

Évolution des pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers

Communiqué de presse – Paris, 12 novembre 2025

L'ASPIM et l'OID publient la nouvelle édition de leur étude annuelle sur l'évolution des pratiques ESG et la labélisation ISR des fonds immobiliers. En 2025, le marché témoigne d'une maturité accrue face aux cadres réglementaires, d'une consolidation du label ISR marquée par une vague de renouvellements, et les premiers jalons d'une finance à impact immobilier encore émergente.



Périmètre de l'étude pour la partie liée à la dimension réglementaire



Périmètre de l'étude pour la partie liée au référentiel du Label ISR

Réglementation : un cadre SFDR stabilisé, mais un alignement taxinomique encore faible

Les classifications SFDR (articles 6, 8 et 9) se maintiennent d'une année sur l'autre, signe d'une certaine maturité des acteurs. La grande majorité des sociétés publient leurs informations précontractuelles et périodiques dans le format réglementaire RTS.

Les objectifs d'investissement durable (fonds Article 9) reposent principalement sur l'alignement avec la trajectoire CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*), outil international de référence dans l'immobilier pour définir leurs trajectoires de décarbonation. Enfin, les rapports périodiques révèlent que la proportion réelle d'investissement durable dépasse souvent l'engagement initial, traduisant une prudence de communication plus qu'un manque d'engagement.

En revanche, l'alignement à **la taxinomie européenne reste plutôt faible**. Ce constat reflète à la fois l'exigence du référentiel et la difficulté de son appropriation, dans un contexte où les ajustements réglementaires à venir (Omnibus) entretiennent l'incertitude.

Label ISR – Une année de transition et de consolidation

Le label ISR est un label d'État français, décliné au secteur de l'immobilier selon un référentiel spécifique, afin de valoriser les fonds engagés dans une démarche ESG.

En 2024, le label ISR Immobilier s'est inscrit dans une dynamique de transition et de consolidation. Malgré 17 nouveaux fonds immobiliers labélisés et une taille moyenne des fonds labélisés en recul (130 M€ contre 700 M€ en 2022), la progression du taux de labélisation des encours issus des fonds grand public reste mesurée (53 % à 55 % du marché en valeur). Mais derrière cette stabilisation apparente se cache une vague importante de consolidation avec 28 renouvellements de cycles en 2024, portant à **45 le nombre de fonds labélisés ou renouvelés sur un total de 101.**

Focus sur les renouvellements de cycle ISR

Entre 2023 et 2024, 38 fonds ont renouvelé leur label ISR, soit 65 % de l'encours total des fonds ISR grand public. Un seul fonds a renoncé au renouvellement, afin de conserver un univers d'investissement plus large. Ces renouvellements traduisent une phase de consolidation, marquée par une simplification des grilles (45 critères en moyenne contre 52 auparavant) et leur adaptation aux nouvelles exigences réglementaires (Taxinomie, SFDR, loi Énergie-Climat). La pondération environnementale progresse (47 % contre 45 %), tandis que le pilier social recule légèrement (30 % contre 32 %) et la gouvernance demeure stable (23 %).

À l'échelle européenne, le label ISR reste largement dominant en immobilier, représentant 170 des 184 fonds labélisés.

Finance à impact : un secteur encore émergent

L'étude met également en lumière une stratégie d'investissement encore en phase de développement : la finance à impact immobilière. Le marché recense aujourd'hui 8 sociétés de gestion et 12 fonds, pour un total de 4,25 milliards d'euros d'actifs. Majoritairement classés Article 9 (80 %), ces fonds poursuivent des objectifs sociaux (accès au logement, santé, éducation, inclusion) et environnementaux (réduction de l'empreinte carbone, performance énergétique, recyclage urbain, villes durables). L'étude présente également une grille d'évaluation inédite, conçue par l'Institut de la Finance Durable et co-pilotée par l'ASPIM, qui offre un cadre commun pour qualifier, structurer et valoriser les démarches d'impact des fonds immobiliers.

PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

- Analyse de la documentation réglementaire et périodique de **129 fonds représentant 76 % des fonds grand public (en valeur)** pour comprendre leurs pratiques ESG en lien avec les réglementations européenne en matière de *reporting* (Taxinomie, SFDR).
- Analyse des codes de transparence de tous les fonds grand public labélisés ISR au 31/12/2024, **soit 101 fonds.**
- **Entretiens qualitatifs avec 11 sociétés de gestion de portefeuille** pour compléter l'approche, tant sur la partie réglementaire que sur le label ISR.

POUR ALLER PLUS LOIN

Pour plus d'informations sur les éditions précédentes :

2024 [Pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers grand public](#)

2023 [Pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers grand public](#)

2022 [Étude sur les fonds immobiliers : les pratiques ESG face aux évolutions réglementaires](#)

À PROPOS



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 les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2024, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 294 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 143, dont 112 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 31 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).



Association indépendante, l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) a pour but **d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international**. Composée de plus de 150 adhérents et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier, l'OID constitue la référence pour toute la chaîne de valeur du secteur, et promeut **l'intelligence collective** pour résoudre les problématiques environnementales, sociales et sociétales de l'immobilier. L'OID produit des ressources et outils **au service de l'intérêt collectif**.