

2022

**OBSERVATOIRE
DES PRATIQUES DE
LABELLISATION
ISR**
DES FONDS IMMOBILIERS

MARS 2022

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

**AOID**
ŒUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

novethic

INTRODUCTION

2021 marque la première année complète (12 mois) de labellisation pour la version immobilière du Label ISR. Après un départ aussi bien remarqué que remarquable en 2020 avec 12 fonds immobiliers labellisés en trois mois, ce sont 42 fonds supplémentaires qui obtiennent le Label en 2021. Par ailleurs, les fonds qui ont obtenu leur Label ISR en 2020 ont pu expérimenter pour la première fois les audits de suivi qui doivent être réalisés tous les ans.

L'ASPIM, l'OID et Novethic poursuivent leur collaboration pour analyser les caractéristiques de ces fonds, sonder les tendances, collecter les retours d'expériences et étudier les pratiques. Au milieu d'un torrent de nouvelles réglementations et pratiques, notamment européennes, le succès du Label ISR en immobilier en fait un outil de référence au niveau européen, qui pourrait notamment influencer les propositions qui alimenteront la déclinaison immobilière de l'écolabel européen.

CETTE PREMIÈRE ANNÉE DE LABELLISATION ISR DES FONDS IMMOBILIERS SE CONCLUT PAR UN BILAN ET DES RETOURS D'EXPÉRIENCE TRÈS POSITIFS. L'ASPIM SE RÉJOUIT DU NOMBRE CROISSANT DE LABELLISATIONS QUI SE TRADUIT PAR UNE APPROPRIATION DES ENJEUX E,S,G, À TOUTES LES ÉCHELLES DES SOCIÉTÉS DE GESTION, ET FÉDÈRE LES ÉQUIPES EN INTERNE AUTOUR DE L'ISR

L'EXTENSION DU LABEL ISR AUX FONDS IMMOBILIER A OUVERT UN NOUVEAU CHAMP D'ANALYSE DU MARCHÉ DES FONDS DURABLES POUR NOVETHIC QUI A PU AINSI ÉTUDIER SES CAPACITÉS D'INNOVATION PLUS PRÉCISÉMENT

EN PLEIN TSUNAMI RÉGLEMENTAIRE (TAXINOMIE, SFDR OU LEC 29), LE LABEL ISR IMMOBILIER ACCOMPAGNE LA TRANSFORMATION, DE L'INTÉRIEUR, DES GÉRANTS FAISANT D'EUX LES ACTEURS EUROPÉENS LES MIEUX PLACÉS POUR S'INSCRIRE DANS LA DYNAMIQUE DE TRANSITION ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR !



Véronique Donnadieu
Déléguée générale
ASPIM



Anne-Catherine Husson-Traoré
Directrice générale
Novethic

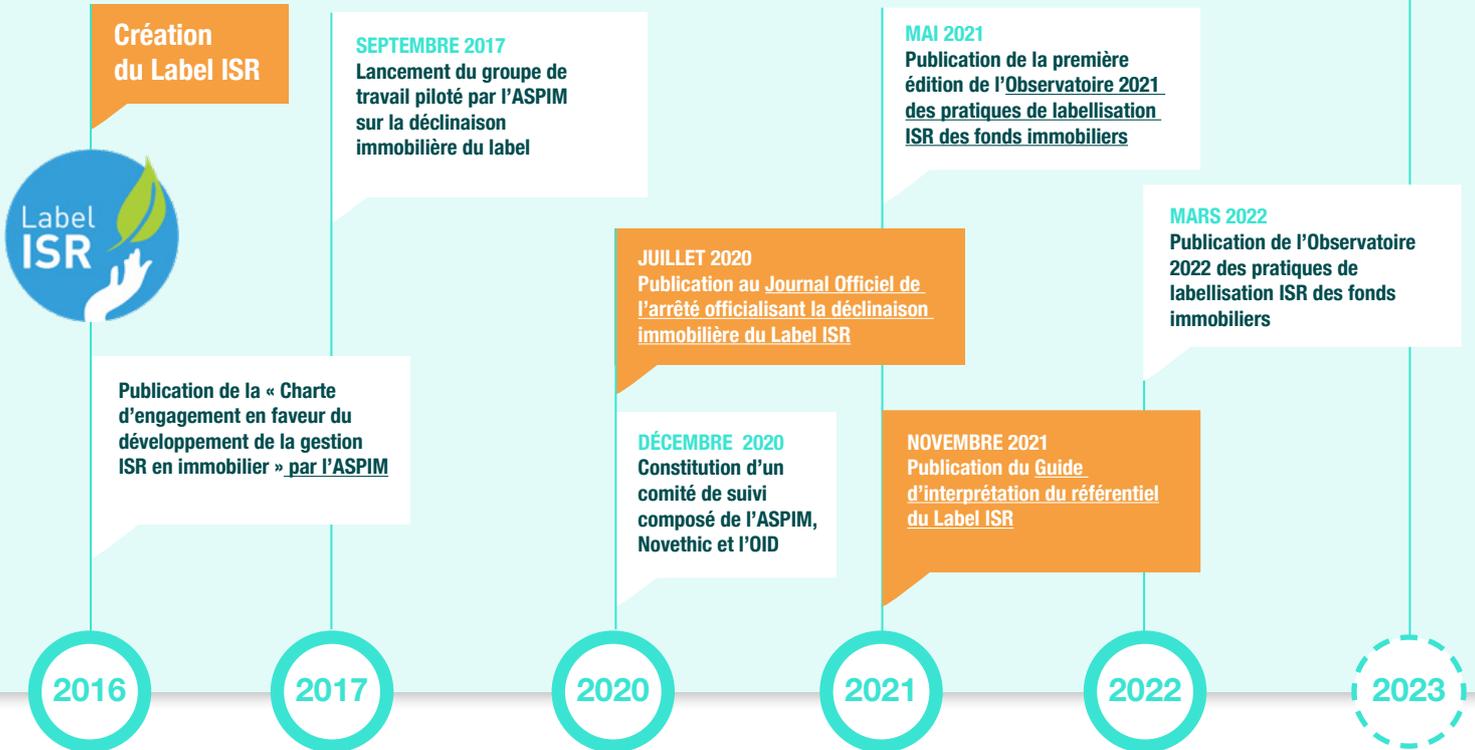


Loïs Moulas
Directeur général
OID

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
LES GRANDES ÉTAPES DU LABEL ISR POUR L'IMMOBILIER.....	3
À RETENIR SUR LE LABEL ISR EN IMMOBILIER.....	4
CARACTÉRISTIQUES DES FONDS IMMOBILIERS LABELLISÉS EN 2021.....	5
LABELLISATION ISR : RETOUR D'EXPÉRIENCE.....	7
UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET NORMATIF EN PLEINE MUTATION	8
BILAN 2021 : LES POINTS FORTS ET AXES D'AMÉLIORATION	10
REMERCIEMENTS.....	11
A PROPOS.....	11

LES GRANDES ÉTAPES DU LABEL ISR POUR L'IMMOBILIER



MÉTHODOLOGIE DE NOTRE DÉMARCHÉ

- 1 Collecte documentaire basée sur les codes de transparence ou par collecte directe auprès des sociétés de gestion des fonds labellisés en 2021
- 2 Conduite d'entretiens pour collecte de retours d'expérience auprès des sociétés de gestion et des organismes d'audit
- 3 Analyse de la base de données et des entretiens conduits
- 4 Rédaction de la publication

LE GUIDE DE L'AUDIT !

Publié en novembre 2021 par le comité du label, le guide d'interprétation du référentiel du Label ISR apporte des précisions sur les exigences du Label en immobilier. Il s'applique automatiquement pour les fonds candidats et à compter du 29 mai 2022 pour les audits de suivi de fonds labellisés. Certaines spécifications peuvent avoir un impact significatif : obligation de définir une grille ESG spécifique pour des actifs en VEFA ou en rénovation, exclusion des seuls actifs immobiliers en acquisition ou cession, éligibilité sous certaines conditions, exigences de la part de valeurs mobilières, etc.

NOS OBJECTIFS

Analyser les caractéristiques des fonds immobiliers labellisés ISR

Comparer les stratégies et les grilles ESG des fonds immobiliers labellisés ISR

Interpréter l'évolution des pratiques au regard du contexte réglementaire et normatif

Alimenter les réflexions quant à l'évolution du référentiel du Label ISR

À RETENIR SUR LE LABEL ISR EN IMMOBILIER

En 2021, 3 milliards ont été investis par des épargnants dans les fonds immobiliers labellisés ISR (soit 28% de la collecte globale des fonds grand public).

Les résultats 2021 des fonds labellisés grand public n'ont indiqué aucune surperformance ou sous-performance par rapport au reste du marché. La performance globale des OPCI grand public ISR est identique à la moyenne du marché (4,4 %) et le taux de distribution des SCPI ISR s'établit à 4,43 % contre 4,45 % pour l'ensemble du marché.

54 FONDS IMMOBILIERS

avaient obtenu le Label ISR au 31/12/2021, gérés par 28 sociétés de gestion

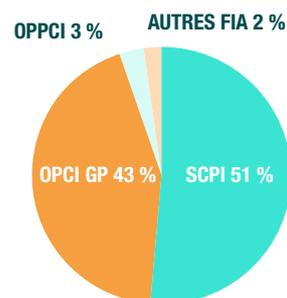
24 % DU MARCHÉ GLOBAL DES FIA IMMOBILIERS

est labellisé ISR au 31/12/2021*

SOIT 4X PLUS EN 1 AN

**45 milliards d'euros labellisés sur un actif net estimé à 186 milliards € pour l'ensemble des FIA immobiliers au 31/12/2021)*

RÉPARTITION DES VALEURS LABELLISÉES PAR TYPE DE VÉHICULE FINANCIER AU 31/12/2021



20 SCPI, représentant 51% des encours
11 OPCI GP (grand public), représentant 43% des encours
11 OPPCI, représentant 3% des encours
12 autres FIA (FPS, SCI, sociétés commerciales, etc.), représentant 2% des encours

RAPPEL : LES PRINCIPES DU LABEL ISR

LES EXIGENCES DU LABEL ISR S'ARTICULENT AUTOUR DE SIX PILIERS

PILIER I

les objectifs recherchés par le fonds au travers de la prise en compte des critères ESG

1

Les sociétés de gestion doivent indiquer la nature des objectifs suivis au travers de la prise en compte des critères ESG de leurs fonds et la manière dont ils communiquent dessus auprès des investisseurs.

PILIER IV

la politique d'engagement des parties prenantes

4

Les sociétés de gestion doivent inclure les parties prenantes dans leur démarche ESG. En ce sens, les fonds décrivent le nombre de parties prenantes impliquées, les moyens mis en œuvre (cohérents avec la politique d'engagement).

PILIER II

la méthodologie d'analyse de la performance ESG des actifs immobiliers

2

La société de gestion doit formaliser sa démarche ISR dans un document (code de transparence, prospectus etc.) disponible aux investisseurs, dans lequel elle détaille les moyens techniques et humains dédiés à la stratégie ISR du fonds.

PILIER V

la transparence

5

Les fonds doivent communiquer a minima aux investisseurs de façon annuelle des informations sur leur analyse ESG (rapport de gestion, informations sur l'évaluation etc.)

PILIER III

la prise en compte des critères ESG dans la construction du portefeuille

3

Les fonds doivent évaluer la performance ESG de leurs actifs au regard d'une grille de critères ESG (un critère correspond à une question), et expliquer comment cette évaluation est intégrée dans les décisions de gestion et d'investissement. Les fonds ont le choix entre une approche best-in-progress (l'amélioration de la performance des actifs dans le temps dont la note est en-dessous du seuil fixé) et une approche best-in-class (le maintien de la performance des actifs performants dans le temps).

PILIER VI

le suivi des performances ESG

6

Les fonds doivent communiquer sur les moyens mis en œuvre pour suivre la performance ESG de leur portefeuille d'actifs. Ce suivi repose également pour les fonds best-in-progress sur la description des plans d'action ainsi qu'un reporting annuel sur huit indicateurs d'impact a minima.

[CLIQUER ICI POUR EN SAVOIR PLUS SUR LE LABEL ISR EN IMMOBILIER](#)

CARACTÉRISTIQUES DES FONDS IMMOBILIERS LABELLISÉS EN 2021

42
FONDS
IMMOBILIERS
ONT ÉTÉ
LABELLISÉS
EN 2021

En 2021, 42 fonds ont été labellisés ISR (12 en 2020). Cette nouvelle année de labellisation, confirme ainsi le succès du Label pour les fonds immobiliers ! Cinq sociétés de gestion qui ont labellisé un fonds en 2021 en avaient déjà labellisé en 2020, sur les 26 qui ont labellisé un fonds en 2021.

Plusieurs stratégies de labellisation se distinguent d'une société de gestion à une autre. Certaines ont tendance à développer une nouvelle gamme de fonds créés pour le Label ISR : plus d'un fonds sur trois (38%) a été créé en 2020 ou 2021. Ils détiennent au 31/12/2021 moins de 4% de la capitalisation totale labellisée ISR. Le reste est réparti entre les 25 fonds créés avant 2020, dont les neuf plus importants représentent 85% de la valeur totale des encours labellisés ISR, et sont tous des fonds grand public. L'objectif pour ces fonds est de séduire les investisseurs épargnants, de plus en plus sensibles aux thématiques ISR.

Bien que la plupart des fonds immobiliers adoptent une stratégie diversifiée, le bureau reste la typologie préférée par les fonds, puisqu'ils sont 78% à en détenir dans leur portefeuille, devant le commerce. Un tiers des fonds détiennent notamment des actifs de santé, avec plusieurs fonds dédiés uniquement à ce type d'actifs. Plus de la moitié des fonds détiennent enfin des actifs sur un périmètre paneuropéen, voire international.

LA STRATÉGIE D'AMÉLIORATION DE NOTE TOUJOURS PRÉDOMINANTE

La stratégie best-in-progress domine toujours largement le paysage ISR en immobilier en 2021. Seuls 7 fonds appliquent une approche uniquement best-in-class, le reste des fonds adoptant une stratégie soit mixte (avec une poche en amélioration de note et une poche en sélectivité), soit une stratégie purement best-in-progress. En valeur, ce sont ainsi 98% de la capitalisation qui sont couverts avec une approche best-in-progress. Lorsque l'on sait que l'enjeu de la transition écologique réside principalement dans l'amélioration du parc existant, c'est donc une dynamique vertueuse !

Une autre pratique largement répandue dans les milieux financiers traditionnels (de valeurs mobilières) sont les politiques d'exclusion. L'approche consiste à éviter systématiquement certains investissements, selon des critères comme le type d'activité, la localisation, etc. En immobilier, cette pratique est minoritaire, puisqu'elle est appliquée par moins de la moitié des fonds labellisés, et souvent uniquement sur la poche de valeurs mobilières. Des approches spécifiques à l'immobilier comme l'exclusion d'actifs selon leur classe de DPE commencent toutefois à voir le jour.

GRILLES ET NOTATION ESG : RÉPARTITION DES CRITÈRES SUR LES PILIERS ESG

Pour évaluer la performance extra-financière de leurs actifs sous gestion, les fonds immobiliers doivent élaborer une grille ESG. Celle-ci se base sur un ensemble de critères qui reflètent les caractéristiques ESG d'un bâtiment, et sert d'outil de mesure pour fixer des notes seuils et des objectifs d'amélioration de la performance du bâtiment. Les critères se répartissent sur les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) selon des pondérations choisies par la société de gestion et encadrées par le référentiel du Label. Le nombre de critères, lui, peut varier significativement d'une grille à une autre, pouvant aller de 9 à 140 pour certains fonds. Plus le nombre de critères est important, plus la collecte est complexe et fastidieuse, et plus la stratégie d'amélioration est diffuse (donc difficile à expliquer aux parties prenantes et à mettre en œuvre). Le nombre de critères moyen est de 40 en 2021, alors qu'il était de 55 en 2020.

40
CRITÈRES
EN MOYENNE PAR
GRILLE ESG

Les pondérations moyennes des trois piliers ESG suivent fidèlement les fourchettes de pondération proposées par le référentiel du Label ISR. Comme en 2020, c'est donc le pilier environnemental qui a le plus de poids sur la note ESG des actifs sous gestion. Quelques fonds se démarquent toutefois par une prépondérance accordée au pilier social, souvent caractéristique de fonds liés aux actifs de santé (cliniques, EPHAD, etc.). Cette liberté donnée aux pondérations permet d'adapter la grille aux objectifs des différents fonds.

PONDÉRATION MOYENNE DES TROIS PILIERS ESG



© OID 2022

Fourchettes de pondération imposées par le Label
 Entre 30% et 60% Entre 20% et 50% Entre 20% et 30%

INDICATEURS D'IMPACT : QUEL REPORTING POUR LE SUIVI DE LA DÉMARCHÉ ?

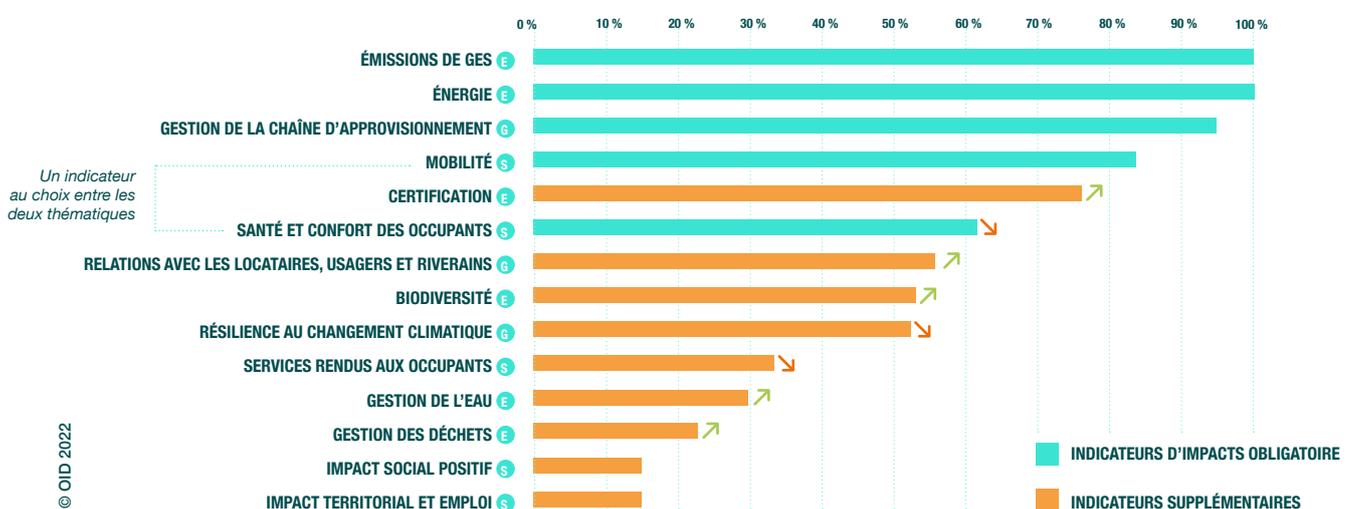
Afin de mesurer l'impact réel de la stratégie ISR, le pilier VI du référentiel du Label impose aux fonds de publier annuellement plusieurs indicateurs, appelés indicateurs d'impact. Quatre de ces indicateurs sont imposés, et quatre autres doivent être choisis par les sociétés de gestion selon la stratégie de leurs fonds. Ils doivent couvrir les trois thématiques ESG. Conformément aux exigences du Label ISR, les principaux indicateurs publiés sont les consommations énergétiques, les émissions de GES, ainsi que la part des prestataires qui

ont signé une clause ESG. Pour les enjeux sociaux, l'enjeu de mobilité est le premier pris en compte, via la proximité aux transports en commun (sans uniformité quant à la distance à prendre en compte : 500 m, 1 km, etc.), ou la part des actifs possédant certains équipements comme un local vélo ou des bornes de recharge de véhicule électrique. Pour les thématiques de santé et confort des occupants, les indicateurs publiés suivent souvent le contrôle de la qualité de l'air ou bien la présence d'espaces de détente sur site. Particulièrement prisée des investisseurs français, la détention ou non d'un label ou d'une certification (HQE, BREEAM) par les bâtiments est un indicateur pour 76% des fonds.

Au-delà de ces premiers indicateurs relativement consensuels, les fonds adaptent leurs indicateurs d'impact selon les particularités de leur stratégie ESG. Plus de la moitié des sociétés de gestion ont choisi ici des indicateurs d'impact sur les enjeux de résilience au changement climatique et de biodiversité. Avec les nouvelles obligations de reporting introduites par l'art.29 de la Loi Energie Climat, ces thématiques pourraient gagner en importance dans les prochaines années du fait des attentes des investisseurs (ce dispositif impose un reporting renforcé pour sur les enjeux climat et biodiversité pour les acteurs financiers et organismes de placement collectifs de plus de 500M € d'encours). Certaines sociétés de gestion ont par ailleurs décidé d'utiliser le cadre de reporting des *principle adverse impacts* du [règlement européen SFDR](#) pour les indicateurs d'impact.

Longtemps considérée comme une force du Label, la liberté laissée aux sociétés de gestion dans le choix des indicateurs d'impacts pose aujourd'hui toutefois une problématique de comparabilité des performances ESG entre les différents fonds labellisés ISR. Avec l'augmentation du nombre de fonds labellisés, les investisseurs sont aujourd'hui pourtant demandeurs d'éléments de comparaison facilement accessibles pour orienter leurs décisions d'investissement.

LES THÉMATIQUES DES INDICATEURS D'IMPACT RETENUS PAR LES SOCIÉTÉS DE GESTION



LABELLISATION ISR : RETOUR D'EXPÉRIENCE

QUEL IMPACT SUR LA STRATÉGIE DU FONDS ?

Les sociétés de gestion qui avaient obtenu le Label ISR en 2020 nous ont partagé leur retour d'expérience après un an de vie avec le Label. Sur les 8 sociétés de gestion qui avaient labellisé un fonds en 2020, la plupart ont dupliqué la démarche sur un ou plusieurs autres fonds entre 2021 et 2022, ou prévoient de le faire prochainement. Elles bénéficient toutefois des enseignements de leur première expérience de labellisation pour s'améliorer. Certaines sociétés conseillent ainsi de ne pas multiplier le nombre de critères constituant les grilles d'évaluation ESG, afin de pouvoir identifier facilement les axes d'amélioration de note et les expliquer aux parties prenantes. Pour certains fonds détenant un portefeuille d'actifs avec plusieurs centaines de lignes, l'engagement d'amélioration de note pour chacun des bâtiments peut se révéler être un véritable casse-tête pour la société de gestion si les ressources humaines ne sont pas suffisantes. Pour plusieurs d'entre elles, la labellisation ISR a entraîné l'allocation d'un ETP entièrement dédié à la mise en œuvre du plan d'action. Un nombre important d'ateliers et de formations pédagogiques ont été mis en place afin de préparer les équipes et fédérer les différents départements autour du projet de labellisation et plus globalement des problématiques ESG.

LES PREMIERS AUDITS DE SUIVI ONT EU LIEU !

Les fonds immobiliers labellisés en 2020 ont expérimenté en fin d'année dernière ou début 2022 leur audit de suivi annuel. Cela a été l'occasion pour les auditeurs de revenir sur certains éléments qui n'avaient pu être vérifiés lors de l'audit initial ainsi que sur quelques points de non-conformité qui avaient pu y être constatés. Afin de faciliter le déroulé de ces audits, certaines sociétés de gestion ont donné un accès total à leur base de données, permettant ainsi aux auditeurs de pouvoir procéder à des vérifications poussées et notamment une revue des preuves de l'engagement du plan d'action basée sur les devis signés, les PV de comités, les factures, etc.

POLITIQUE D'ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES : LES BONNES PRATIQUES

Pour obtenir le Label ISR, les fonds d'investissement doivent formaliser leurs actions d'engagement des parties prenantes, en interne comme en externe, dans un document accessible sur le site internet du fonds, conformément au pilier IV du référentiel. La recherche documentaire effectuée à l'occasion de cette étude montre que 65% seulement des fonds mettent effectivement cette documentation à disposition sur la page du fonds. La définition d'un cadre clair est d'autant plus importante que cette documentation est susceptible d'être vérifiée au moment des audits, pouvant aller jusqu'à la vérification de la mise en œuvre effective des actions indiquées.

PARTIES PRENANTES PRINCIPALEMENT ÉVOQUÉES DANS LES POLITIQUES D'ENGAGEMENT



Prestataires
(property managers,
entreprises
de travaux, etc.) :

72%



Locataires et
usagers

68%



Collaborateurs et
associés

64%



Investisseurs

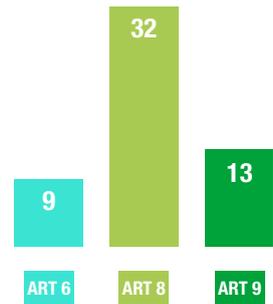
52%

UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET NORMATIF EN PLEINE MUTATION

CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'EXTRA-FINANCIER : UN ENJEU DE LISIBILITÉ

Le Label ISR s'inscrit dans un cadre normatif et réglementaire en pleine mutation. L'approche n'est pas la même entre une démarche volontaire de labellisation et la mise en conformité des documentations et pratiques avec des exigences de transparence extra-financières, et les sociétés de gestion distinguent le plus souvent complètement les deux niveaux. Toutefois, certaines réglementations comme la Doctrine 2020-03 de l'AMF, le règlement SFDR, la taxinomie européenne, et les nouvelles exigences du rapport art.29 peuvent impacter la stratégie ISR des fonds.

CLASSIFICATION SFDR DES FONDS IMMOBILIERS LABELLISÉS ISR AU 31/12/2021



CLASSIFICATION SFDR

Entré en vigueur en mars 2021, le règlement SFDR impose un cadre de transparence aux fonds d'investissement selon leur degré de prise en compte de caractéristiques environnementales et sociales. Il répartit les fonds en trois catégories avec des exigences de transparence spécifiques : les fonds article 6 (sans intégration d'enjeux extra-financiers), les fonds article 8 (prise en compte de caractéristiques environnementales et/ou sociales) et les fonds article 9 (poursuite d'un objectif d'investissement durable). Cette classification a parfois été reprise comme un label par certains investisseurs et sociétés de gestion. Il est toutefois important de souligner que cette approche réglementaire diffère d'une démarche de labellisation qui est opérationnelle et volontaire.

IMPACTS DES RÈGLEMENTATIONS FRANÇAISES ET EUROPÉENNES SUR LES PILIERS DU LABEL ISR

	ART. 29 LEC	DOCTRINE 2020-03 DE L'AMF	SFDR	TAXINOMIE EUROPÉENNE	
			ART 6	ART 8	ART 9
PILIER I Objectifs recherchés	✓				✓
PILIER II Méthodologie d'analyse	✓	✓	✓	✓	✓
PILIER III Critères ESG	✓	✓		✓	✓
PILIER IV Politique engagement des PP					
PILIER V Transparence renforcée	✓	✓	✓	✓	✓
PILIER VI Suivi des performances	✓		✓	✓	✓
	EN SAVOIR PLUS	EN SAVOIR PLUS	EN SAVOIR PLUS	EN SAVOIR PLUS	

LABEL ISR : SES HOMOLOGUES EUROPÉENS

La labellisation d'un fonds d'investissement est aujourd'hui avant tout un outil de communication auprès des investisseurs et épargnants, en disposant d'un « tampon » de crédibilité. Les investisseurs qui souhaitent investir dans des fonds responsables peuvent aujourd'hui s'appuyer sur une pluralité de labels. En France, trois labels permettent d'identifier les fonds durables : le Label ISR, attribué aux fonds poursuivant une démarche responsable ESG, le label Greenfin, attribué aux fonds dédiés au financement de la transition écologique, et le label Finansol, attribué aux fonds d'activités génératrices d'utilité sociale. En immobilier, seul le Label ISR est une pratique courante. Finansol compte à ce jour un seul fonds immobilier labellisé, et Greenfin aucun parmi les 75 fonds labellisés, du fait d'un référentiel particulièrement exigeant et peu adapté à la réalité de la filière.

La France n'est pas le seul marché à adopter cette pratique de labellisation. L'Autriche, la Belgique, l'Allemagne, le Luxembourg et d'autres pays européens possèdent également des méthodologies pour labelliser les fonds d'investissement (plus d'informations ici). Avec un peu moins de 650 fonds labellisés, le label belge Towards sustainability

créé en 2019 est le deuxième label d'Europe en nombre de fonds labellisés. Son référentiel a intégré depuis 2021 quelques critères spécifiques aux fonds immobiliers, mais seul un fonds immobilier a obtenu ce label. Le label autrichien Umweltzeichen créé en 2004, dénombre cinq fonds immobiliers labellisés à ce jour. Ce label exige un niveau de conformité avec un référentiel spécifique au bâtiment : klimaaktiv et classe les actifs immobiliers selon leur performance environnementale suivant un barème à points. Au Luxembourg, le label LuxFLAG ESG créé en 2014 dénombre deux fonds immobiliers labellisés.

Sur le marché européen, le Label ISR français est celui qui possède aujourd'hui la plus grande couverture de fonds immobiliers en Europe. L'Ecolabel européen pour les produits financier, toujours en cours d'élaboration, permettra dès 2023 de labelliser les fonds d'investissement selon leur performance environnementale. Ce label dépend notamment des critères techniques de la taxinomie européenne et du EU Green Bond Standard, dans une approche apparentée à la stratégie best-in-class. Afin d'adopter un cadre spécifique et adapté aux fonds immobiliers, l'expérience française pourrait influencer les réflexions européennes sur l'évolution du référentiel pour cette classe d'actifs. Il faudra pour ce faire travailler à son internationalisation, puisqu'aujourd'hui 68% des des fonds sont détenus par des sociétés françaises (Novethic 2021).

PANORAMA DES LABELS EUROPÉENS

NOMS DES LABELS	PAYS	RÉFÉRENTIEL IMMOBILIER SPÉCIFIQUE	NOMBRE DE FONDS IMMOBILIERS LABELLISÉS AU 31/12/2021	TOTAL DES FONDS LABELLISÉS AU 31/12/2021*
Label ISR	 France	OUI	54	949
Greenfin	 France	OUI	0	75
Finansol	 France	NON	1	175
Towards sustainability	 Belgique	OUI	1	642
Umweltzeichen	 Autriche	OUI	5	206
LuxFLAG ESG	 Luxembourg	NON	2	278
LuxFLAG Climate Finance	 Luxembourg	NON	0	5
LuxFLAG Environnement	 Luxembourg	NON	0	8
FNG-Siegel	 Allemand	NON	0	169
Nordic Swan	Pays nordiques	NON	0	75
Ecolabel (en cours d'élaboration)	 Europe	NON	0	0

Source : Novethic 2021, Market Data - Fonds durables Europe au 31/12/2021

BILAN 2021 : LES POINTS FORTS ET AXES D'AMÉLIORATION

POINTS FORTS

1

MONTÉE EN PUISSANCE ET FÉDÉRATION DES ÉQUIPES ET DES DIFFÉRENTS MÉTIERS AUTOUR DU LABEL ISR ET DES PROBLÉMATIQUES ESG

Le Label ISR entraîne les sociétés de gestion dans une démarche structurante et les oblige à définir des *process* clairs et écrits sur la manière dont les enjeux ESG sont intégrés dans la vie quotidienne de la société de gestion. La labellisation ISR permet d'acculturer l'ensemble des équipes à ces problématiques notamment via des formations concrètes dédiées.

2

AMÉLIORATION DE LA GOUVERNANCE DES SGP

Les équipes RSE ont désormais un rôle central au sein de la société de gestion et sont même souvent représentées au niveau des instances dirigeantes. Cela influe sur les stratégies d'investissement. Aujourd'hui, il faut noter qu'un certain nombre de sociétés de gestion ont mis en place des audits ESG et que les dossiers qui passent en Comité d'investissement sont scrutés sous le spectre ISR.

3

UNE RÉPLICABILITÉ FACILITÉE

L'orientation *process* du Label plutôt que performance en fait un outil facilement répliquable parmi les fonds gérés une fois la méthodologie développée pour le premier

4

UN OUTIL DE COMMUNICATION AVEC UN IMPACT FORT

L'ISR se fait une place sur les marchés financiers. Les investisseurs professionnels, qui sont contraints de proposer des UC labellisées dans le cadre de la loi PACTE, mais aussi les épargnants, pour lesquels l'ISR devient un investissement de plus en plus attractif ([Ifop 2021](#)), sont nombreux à être séduits par sa démarche responsable.

AXES D'AMÉLIORATION

1

MANQUE DE COMPARABILITÉ ENTRE LES FONDS

De nombreuses sociétés de gestion regrettent aujourd'hui le manque de comparabilité des notes ESG des fonds, puisqu'elles sont basées sur des grilles propres à chaque fonds. Les notes de deux fonds peuvent être extrêmement différentes (20/80) et décorrelées de la performance des actifs. Pour autant une démarche vertueuse peut avoir été mise en place dans les deux.

2

UN HORIZON TEMPOREL RÉDUIT ET PEU ADAPTÉ À LA RÉALITÉ DE L'IMMOBILIER

Le cycle de labellisation, qui dure trois ans, constitue aujourd'hui l'un des principaux défis du Label ISR pour les fonds qui appliquent une stratégie de *best-in-progress*, ne permettant pas de faire entrer un projet de rénovation majeure par exemple.

3

LA FIABILITÉ DES DONNÉES TOMBE EN DEHORS DU CADRE DU LABEL

Si le référentiel exige un niveau de transparence sur la méthodologie de construction de la grille ESG élevé, l'audit se concentre aujourd'hui principalement sur les *process* mis en œuvre et non sur la qualité de la donnée d'entrée, souvent apportée par des prestataires externes.

4

UN RÉFÉRENTIEL QUI RESTE COMPLEXE ET SOUMIS À INTERPRÉTATION

Malgré la publication du guide d'interprétation du référentiel du Label ISR, un certain nombre d'exigences restent aujourd'hui soumises à la libre interprétation des auditeurs, entraînant des différences d'attente d'un organisme d'audit à l'autre.

REMERCIEMENTS

Cette étude a été rédigée par **Corentin Henriol**, chargé de projet – OID, et **Delphine Mourot**, responsable de programme – OID, sous la supervision d'un Comité de suivi composé de **Anne-Laure Bouin**, chargée d'études – ASPIM, **Véronique Donnadieu**, déléguée générale – ASPIM, **Anne-Catherine Husson-Traoré**, directrice générale – Novethic, **Edwin Marveaux**, analyste junior – ASPIM, **Julien Mauffrey**, directeur des études – ASPIM, **Lorène Moretti**, Sustainable Funds Market Expert – Novethic, et **Loïs Moulas**, directeur général – OID.

Nous remercions tout particulièrement l'ensemble des sociétés de gestion qui ont fourni des informations sur les fonds labellisés et le processus de labellisation, ainsi que les diverses parties prenantes qui ont été entendues : 123 Investment Managers, Afnor, BNP Paribas Real Estate, Deloitte, Foncière Magellan, Keys REIM, La Française REM, Norma Capital, Novaxia Investissement, OFI Pierre, Perial AM, Primonial REIM, Raise REIM, Roche Durbar et associés, Sofidy, Swisslife AM.

A PROPOS



OID

L'Observatoire de l'Immobilier Durable – OID – est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable et l'innovation. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble plus de quatre-vingts membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France sur toute sa chaîne de valeur. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international



ASPIM

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2021, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 280,4 milliards €.



NOVETHIC

L'accélérateur de transformation durable du Groupe Caisse des Dépôts.

Informier, former et susciter l'action des acteurs financiers, des entreprises et des citoyens est notre mission. À la croisée des stratégies de finance durable et des pratiques de responsabilité sociale des entreprises, Novethic déploie ses expertises – média, recherche, audit et formation - pour permettre aux professionnels de relever les défis de la transformation durable. Fondée en 2001, Novethic est une filiale du Groupe Caisse des Dépôts.



NOUS CONTACTER

Observatoire de
l'Immobilier Durable
12 rue Vivienne
75002 Paris
Tél +33 (0)7 69 78 01 10

contact@o-immobilierdurable.fr

o-immobilierdurable.fr/
www.taloen.fr/