



## LE GREENSCOPE #30

**Chaque mois, les équipes Etyo Green Insight décryptent l'actualité de l'Immobilier Durable, de la Green Supply Chain et de la Finance Responsable.**

Au programme de cette édition :

- **RETOUR D'EXPÉRIENCE**
  - Vers un immobilier logistique efficient
- **VEILLE RÉGLEMENTAIRE**
  - 20 enjeux ESG par l'OID : zoom sur la pollution
  - Décret Tertiaire : publication de l'Arrêté Valeurs Absolue n°3
  - Acte délégué final sur les ESRS
- **INNOVATION**
  - Matériaux durables : la terre crue
- **ACTUALITÉS**
  - Produrable : retrouvez-nous les 12 et 13 septembre stand 158-A

### RETOUR D'EXPÉRIENCE

#### Vers un immobilier logistique efficient

SEGRO, développeur de solutions immobilières destinées à la logistique, la distribution urbaine et l'activité commerciale, sollicite l'expertise d'Etyo pour évaluer la conformité de 15 de ses biens immobiliers par rapport aux exigences du décret tertiaire.

La superficie totale examinée dans le cadre de cette évaluation s'élève à 400 000 m<sup>2</sup> et englobe une variété de types de locaux logistiques, y compris des entrepôts frigorifiques, chauffés et à température ambiante.

Avec un coût CAPEX moyen de 18 €/m<sup>2</sup>, les principaux leviers d'action en matière de performance énergétique comprennent la régulation des consommations grâce à la mise en place de sous-compteurs et l'installation de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), ainsi que l'autoconsommation photovoltaïque, qui se révèle particulièrement pertinente pour les installations frigorifiques.

### VEILLE RÉGLEMENTAIRE

#### 20 enjeux ESG par l'OID : zoom sur la pollution

Dans le cadre du Baromètre 2022 de l'Immobilier Responsable (BIR), 20 enjeux ESG ont été identifiés comme stratégiques pour les acteurs du marché.

Pour chacun de ces 20 enjeux, l'OID a réalisé des fiches permettant d'établir un état des lieux de ce marché.

Au-delà des thématiques traditionnelles autour du carbone, deux fiches spécifiques sur la gestion des pollutions ont été publiées.



**Les méthodes en exploitation**

**Les méthodes à mettre en œuvre en cas de construction neuve**



Le décret tertiaire ou le « Décret Eco Energie Tertiaire » (DEET) s'inscrit dans les objectifs d'économies d'énergie définis par la loi « ELAN » portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique. Sont concernés par le décret tertiaire, tous les propriétaires et occupants de bâtiments à usage tertiaire privés et publics de 1 000 m<sup>2</sup> de surface au plancher ou cumulée.

Elle instaure l'obligation pour les propriétaires et les locataires d'un bâtiment de diminuer leurs consommations de 40% d'ici 2030, de 50% d'ici 2040 et de 60% d'ici 2050, que l'on nomme objectif relatif.

Une autre méthode de calcul, dite absolue, fixe les objectifs de réduction des consommations d'énergie finale en valeur absolue pour certaines catégories de bâtiments. Cet objectif intègre les conditions d'usage du bâtiment et peut s'avérer plus intéressant pour un actif. Les valeurs absolues sont propres à chaque typologie.

Un 3<sup>e</sup> arrêté complétant ceux publiés les années précédentes permet de définir les valeurs absolues à atteindre pour les typologies suivantes :

- Les différents types de commerces,
- L'hôtellerie et autres hébergements touristiques assujettis,
- La restauration - débits de boissons,
- Les salles serveurs et centres d'exploitation informatique (data centers).

### Acte délégué final sur les ESRS

Le 31 juillet 2023, la Commission Européenne a publié l'acte délégué final sur les European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Cet acte est issu de la consultation publique en juin dernier, où plus de 600 commentaires ont été reçus.

Les premières entreprises entrant dans le champ d'application de la [Corporate Sustainability Reporting Directive \(CSRD\)](#).



Après l'adoption de l'acte délégué, une période d'examen de 2 mois (avec une extension possible de 2 mois) par le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne débute. S'il n'y a pas d'opposition, les entreprises concernées devront appliquer les ESRS en 2025 sur la base du reporting 2024.

Les changements les plus importants concernant les drafts mis en consultation sont :

- Un alignement avec la définition de l'**importance relative financière** dans les normes d'information sur le développement durable IFRS.
- Une explication détaillée lorsqu'une entité déclarante conclut que **le changement climatique n'est pas un sujet important**.
- Une explication sur l'entité déclarante conclut qu'un **point de données dérivé de cette législation de l'UE n'est pas significatif**.
- **L'obligation de publier un tableau** avec tous les points de données dérivés d'autres lois de l'UE, en indiquant où ils se trouvent dans sa déclaration de durabilité ou en déclarant « non significatif », selon le cas.

Notre article sur la [CSRD](#) sera bientôt mis à jour, stay tuned !

## INNOVATION

### Matériaux durables : la terre crue

Le secteur de la construction est un des principaux émetteurs de GES (environ 23% des émissions nationales), notamment à cause de modes constructifs peu vertueux du point de vue environnemental (ex : béton à base de ciment, ferrailage, structure métallique...).

En conséquence, il est nécessaire de requestionner l'acte de construire afin de s'orienter vers des modes constructifs plus écologiques, permettant de réduire les émissions carbone, réduire la consommation des ressources, favoriser l'économie circulaire et le réemploi, et garantir un niveau de confort élevé pour tous les usagers.

Longtemps oubliée voire dénigrée, la terre crue utilisée en construction se présente comme une réelle opportunité pour relever ces défis.

#### Les atouts de la terre crue sont multiples :

- C'est un matériau géosourcé, naturel, sain pas d'émission de COV (Composé Organique Volatil) et très abondant.
- C'est un matériau peu carboné par rapport au béton « classique » et au béton « bas carbone ».
- Elle est facilement réutilisable et recyclable.
- Les propriétés de régulation thermique de la terre crue permettent de réduire les besoins de chauffage et climatisation, grâce à ses vertus inertiels et de déphasage thermique.



*Projet Ydeal Confluence (Lyon) : construction en terre crue*

#### Concernant sa mise en œuvre, il existe plusieurs possibilités pour réaliser une construction en terre crue :

- **Le pisé** : Il s'agit d'un mélange de terre, de sable et d'argile crue qui est monté par tassement dans un coffrage.
- **Les torchis** : Ce mélange de terre argileuse et paille se retrouve principalement dans les maisons à colombages.
- **Les briques de terre crue ou brique d'adobe** : Traditionnellement moulées à la main, elles sont désormais fabriquées de manière plus industrielle. Elles sont très esthétiques et apportent de l'inertie.

Ces différentes mises en œuvre sont plus coûteuses que les modes constructifs conventionnels, néanmoins elles devraient se développer dans les années à venir tant elles permettent de répondre aux nombreux enjeux climatiques actuels.

## ACTUALITÉS

### Retrouvez-nous à Produrable !

Pour la troisième année consécutive, Etyo participe au Salon PRODURABLE qui aura lieu les 12 et 13 septembre au Palais des Congrès à Paris.

Nos équipes auront le plaisir de vous accueillir sur le stand 158-2 pour échanger sur nos expertises et vos besoins.

Pour une projection au sein de nos missions, venez assister à notre conférence présentant l'étude menée ces 6 derniers mois sur la Green Supply Chain à horizon 2030 en salle 342A mardi 12 septembre à 16h30 !

Obtenir mon badge gratuit \*

Assister à la conférence Etyo

# PRODURABLE

La communauté des acteurs de l'économie durable  
16ème édition

📍 Palais des Congrès, Paris

📅 12 & 13 septembre 2023

📍 Conférence : 12 Sept | 16:30 | 342A



PRODURABLE  
La communauté des acteurs de l'économie durable

etyo

Retrouvez-nous stand 158-2

*\*dans la limite des stocks disponibles*

ETYO Green Insight  
3, rue de Stockholm  
75008 PARIS  
[contact@etyo.com](mailto:contact@etyo.com)



© 2023 ETYO Group