

Recalcul de la baseline carbone : Nécessité d'une approche adaptée aux entreprises immobilières

Septembre 2026

La FEI et l'Aspim estiment nécessaire de clarifier leur position concernant les conditions dans lesquelles les entreprises immobilières sont amenées à réévaluer leur année de référence (baseline) utilisée dans le cadre du suivi de leurs trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les acteurs de l'immobilier ont engagé depuis de nombreuses années des démarches de décarbonation fondées sur des objectifs à moyen et long terme. Ces engagements constituent aujourd'hui un élément structurant de leur stratégie d'entreprise et font l'objet d'un suivi attentif de la part des investisseurs, des établissements financiers, des agences de notation extra-financière ainsi que de l'ensemble de leurs parties prenantes.

Dans ce contexte, en particulier pour les entreprises soumises à la CSRD, la baseline joue un rôle essentiel puisqu'elle constitue le point de référence permettant de mesurer les progrès réalisés dans le temps.

L'ESRS E1 précise que la baseline (valeur et année) ne doit pas être modifiée, sauf en cas de changement significatif de périmètre ou de cible. Or la caractérisation de ce qui est significatif dépend du modèle d'affaires de l'entreprise. La FEI et l'Aspim considèrent ainsi qu'il est nécessaire que les modalités de recalcul de cette baseline tiennent compte des spécificités du modèle économique des entreprises immobilières et préservent la lisibilité des trajectoires de décarbonation déployées par le secteur.

Une caractéristique intrinsèque du modèle économique

L'activité des entreprises immobilières repose sur la détention, la gestion, l'acquisition, la transformation et la cession d'actifs immobiliers.

L'évolution des portefeuilles fait ainsi partie intégrante du fonctionnement normal de ces entreprises. Les opérations d'acquisition, de cession, de restructuration, de changement d'usage ou de redéveloppement constituent des actes de gestion courants permettant d'adapter les portefeuilles aux évolutions des marchés, aux attentes des utilisateurs et aux besoins des territoires.

Ces évolutions ne revêtent donc pas, par nature, un caractère exceptionnel.

Les deux fédérations considèrent qu'il convient de distinguer les transformations significatives susceptibles de remettre en cause la pertinence d'une trajectoire de décarbonation des ajustements réguliers qui résultent simplement de la gestion normale d'un portefeuille immobilier.

Préserver la lisibilité des trajectoires de décarbonation

Les stratégies climat mises en œuvre par les entreprises immobilières s'inscrivent dans des horizons de temps longs.

Elles reposent sur des programmes d'investissement, des plans de transition, des feuilles de route opérationnelles ainsi que sur des mécanismes de gouvernance et de pilotage qui nécessitent une vision stable et cohérente des progrès réalisés dans le temps.

Des recalculs fréquents de baseline risqueraient de réduire la lisibilité des trajectoires communiquées aux parties prenantes en modifiant régulièrement le point de référence utilisé pour mesurer les progrès accomplis. Une telle situation rendrait également plus difficile l'appréciation de l'efficacité réelle des actions mises en œuvre pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

De plus, ces trajectoires sont très régulièrement intégrées aux dispositifs de gouvernance, aux mécanismes de financement durable, aux programmes d'investissement ainsi qu'aux objectifs suivis par les équipes dirigeantes.

Des recalculs fréquents de baseline obligerait à des renégociations fréquentes de ces dispositifs ce qui en rendrait le suivi dans le temps très complexe. Ils réduiraient également la comparabilité entre les exercices successifs et compliqueraient l'analyse des progrès réellement accomplis sur le parc immobilier.

La FEI et l'Aspim considèrent qu'il est essentiel que leurs adhérents puissent concentrer leurs efforts sur la mise en œuvre effective de leur stratégie de décarbonation plutôt que sur des exercices récurrents de recalcul des références historiques.

Position de la FEI et de l'Aspim

La FEI et l'Aspim considèrent que l'évolution des portefeuilles immobiliers fait partie intégrante du modèle d'affaires des entreprises immobilières. Les opérations d'acquisition, de cession, de restructuration ou de transformation d'actifs constituent des actes de gestion courants permettant aux foncières d'adapter leur patrimoine aux évolutions des marchés, aux attentes des utilisateurs et aux enjeux de transition. Ces évolutions, qui résultent de l'activité normale de l'entreprise, ne doivent donc pas conduire automatiquement au recalcul de la baseline carbone. L'appréciation du caractère significatif d'une évolution de portefeuille relève de la responsabilité de chaque entreprise, qui doit pouvoir définir, documenter et justifier son propre seuil de matérialité en tenant compte de son modèle économique, des caractéristiques de son portefeuille et de l'incidence réelle de ces évolutions sur la compréhension de sa trajectoire de décarbonation. Cette approche permet de préserver à la fois la pertinence des informations publiées et la stabilité des trajectoires climatiques suivies dans le temps.

Cette position reflète une réalité opérationnelle propre au secteur immobilier :

1. **La rotation des portefeuilles constitue une composante normale de l'activité des acteurs immobiliers :** *Les acquisitions, cessions et transformations d'actifs sont inhérentes à la gestion immobilière et ne sauraient être considérées, par nature, comme des événements exceptionnels remettant systématiquement en cause les références historiques utilisées pour mesurer la performance climatique.*
2. **La stabilité de la baseline est nécessaire à la bonne compréhension des trajectoires de décarbonation :** *Des recalculs fréquents risqueraient de modifier régulièrement le point de référence utilisé pour mesurer les progrès réalisés, réduisant ainsi la lisibilité des résultats communiqués aux investisseurs et aux autres parties prenantes.*
3. **Les entreprises immobilières pilotent leurs engagements climat sur des horizons de long terme :** *Les trajectoires de décarbonation sont intégrées aux plans d'investissement, aux dispositifs de gouvernance et aux mécanismes de financement durable. Une remise en cause trop fréquente de la baseline affaiblirait la cohérence de ces dispositifs et compliquerait le suivi des progrès accomplis.*
4. **La diversité des modèles immobiliers justifie une appréciation fondée sur la matérialité propre à chaque entreprise :** *Les stratégies d'investissement, la taille des portefeuilles et les rythmes de rotation diffèrent d'un acteur à l'autre. Chaque acteur doit donc pouvoir déterminer et justifier, sous sa responsabilité, les situations susceptibles de remettre en cause de manière significative la pertinence de sa baseline.*

A propos de l'ASPIM

L'ASPIM* est l'association qui regroupe les professionnels de l'investissement immobilier collectif. Créée il y a 50 ans, elle réunit 147 adhérents, dont 112 sociétés de gestion. Encadrées par l'Autorité des marchés financiers (AMF), les fonds qu'elles gèrent investissent près de 300 milliards d'euros confiés notamment par 4 millions d'épargnants, dans des actifs immobiliers répondant à des besoins essentiels aux territoires et aux Français. Logistique, commerces, bureaux, établissements de santé et d'enseignement, résidences gérées, logements : les fonds d'investissement immobilier** contribuent de manière tangible et directe à l'économie réelle. À la croisée de la finance et de l'immobilier, l'ASPIM porte la voix de l'industrie de l'investissement immobilier auprès des décideurs français et européens, en promouvant son rôle structurant et indispensable dans l'économie et la société et son caractère accessible pour tous ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier autrement.

* Association française des Sociétés de Placement Immobilier

** Fonds d'investissement immobiliers non cotés

A propos de la FEI

La Fédération des Entreprises immobilières (FEI) rassemble les opérateurs immobiliers qui construisent, louent et gèrent au quotidien des biens immobiliers diversifiés tels que bureaux, commerces, hôtels, entrepôts logistiques, logements, résidences gérées en France et à l'étranger.

Elle est composée de sociétés immobilières cotées ou non cotées qui représentent 268 milliards d'euros d'actifs et 51 millions de mètres carrés dans le monde, dont plus de 50% en France, soit 40% du patrimoine immobilier détenu par les investisseurs institutionnels.