

Investissement Responsable en Immobilier

Chiffres du marché français 2016



avec le soutien de **ASPIM**

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

L'efficacité énergétique et les critères environnement et sociaux se diffusent rapidement dans la gestion immobilière

L'article 173 de la loi de Transition Énergétique et Écologique (TEE) met clairement l'analyse Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) à l'agenda de tous les investisseurs, y compris en immobilier. Afin de mesurer les tendances de ce marché, Novethic a enquêté entre juin et novembre 2016 sur les pratiques des sociétés de gestion françaises. Le panel des répondants comprend **20 des principales sociétés de gestion de fonds immobiliers** opérant sur le marché français qui gèrent **90 milliards d'euros** d'encours au 31 décembre 2015.

Celles-ci démontrent une forte dynamique : alors qu'elles ont déjà largement déployé l'analyse de la performance énergétique des actifs, plus de la moitié d'entre elles dispose à présent d'objectifs chiffrés d'amélioration, portant sur l'énergie, mais aussi d'autres aspects environnementaux et sociaux.

Analyse de la performance énergétique : une pratique devenue standard

L'analyse de la performance énergétique des bâtiments constitue désormais une pratique standard pour le marché. La pression réglementaire a conduit 9 répondants sur 10 à intégrer l'efficacité énergétique des bâtiments dans leur gestion.

Fonds et mandats déclarés « ISR » ou thématiques

8,9 Mds€ +45%

24 fonds et mandats représentant 8,9Mds€ investissent dans des bâtiments sélectionnés selon une démarche ISR structurée à l'aune d'une analyse ESG et/ou selon une approche thématique.

Suivi ESG des portefeuilles et amélioration de la performance

24,7 Mds€ +46%

8 sociétés de gestion déclarent mener des analyses environnementales et sociales pour suivre l'impact des actions d'amélioration. Par ailleurs, les objectifs d'amélioration chiffrés concernent désormais un tiers des actifs immobiliers.

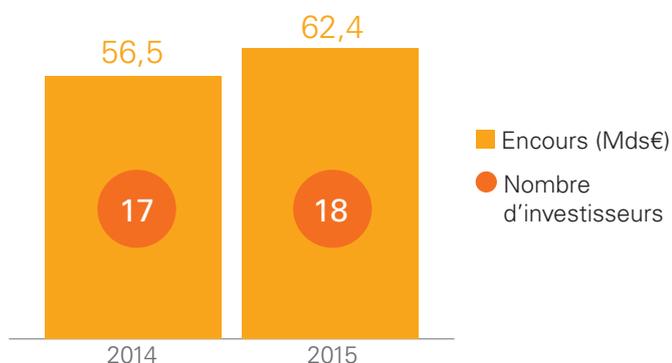
La formalisation et le déploiement des politiques ESG se poursuivent

62,4 Mds€ +10%

18 sociétés de gestion ont défini une politique ESG pouvant prendre la forme de politiques d'investissement responsable, de politiques ou chartes RSE ou développement durable. Ces politiques concernent un volume d'encours de 62,4Mds€, soit 70% des encours déclarés par le panel.

Intégration des critères environnementaux et sociaux

Formalisation de politiques



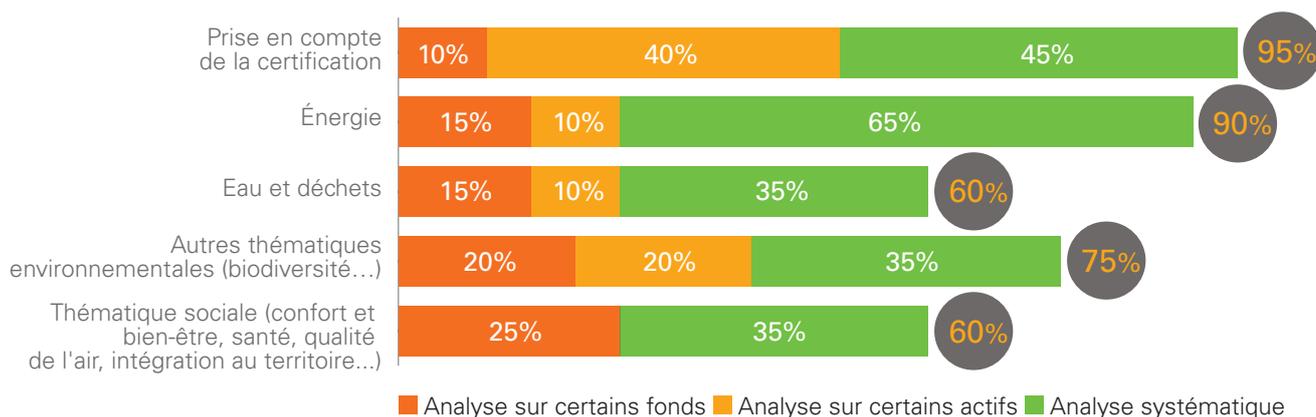
18 répondants déclarent avoir formalisé une politique d'investissement responsable.

Ces politiques couvrent, pour près de 80% d'entre elles, l'énergie, suivie par l'eau et les déchets (76%). Elles couvrent également des critères sociaux comme la relation avec les locataires ou les sous-traitants.

Les politiques ESG s'appliquent à 62,4 milliards d'euros d'actifs immobiliers, soit 67% des actifs du panel. 50% des répondants déploient cette politique d'investissement sur la totalité de leurs actifs immobiliers. 40% du panel est signataire des PRI. Plus de deux tiers participent par ailleurs à des initiatives dédiées à l'immobilier (GRESB, OID...) sans que l'une d'entre elles ne fasse consensus au sein du secteur.

Analyse à l'acquisition

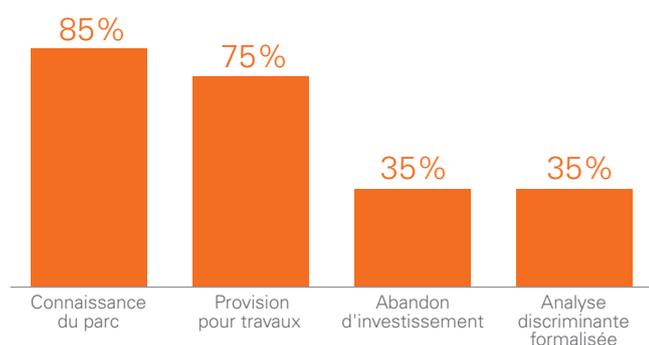
Part du panel effectuant une analyse extra-financière à l'acquisition



Au-delà des obligations réglementaires (vérification de la présence de polluants comme l'amiante, mise en conformité des bâtiments pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite), 95% des répondants prennent en compte les certifications environnementales dans leurs choix d'acquisition, et 65% du panel analyse systématiquement la performance énergétique des bâtiments à l'acquisition. Outre les critères environnementaux largement répandus, l'analyse sociale traite de l'intégration au territoire, de la santé, de la mixité sociale et fonctionnelle, et de plus en plus du confort et du bien-être des occupants.

11 investisseurs combinent une analyse de critères environnementaux et sociaux pour au moins une partie de leurs acquisitions. Cette analyse ESG est systématique pour 25% du panel.

Usage de l'analyse préalable à l'acquisition



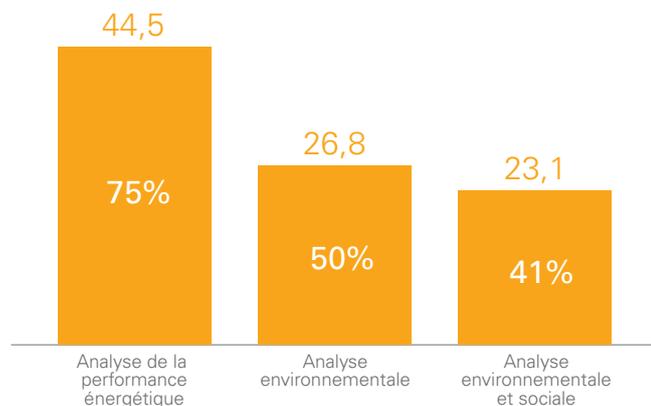
Les analyses énergétiques et environnementales réalisées à l'acquisition sont utilisées dans 85% des cas pour connaître le parc, mais aussi pour l'évaluation du potentiel d'amélioration des bâtiments, et dans ¼ des cas, pour provisionner le montant des travaux à réaliser et mettre en place un plan d'amélioration.

Pour 39% du panel, cette analyse peut conduire à écarter des acquisitions tandis que 35% du panel a formalisé le caractère discriminant de ce type de sélection, contre 19% en 2014.

• Suivi pendant la gestion et l'exploitation

Suivi de la performance pendant la détention des actifs

Encours faisant l'objet d'un suivi extra-financier (Mds€) et part du panel concerné



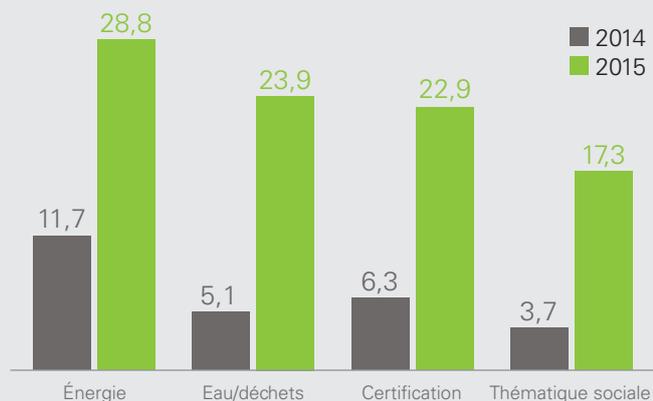
75% des gestionnaires immobiliers mesurent la performance énergétique des bâtiments, par le biais de collecte de factures et la mise en place de compteurs pour le suivi des consommations, mais aussi d'audits énergétiques et environnementaux.

Ceci permet de suivre l'efficacité des actions d'amélioration et d'identifier les bâtiments pour lesquels des travaux sont à prévoir.

41% du panel réalise non seulement un suivi des critères environnementaux mais aussi sociaux.

Une nette progression dans la formalisation d'objectifs d'amélioration de la performance

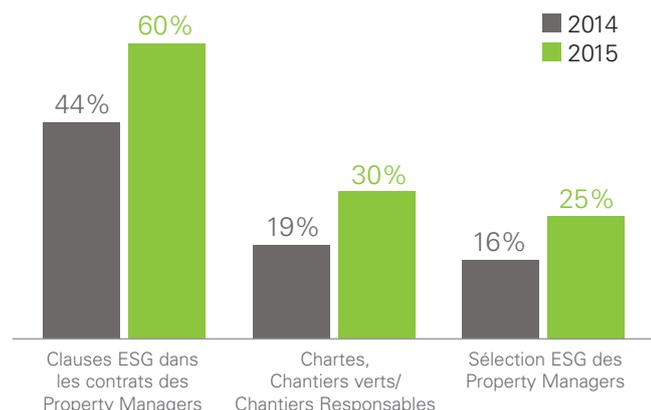
Encours faisant l'objet d'un objectif chiffré d'amélioration (Mds€)



55% des investisseurs ont formalisé des objectifs d'amélioration chiffrés sur la performance énergétique, la consommation d'eau, la gestion des déchets ou sur l'obtention de certifications, mais aussi sur des critères sociaux. Ils ont étendu ces objectifs à de plus larges volumes d'actifs immobiliers. Ainsi, près d'un tiers des actifs immobiliers détenus par le panel sont à présent associés à des objectifs chiffrés d'amélioration de la performance énergétique.

Relations avec les parties prenantes

Encours faisant l'objet d'un objectif chiffré d'amélioration (Mds€)

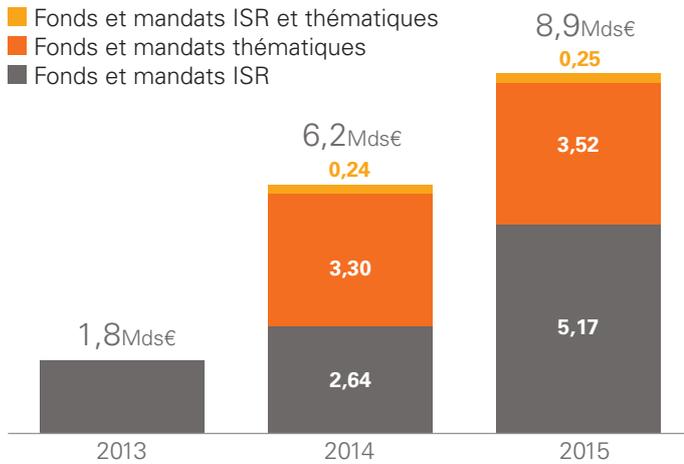


La relation avec les sous-traitants et la sensibilisation des locataires sont deux éléments clefs dans l'amélioration des performances environnementales des bâtiments durant l'exploitation.

60% du panel a établi des clauses ESG aux contrats avec les property managers, qui incluent le respect des politiques ESG ou encore la collecte d'informations environnementales, et un quart du panel indique sélectionner ses property managers après analyse de leurs politiques ESG.

Pour sensibiliser les locataires, les gestionnaires mettent en place des guides de bonnes pratiques environnementales à destination des locataires, des comités environnementaux, ainsi que des annexes environnementales, lesquelles sont obligatoires pour les bâtiments commerciaux de plus de 2000m².

Evolution des encours (en Mds€) des fonds déclarés ISR et thématiques



22 fonds et 2 mandats immobiliers, gérés par huit investisseurs sont déclarés ISR et/ou thématiques en 2015, totalisant 8,9 milliards d'euros, soit 10% des encours détenus par le panel. La croissance de 45% observée en 2015 s'explique non seulement par le recensement de 5 nouveaux fonds, mais aussi par la collecte des fonds existants.

La grille d'analyse des critères ESG associée à ces fonds impacte non seulement la sélection des bâtiments, mais aussi leur exploitation lors de la phase de détention.

Les fonds thématiques optent pour des approches dont la logique varie sensiblement selon le thème retenu. Alors que les fonds thématiques environnementaux optent pour les actifs offrant les meilleures performances sur ce thème, les thématiques sociales s'intéressent plutôt à l'usage des bâtiments, qu'il s'agisse par exemple de résidences étudiantes ou résidences pour seniors.

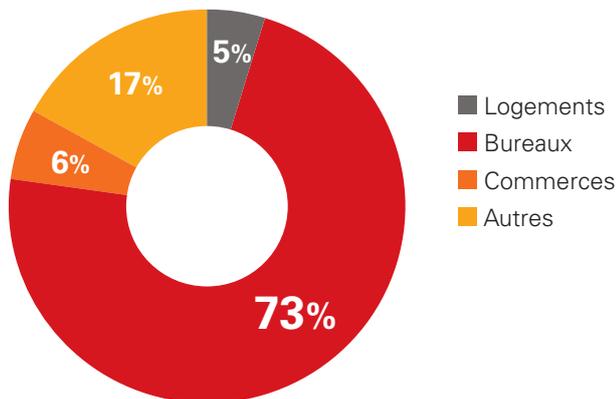
Type de gestion des fonds

Répartition des encours déclarés comme ISR et/ou thématiques par type de gestion (M€)

M€	2014	2015
Gestion dédiée	2 658	3 000
Gestion collective	3 518	6 392
TOTAL	6 176	9 392

Les encours des fonds immobiliers déclarés comme ISR sont majoritairement détenus par des investisseurs institutionnels, lesquels privilégient la gestion collective pour cette classe d'actifs. Les investisseurs particuliers détiennent quant à eux une majorité des encours des fonds thématiques.

Type d'actifs



Les encours des fonds immobiliers déclarés comme ISR et thématiques sont majoritairement investis dans des bureaux (à 73%). Les autres investissements concernent des locaux commerciaux et des bâtiments résidentiels, ainsi que d'autres types de bâtiments destinés au secteur médical (centres hospitaliers ou de santé) ou au secteur de l'éducation.

Panel des répondants :

A Plus Finance, AEW Europe, Allianz Real Estate France, Amundi Immobilier, AXA REIM SGP, BNP Paribas REIM, Colliers International Investment & AM, Corum AM, Foncière des Régions SGP, Groupama Immobilier, La Française REIM, Novaxia AM, Perial AM (SCPI PFO2), Primonial REIM, Rockspring PIM France SAS, ROHAN Investment, Sofidy, Swiss Life REIM France, Union Investment France, UNOFI.

Investissement Responsable en Immobilier Chiffres du marché français 2016

Enquête réalisée par Clementine Chatelet, sous la direction de Dominique Blanc, Directeur de la recherche de Novethic.

Novethic est un centre de recherche sur l'économie responsable. Créée en 2001, cette filiale de la Caisse des Dépôts analyse les grandes évolutions de l'Investissement Responsable dans le monde, labellise des produits financiers sur des critères ESG et forme les investisseurs aux risques ESG. www.novethic.fr