

greenta

Acteur global de la performance
énergétique des bâtiments
de la stratégie à la réalisation

Guide 2025

INVESTISSEMENT ESG

PERFORMANCE ESG/RSE DU BÂTIMENT



« Valorisez votre
patrimoine, pilotez votre
trajectoire durable »



SOMMAIRE

L'ESG appliqué au bâtiment : comprendre les enjeux	p. 3
Les 3 piliers ESG appliqués au bâtiment	p. 5
Panorama des labels & certifications ESG/RSE	p. 7
L'approche Greenta : de l'audit à la certification	p. 10
Complémentarité entre ESG et réglementation	p. 11
Conclusion : l'ESG, un levier stratégique	p. 12
Quelques références	p. 13
Quelques mots sur Greenta	p. 14

L'ESG APPLIQUÉ AU BÂTIMENT : COMPRENDRE LES ENJEUX

Qu'est-ce que l'ESG ?

ESG signifie Environnement, Social et Gouvernance. C'est un cadre d'évaluation qui permet de mesurer la performance extra-financière d'une organisation, d'un projet ou d'un actif au-delà de ses résultats financiers traditionnels.

Initialement appliqué aux entreprises pour guider les investissements responsables, l'approche ESG s'impose aujourd'hui comme une grille de lecture essentielle dans le secteur immobilier. Elle permet d'objectiver la durabilité, la résilience et l'impact réel d'un bâtiment sur son environnement et ses occupants.

Les 3 piliers de l'ESG

E - ENVIRONNEMENT

Mesure l'impact écologique du bâtiment et sa contribution à la transition énergétique.

S - SOCIAL

Évalue la qualité de vie des occupants et l'impact du bâtiment sur la communauté.

G - GOUVERNANCE

Analyse la qualité du management, des procédures et de la transparence dans la gestion du bâtiment.

Pourquoi l'ESG est devenu incontournable dans l'immobilier ?

1. Une pression réglementaire croissante

Les bâtiments sont au cœur des enjeux de transition écologique. Le cadre réglementaire se durcit et impose de nouvelles obligations :

- Décret Tertiaire : réduction des consommations énergétiques de -40% d'ici 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050
- CSRD : obligation de reporting extra-financier pour les grandes entreprises
- Taxonomie européenne : classification des activités économiques durables
- Loi Climat et Résilience : interdiction de location des passoires thermiques

2. Un enjeu de valorisation patrimoniale

Les actifs immobiliers non-performants sur les critères ESG subissent une décote croissante sur le marché. À l'inverse, les bâtiments bien notés bénéficient d'une prime de valeur :

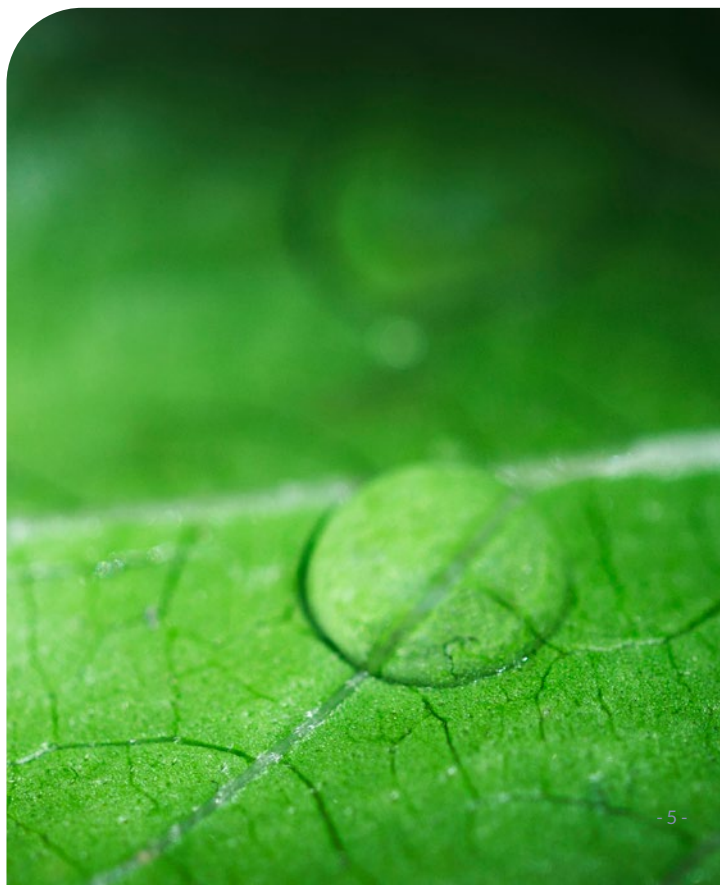
- Meilleure attractivité pour les locataires
- Loyers plus élevés (jusqu'à +20% pour certaines certifications)
- Taux de vacance réduit
- Valorisation à la revente
- Accès facilité au financement (critères ESG dans les prêts bancaires)

3. Un levier d'optimisation opérationnelle

Au-delà de la conformité et de l'image, l'ESG est aussi un outil d'optimisation opérationnelle :

- Réduction des consommations énergétiques et des charges
- Anticipation des évolutions réglementaires (éviter les sanctions)
- Amélioration de la maintenance et de la durée de vie des équipements
- Diminution des risques (climatiques, sociaux, réputationnels)

LES 3 PILIERS ESG APPLIQUÉS AU BÂTIMENT



E - ENVIRONNEMENT

Énergie

- Consommations énergétiques (kWh/m²/an)
- Part d'énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie)
- Émissions de gaz à effet de serre (bilan carbone)
- Performance des systèmes CVC, éclairage, isolation

Eau

- Consommations d'eau (m³/an)
- Dispositifs d'économie d'eau (mousseurs, chasses double flux)
- Gestion des eaux pluviales

Ressources & Déchets

- Gestion des déchets de chantier et d'exploitation
- Tri sélectif et recyclage
- Économie circulaire (matériaux biosourcés, réemploi)

Biodiversité

- Présence d'espaces verts
- Continuités écologiques (trames vertes, nichoirs, ruches)
- Protection de la faune et de la flore locale



G - GOUVERNANCE

Management et pilotage

- Politique environnementale formalisée
- Procédures de maintenance et d'exploitation
- Engagement des occupants et parties prenantes
- Système de management énergétique (GTB, sous-comptage)

Résilience et gestion des risques

- Évaluation des risques climatiques (inondations, canicules)
- Évaluation des risques de transition réglementaire
- Plans de continuité d'activité

Transparence et reporting

- Publication de données de performance (énergie, eau, déchets)
- Reporting ESG aux parties prenantes
- Certification par organismes tiers indépendants

S - SOCIAL

Santé et bien-être des occupants

- Qualité de l'air intérieur (COV, CO2, ventilation)
- Lumière naturelle et confort visuel
- Confort thermique et acoustique
- Ergonomie des espaces de travail

Impact social et territorial

- Contribution à la communauté locale (espaces refuges, événements)
- Création d'espaces partagés (télétravail, cafétéria)
- Mobilité douce (vélos, bornes électriques, transports)
- Accessibilité PMR et inclusion



PANORAMA DES LABELS & CERTIFICATIONS ESG/RSE

Face à la diversité des labels et certifications ESG/RSE dans l'immobilier, il est essentiel de comprendre leurs spécificités, leurs périmètres d'action et leur complémentarité.



Labels Performance Énergétique

Comparaison BBC et E+C-

Critères	BBC (Bâtiment Basse Consommation)	E+C- (Énergie Positive & Réduction Carbone)
Type	Label volontaire	Label expérimental
Origine	France, label historique	France, avant RE2020
Focus principal	Consommation ≤ 50 kWh/m ² /an	Énergie positive + Carbone
Périmètre	Tous bâtiments	Neuf principalement
Structure	Seuil unique	Niveaux E1-E4 et C1-C2
Spécificité	Objectif rénovation	Analyse cycle de vie

Certifications Environnementales Globales

Comparaison BREEAM, HQE, LEED et WELL

Critères	BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)	HQE (Haute Qualité Environnementale)	LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)	WELL Building Standard
Origine	UK, 1990	France, 2004	USA, 1998	USA, 2014
Catégories	10 catégories : Management, Santé, Énergie, Eau, Ressources, Résilience, Écologie, Pollution, Transport, Déchets	14 cibles environnementales	6 thématiques	10 concepts : Air, Eau, Lumière, Mouvement, Confort thermique, Acoustique, Matériaux, Esprit, Communauté, Innovation
Focus principal	Biodiversité, écomobilité	Confort, santé humaine	Performance énergétique	Santé et bien-être
Niveaux	Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding	Pass, Bon, Très Bon, Excellent, Exceptionnel	Certifié > Platine (4 niveaux)	Certifié >Platine (4 niveaux)
Coût moyen (10 000 m ²)	8 000 €	25 000 € hors frais de certification	6 000 €	Variable
Reconnaissance	Mondiale (115 000+ bât.)	France dominante	Internationale (51 700+ projets)	Internationale croissante
Spécificité	Moins exigeant en seuils	Impose ISO 14001	Commissioning obligatoire	100% bien-être

Scores & Notations ESG

Comparaison GRESB et Label ISR

Critères	GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)	Label ISR (Investissement Socialement Responsable)
Origine	International, 2009	France
Focus	Notation portefeuilles immobiliers	Fonds d'investissement responsables
Échelle	1 à 5 étoiles	Label unique
Diffusion	117 000+ actifs, 64 pays	Marché français
Cible	Investisseurs institutionnels	Gestionnaires d'actifs

Comment choisir le bon label pour votre bâtiment ?

Selon vos objectifs

- Valorisation patrimoniale globale : BREEAM, HQE, LEED
- Investisseurs institutionnels : GRESB
- Performance énergétique : BBC, E+C-
- Bien-être des occupants : WELL
- Biodiversité : BiodiverCity
- Démarche RSE globale (gestionnaire) : Engagé RSE, B Corp

Selon votre maturité

- Démarche initiale : HQE Pass/Bon, BREEAM Pass/Good
- Démarche avancée : BREEAM Excellent/Outstanding, HQE Exceptionnel, LEED Platine, GRESB 5 étoiles

Selon votre marché

- Marché français : HQE (reconnaissance locale forte)
- Marché européen : BREEAM (standard européen)
- Marché international : LEED, GRESB (investisseurs internationaux)

L'APPROCHE GREENTA : DE L'AUDIT À LA CERTIFICATION

Greenta vous accompagne dans toutes les étapes de votre démarche ESG/RSE, de l'évaluation initiale jusqu'à l'obtention de la certification.

PHASE 1 : Audit & Diagnostic ESG

Objectif : Établir un état des lieux complet de la performance ESG de votre bâtiment

- État des lieux multicritères (énergie, eau, déchets, biodiversité, santé, gouvernance)
- Évaluation selon le(s) référentiel(s) visé(s) (BREEAM, HQE, WELL, GRESB, BiodiverCity...)
- Gap analysis : identification des écarts par rapport aux exigences du label

Livrable : Rapport d'opportunités avec préconisations hiérarchisées et budgets estimatifs



PHASE 2 : Préconisations & Mise en œuvre

Objectif : Transformer les opportunités identifiées en actions concrètes et mesurables

- Plan d'actions détaillé et chiffré (quick wins, actions structurantes, investissements long terme)
- Accompagnement dans la mise en œuvre (procédures, chartes, plans d'action)
- Suivi des indicateurs de performance (KPI énergie, eau, déchets, bien-être)

Livrable : Plan d'actions opérationnel + accompagnement au déploiement



PHASE 3 : Préparation à la certification

Objectif : Garantir l'obtention de la certification visée dans les meilleures conditions

- Constitution du dossier de certification (preuves documentaires, justificatifs techniques)
- «Bac blanc» : audit à blanc avant l'audit officiel pour valider la conformité
- Accompagnement jusqu'à l'obtention du label (interface avec l'organisme certificateur)

Livrable : Dossier de certification complet + certification obtenue

COMPLÉMENTARITÉ ENTRE ESG ET RÉGLEMENTATION

L'ESG ne doit pas être perçu uniquement comme une démarche volontaire : il s'inscrit dans un cadre réglementaire de plus en plus contraignant.

Les obligations réglementaires

- **Décret Tertiaire** : Réduction obligatoire des consommations énergétiques (-40% d'ici 2030)
- **Décret BACS** (Building Automation and Control Systems) : Automatisation et contrôle des bâtiments tertiaires > 290 kW
- **CSRD** (Corporate Sustainability Reporting Directive) : Reporting extra-financier obligatoire pour les grandes entreprises
- **Taxonomie européenne** : Classification des activités économiques durables
- **Loi Climat et Résilience** : DPE, rénovation énergétique, interdiction de location des passoires thermiques

L'ESG va au-delà de la réglementation

Les labels ESG/RSE ne se contentent pas de répondre aux obligations réglementaires : ils créent de la valeur en intégrant des dimensions plus larges et plus exigeantes.

- **Anticipation** : Les labels préfigurent souvent les futures réglementations
- **Valorisation** : Un label reconnu valorise l'actif au-delà de la simple conformité
- **Différenciation** : Un bâtiment labellisé se démarque sur le marché
- **Amélioration continue** : Les labels structurent une démarche de progrès dans le temps



CONCLUSION : L'ESG, UN LEVIER STRATÉGIQUE

L'ESG n'est pas une contrainte supplémentaire, c'est un levier de compétitivité, de résilience et de valorisation de votre patrimoine.

En 2025, l'ESG/RSE est devenu incontournable dans le secteur immobilier. Les investisseurs, les locataires et les réglementations exigent désormais des bâtiments performants, résilients et transparents sur leurs impacts environnementaux et sociaux.

Les labels et certifications ESG ne sont pas de simples marqueurs de conformité : ce sont des outils stratégiques pour valoriser vos actifs, anticiper les évolutions du marché et construire une trajectoire durable.

Greenta vous accompagne pour transformer vos ambitions ESG en réalité opérationnelle.

QUELQUES RÉFÉRENCES



Labélisation ISR pour 3 SCPI



Conformité réglementaire 13
bâtiments en région PACA



Conformité réglementaire &
Audits énergétiques



Accompagnement réglementaire



Audits réglementaires
Certification BREEAM
AMO et MOE multisites



Due diligence énergétique



Audits énergétiques



Audits réglementaires & audits
GTB - AMO GTB 4 sites



Energy management
Gare de Monaco



Energy management
Val d'Isère, Courchevel,
Versailles

QUELQUES MOTS SUR *greenta*

Nos clients trouvent avec Greenta une réponse globale à l'ensemble de leurs problématiques de performance énergétique. Notre équipe engage toute son expertise et son énergie depuis la réflexion stratégique jusqu'à la réalisation concrète des projets.

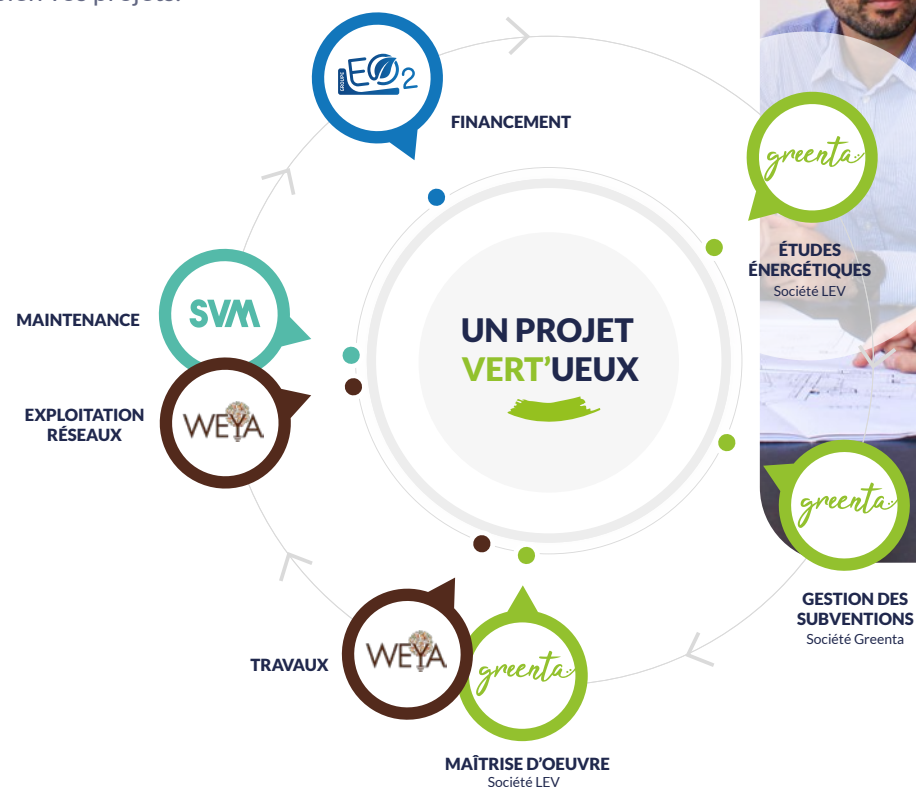
Notre collectif, constitué de la société EO2, de ses filiales, regroupe 80 salariés pour un Chiffre d'Affaires de 27M€. Nos entreprises sont engagées dans la transition énergétique depuis plus de 15 ans.

Notre collectif réalise les activités suivantes :

- Études d'ingénierie
- Gestion des subventions
- Maitrise d'œuvre
- Production et distribution de granulés de bois
- Conception, réalisation et gestion chaufferies bois et de réseaux de chaleur
- Entretien et maintenance de chaudières et de systèmes de ventilation

Nous sommes certifiées OPQIBI pour la qualité et le sérieux de notre expertise.

L'ensemble de nos compétences nous permet d'être votre interlocuteur unique pour mener à bien vos projets.



PRÊT À VALORISER VOTRE PATRIMOINE AVEC L'ESG/RSE ?

- Demandez un pré-diagnostic ESG gratuit de votre bâtiment
- Échangeons sur vos objectifs de certification
- Construisons ensemble votre trajectoire ESG

greenta

Les meilleurs choix
écologiques sont aussi
les meilleurs choix
financiers

Tél. : 06 51 13 22 26

www.greenta.fr

Greenta Ile de France
5 Rue Benjamin Raspail,
92240 MALAKOFF

Greenta Sud
7 Rue du Dr Roux Seignoret
83400 HYÈRES

Greenta Occitanie
1 Pl. du Président Thomas Wilson,
31000 TOULOUSE