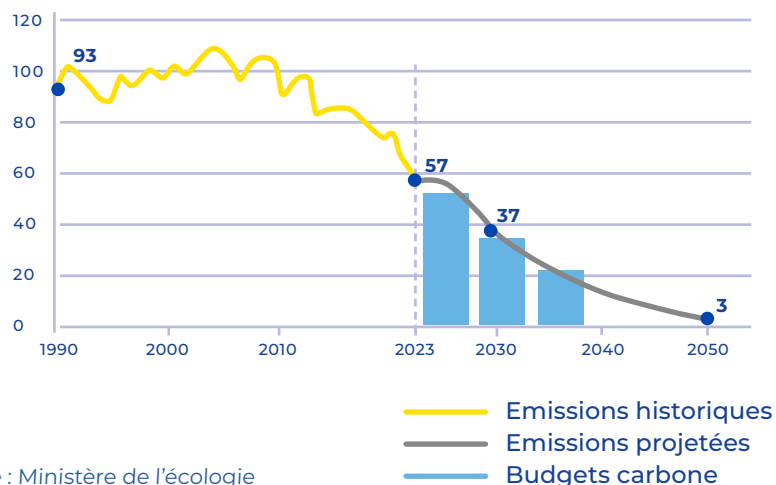
- **La CSRD** impose aux entreprises entrant dans son champ d'application la publication d'informations de durabilité sur leurs risques leurs opportunités et les impacts de leurs activités sur l'environnement et la société, ce qui contribue à améliorer la disponibilité et la comparabilité des données ESG utiles aux investisseurs.
- **La SFDR** encadre la transparence des produits financiers en matière de durabilité, en imposant la publication d'informations sur la façon dont les risques de durabilité sont pris en compte et, le cas échéant, sur les caractéristiques environnementales ou sociales ou l'objectif d'investissement durable des produits concernés.
- **La taxonomie européenne** constitue un système de classification définissant des critères techniques applicables à certaines activités immobilières, notamment en matière de construction, de rénovation et d'acquisition ou d'exploitation d'actifs, et fournit ainsi un référentiel commun destiné à renforcer la transparence du marché.



En France, la décarbonation du bâtiment s'inscrit dans le cadre de la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC)¹¹, qui constitue la feuille de route de l'État pour atteindre la neutralité climatique en 2050. Le projet de SNBC 3¹², publié fin 2025, fixe pour le secteur des bâtiments un objectif de réduction de 60 % des émissions directes en 2030 par rapport à 1990.

Le secteur des bâtiments a émis 57 Mt CO₂e en 2023, soit 15 % des émissions brutes de la France. Ces émissions devront être réduites de 60 % en 2030 (37 Mt) et de 97 % en 2050 (3 Mt) par rapport à leur niveau de 1990 (93 Mt).

Emissions du secteur des bâtiments
(observées et projetées, en Mt CO₂e)



Cette trajectoire se traduit par plusieurs dispositifs sectoriels. Le dispositif **Éco Énergie Tertiaire**¹³, issu du décret tertiaire, impose aux bâtiments tertiaires concernés une réduction progressive de leur consommation d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010, ou l'atteinte de seuils absolus. La réglementation environnementale **RE2020**¹⁴ encadre, quant à elle, la construction neuve en intégrant à la fois la performance énergétique, le confort d'été et les émissions de carbone sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, avec des jalons de renforcement successifs en 2025, 2028 et 2031.

En complément, la France a renforcé plusieurs leviers favorisant l'intégration des énergies renouvelables dans l'environnement bâti. **La loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER)**¹⁵ vise notamment à développer le photovoltaïque sur les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1.500 m², en imposant, dans certains cas, l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur au moins la moitié de leur superficie. Plus largement, les politiques de rénovation encouragent aussi le recours à des équipements décarbonés, comme les pompes à chaleur, le solaire thermique ou le raccordement à des réseaux de chaleur.

Par ailleurs, les **politiques de mobilité verte** influencent directement l'aménagement urbain et immobilier. Le développement des infrastructures de recharge pour véhicules électriques et les obligations de planification dans les zones à faibles émissions renforcent l'articulation entre immobilier, énergie et mobilités.

11. <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/strategie-nationale-bas-carbone-snbc>

12. <https://concertation-strategie-energie-climat.gouv.fr/les-grands-enjeux-de-la-snbc-3>

13. <https://www.gers.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Transition-ecologique-et-energetique/Lutte-contre-le-changement-climatique/Le-Dispositif-Eco-Energie-Tertiaire-DEET>

14. <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/reglementation-environnementale-re2020>

15. <https://www.legifrance.gouv.fr/dossierlegislatif/JORFDOLE000046329719/>

En Espagne, la décarbonation du secteur du bâtiment s'inscrit dans le cadre du Plan national intégré énergie-climat (PNIEC 2023-2030)¹⁶ et de la Stratégie de décarbonation à long terme, qui fixent l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050. Le PNIEC révisé prévoit une réduction d'au moins 32 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 1990, à laquelle le secteur des bâtiments, résidentiel comme tertiaire, est appelé à contribuer de manière substantielle.

Le secteur des bâtiments représente environ un quart¹⁷ de la consommation finale d'énergie en Espagne, avec des émissions principalement liées aux usages de chauffage et de climatisation dans le résidentiel, et à la diversité des activités dans le tertiaire. La trajectoire nationale repose ainsi sur une réduction progressive des consommations énergétiques, une électrification accrue des usages et une intégration renforcée des énergies renouvelables dans l'environnement bâti.

Cette trajectoire se décline à travers plusieurs dispositifs réglementaires sectoriels. Le cadre central est le Code technique de la construction (Código Técnico de la Edificación – CTE)¹⁸, qui encadre la construction neuve ainsi que les rénovations lourdes en fixant des exigences en matière de performance énergétique, de limitation des besoins de chauffage et de climatisation, de confort thermique et d'intégration d'énergies renouvelables, avec des seuils renforcés au fil de ses révisions successives.

Pour le tertiaire, l'Espagne a renforcé les obligations applicables aux bâtiments non résidentiels dans le cadre de la transposition des directives européennes¹⁹ sur la performance énergétique des bâtiments. Ces mesures imposent notamment des exigences accrues de suivi des consommations, le recours aux certificats de performance énergétique, ainsi que la rénovation progressive des bâtiments les moins performants, selon une logique proche des dispositifs de réduction des consommations énergétiques observés dans d'autres États membres.

Le résidentiel est principalement encadré par les stratégies nationales de rénovation énergétique, intégrées au PNIEC et au Plan national de rénovation des bâtiments, qui visent une montée en puissance rapide des rénovations à l'horizon 2030. Ces dispositifs ciblent prioritairement l'amélioration de l'enveloppe thermique, le remplacement des équipements de chauffage et de climatisation par des solutions décarbonées, ainsi que le déploiement du solaire thermique et photovoltaïque sur les bâtiments existants²⁰.

En complément du Code technique de la construction, le Règlement sur les installations thermiques des bâtiments (RITE)²¹ encadre les conditions de bien-être thermique à travers les systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation. Prévu par le Real Decreto 1027/2007²² et renforcé par ses révisions successives, le RITE définit des exigences de confort en période estivale, de régulation des températures intérieures et de gestion des installations, contribuant à la fois à la protection des occupants face aux épisodes de chaleur intense et à la maîtrise des consommations énergétiques.

16. <https://www.miteco.gob.es/en/prensa/pniec.html>

17. <https://www.odyssee-mure.eu/publications/efficiency-trends-policies-profiles/spain-country-profile-english.pdf>

18. <https://www.codigotecnico.org/>

19. https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

20. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-18528

21. <https://www.idae.es/en/technologies/energy-efficiency/building/regulations-thermic-installations-buildings-rite>

22. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-15820>

Focus Allemagne

8

En Allemagne, la décarbonation du secteur du bâtiment s'inscrit dans le cadre de la Loi fédérale sur la protection du climat (Klimaschutzgesetz)²³, qui fixe un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 65 % d'ici 2030 par rapport à 1990 et la neutralité climatique en 2045. Le bâtiment fait l'objet d'objectifs sectoriels spécifiques, compte tenu de son poids important dans les émissions nationales, historiquement liées au chauffage fossile.

En 2024, le secteur du bâtiment était responsable de 32,5 % de la consommation énergétique finale en Allemagne²⁴. Cette situation a conduit les autorités allemandes à renforcer progressivement le cadre réglementaire applicable aux bâtiments, tant dans la construction neuve que dans le parc existant.

Le pilier central de cette politique repose sur la Loi sur l'énergie des bâtiments (Gebäudeenergiegesetz – GEG)²⁵, qui encadre la performance énergétique globale des bâtiments et les systèmes techniques. Depuis 2024, le GEG impose que toute nouvelle installation de chauffage couvre au moins 65 %²⁶ des besoins à partir d'énergies renouvelables, favorisant le déploiement des pompes à chaleur, des réseaux de chaleur décarbonés et du solaire thermique, selon des modalités adaptées aux différents types de bâtiments.

En complément des exigences techniques, l'Allemagne a instauré un signal économique structurant avec la tarification nationale du carbone sur les combustibles de chauffage (BEHG)²⁷, en vigueur depuis 2021. Ce mécanisme renchérit progressivement le coût du gaz et du fioul et renforce l'incitation à la rénovation énergétique et à l'électrification des usages.

Enfin, l'intégration des énergies renouvelables dans le bâti est renforcée par des obligations d'installation de photovoltaïque, principalement décidées à l'échelle des Länder, notamment pour les bâtiments neufs, certains projets de rénovation ou les grands parkings²⁸.

23. <https://www.gesetze-im-internet.de/ksg/>

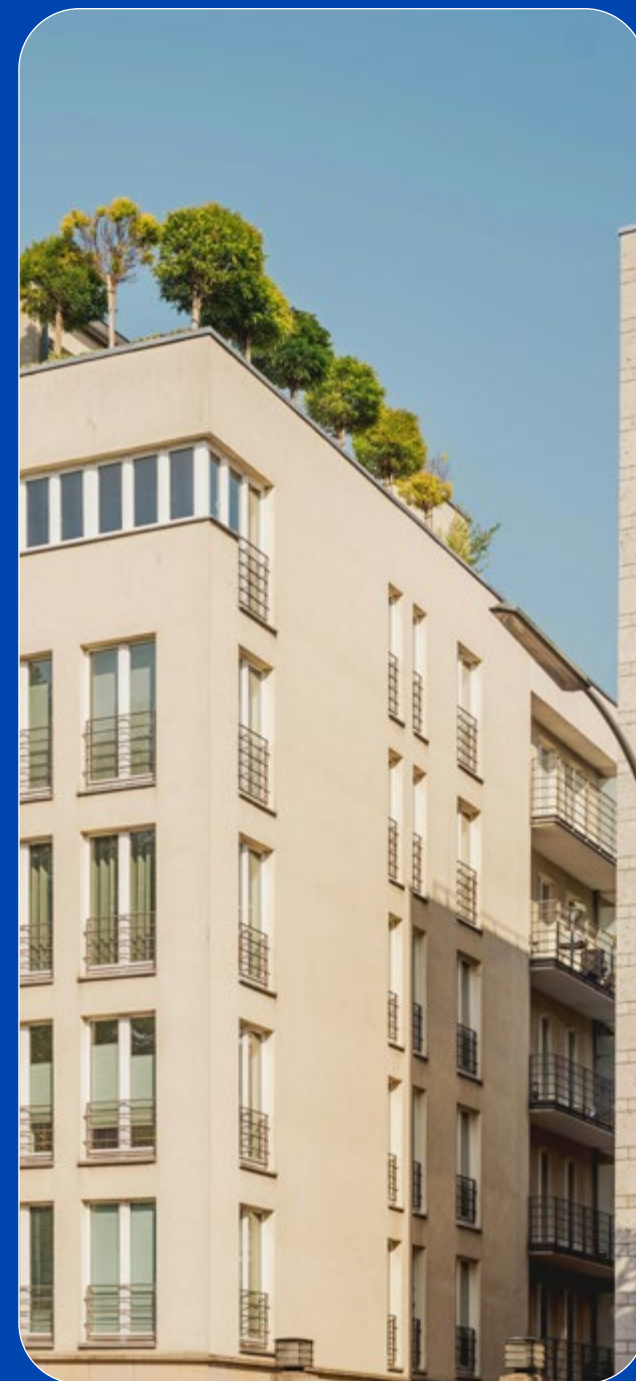
24. <https://www.umweltbundesamt.de/en/data/environmental-indicators/indicator-energy-consumption-for-buildings#assessing-the-development>

25. <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/innovation-klimaschutz/gebäudeenergiegesetz/GEG-Top-Thema-Artikel.html>

26. <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/innovation-klimaschutz/gebäudeenergiegesetz/GEG-Top-Thema-Artikel.html>

27. <https://www.cleanenergywire.org/factsheets/germanys-planned-carbon-pricing-system-transport-and-buildings>

28. <https://clean-energy-islands.ec.europa.eu/countries/germany/legal/electricity-support/res-e-building-obligations-obligation-pv-new-buildings>



1.3 Une trajectoire européenne encourageante mais un défi d'ampleur

Selon l'Agence européenne pour l'environnement, les émissions de GES liées aux consommations d'énergie par les bâtiments dans l'UE ont reculé de 43 % entre 2005 et 2023²⁹. Cette baisse, s'explique notamment par le renforcement des normes d'efficacité énergétique pour les constructions neuves, l'amélioration progressive du parc existant, l'électrification de certains usages et la décarbonation de la production d'électricité et de chaleur. Le secteur immobilier fait ainsi partie des secteurs ayant connu les plus fortes réductions d'émissions en Europe³⁰.

Malgré ces progrès, les bâtiments représentaient encore environ 33 % des émissions liées à l'énergie dans l'Union en 2023, traduisant l'ampleur du défi de rénovation thermique qui subsiste pour le parc existant.

En Europe, 85 % des bâtiments ont été construits avant 2000, près de 75 % présentent une faible performance énergétique³¹ et plus de 85 % du parc actuel devrait encore être en usage en 2050.

29. [Greenhouse gas emissions from energy use in buildings in Europe | Indicators | European Environment Agency \(EEA\)](#)

30. [TH-01-25-025-EN-N Europes environment and climate LR_2.pdf](#)

31. https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en?prefLang=sv

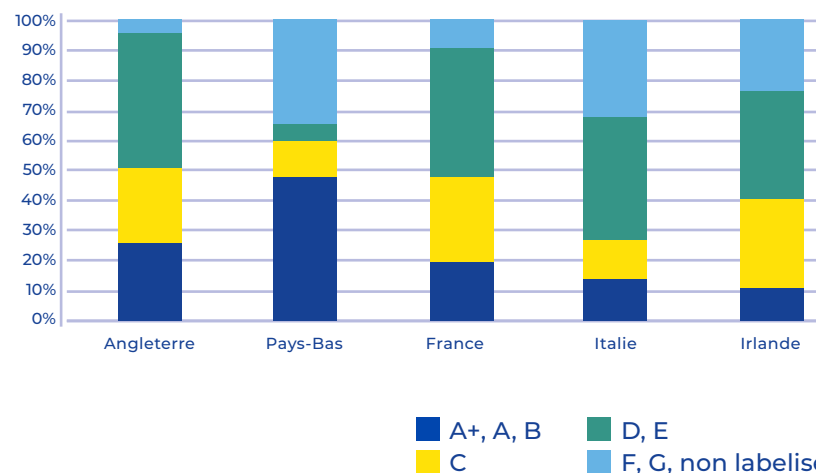
32. [Savills, European Office Obsolescence, décembre 2022.](#)

33. [Les méthodologies de certification diffèrent cependant selon les pays.](#)

Autrement dit, l'essentiel de l'effort de décarbonation repose moins sur le neuf que sur la transformation du parc existant.

Le risque d'obsolescence porte autant sur le secteur résidentiel que tertiaire. Selon Savills³², plus de la moitié du parc de bureaux européen affiche un DPE de classe D ou inférieure³³, bien que la situation varie en fonction des pays et segments de marché (voir graphique ci-dessous).

DPE du parc de bureaux européen



1. Le secteur immobilier au cœur de la transition énergétique et des réglementations européennes

1.4 Les émissions de GES du secteur : distinguer exploitation et cycle de vie

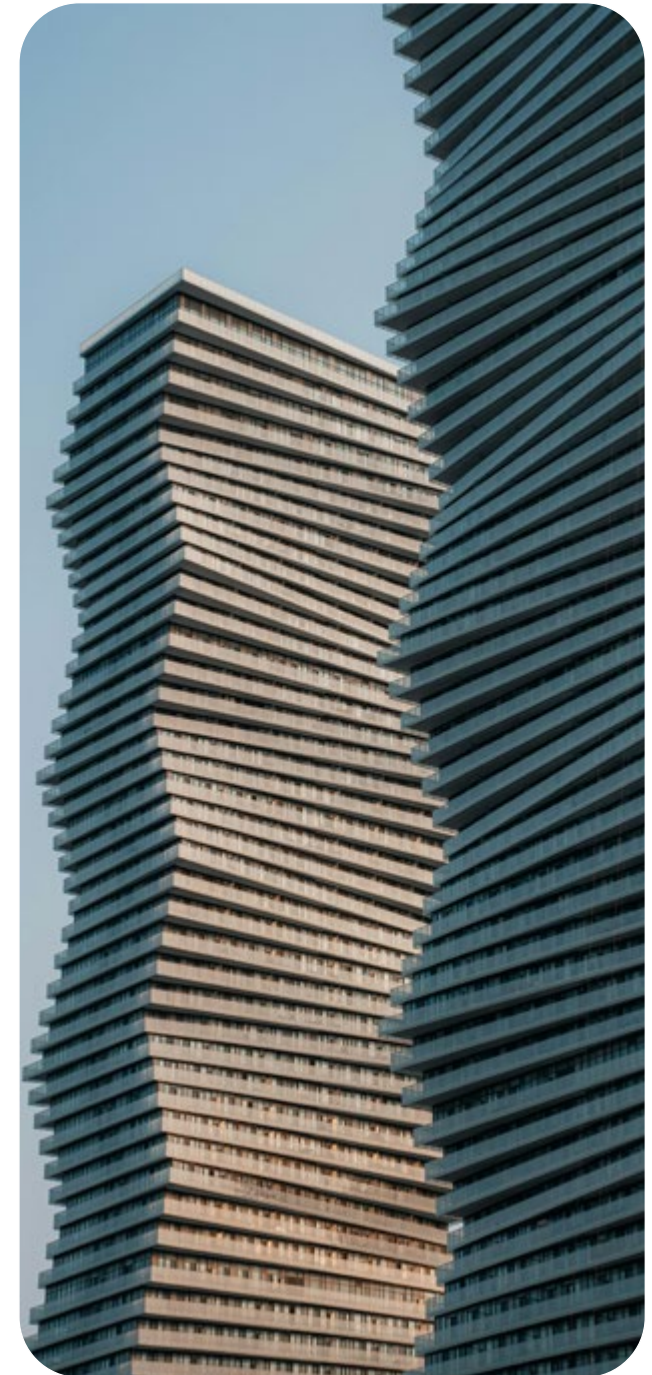
Pour un investisseur, comprendre l'origine des émissions constitue un préalable à toute stratégie d'arbitrage ou de rénovation. À l'échelle du bâtiment, les émissions GES se répartissent entre deux grandes phases, étroitement liées mais de natures différentes : la construction et l'exploitation.

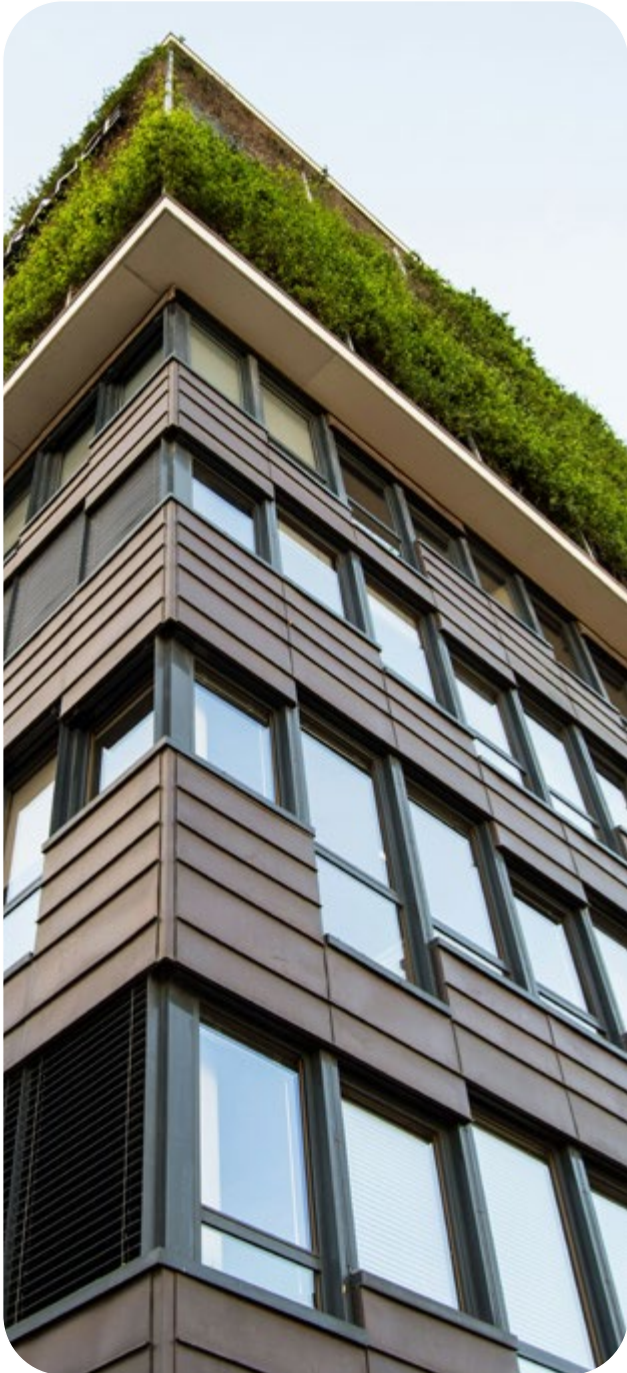
L'impact de la construction (carbone incorporé)

‘ L'impact énergétique et GES d'un bâtiment doit cependant être appréhendé sur l'ensemble de son cycle de vie, depuis la production des matériaux jusqu'aux opérations de rénovation et, le cas échéant, sa fin de vie. ’

En France, l'ADEME estime qu'en 2019, environ un tiers de l'empreinte carbone de la chaîne de valeur du bâtiment provenait des produits de construction et des équipements³⁴. Le poids du carbone incorporé étant particulièrement élevé dans les opérations neuves, les choix des matériaux, des procédés constructifs, et de l'origine des matériaux et, plus largement, de la maîtrise du cycle de vie des actifs y sont un enjeu significatif.

34. Indicateur - Emissions de GES sur l'ensemble de la chaîne de valeur du bâtiment en 2019

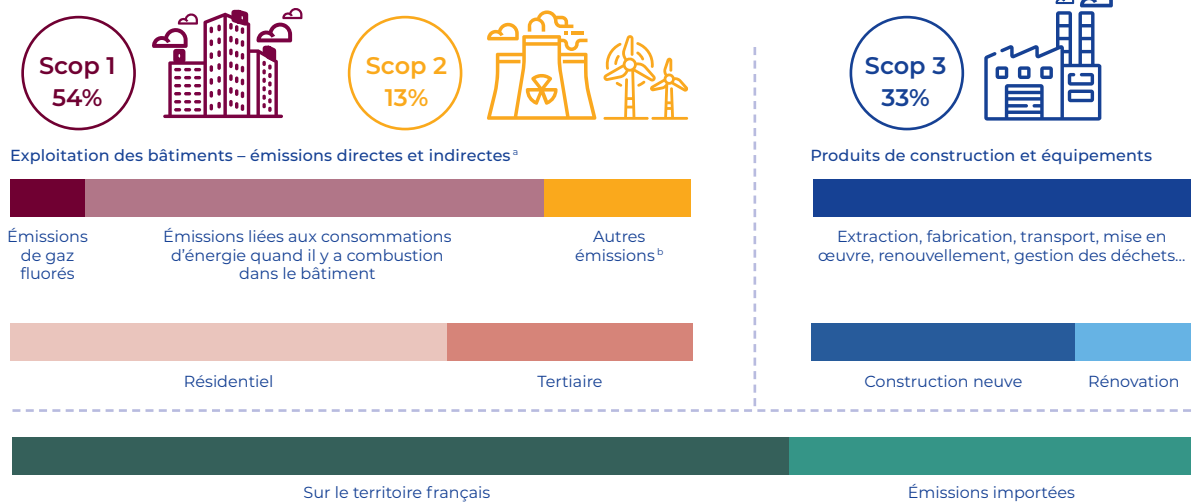




L'impact de l'usage (carbone opérationnel)

La phase d'exploitation est un levier central de décarbonation, en particulier dans le parc existant. Chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage et, plus largement, fonctionnement quotidien des bâtiments concentrent encore une part majeure des consommations énergétiques et des émissions associées³⁵. En France, les émissions directes liées à l'exploitation des bâtiments représentaient 57,1 MtCO₂e en 2024, soit 15,5 % des émissions nationales³⁶. Au-delà des caractéristiques techniques du bâti, le comportement des usagers joue également un rôle important : consignes de température, gestion des équipements ou sobriété d'usage peuvent influencer sensiblement sur la performance réelle d'un actif.

Répartition des émissions de carbone de la chaîne de valeur bâtiment (année de référence : 2019)³⁷



- a. Émissions comptabilisées selon le cycle de vie des vecteurs énergétiques. L'utilisation de produits domestiques est partiellement incluse. Sont exclus : les déchets et brûlage domestiques et eaux usées, les engins domestiques (ex : jardinage).
- b. Autres émissions liées aux consommations d'énergie : celles relatives à l'usage de l'électricité, de réseaux de chaud/froid provenant de réseaux urbains.

35. Plus de 60 % de l'énergie utilisée dans les logements sert au chauffage, au refroidissement et à l'eau chaude

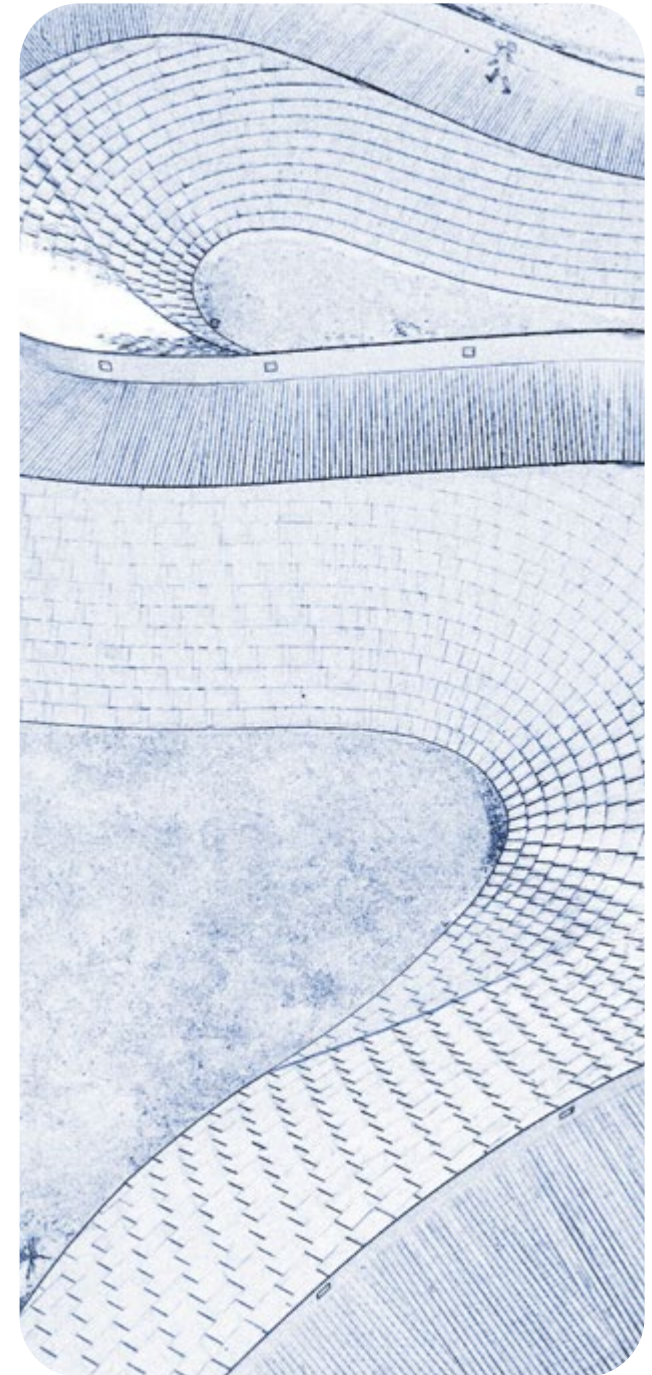
36. Ibid.

37. https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Feuille_de_route_decarbonation_batiment.pdf

Au total, en France, l'ADEME estime³⁸ l'empreinte de l'ensemble de la chaîne de valeur du bâtiment à environ 153 MtCO₂e en 2019, soit près d'un quart de l'empreinte nationale. Environ 67% de ces émissions provenaient de la phase d'exploitation, c'est-à-dire des scopes 1 et 2, tandis qu'environ un tiers relevait des autres étapes du cycle de vie, principalement liées aux matériaux, aux équipements et à la construction neuve. Ces ordres de grandeur soulignent la nécessité d'agir à la fois sur les matériaux et les pratiques de construction, mais aussi sur la rénovation énergétique, l'efficacité des équipements et la sobriété des usages.

Bien que cette transition s'inscrive dans le temps et fasse appel à une grande diversité de situations et d'actifs, le secteur immobilier se distingue par la disponibilité immédiate d'un large éventail de leviers permettant de réduire significativement son empreinte carbone. L'essentiel de ces leviers repose sur des solutions aujourd'hui éprouvées, qu'il s'agisse des technologies de rénovation, de l'intégration de matériaux à plus faible impact ou encore de pratiques d'exploitation plus sobres, ce qui contraste avec d'autres secteurs de l'économie pour lesquels les options de décarbonation demeurent encore limitées, coûteuses ou insuffisamment déployées à grande échelle.

La décarbonation du secteur immobilier est ainsi à la fois prioritaire et complexe, en raison de la diversité des actifs, de la durée des cycles immobiliers et de la multiplicité des leviers à mobiliser.



38. [Analyses thématiques - Émissions de Gaz à Effet de Serre \(GES\)](#)



2.

**Décarbonation
et valorisation :
un facteur croissant
de différenciation
des actifs immobiliers**

2. Décarbonation et valorisation : un facteur croissant de différenciation des actifs immobiliers

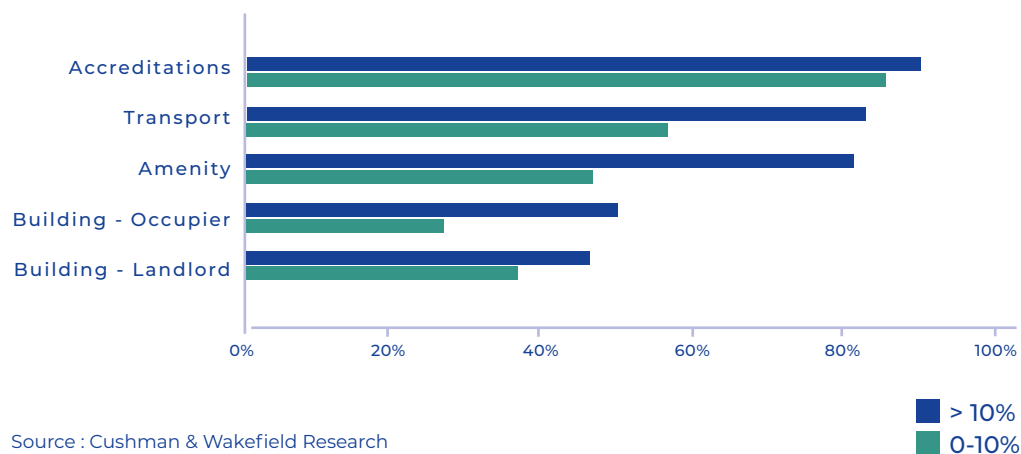
14

Les investisseurs ont d'autant plus intérêt à agir que la performance environnementale d'un actif immobilier s'affirme comme un facteur clé de sa valorisation, reposant sur sa capacité à générer des revenus locatifs pérennes et à répondre au niveau de rendement exigé par les investisseurs.

2.1 L'optimisation du rendement intrinsèque par la performance

Le rendement intrinsèque d'un actif immobilier provient du loyer net perçu par le propriétaire. Or, en Europe, Cushman & Wakefield³⁹ souligne l'**existence de loyers plus élevés pour les actifs bénéficiant d'une certification environnementale** (HQE, BREEAM, LEED ou DGNB).

Above prime 2020-24h1 transactions by broad category score



39. Cushman & Wakefield, [Rethinking European Offices 2030, risks and opportunities from obsolescence](#), décembre 2024

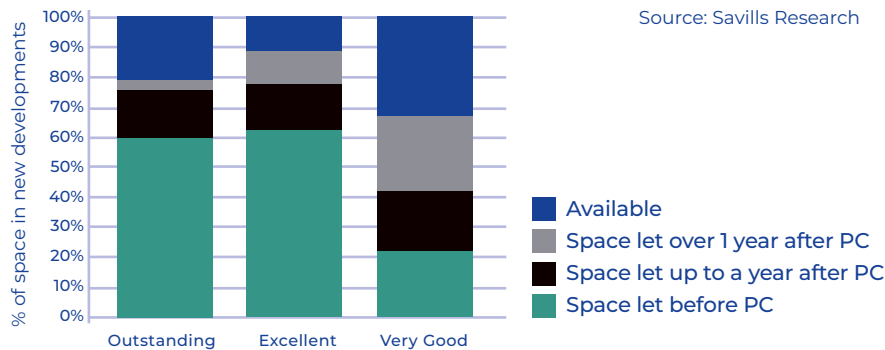
Le surplus de loyer, qui peut être qualifié de « prime verte », est expliqué par trois principaux facteurs :

- **Un meilleur arbitrage entre loyer et charges.** Une plus grande efficacité énergétique, une plus faible consommation d'eau, une meilleure maîtrise des coûts d'exploitation en général réduisent les charges supportées par l'occupant. Dans une logique de coût global, cette baisse peut améliorer la compétitivité locative de l'actif et soutenir un loyer plus élevé à budget total comparable.
- **Une qualité d'usage renforcée.** Le confort thermique, la qualité de l'air intérieur, la luminosité naturelle ou encore l'acoustique contribuent à l'attractivité des espaces pour les occupants. Dans des environnements de travail hybrides ou de type flex office, ces critères prennent une place croissante dans les choix immobiliers des entreprises.
- **Une meilleure compatibilité avec les engagements des locataires.** Pour certaines entreprises, notamment celles soumises à des politiques ESG / RSE formalisées, un immeuble performant sur le plan environnemental peut répondre à leurs objectifs internes, aussi bien en termes de stratégie immobilière qu'en termes d'attractivité de l'occupant en tant qu'employeur (de la même manière qu'on l'observe sur la localisation).

2.2 Attractivité locative et visibilité sur les flux

D'autre part, un meilleur niveau de certification environnementale favorise la commercialisation et permet ainsi d'augmenter la probabilité de trouver des locataires après la fin des travaux. En effet, des espaces performants attirent plus facilement les grands comptes soumis à des exigences ESG strictes. C'est ce que Savills⁴⁰ confirme à l'échelle européenne dans une étude fondée sur les certifications BREEAM : les immeubles les mieux notés bénéficient d'une dynamique locative plus favorable, avec une probabilité accrue de commercialisation en amont ou au moment de la livraison. Savills précise ainsi que les occupants recherchent des immeubles de bureaux de meilleure qualité et le risque locatif s'accroît pour les immeubles de bureaux qui ne répondent pas aux critères environnementaux.

City leasing velocity by BREEAM rating for developments (2018–2023)



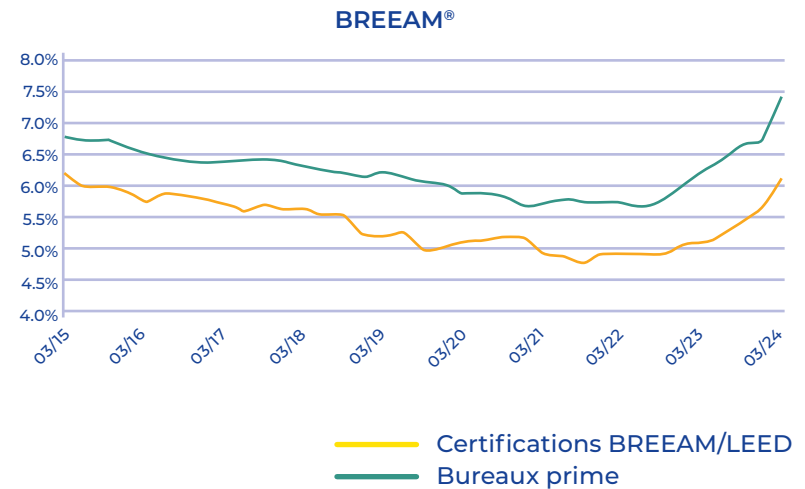
Ce constat est partagé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)⁴¹ qui souligne l'intérêt croissant du marché pour les trajectoires crédibles de décarbonation et pour les actifs capables de répondre à des exigences ESG plus élevées. Selon l'observatoire, 33,3 % des répondants considèrent que la liquidité des actifs est le principal moteur de l'engagement vers la neutralité carbone, alors qu'ils n'étaient que 25,7 % en 2024 et 15 % un an plus tôt.

40. Savills, Spotlight: European Office Development, 11 juin 2024.
 41. Baromètre bas carbone dans l'immobilier de septembre 2025.
 42. Savills, Polarisation in the European office sector, juillet 2024.

2.3 Compression des taux et prime de liquidité

Au-delà de l'attractivité locative, le bénéfice de la certification environnementale se retrouve également dans le taux de capitalisation attendu par le marché. Ainsi, le taux de capitalisation sur les actifs certifiés est inférieur à celui des immeubles prime, ce qui permet à ces actifs d'avoir une meilleure valorisation.

Sur la période 2015-2024, Savills⁴² montre qu'il existait en Europe un écart sur les rendements attendus entre les actifs non certifiés et ceux bénéficiant d'une certification BREEAM ou LEED. Nous observons d'ailleurs que la prime de rendement a augmenté sur la période, passant de ~60 à 130 points de base.



L'attente d'un taux de capitalisation plus bas pour des actifs certifiés s'explique par plusieurs éléments :

- **Une meilleure visibilité sur les capex futurs.** Un actif déjà engagé dans une démarche de performance énergétique ou environnementale nécessite moins de dépenses d'investissement futurs pour répondre aux exigences réglementaires ou aux standards de marché.
- **Une moindre exposition au risque d'obsolescence.** La certification ou, plus largement, la qualité de la trajectoire de décarbonation, peut renforcer la capacité d'un immeuble à conserver son rang face à une offre neuve ou rénovée de plus en plus performante.
- **Une liquidité plus favorable.** Les actifs les mieux positionnés sur le plan environnemental bénéficient d'un univers d'acquéreurs et de financeurs plus large, dans un contexte où la performance environnementale est désormais largement intégrée dans les processus d'investissement et de crédit.

La performance environnementale peut donc contribuer, selon les marchés et les actifs, à améliorer la visibilité des capex futurs et à limiter certains risques d'obsolescence, induisant un surcroît de valorisation.

2. Décarbonation et valorisation : un facteur croissant de différenciation des actifs immobiliers

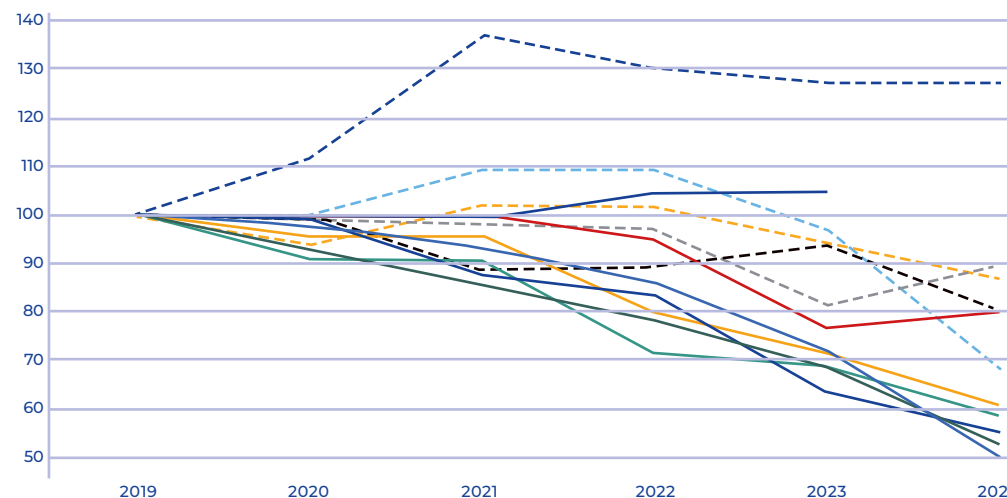
16

Au global, dans le cas d'un immeuble bénéficiant de certification(s) environnementale(s), la valorisation peut donc être soutenue par un double levier :

1. **Un effet sur les revenus**, puisque l'actif bénéficie d'une meilleure tenue locative et, généralement, d'un niveau de loyer supérieur grâce à la prime verte.
2. **Un effet sur le taux de capitalisation**, puisque le marché attend un rendement plus faible sur ces actifs perçus comme mieux préparés aux exigences futures.

Chez LBP AM, nous avons ainsi constaté une différence réelle d'évolution des valeurs dans un contexte de remontée des taux entre les actifs avec Capex et les actifs sans Capex .

Influence des Capex sur la valeur des immeubles ⁴³



Ligne continue : évolution des valorisations pour des actifs de bureaux SANS Capex

Ligne en pointillés : évolution des valorisations pour des actifs de bureaux AVEC Capex

43. Source : LBP AM, à partir de données transactionnelles représentatives du marché du bureau en France, Pays-Bas et Allemagne. Indice 100 en 2019.



3.

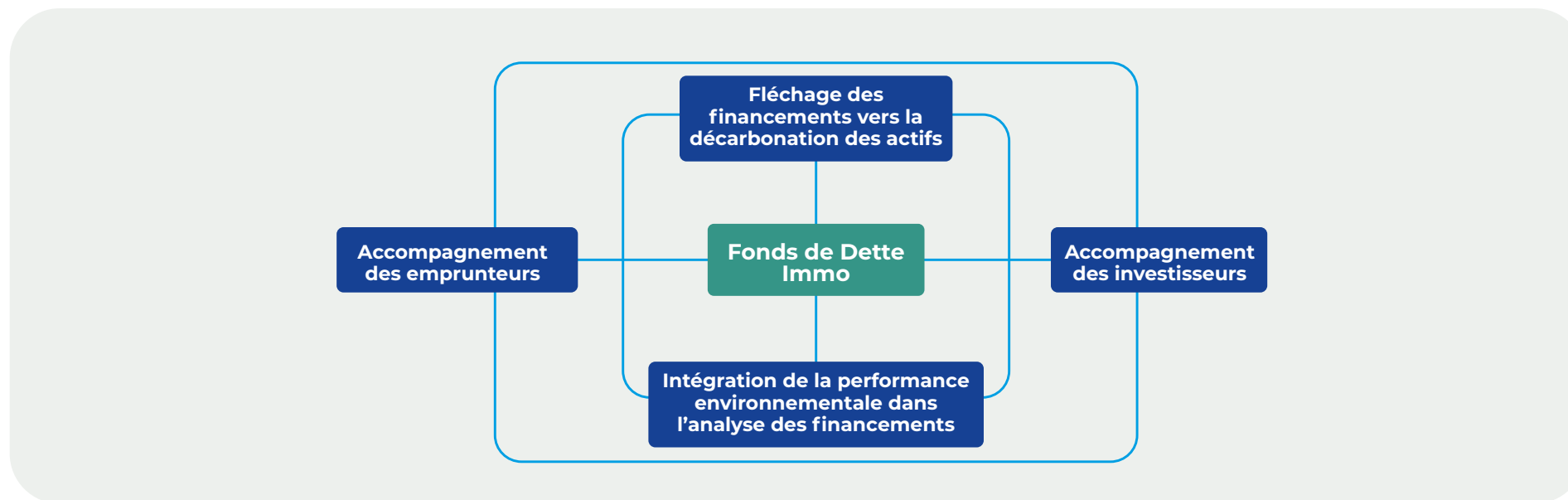
**Leviers d'actions
pour les financeurs
de l'immobilier**

3. Leviers d'actions pour les financeurs de l'immobilier

Le secteur financier joue, lui aussi, un rôle structurant dans cette transformation par l'orientation des flux de capitaux vers des projets immobiliers plus sobres. Cette mobilisation s'inscrit dans un contexte d'attentes croissantes de la part des parties prenantes. Selon le rapport People and Climate Change⁴⁴ 2025 d'Ipsos, 74 % des personnes interrogées dans 32 pays se disent préoccupées par les impacts du changement climatique dans leur pays. Parallèlement, les publications récentes du SBTi montrent que les entreprises ayant des cibles validées ou des engagements à définir des trajectoires climatiques couvrent désormais plus de 40 % de la capitalisation boursière mondiale⁴⁵.

Les prêteurs, qu'il s'agisse de banques ou de fonds de dettes, peuvent jouer un rôle déterminant en articulant leurs actions autour de quatre piliers :

1. **L'intégration des facteurs environnementaux** dans l'analyse des financements ;
2. **Le fléchage des financements** vers la décarbonation ;
3. **L'accompagnement et l'incitation** des emprunteurs dans leur démarche de transition du parc existant ;
4. **La structuration de véhicules d'investissement** en dettes immobilières, répondant aux exigences de durabilité des investisseurs institutionnels.



44. [People&ClimateChange2025.pdf](#)

45. [Redefining Resilience: 40% of Global Market Cap Now Aligned with SBTi Standards](#)

3. Leviers d'actions pour les financeurs de l'immobilier

3.1 Intégration des performances énergétiques et carbone dans les décisions de crédit

Dès le début des années 2000, certains critères de durabilité sont appréhendés par les prêteurs à travers l'analyse du risque immobilier puisqu'ils permettent de trouver plus facilement un locataire et de maintenir une certaine valeur de l'actif en cas de défaut de l'emprunteur : localisation, services proposés dans l'immeuble, certifications environnementales sont intégrés dans les méthodologies de notation du risque de crédit...

Ces dernières années, un cap a été franchi, avec l'introduction de logiques d'exclusion pour certains actifs trop exposés, notamment lorsque leurs performances énergétiques sont insuffisantes et qu'aucun capex correctif n'est prévu, mais aussi avec la généralisation de grilles d'analyse dédiées chez la plupart des prêteurs. Fin 2023, une association de place, l'IFPIImm⁴⁶, a ainsi proposé une grille de recensement des principales informations nécessaires à l'analyse ESG d'un dossier afin de familiariser les emprunteurs avec les besoins de prêteurs. L'intérêt de ce type d'outil est d'améliorer la comparabilité des informations demandées aux emprunteurs et de structurer le dialogue entre les parties prenantes.

Cette montée en puissance des critères environnementaux se retrouve aussi dans les priorités exprimées par les acteurs du secteur. Selon le Baromètre de l'Immobilier Responsable 2025⁴⁷ de l'OID, la thématique carbone s'impose comme l'enjeu prioritaire des financeurs, devant la performance énergétique globale. L'idée que la performance énergétique et la trajectoire de décarbonation des actifs ne relèvent plus seulement d'une logique de reporting, mais d'une analyse plus fine du risque de transition.

46. [Accueil - IFPIImm](#)

47. [8311_BIR_2025_VDEF.pdf](#)

48. [Carbon Risk Real Estate Monitor – CRREM Project](#)

En conséquence, l'analyse ESG des investisseurs s'est enrichie pour évaluer la réalité de la performance économique et environnementale d'un actif. Chez LBP AM, une approche granulaire est désormais déployée sur :

- **La gestion technique du bâtiment** : systèmes de pilotage, sous-comptage, éclairage LED ;
- **L'enveloppe thermique** : qualité de l'isolation, vitrages, régulation centralisée ;
- **Le mix énergétique** : présence d'énergies renouvelables sur site ou raccordement à des réseaux urbains de chaleur ou de froid ;
- **La trajectoire de capex** : analyse détaillée des investissements prévus pour maintenir l'actif en conformité avec les trajectoires de décarbonation.

Afin de garantir une performance minimale en matière de durabilité et d'éviter les impacts négatifs substantiels, la structure de cette évaluation intègre désormais des seuils minimaux de performance. Une **pondération renforcée des critères liés à la transition énergétique**, permet de mieux distinguer les actifs résilients de ceux qui demeurent plus exposés aux risques climatiques, réglementaires ou techniques.

Des outils de référence peuvent utilement compléter cette analyse. Le **CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)**⁴⁸ est aujourd'hui l'un des principaux référentiels de marché pour apprécier l'alignement climatique d'un actif ou d'un portefeuille immobilier. Il permet de situer la trajectoire carbone d'un immeuble par rapport à des objectifs sectoriels de décarbonation et d'enrichir ainsi la compréhension du risque de transition.

À côté de CRREM, l'analyse des risques physiques mérite elle aussi d'être intégrée plus systématiquement. L'outil Bat-ADAPT⁴⁹ permet d'obtenir un diagnostic de risques climatiques à l'échelle du bâtiment à partir d'une adresse et de caractéristiques techniques simples, avec des projections à 2030, 2050, 2070 et 2090. Il peut ainsi servir de point d'entrée pour apprécier la sensibilité et la vulnérabilité d'un actif en Europe, même s'il ne remplace pas une expertise technique complète.

À titre d'illustration, les travaux de rénovation thermique et énergétique, en améliorant l'isolation de l'enveloppe, les protections solaires, la ventilation ou le recours à des solutions de rafraîchissement passif, peuvent non seulement réduire les consommations d'énergie et les émissions associées, mais également accroître la résilience des bâtiments face à la hausse des températures moyennes et à la multiplication des vagues de chaleur, en

limitant les phénomènes de surchauffe et les risques de perte d'usage.

Finalement, l'enjeu pour les financeurs n'est pas d'accumuler les critères, mais de construire une analyse suffisamment discriminante pour distinguer les actifs engagés dans une trajectoire crédible de ceux qui demeurent plus exposés aux risques climatiques, réglementaires ou techniques, et en assurer une prise en compte tout au long du processus de structuration et de suivi de l'investissement.

Au global, l'intégration des performances énergétiques et carbone, mais également d'éléments extra-financiers plus larges relevant des enjeux ESG, dans le processus d'analyse, de décision et de suivi d'un investissement en dette immobilière peut prendre la forme suivante :

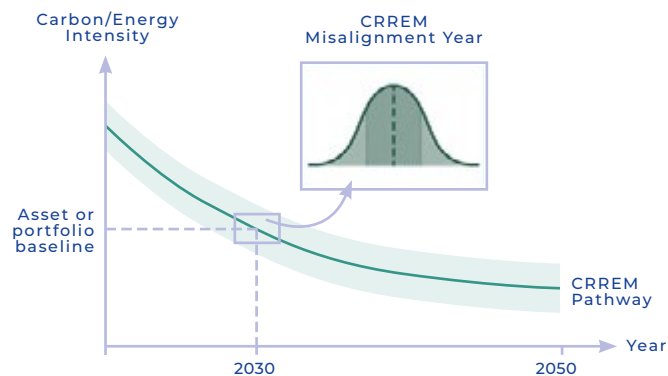


49. Bat-ADAPT : une cartographie des risques liés au changement climatique | Plan Bâtiment Durable

Focus CRREM

Le CRREM constitue aujourd'hui une référence de marché pour piloter la décarbonation des actifs immobiliers. Il propose des trajectoires de réduction des émissions et des intensités énergétiques compatibles avec les scénarios de réchauffement de +1,5°C et +2°C, couvrant 44 pays et une large gamme de typologies immobilières (bureaux, résidentiel, commerce, santé, logistique, etc.).

Il permet ainsi aux investisseurs et gestionnaires d'actifs d'identifier les risques de non-alignement climatique, lorsqu'un actif dépasse son budget carbone alloué selon les trajectoires CRREM, de planifier des rénovations ciblées et d'intégrer ces enjeux dans leur stratégie d'allocation ou de financement.



Source : CRREM

3. Leviers d'actions pour les financeurs de l'immobilier

21

3.2 Rénovation énergétique et développement de projets bas carbone

Au-delà de l'analyse ESG d'un immeuble, le choix de l'opération financée est tout aussi décisif. Faut-il financer un actif ancien, occupé ou non, sans travaux identifiés alors qu'ils seraient nécessaires ? Faut-il préférer le financement d'un immeuble neuf répondant déjà à des standards élevés ? Ou celui d'un actif ancien mais assorti d'un programme crédible de rénovation énergétique ?

La rénovation du parc existant apparaît comme le levier prioritaire d'une stratégie visant à accompagner la décarbonation du secteur. Le parc immobilier européen demeure en effet majoritairement ancien et énergivore : 85 % des bâtiments des pays de l'Union européenne ont été construits avant 2000, 75 % présentent une faible performance énergétique, et le rythme annuel de rénovation plafonne autour de 1 %. Dans ce contexte, **le financement de travaux d'amélioration de performance énergétique d'actifs existants est le moyen le plus direct et impactant pour accompagner la transformation du secteur.**

Exemple de dispositifs d'amélioration de performance énergétique ⁵¹



Pompe à chaleur



Panneaux solaires



Eclairage faible consommation



Isolation

Le (re)financement d'immeubles neufs ou déjà performants, de type « best in class », peut aussi contribuer à consolider des trajectoires déjà engagées étant de nature à rassurer les investisseurs equity initiaux quant à la capacité de ces actifs à être refinancés dans de bonnes conditions.

L'enjeu principal est ainsi de veiller à ce que les flux de financement destinés à la montée en performance du parc existant couvrent les capex nécessaires ou assurent le refinancement des actifs nouvellement restructurés.

51. <https://architecteo.com/travaux-renovation-energetique.html>

3. Leviers d'actions pour les financeurs de l'immobilier

22

3.3 Accompagnement des propriétaires emprunteurs

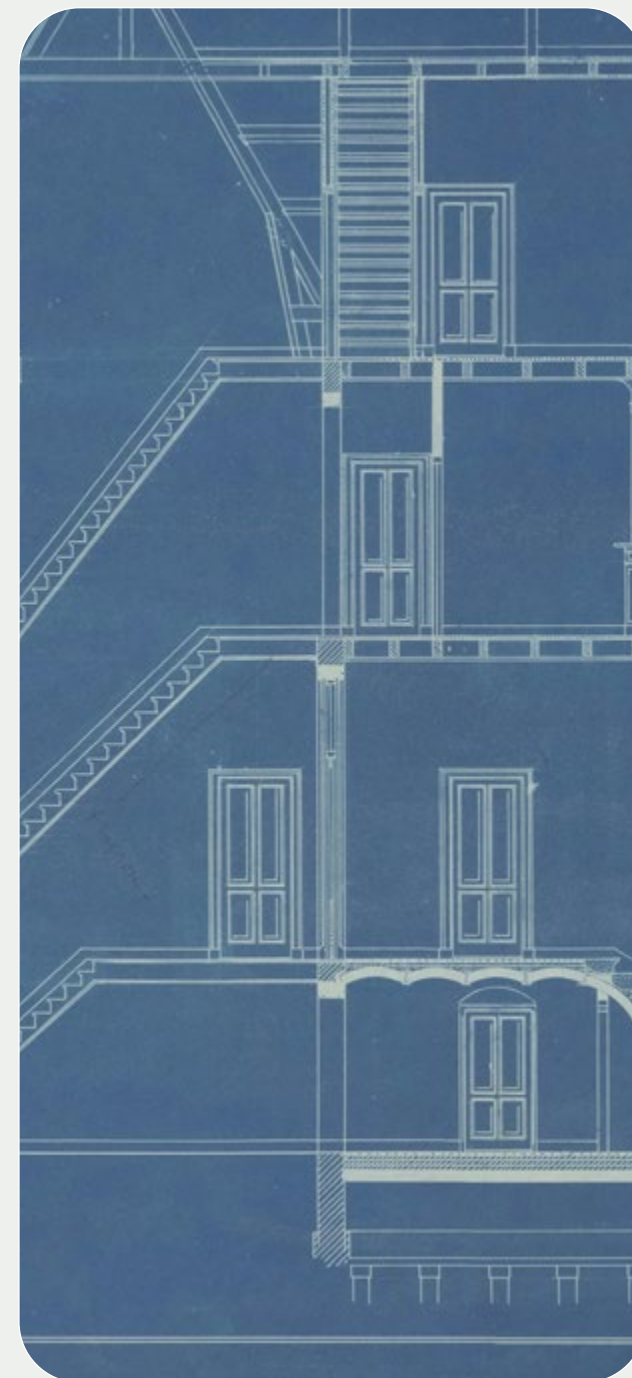
Les prêteurs peuvent accompagner les propriétaires-emprunteurs dans la définition de leur projet de rénovation immobilière. En outre, ils peuvent les inciter financièrement dans leur démarche.

Au niveau du projet immobilier, les financeurs peuvent contribuer à clarifier les objectifs ESG, et notamment carbone, de l'opération, à sensibiliser les emprunteurs aux exigences réglementaires, à prioriser les travaux et à orienter vers les expertises utiles en matière de rénovation, d'énergie ou de pilotage des consommations. Leur rôle n'est pas de se substituer au maître d'ouvrage, mais d'améliorer la lisibilité et la crédibilité de la trajectoire présentée, voire de mettre en relation avec des experts de la transition énergétique, de la rénovation durable ou de la gestion des consommations.

Au niveau du financement, un prêt qui suit les *Green Loan Principles*⁵² ou qui prend la forme de *sustainability-linked loan* peut être un levier utile pour les emprunteurs immobiliers, en leur permettant de valoriser leur engagement en faveur de la décarbonation. Un financement en *green loan* assurera un **fléchage** vers des projets à haute performance environnementale. Une structuration en *sustainability-linked loan* viendra quant à elle accompagner la démarche de rénovation d'un actif, notamment via la mise en place d'un « **margin grid** » carbone qui permettra à l'emprunteur de voir sa marge baisser s'il respecte des objectifs de réduction des émissions ; à l'inverse, un écart significatif ou un manque d'engagement dans le projet peut entraîner une hausse de la marge. Ce mécanisme incitatif renforce l'alignement entre performance environnementale et performance financière.

Lorsqu'un programme de rénovation énergétique est prévu, **le suivi de son exécution est essentiel**. Pour un prêteur, il s'agit de s'assurer du fléchage des capitaux vers un projet de travaux sans baisse dans les exigences d'amélioration de la performance énergétique par rapport au programme initial ou de dérapage du calendrier. Ce suivi peut être assuré directement par le prêteur ou avec **l'appui d'un assistant à maîtrise d'ouvrage** intervenant à ses côtés.

52. <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>



3. Leviers d'actions pour les financeurs de l'immobilier

3.4 Accompagnement des investisseurs

Dans ce contexte, **les fonds de dettes immobilières dédiés à la décarbonation représentent une opportunité stratégique pour des investisseurs** souhaitant allier performance financière (rendement et préservation de la valeur des actifs) et contribution à la neutralité carbone. Ces véhicules, adossés à un alignement sur des référentiels exigeants et reconnus comme les trajectoires CRREM ou la taxonomie européenne permettent de financer des actifs immobiliers engagés dans des trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre via des rénovations énergétiques ambitieuses, ou des actifs d'ores et déjà très performants et résilients.

Le rôle du gérant du fonds de dettes consiste notamment à accompagner les investisseurs dans la compréhension de la thèse d'investissement et des critères d'éligibilité, dans la transparence sur les méthodologies ESG mobilisées et dans le suivi des résultats obtenus. Pour un investisseur institutionnel, la crédibilité d'un tel véhicule repose sur quelques éléments simples : une approche d'investissement explicite, des critères de sélection clairs, des indicateurs suivis dans le temps et un reporting suffisamment précis pour documenter l'usage des fonds et la trajectoire poursuivie.

Deux logiques, non exclusives, peuvent aujourd'hui être formulées :

1. **Les fonds relevant de l'article 9 du SFDR.** Dans le cadre réglementaire actuel, ils visent un objectif d'investissement durable explicite. Dans une thèse de décarbonation, cela suppose en pratique de démontrer la cohérence du portefeuille avec une trajectoire de réduction des émissions, à partir de référentiels et de critères définis *ex ante* ⁵³.
2. **Les fonds à impact.** Ils vont plus loin en recherchant une **amélioration mesurable et additionnelle de la performance environnementale** des actifs financés. Cela suppose de définir des objectifs *ex ante*, de mettre en place des outils de mesure et d'assurer un reporting transparent et vérifiable des résultats obtenus. Autrement dit, la logique d'impact ne tient pas seulement au choix d'actifs déjà vertueux, mais à la capacité du véhicule à démontrer une transformation effective et mesurable. Cette approche correspond à la définition de l'impact investing retenue par le GIIN ⁵⁴, fondée sur l'intention de générer un impact positif, mesurable, parallèlement à un rendement financier.

Ces approches ont tendance à converger et il est désormais possible de structurer des **fonds de dettes immobilières à la fois Article 9 et/ou à impact**, combinant rigueur réglementaire et ambition transformative. Les financeurs peuvent ainsi proposer aux investisseurs des solutions robustes, traçables et alignées avec leurs engagements climatiques. Le caractère « impact » du fonds implique néanmoins que toutes les transactions soient à impact et que le fonds ne finance que des actifs en restructuration et non des actifs déjà alignés.

53. Il convient toutefois de rester prudent sur l'évolution de cette catégorie : la Commission européenne a proposé en novembre 2025 une révision du SFDR, de sorte que toute future reclassification éventuelle doit, à ce stade, être considérée comme encore en discussion.

54. Voir : [investissement à impact - une définition exigeante pour le coté et le non-coté](#)

3. Leviers d'actions pour les financeurs de l'immobilier

24

3.5 Opportunités pour les investisseurs en dettes immobilières

Les avantages de participer à la décarbonation du parc immobilier pour les investisseurs, notamment en finançant les travaux de rénovation, sont de plusieurs natures. De manière générale, le financement de la décarbonation du secteur immobilier représente une **opportunité concrète de positionnement stratégique** pour les investisseurs souhaitant affirmer leur rôle d'acteurs engagés dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre du secteur.

En orientant leurs capitaux vers des actifs immobiliers alignés ou avec des trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre, ils peuvent se positionner comme des **acteurs de la transition environnementale**, capables d'anticiper les évolutions structurelles du marché et de répondre aux attentes des parties prenantes en matière de responsabilité climatique. Cela renforce leur crédibilité auprès des parties prenantes (régulateurs, partenaires, clients) tout en contribuant activement à la transformation du tissu immobilier existant.

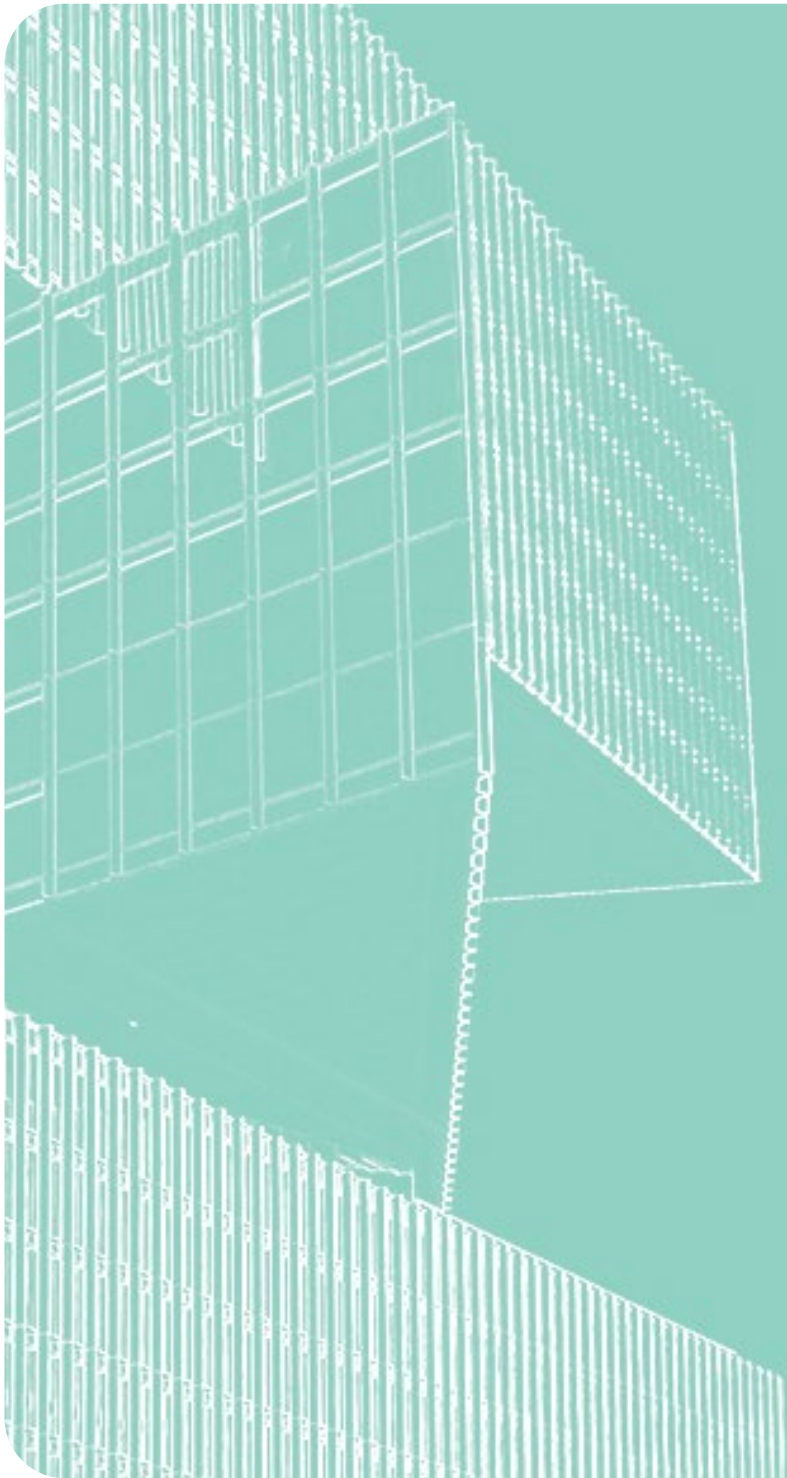
Adopter une telle démarche permet également de démontrer une **vision long terme**, fondée sur la responsabilité, l'innovation et la création de valeur durable.

La création de valeur financière à long terme est un autre point essentiel pour les investisseurs en recherche de diversification des opportunités de rendement. En finançant des travaux de rénovation, on **améliore le risque** en tant que créancier :

- **Une réduction du risque physique.** A défaut de pouvoir réduire l'aléa ou la pression climatique qui lui sont exogènes, l'immeuble réduira à la fois sa vulnérabilité et sa sinistralité.
- **Une réduction du risque de perte de valeur de l'immeuble.** En effet, un immeuble « vert » sera plus attractif en terme locatif (impact sur le taux d'occupation et/ou le niveau de loyer net), et la création de valeur liée aux travaux servira d'amortisseur en cas d'évolution défavorable des taux.

Au-delà des outils mobilisés, un dernier élément conditionne la crédibilité de l'ensemble : **la compétence des équipes de gestion**. Derrière la solidité de l'actionariat, la qualité des équipes qui analysent, structurent et suivent les investissements est un élément différenciant pour LBP AM. Des expériences variées, une **expertise ESG** appliquée à l'immobilier, ainsi qu'une **formation continue** sur les enjeux climatiques et réglementaires constituent des conditions essentielles pour déployer une stratégie carbone cohérente dans la durée.





Conclusion

À l'échelle européenne, il ressort de l'expérience de marché que les immeubles décarbonés se défendent mieux, d'autant plus dans un marché chahuté par la remontée des taux et le ralentissement de la croissance. Pour un investisseur, investir dans un fonds de dettes immobilières finançant les travaux de décarbonation a un double avantage. D'un côté, les prêts accordés bénéficient d'une **rémunération accrue** liée au fait que l'immeuble financé soit vacant pendant les travaux. De l'autre, un **moindre risque** pris sur le sous-jacent du fait d'une meilleure attractivité locative, d'une meilleure valorisation et donc d'une meilleure liquidité.

Par ailleurs, la décarbonation du secteur immobilier européen représente un défi majeur, mais aussi une opportunité stratégique pour accélérer la transition écologique du continent. Dans un contexte marqué par **un parc immobilier ancien, énergivore et disparate**, l'Union européenne a fixé des objectifs ambitieux, soutenus par un arsenal réglementaire structurant et des leviers financiers puissants. La révision de la directive EPBD, l'élargissement du système ETS, la réglementation des matériaux de construction et l'architecture financière durable sont autant d'outils mobilisés pour transformer en profondeur le secteur.

Les fonds de dette et, à travers eux, les investisseurs qui les soutiennent, disposent de plusieurs leviers pour accompagner cette transformation : renforcer l'analyse extra-financière, orienter les financements vers des opérations de décarbonation, structurer des dispositifs d'accompagnement adaptés et proposer aux investisseurs des stratégies plus lisibles et mieux documentées.

La réussite de cette transition repose néanmoins sur une mobilisation collective : pouvoirs publics, collectivités, acteurs du bâtiment, investisseurs et utilisateurs. Il est nécessaire de réduire les émissions, mais aussi de faire évoluer les usages, les modèles économiques et, plus largement, la qualité du parc immobilier dans la durée.

En ce sens, la décarbonation du bâtiment est plus qu'un impératif climatique : elle est un levier de résilience.

Références scientifiques et institutionnelles :

- **Directive EPBD 2024/1275**
- **Rapport GlobalABC 2024 (PNUE)** : UNEP Buildings Report
- **Low Carbon Building Initiative (LCBI)** : LCBI Report
- **ADEME – Chiffres clés climat 2024** : SDES
- **EY – Taxonomie européenne 2024** : EY Insights



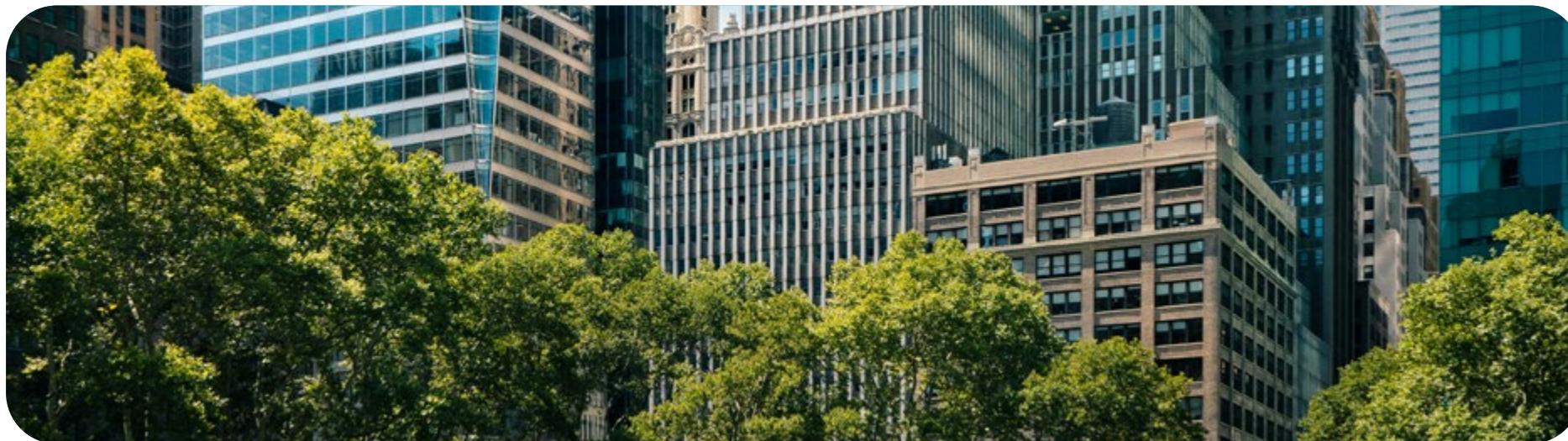
Disclaimer

Ces opinions sont susceptibles de changer à tout moment et ne doivent pas être interprétées comme des conseils d'investissement de la part de LBP AM. Aucune prévision ne peut être garantie.

Ce document a été préparé par LBP AM à titre informatif uniquement, il ne crée aucune obligation de la part de LBP AM. Les informations contenues dans ce document ne constituent pas une sollicitation ou une offre à quiconque de souscrire, d'acheter ou de vendre des titres, des options, des parts de fonds ou tout autre instrument financier ou service, ni une recommandation d'effectuer un investissement ou une transaction. Il ne tient pas compte des objectifs d'investissement ni des besoins financiers du bénéficiaire. Aucune mesure ne doit être prise ou omise sur la base de ce document.

Ce document ne constitue pas un conseil en matière juridique, fiscale ou d'investissement et les destinataires doivent se fier à leur propre examen de ces questions ou aux conseils d'un conseiller professionnel.

Avant d'effectuer tout investissement (nouveau ou continu), veuillez consulter un professionnel et/ou un conseiller en investissements pour déterminer sa pertinence. LBP AM ne peut être tenu responsable de toute décision prise sur la base de ce document. Les déclarations contenues dans ce document sont faites à la date du document, sauf indication contraire, et la livraison de ce document n'implique pas que l'information contenue dans le présent document est correcte à toute date ultérieure.





Ces opinions sont susceptibles de changer à tout moment et ne doivent pas être interprétées comme des conseils d'investissement de la part de LBP AM.
Aucune prévision ne peut être garantie.