

Introduction à la CSRD pour les PME

10 janvier 2025

En collaboration avec



COMMISSION

ESG – TAXONOMIE UE

TABLE DES MATIÈRES

I.	INTRODUCTION	2
II.	GUIDE ESG: ÉTAPES DE PROJET	3
III.	APERÇU DES IRO SECTORIELS	3
IV.	ANALYSE CONSOLIDÉE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ PAR L'UPSI-BVS	6
V.	INDICATEURS ESG CLÉS BASÉES SUR DES THÈMES SECTORIELS FONDAMENTAUX.....	7
VI.	INDICATEURS ESG COMPLÉMENTAIRES BASÉS SUR DES SUJETS SECONDAIRES	9
	ANNEXE.....	12

I. Introduction

À qui s'adresse ce document ?

Ce document s'adresse à toutes les PME du secteur de la construction et de l'immobilier. Les PME comprennent toutes les entreprises qui dépassent 1 des critères suivants, axés sur le total du bilan, le chiffre d'affaires et le nombre d'employés.

	Totale du bilan (€)	Chiffre d'affaires (€)	Employés (#)
Micro-entreprises	450.000	900.000	10
Petites entreprises	5.000.000	10.000.000	50
Moyennes entreprises	25.000.000	50.000.000	250

Pourquoi ce guide sur l' ESG ?

La nouvelle exigence européenne en matière de rapports sur le développement durable, la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD), sera mise en œuvre progressivement. Les grandes entreprises devront collecter des données sur l'ensemble de leur chaîne de valeur pour répondre aux exigences en matière de rapports, ce qui impliquera donc les PME. Pour les PME, il est essentiel de se préparer à temps pour répondre aux exigences en matière de données demandées par les parties prenantes de leur chaîne de valeur.

Que comprend ce guide ?

Ce guide pratique ESG, élaboré par les principaux membres de la commission ESG/Taxonomie, est principalement destiné à aider les petits et moyens promoteurs immobiliers ainsi que les investisseurs dans la compréhension et la déclaration des indicateurs de durabilité pertinents. Il explique également comment réaliser concrètement une analyse de double matérialité (DMA¹).

II. Guide ESG: étapes de projet

À partir des DMA de certains membres de la commission ESG/Taxonomie, l'UPSI-BVS a identifié des sujets ESG pertinents et des points de données associés qui sont en ligne avec la méthodologie de la CSRD (pour les grandes entreprises) et du *Voluntary Reporting standard for SME's* (VSME pour les PME). La feuille de route pour un DMA et la structure de ce guide sont présentés ci-dessous.



III. Aperçu des IRO sectoriels

Le résultat d'une DMA est une liste d'impacts, de risques et d'opportunités (IRO) pertinents pour notre secteur dans le contexte des critères ESG. Ces éléments sont détaillés dans le tableau ci-dessous. Cette liste sert de base à l'analyse des IRO par la PME souhaitant mettre en œuvre cet exercice.

	Matérialité de l'impact		Matérialité financière	
	Impact positif	Impact négatif	Risque	Opportunité
A. Adaptation au climat	Réduire les risques physiques et les dommages liés au changement climatique.	Le projet est plus vulnérable aux conditions météorologiques extrêmes, l'effet d'îlot de chaleur s'est aggravé et les inondations dues à la minéralisation.	- Dommages causés par des conditions météorologiques extrêmes - Coûts potentiellement élevés pour les adaptations et les rénovations, complexité des bâtiments existants. - Augmentation des charges financières et possibilité de retard dans les projets.	- Une meilleure résilience aux risques climatiques physiques grâce à des modifications dans la conception des bâtiments existants et des améliorations. - Anticiper l'adaptabilité des bâtiments.

B. Atténuation du changement climatique	Réduction des émissions de CO ² et contribution aux objectifs climatiques.	Contribution à la poursuite du réchauffement climatique, entraînant des phénomènes météorologiques extrêmes de plus en plus nombreux et de plus en plus graves.	Risques de non-respect des objectifs de réduction des émissions (par exemple, taxe carbone).	Réduire les émissions grâce à des conceptions sans énergie fossile.
C. Energie	Améliorer la performance énergétique et réduire les coûts opérationnels.	Niveaux élevés de consommation d'énergie et utilisation inefficace de l'énergie.	- Les coûts d'investissement initiaux pour les solutions d'énergie renouvelable peuvent être élevés. - Augmentation des coûts de l'énergie en raison de la dépendance à l'égard des sources d'énergie conventionnelles et non durables.	Consommation d'électricité et de carburant réduite grâce à l'optimisation de la performance énergétique et à l'implantation de solutions d'énergie renouvelable.
D. Ressources entrantes et utilisation des matériaux	Contribution à l'économie circulaire et la réduction de l'impact environnemental.	- Utilisation inefficace de matériaux rares - Une empreinte écologique plus importante - Augmentation des déchets et de la pollution en raison de la non-réutilisation/recyclage des matériaux.	- Une dépendance accrue à l'égard de matériaux durables rares ou difficiles à obtenir, ce qui peut entraîner des retards dans les projets. - Coûts potentiellement plus élevés pour les matériaux durables et renouvelables.	Utilisation durable des matériaux par la réutilisation et le choix de matériaux renouvelables.
E. Déchets	Réduire l'empreinte écologique et encourager le recyclage et la prolongation de la durée de vie.	Gestion inefficace des déchets et taux élevé de déchets.	Complexité de la gestion des déchets (séparation) et coûts éventuellement plus élevés pour les processus circulaires.	Réduire les flux de déchets grâce à une utilisation plus efficace des matériaux et à des approches circulaires.
F. Conditions de travail, santé et sécurité	Améliorer les conditions de travail et réduire les incidents liés au travail.	Taux d'incidents élevé et conditions de travail dangereuses.	Coût de la mise en œuvre des normes de sécurité et de la formation en matière de santé.	Un environnement de travail sécurisé, sain et attractif grâce à la mise en œuvre de normes de

				sécurité et de postes de travail ergonomiques.
G. Droits économiques, sociaux et culturels des communautés - logement décent	Améliorer la cohésion sociale et la qualité de vie dans les communautés.	Construire des logements indécents.	Difficultés à garantir un logement abordable et qualitatif.	Des logements abordables et de qualité en tenant compte des besoins culturels et sociaux des communautés.
H. Sécurité personnelle - Santé et sécurité	Améliorer la santé et la sécurité des occupants et des utilisateurs des bâtiments.	Utilisation de matériaux toxiques.	Coûts liés à l'amélioration de la santé et de la sécurité à l'intérieur et autour des bâtiments.	L'amélioration de la sécurité et de la santé peut entraîner une augmentation de la valeur immobilière et de la satisfaction des clients.
I. Culture d'entreprise	Renforcer la durabilité et le succès de l'organisation grâce à une culture d'entreprise forte.	Risque de résistance au changement au sein de la culture organisationnelle.	Difficultés à maintenir une culture d'entreprise cohérente, ce qui peut entraîner une rotation plus importante du personnel et une baisse de la productivité.	Une culture d'entreprise forte peut conduire à un plus grand engagement des employés, à une meilleure productivité et à une plus grande fidélité à la marque.

IV. Analyse consolidée de double matérialité par l'UPSI-BVS

Les IRO susmentionnées ont été évaluées afin de déterminer quelles questions ESG sont les plus importantes pour le secteur immobilier. Les résultats présentés dans le tableau ci-dessous sont le fruit de l'analyse comparative consolidée des membres de l'UPSI-BVS.

Matrice de priorisation: matérialité sectorielle	Thèmes prioritaires (4)	
Matérialité financière: thèmes sectoriels de développement durable ayant un impact significatif sur les performances financières. Matérialité de l'impact: thèmes sectoriels de durabilité qui ont un impact significatif sur l'environnement et la société.	A. Adaptation au climat B. Atténuation du changement climatique C. L'énergie D. Les flux de ressources entrants, y compris l'utilisation des matériaux	Ces thèmes prévalent pour le secteur de la construction et de l'immobilier et constituent les éléments de base du guide ESG pour les PME. Sur ces sujets, nous avons, en tant que secteur, le plus grand impact négatif et positif sur l'environnement et la société. En outre, ce sont les sujets qui ont également un impact financier significatif.
	Autres thèmes secondaires (6) E. Ressources sortantes liées aux produits et services F. Déchets G. Conditions de travail, santé et sécurité H. Droits économiques, sociaux et culturels des communautés et logement décent I. Sécurité personnelle, santé et sécurité J. Culture d'entreprise Les autres sujets ne sont pas sans importance, mais ils auront moins d'attention dans ce guide ESG pour les PME. En général, en tant que secteur, nous avons un impact moins important dans ces domaines. Les PME qui souhaitent tout de même suivre leur impact ESG sur certains sujets ont la possibilité de mettre en place des indicateurs facultatifs.	

V. Indicateurs ESG clés basées sur des thèmes sectoriels fondamentaux

Le tableau ci-dessous présente les **principaux indicateurs à respecter dans le contexte des PME actif dans le secteur immobilier**. En outre, certains indicateurs facultatifs susceptibles d'améliorer le processus de suivi ont été identifiés (marqués en orange). Veuillez noter qu'il est fait référence au **module VSME-basic**. Ce module de base établit quelques exigences minimales concernant les indicateurs clés de performance (KPI).ⁱⁱ

		Indicateur	Unité de mesure	Clarification	Ref. VSME (Basic)	CSRD
ENVIRONNEMENT	A. Adaptation au climat	Resilience assessment ou évaluation	% d'actifs pour lesquels des risques physiques ont été identifiés	Une évaluation des activités et des résultats de l'entreprise par rapport aux risques et aux opportunités liés au climat, en mettant l'accent sur l'adaptation au climat. Cette évaluation porte sur les risques physiques du changement climatique (tels que les inondations et les vagues de chaleur) et sur la manière dont ils peuvent affecter la viabilité à long terme du modèle d'entreprise.		E1.IRO-1
	B. Atténuation du changement climatique	Emissions - scope 1	Tonne de CO ² e	Émissions directes de CO ² générées par l'utilisation de combustibles fossiles dans les bureaux et bâtiments appartenant à l'entreprise.	B3	E1-6
		Emissions - scope 2	Tonne de CO ² e	Émissions indirectes dues aux émissions de CO ² provenant de l'achat d'électricité dans les bureaux et les propres bâtiments.	B3	E1-6
		Emissions - scope 3	Tonne de CO ² e	Émissions indirectes dues aux émissions de CO ² dans la chaîne de valeur, y compris une indication des catégories du champ d'application d' émissions 3 incluses dans le calcul. Cela peut être déterminé par une analyse du Life Cycle Assessment (LCA).		E1-6
		Intensité de CO ²	Tonnes CO ² /unité de output	L'intensité de CO2 indique la quantité d'émissions de CO ² par unité de production. Ceci pour les champs d'application 1, 2 et 3. Elle peut être mesurée par unité produite dans la fabrication ou par mètre carré (m ²) dans la construction, afin de déterminer l'efficacité d'une organisation en termes d'émissions de CO ² par unité produite.		E1-6

		S'aligner sur la taxonomie européenne (atténuation du changement climatique)	% d'alignement sur la taxonomie européenne	Une évaluation du pourcentage d'alignement sur la taxonomie de l'UE pour les projets par type d'activité (voir ci-dessus) si l'atténuation du changement climatique a été choisie comme objectif principal. 1. Nouveaux développements 2. Propriété des bâtiments existants 3. Rénovations		E1-3
		Objectifs en matière de CO ²	Objectifs 2030	Objectifs de réduction des émissions de CO ² pour 2030 pour les champs d'application d'émissions 1, 2 et 3.		
	C. L'Energie	Consommation totale d'énergie des combustibles fossiles	kWh ou MWh	Consommation totale d'énergie fossile et d'électricité dans les bureaux et les bâtiments.	B3	E1-5
		Consommation totale d'énergie renouvelable locale	kWh ou MWh	La consommation d'énergie provenant de sources renouvelables locales telles que des panneaux solaires sur les bâtiments.	B3	E1-5
		Consommation totale d'énergie renouvelable achetée	kWh ou MWh	Consommation d'énergie provenant de sources renouvelables achetées.	B3	E1-5
		Intensité énergétique	kWh ou MWh/unité de production	L'intensité énergétique reflète la quantité d'énergie consommée par unité de production. Elle peut être mesurée par unité produite dans la fabrication ou par mètre carré (m ²) dans la construction, afin de déterminer l'efficacité d'une organisation en termes de consommation d'énergie par unité produite.		E1-5
	D. Ressources entrantes et	Matériaux biosourcés	Nombre de m ² de matériaux biosourcés	Pourcentage de matériaux biosourcés (chanvre, bois, etc.) dans les projets qui contribuent, entre autres, au stockage de CO ² et à la réduction de l'impact environnemental global.	B7	

	utilisation des matières	Matériaux à faible teneur en carbone ou recyclés	Nombre de m ² de rénovation	Utilisation de matériaux recyclés ou à faible teneur en carbone dans les projets, tels que l'aluminium ou l'acier recyclé.	B7	
--	--------------------------	--	--	--	----	--

VI. Indicateurs ESG complémentaires basés sur des sujets secondaires

Outre les **indicateurs ESG prioritaires**, les PME peuvent également suivre des indicateurs supplémentaires, à condition qu'ils soient pertinents pour leur rapportage. Ces indicateurs ESG supplémentaires sont **axés sur des thèmes secondaires** et fournissent des informations précieuses qui peuvent contribuer à l'amélioration des performances en matière de développement durable de l'organisation. En outre, des indicateurs optionnels ont été identifiés, mettant l'accent sur des **thèmes intersectoriels**.ⁱⁱⁱ

		Indicateur	Unité de mesure	Clarification	Ref. VSME (Basic)	CSRD
ENVIRONNEMENT	E. Ressources sortantes liées aux produits et services	Taux de recyclabilité	%	Pourcentage de matériaux et de composants recyclables dans les produits manufacturés et les bâtiments.	B7	E5-5
	F. Déchets	Déchets dangereux	Kg	Poids des déchets dangereux produits à éliminer de manière appropriée.	B7	E5-5
	L'eau	Consommation d'eau	m ³	Utilisation de l'eau dans la construction et la production (eau du réseau, eau de ville, eaux souterraines), y compris l'utilisation de l'eau pour les processus de construction et de plomberie (à l'exclusion de l'eau de pluie).	B6	E3-4

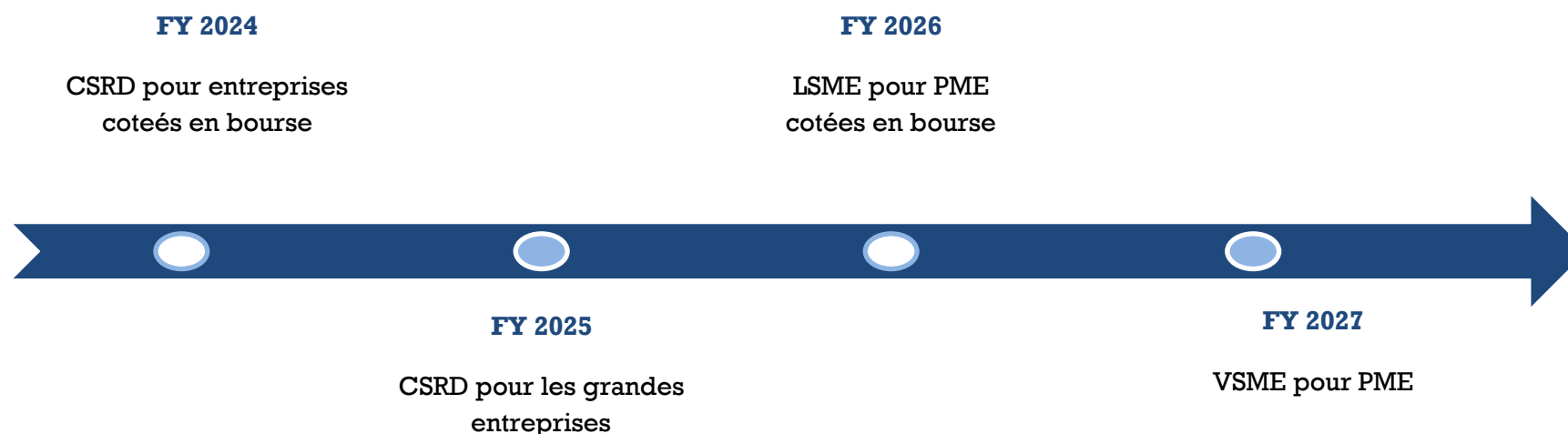
SOCIALE	G. Conditions de travail - Santé et sécurité	Code de conduite fournisseurs	Policy document	Un code de conduite du fournisseur dans lequel les conditions de travail envisagées ont été incluses, rédigé par l'organisation et signé par les parties de la chaîne de valeur avec lesquelles on collabore.	B9	S2-1
	H. Droits économiques, sociaux et culturels des communautés - Logement décent	% d'unités décentes réalisées	%	Nombre d'unités réalisées répondant aux normes de logement décent pour les communautés.	B11	S3-2
	I. Sécurité de l'utilisateur final - Santé et sécurité	Fréquence d' incidents	Nombre d'incidents	Fréquence d' incidents liés à la sécurité personnelle et à la santé des occupants des bâtiments ou des utilisateurs de produits manufacturés.	B11	S4-4
	J. Culture d'entreprise	Nombre d'heures de formation	Heures	Nombre d'heures consacrées à la formation des employés en matière de sécurité et d'environnement.	B12	S1-13
	Employés propres	Responsable ESG	Nom et fonction	Qui est responsable de l'ESG au sein de l'organisation ? La responsabilité peut également être répartie entre plusieurs profils.		GOV-1
		Taux de diversité	Taux	Ratio de diversité (hommes-femmes) au sein de l'entreprise, tant au niveau des employés que de la direction.	B12	GOV-1

G GOUVERNANCE	Infractions liées à la corruption.	Nombre de condamnations/amendes	Nombre	Nombre de condamnations ou d'amendes pour corruption, en rapport avec les appels d'offres et les contrats.	B12	G1-4

ANNEXE

Calendrier associée

La mise en œuvre de la CSRD (obligatoire), de la LSME (obligatoire) et de la VSME (volontaire) est déployé en étapes selon le calendrier ci-dessous :



Normes VSME

Les normes VSME ont déjà été publiées dans une version provisoire et devraient être finalisées au début de l'année 2025. Ces normes sont divisées en trois modules: le module de base, le module PAT (Policies, Actions and Targets) et le module Business Partners. Ce guide ESG ne vise pas à remplacer les normes VSME, mais fournit un cadre et une transposition spécifiques aux défis sectoriels.

En voici un bref aperçu:

Module de base	Module PAT	Module Business Partners
12 indicateurs obligatoires sur la gestion environnementale, sociale et gouvernance. Exigences minimales pour toutes les PME.	5 indicateurs supplémentaires pour donner un aperçu de la manière dont une entreprise gère le développement durable, y compris la matrice de double matérialité.	11 indicateurs supplémentaires spécifiquement axés sur les informations importantes pour les partenaires, les investisseurs et les créanciers.



Liens utiles pour plus d'informations :

- <https://www.efrag.org/en/sustainability-reporting/esrs-workstreams>
- <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/taxonomy-compass>
- https://www.epra.com/application/files/4617/1567/8076/EPRA_sBPR_Guidelines_Fourth_Edition.pdf
- [Voluntary reporting standard for SMEs \(VSME\). Concluded | EFRAG](#)

ⁱ Il s'agit d'un processus par lequel les entreprises évaluent à la fois l'impact des questions de développement durable sur leur organisation (matérialité financière) et l'impact de leur organisation sur les personnes et l'environnement (matérialité d'impact). L'objectif est de déterminer quelles questions de développement durable sont importantes et doivent faire l'objet d'un rapport.

ⁱⁱ Disclaimer: veuillez noter que, selon les activités spécifiques, le contexte ou la taille de l'entreprise, des indicateurs clés de performance (KPI) supplémentaires peuvent également être suivis. Des certifications telles que BREEAM, WELL, LEED ou DGNB peuvent également contribuer à renforcer l'alignement avec la taxonomie de l'UE ou à concrétiser les stratégies de durabilité.

ⁱⁱⁱ Disclaimer: d'autres thèmes tels que la biodiversité et la pollution, qui ont été inclus dans la liste des thèmes du CSRD, entre autres, sont bien sûr également importants, mais le secteur a généralement moins d'impact sur ces thèmes. L'analyse sectorielle de ce document simplifié n'a pas mis l'accent sur ces sujets.