
Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier

Première partie : Principes et objectifs

L'ISR est définie dans la gestion d'actifs à vocation générale comme un investissement qui concilie « *performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable* »¹.

Par son objet même, l'immobilier assure la satisfaction d'un besoin humain essentiel qui est de bénéficier d'un lieu abritant, d'une manière adéquate et durable, son activité personnelle, familiale et professionnelle. Il se situe donc au cœur des enjeux liés à l'ISR.

La présente Charte constitue une déclaration des principes que les adhérents de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) s'engagent à mettre en œuvre et respecter quand ils assument la gestion d'un fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier conformément à une politique ISR.

Les signataires de la présente Charte sont pleinement conscients :

- de l'émergence progressive de l'ISR et des attentes croissantes en la matière des citoyens, des investisseurs, des professionnels du secteur immobilier ainsi que du législateur² ;

¹ Source : Code de transparence pour les fonds ISR ouverts au public, AFG-FIR, juillet 2013

² Voir article L. 533-22-1 du code monétaire et financier modifié par l'article 73 de la loi de transition énergétique

-
- de la nécessité d'apprécier la pratique de l'ISR en immobilier à l'échelle mondiale, compte tenu du mouvement d'internationalisation croissante des flux d'investissements dans ce secteur professionnel et du niveau d'engagement dans cette démarche observé chez les acteurs étrangers ;
 - de la responsabilité spécifique qui incombe aux gestionnaires de FIA en immobilier, du fait qu'ils ont en charge les immeubles constitutifs de tout ou partie de l'actif des fonds et qu'ils se distinguent en cela des professionnels en charge de la gestion des titres représentatifs de l'actif ou du passif de sociétés tierces ;
 - de la meilleure maîtrise du risque obtenue par la prise en compte de l'ISR, tant en ce qui concerne la valorisation des actifs immobiliers que la performance financière du FIA immobilier ;
 - du partage par la gestion d'actifs immobiliers et l'ISR d'un horizon d'action de long terme.

Dès lors, les signataires de la présente Charte sont :

- soucieux de développer et promouvoir, au bénéfice de leur secteur d'activité professionnelle, une démarche responsable telle qu'initiée par les gestionnaires d'actifs à vocation générale et qui soit conforme aux attentes des différents acteurs concernés : citoyens, investisseurs en FIA immobilier, utilisateurs des locaux, prestataires pour la gestion immobilière et la gestion du FIA, autres professionnels de l'immobilier etc. ;
- désireux de parvenir à une définition partagée de la gestion ISR d'un FIA immobilier, en tant que référence de base de nature à permettre un développement continu des pratiques de gestion vertueuses et innovantes ;
- convaincus que les immeubles et leur gestion ont un impact sur la société qui ne se réduit pas au seul plan environnemental mais qu'ils sont susceptibles plus largement d'affecter l'existence des citoyens, que ces derniers en soient les utilisateurs quotidiens ou occasionnels, et que, de ce fait, il convient de prendre en considération les enjeux sociaux, sociétaux et de gouvernance desdits immeubles ;

En conséquence, les signataires de la présente Charte s'engagent à mettre en œuvre et respecter les actions suivantes quand ils gèrent des FIA concernés par une démarche ISR :

- définition, explicitation et communication aux investisseurs de la politique de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) : organisation interne, choix des indicateurs, objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre, modalités de sélection des actifs etc. du FIA immobilier ;
- élaboration d'un processus durable d'amélioration des performances ESG du FIA immobilier ;
- communication des progrès et/ou des réalisations obtenues dans le cadre d'un *reporting* annuel et communication des plans d'actions adéquats.

La présente Charte s'applique à la gestion d'un FIA immobilier et n'entraîne nullement l'obligation pour les gestionnaires d'appliquer une politique ISR à l'intégralité de leurs fonds sous gestion.

Les professionnels de l'immobilier, non adhérents de l'ASPIM, sont libres de se référer à la présente Charte, de manière à en suivre et appliquer les principes.

Seconde partie : Illustrations de bonnes pratiques dans la gestion ISR des FIA en immobilier

Le document qui suit expose huit objectifs, une vingtaine de points d'attention et de nombreux exemples de pratiques vertueuses, déjà développées par les adhérents de l'ASPIM et compatibles avec la gestion ISR d'un « FIA immobilier ».

Cette liste n'a qu'un caractère indicatif et ne saurait prétendre à l'exhaustivité.

Elle s'applique aussi bien aux immeubles en cours de construction qu'à ceux existant, qu'ils fassent ou non l'objet de travaux, quelle qu'en soit nature (restructuration, rénovation, entretien).

Thèmes	N°	Principes	ESG	Recommandations	Illustrations
Gouvernance	1	Politique ISR	ESG	<ul style="list-style-type: none"> Engagement dans des initiatives internationales Formalisation d'une politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) à l'échelle du véhicule à travers la fixation d'objectifs ESG 	<ul style="list-style-type: none"> Signature des <i>Principles for Responsible Investment</i> (PRI, source : ONU), référence internationale en matière d'investissement responsable Elaboration d'une politique ISR du gestionnaire précisant les critères ESG pris en compte et les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés pour chacun d'entre eux
	2	Ressources humaines	G	Constitution d'équipes en charge de l'ISR	<ul style="list-style-type: none"> Constitution d'une équipe d'<i>assets managers</i> dédiée en interne à l'ISR et/ou sous-traitance auprès de structures spécialisées de tout ou partie des missions Elaboration d'une politique de formation adaptée des équipes sur les sujets ESG Définition des ressources extérieures, des types de missions confiées et répartition des compétences
	3	Organisation ISR interne	G	Rattachement de la fonction dans l'organisation	<ul style="list-style-type: none"> Constitution d'une équipe dédiée en interne à l'ISR : Comité Développement Durable, <i>asset manager</i> spécialisé, Responsable Développement Durable Organisation des réunions de l'équipe en charge du pilotage de la performance ESG : qualité des participants, périodicité, compte rendus Organes de contrôle interne chargés de vérifier le respect des engagements
Procédure et Pilotage	1	Procédures ISR	G	Définition et suivi des procédures liées à : <ul style="list-style-type: none"> la définition et l'analyse de critères ESG définis et précisés ; la gestion, les travaux, les arbitrages expliquant la définition des critères ESG et le suivi de leur performance. 	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'une stratégie de sélection des actifs en fonction de l'évaluation ESG : <i>best in progress, best in class</i>, exclusion thématique ou sectorielle Elaboration et utilisation d'outils d'aide à la décision (grille multicritères ESG)
	2	Système de management	G	<ul style="list-style-type: none"> Evaluation des impacts Etablissement d'un plan d'actions pour atteindre les objectifs 	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre du <i>plan, act, do, check</i> (PADC)

				<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre du système de management environnemental (SME) : organisation opérationnelle, objectifs annuels, équipes en charge de mettre en œuvre le plan d'action, de s'assurer de l'atteinte des objectifs et de la proposition de correctifs en cas d'écart • Evaluation du SME via une vérification ou une certification par une partie indépendante accréditée : norme ISO 14001 et 14004
	3	Management de l'information	G	<p>Existence d'un système de collecte, de suivi et d'analyse de données quantitatives de performance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'outils en interne tels que plateforme collaborative internet, système d'information interne ou externe • Analyse de données quantitatives de performance (énergie, déchets, eau, qualité de l'air etc.) • Evaluation du système de gestion de ces données via une vérification ou une certification par une partie indépendante accréditée
Reporting		Reporting ESG	G	<p>Compte rendu aux investisseurs formel, régulier et transparent des actions permettant d'atteindre les objectifs ESG annoncés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contenu et fréquence du <i>reporting</i> ESG, notamment : mise à jour des indicateurs ESG, comparaison par rapport à la période de référence précédente • Actions réalisées au cours de la période • <i>Benchmark</i> avec des moyennes de marché • Explication des écarts observés • Respect des standards internationaux : <i>INREV Sustainability Reporting Recommendations</i> (2012), <i>APREA Sustainability Handbook</i> (2012), <i>EPRA Best Practice Recommendations in Sustainability Reporting</i> (Sept. 2014), <i>GRI Sustainability Reporting Guidelines</i> (2013), <i>IIRC Integrated Reporting Framework</i>, (2013), <i>PRI Reporting Framework</i> (2013)

Indicateurs quantitatifs de Performance	1	Energie	E	Connaissance et suivi de l'évolution de la consommation énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • Obtention de labels : BBC, Effinergie, BEPOS etc. • Production et utilisation d'énergies renouvelables • Mise en place de contrats de performance énergétique • Suivi des indicateurs : relevé automatique et/ou manuels, analyse des évolutions par rapport aux périodes précédentes, par rapport à une période de référence, par rapport à des moyennes du marché (avec <i>benchmark</i> interne ou données produits par un observatoire externe) • Indication du périmètre des consommations suivies (parties communes et parties privatives)
	2	CO ²	E	Connaissance et suivi de l'évolution de l'émission de CO ²	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des indicateurs : relevé automatique et/ou manuels, analyse des évolutions par rapport aux périodes précédentes, par rapport à une période de référence, par rapport à des moyennes du marché (avec <i>benchmark</i> interne ou données produits par un observatoire externe) • Indication du périmètre des consommations suivies (parties communes et parties privatives)
	3	Eau	E	Connaissance et suivi de l'évolution de la consommation	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de systèmes d'économie sur les robinets et les chasses d'eau • Recyclage et/ou récupération calorique des eaux grises • Mise en place d'un récupérateur des eaux pluviales • Suivi des indicateurs : relevé automatique et/ou manuels, analyse des évolutions par rapport aux périodes précédentes, par rapport à une période de référence, par rapport à des moyennes du marché (avec <i>benchmark</i> interne ou données produits par un observatoire externe) • Indication du périmètre des consommations suivies (parties communes et parties privatives)
	4	Déchets	E	Connaissance et suivi de l'évolution de la production	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un plan de collecte des déchets recyclables,

				<p>non recyclables, organiques, polluants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suivi des indicateurs : relevé automatique et/ou manuels, analyse des évolutions par rapport aux périodes précédentes, par rapport à une période de référence, par rapport à des moyennes du marché (avec <i>benchmark</i> interne ou données produits par un observatoire externe) • Indication du périmètre des consommations suivies (parties communes et parties privatives) 	
	5	Bien-être	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition de services (conciergerie, crèche, <i>fitness</i>, parking vélos, douche, vestiaire etc.) • Prise en compte de la qualité de l'air • Utilisation de la lumière naturelle
Indicateurs qualitatifs de Performance	1	Confort et bien être des occupants	S	Connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur	<ul style="list-style-type: none"> • Exemples : label « Well », « Bien-être » du <i>Green Rating</i> (lumière naturelle, acoustique, salles d'agrément etc.)
	2	Biodiversité	E	Connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur	<ul style="list-style-type: none"> • Végétalisation des toits et des murs, installation de trames vertes, promotion de la diversité (quantitative et qualitative) des espèces végétales, installation de ruches
	3	Qualité de l'air intérieur	S	Connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur	<ul style="list-style-type: none"> • Conduite d'études sur la qualité de l'air intérieur (QAI), recommandations d'amélioration, qualité de la ventilation et des filtres, utilisation de matériaux non toxiques
	4	Services rendus aux occupants	S	Connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration, commerces et services à proximité • Transports publics • Agrément interne à l'immeuble : conciergerie, crèche, <i>fitness</i>, parking vélos, douche, vestiaire etc.
	5	Services rendus à la collectivité	S	Connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur	<ul style="list-style-type: none"> • Mutualisation des services : crèche, production de chaud-froid, production d'énergie
	6	Evaluation des risques HSE	G	Existence d'un système d'évaluation des risques interne ou externe	<ul style="list-style-type: none"> • Définition des risques pilotés : audit de conformité HSE, pollution des sols etc. • Mise en œuvre des procédures, moyens et outils : critères évalués, fréquence, mesures correctives

	7	Prestataires	G	Sélection et pilotage des prestataires	<ul style="list-style-type: none"> • Choix de prestataires qualifiés et certifiés (norme ISO 14001 / management environnemental) • Existence d'une politique ISR des prestataires • Intégration dans le contrat des prestataires des objectifs ESG • Contrôle du respect par les prestataires de la politique ISR du gestionnaire • Sélection après analyse par une société spécialisée
Certifications environnementales	1	Certification en construction	ESG	Objectifs quantitatifs de certification des immeubles neufs, référentiels retenus, niveau de performance	• Mise en place de certifications : HQE, BREEAM, LEED etc.
	2	Certification en exploitation	ESG	Objectifs quantitatifs de certification des immeubles existants, référentiels retenus, niveaux de performance	• Mise en place de certifications : HQE Exploitation, <i>Breeam in Use</i> etc.
	3	Labels	E	Obtention de labels	• Exemples : BBC, Effinergie etc.
Engagement vis-à-vis des parties prenantes	1	Employés	S / G	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une politique salariale définissant les bénéfices socio-économiques visant à améliorer sur le long terme la performance des employés et à assurer leur contribution à l'augmentation de la valeur de l'entreprise • Mise en place d'un comité de rémunération 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluations internes de la performance et des possibilités d'évolution de carrière de chaque employé par un <i>senior manager</i> • Réalisation par un spécialiste de formations professionnelles, incluant notamment les thèmes de l'environnement, du social et de la bonne gouvernance • Réalisation d'enquêtes mesurant la satisfaction globale des employés ainsi que leurs suggestions d'amélioration. Définition d'un plan d'actions basé sur le retour des enquêtes de satisfaction des employés
	2	Hygiène et sécurité	S	Contrôles réguliers de la santé, de la sécurité et des postes de travail des employés	<ul style="list-style-type: none"> • Information et formation à la prévention des risques professionnels, aux règles d'ergonomie et de manutention • Evaluations physiques (vue, cholestérol, pression artérielle) • Existence d'un Document Unique (évaluation des risques professionnels avec des indicateurs de santé et de sécurité)
	3	Locataires	S / G	Contractualisation avec le locataire en vue d'une répartition des efforts à engager (alignement des intérêts)	<ul style="list-style-type: none"> • « Bail vert » ou annexe environnementale au contrat de bail • Certifications en exploitation • Mise en place d'un guide d'utilisation et/ou d'une plateforme collaborative
	4	Prestataires	S / G	• Prise en compte de critères ESG dans la sélection des prestataires et	• Intégration dans les contrats des prestataires de clause de respect

				le suivi contractuel avec ces derniers	de l'environnement et de la réglementation du droit du travail <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une charte dépassant les exigences réglementaires environnementales (ex : amiante, énergie, ventilation etc.)
	5	Investisseurs	G	Prévention et lutte contre la corruption	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques (réglementaires, financiers, opérationnels) dans les domaines de la Conformité, du Contrôle Interne et de la prévention du blanchiment d'argent • Application des textes de déontologie professionnelle • Mise en œuvre des procédures opérationnelles de contrôle interne (collecte des incidents, traitement, gestion des conflits d'intérêts)
	6	Territoire	S	<ul style="list-style-type: none"> • Définition d'un programme intégrant les questions d'engagement territorial • Existence d'un système de mesure et de gestion de l'impact des projets sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Définition d'un programme intégrant les questions liées à l'impact de la vie de l'immeuble sur le territoire (heures de travail, mutualisation d'espace etc.) • Création et diffusion d'un système d'évaluation des impacts économiques et sociaux sur le territoire : création d'emplois, mixité sociale, effets de l'utilisation de l'actif sur la criminalité, bénéfices économiques et bien-être etc.
Construction et Rénovation	1	Stratégie	G	Fixation d'objectifs spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Recours à la certification « construction » ou « rénovation » • Stratégie bas carbone avec analyse du cycle de vie (ACV) de l'immeuble et/ou solutions technologiques • Utilisation de la ressource bois
	2	Territoire	S	Fixation d'objectifs spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte du territoire dans la définition du programme de l'opération, réalisation et suivi d'une étude d'impact
	3	Matériaux	E	Fixation d'objectifs spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Utilisation de matériaux bas carbone, recyclés, recyclables et/ou à faible toxicité