

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

# Le secteur des fonds immobiliers non cotés et les enjeux de finance durable

## Présentation de l'ASPIM

Véronique Donnadiou et Thierry Laquittaine  
22 janvier 2021



# À PROPOS DE L'ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

- 
- ▶ Créée en 1975, **110 membres dont 92 SGPI et 18 experts correspondants**
  - ▶ **SGPI** : sociétés de gestion agréées par l'AMF qui gèrent pour le compte de leurs investisseurs des **portefeuilles d'actifs immobiliers** (fonds d'investissement alternatifs) et les commercialisent à des **épargnants** ou des **investisseurs institutionnels** sous la forme de parts de **SCPI, OP(P)CI, SCI etc.**
  - ▶ Commercialisés soit **en direct**, soit dans le cadre de **contrats d'assurance-vie en UC**
  - ▶ Cela représente aujourd'hui **231 Mds €** d'encours sous gestion, investis essentiellement en **immobilier commercial**

# À PROPOS DE L'ASPIM

## 92 sociétés de gestion de portefeuille adhérentes



# LES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

## Premiers investisseurs sur le marché français

### Les grands détenteurs français d'immobilier d'investissement

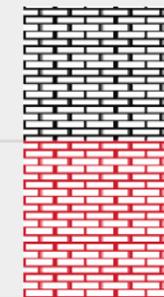
Encours au 31 décembre 2019



### Marché de l'investissement immobilier en France : part des fonds d'investissement non cotés en 2018

Sur 32 Mds €  
investis en 2018

**54%**  
via les  
FIA immobiliers

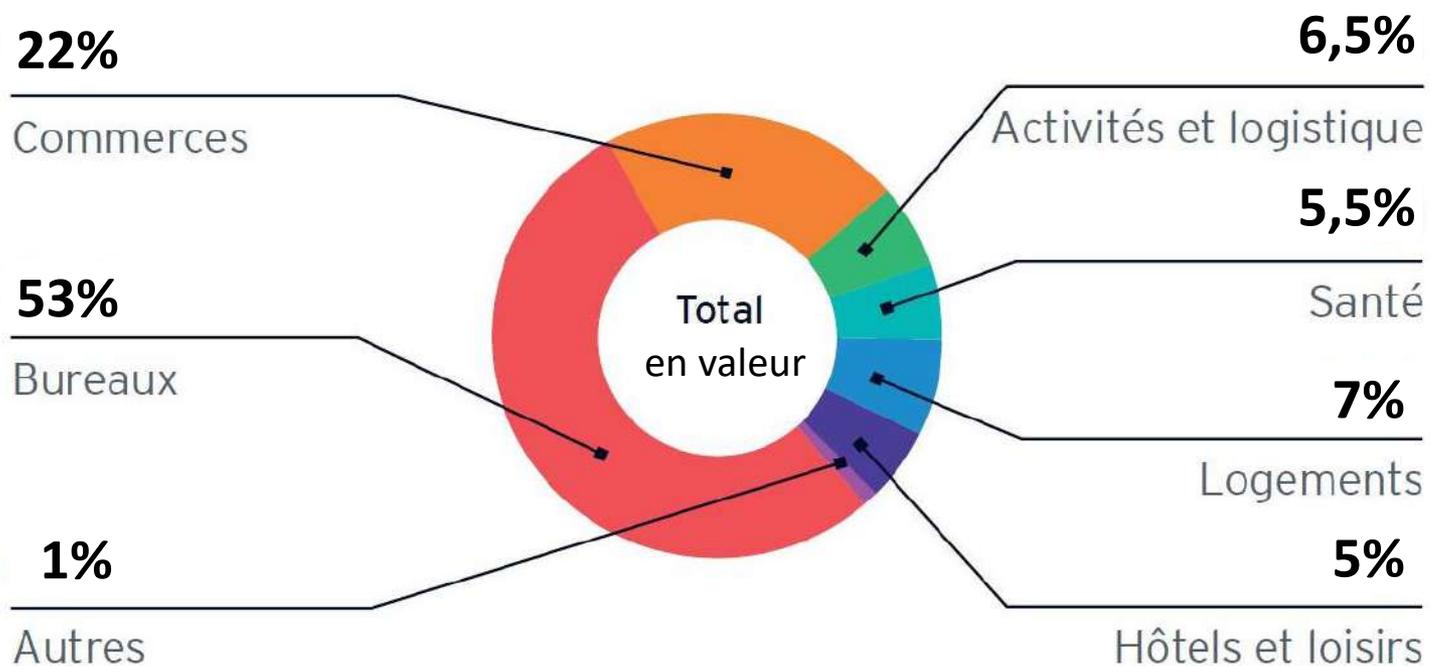


Sources : ASPIM / EY, BNP Paribas Real Estate

\* Total des investissements directs et indirects, y compris participations dans des FIA et SIIC – Sources : ASPIM / AMF, FFA et IEIF

# LES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

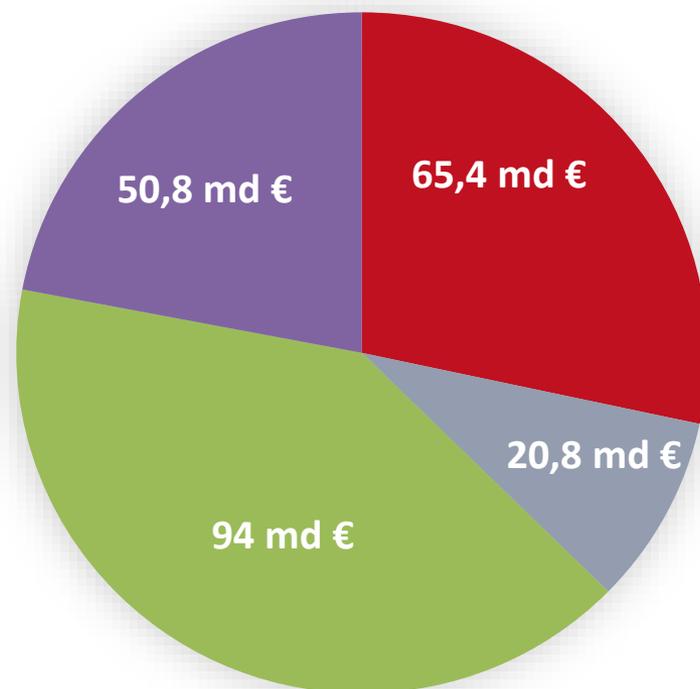
## Répartition en valeur du parc immobilier



Sources : ASPIM / EY 2018

# LES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

## Répartition des actifs sous gestion par typologie de véhicules



■ SCPI (capitalisation 2019)

■ OPCI (actifs sous gestion 2019)

■ OPPCI (actifs sous gestion 2019)

■ Autres FIA (actifs sous gestion 2019)

# LE SECTEUR ET SES ENJEUX EN MATIÈRE DE FINANCE DURABLE

- ❖ L'immobilier : un **secteur clef** pour atteindre les **objectifs de 2050 de neutralité carbone** car il représente **40% de la consommation d'énergie finale et près de 36% des émissions de GES (cycle de vie du bâtiment)**
- ❖ En France, un **secteur déjà très encadré** par la réglementation environnementale (Plan Bâtiment durable, RE 2020 etc.)
- ❖ Au-delà des enjeux de performance énergétique, un secteur clef sur les thématiques **E,S,G**
- ❖ La réglementation financière FR sur **les obligations de transparence** des gestionnaires de portefeuilles quant à leurs **approches extra financières** ne s'appliquait pas aux SGPI. Aujourd'hui, ces acteurs sont pleinement dans le champ de la **doctrine AMF** et des **réglementations européennes** (SFDR, taxinomie etc.)
- ❖ Les SGPI gérant à la fois **le fonds ET le portefeuille d'actifs immobiliers**, la profession a proposé, au travers de la **déclinaison immobilière du label ISR**, une formalisation des approches E,S et G à l'échelle d'un portefeuille d'actifs immobiliers.
- ❖ Création en **2019** d'une **Commission ISR** à l'ASPIM

# LE SECTEUR ET SES ENJEUX EN MATIÈRE DE FINANCE DURABLE

## Taxinomie européenne, Règlement *Disclosure*, ELTIF, les data ...

---

### ❖ Taxinomie

La taxinomie met l'accent sur les actifs le plus performants alors que pour le bâtiment, c'est bien l'amélioration de la **performance énergétique du stock existant qui doit être priorisée** si l'on veut atteindre les objectifs de décarbonation.

**Notre enjeu** : faire reconnaître un « **chemin de transition d'un immeuble** » qui pourrait être **reconnu par la taxinomie** comme contribuant à **atteindre les objectifs de transition** ET mieux identifier les **SGPI** comme des **acteurs de la transition**

❖ Règlement « *Disclosure* » (SFDR) : Proposition de **KPIs réduits et adaptés** aux produits financiers adossés à des actifs immobiliers. Au delà, des enjeux sur **l'articulation entre la taxinomie, les articles 8 et 9 du Rgt et les fonds labélisés**

❖ **DATA ESG** – enjeux de normalisation, d'accès et de souveraineté

❖ **ELTIF** : Rendre pleinement éligibles les fonds immobiliers ISR en tant que **fonds de long terme à impact sociétal fort**

❖ **LABEL ISR - enjeux principaux** : **amélioration du parc existant** (approche *best-in-progress*) et **reporting d'impact exigeant**

# L'ASPIM ET LA FINANCE DURABLE

## Le label ISR

---



- Lancement des travaux en **2017** avec les professionnels du secteur
- Publication du nouveau référentiel applicable aux fonds immobiliers le **23 octobre 2020**
- Obtention du label pour **3 ans** avec **contrôles annuels**
- Une **douzaine** de fonds déjà **labellisés**
- ASPIM membre du **comité de la promotion** aux côtés de l'AFG et du FIR

# Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les Pouvoirs publics, le label ISR<sup>1</sup> permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG<sup>2</sup> dans leurs processus d'investissement et de gestion.



## Un label d'Etat

Le label ISR est un **label public**, créé et soutenu par le **Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance**. Les Pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le **Comité du Label, organe collégial indépendant** composé de toutes les **parties prenantes de l'ISR**.



## Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de **3 ans renouvelable** au terme d'un **audit** réalisé sur la base du cahier des charges du label par un **organisme tiers indépendant spécialement accrédité**. Les fonds labellisés sont **contrôlés sur une base annuelle** et, en cas de manquements persistants, sont **susceptibles de perdre leur label**.



## Une référence en Europe

Le label ISR occupe la **première place en Europe** en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la **dizaine de labels** créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les **produits financiers durables et responsables**.

*Source : Novethic, chiffres au 31/3/20*

<sup>1</sup> ISR : Investissement Socialement Responsable

<sup>2</sup> Critères ESG : critères environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance

## Valeur ajoutée du label ISR :

- Un gage de **crédibilité et de visibilité** pour les fonds labellisés ISR
- Une **garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR** pour les investisseurs

# Qu'est-ce qu'un fonds immobilier ?

Les fonds d'investissement immobilier (officiellement fonds d'investissement alternatifs ou FIA en immobilier) sont des **véhicules collectifs d'épargne et d'investissement**, non cotés en bourse, gérés par des sociétés de gestion de portefeuille agréées par l'AMF. Partenaires de long terme des entreprises et des territoires, au service de la croissance, de l'emploi et de l'attractivité économique, les FIA en immobilier représentent un **encours brut de 230 milliards d'euros**<sup>1</sup>.

## Un levier de financement

Les fonds d'investissement immobilier collectent des capitaux auprès d'investisseurs (institutionnels ou particuliers) qu'ils investissent dans des **actifs immobiliers** (par acquisition ou financement direct ou indirect, y compris en l'état futur d'achèvement). Ils représentent ainsi une **solution de financement incontournable** pour répondre aux besoins en immobilier des entreprises et des territoires. Ils contribuent par ailleurs au **financement de travaux d'entretien et de restructuration**. En 2018, cela représentait 43 000 emplois locaux, non délocalisables, créés ou pérennisés par le secteur immobilier non coté.

## Au service de l'économie

Avec 81% de leur patrimoine orienté vers l'immobilier d'entreprise, les fonds immobiliers contribuent au **développement économique** et à l'**attractivité locale**. Ils sont au cœur des problématiques liées au **bien-être au travail, à la productivité des salariés** et à l'intégration des **nouveaux modes de travail** (flex office, co-working, innovations digitales, etc.). Ils permettent aux **entreprises de toute taille** de se concentrer sur leur activité tout en déléguant la gestion immobilière à des professionnels. En France, **1,5 million de salariés** travaillent au sein des actifs détenus par les FIA en immobilier.

## Et des besoins sociétaux

Les fonds immobiliers détiennent un parc de **17 000 bâtiments** situés en France et en Europe représentant **59 millions de m<sup>2</sup> répartis sur l'ensemble des classes d'actifs**, des bureaux aux logements en passant par les résidences de services et établissements de santé. Selon les stratégies, ils se spécialisent ou se diversifient pour **répondre aux grands enjeux structurants de notre société** : transition écologique, évolution des modes de vie, de travail et de consommation, vieillissement de la population, etc. La taille du parc immobilier de santé a par exemple été multipliée par 5 entre 2013 et 2018.

<sup>1</sup> Source : ASPIM, base AMF, chiffre au 31/12/19

<sup>2</sup> Source : Etude ASPIM - EY, 2019

Les **fonds immobiliers grand public** (destinés à une clientèle de particuliers) comme les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI grand public), ainsi que les **fonds immobiliers professionnels** appelés Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) et les **autres fonds immobiliers non cotés** sont éligibles au label ISR immobilier

# Dans quel cadre s'inscrit le label ISR immobilier ?

## Un marché de l'ISR en pleine expansion

D'année en année, la **progression des encours** ISR se confirme résultant d'une **demande croissante** des **investisseurs institutionnels** mais également des **investisseurs particuliers** qui souhaitent donner du sens à leur épargne. En réponse à cette demande, les Sociétés de gestion multiplient les **innovations** pour proposer des **produits financiers durables**.

## Un cadre réglementaire qui se renforce en Europe

Avec le déploiement de sa stratégie finance durable, la Commission européenne impose progressivement un **cadre** (règlement « disclosure », taxonomie, etc.) visant à **réorienter les flux financiers vers des investissements durables**. Mouvement qui devrait s'intensifier avec le **Pacte Vert** et le **renouvellement de cette stratégie** attendu pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2020.

## Des opportunités pour les fonds labellisés

La loi Pacte impose déjà aux **assureurs** de proposer au moins une **unité de compte (UC) labellisée ISR** dans tous les contrats d'assurance-vie depuis 2020 et leur imposera dès 2022 de proposer en complément au moins **une UC « verte »** (label Greenfin) et **une UC estampillée finance solidaire** (label Finansol par exemple).

- Des attentes de plus en plus fortes des **investisseurs** et des **Pouvoirs publics** en faveur de **produits durables**
- La nécessité d'un **cadre harmonisé** pour garantir la **qualité des approches ISR** et éviter les **risques de greenwashing**



Bâtiment Helix, PERIAL AM, SCPI PF Grand Paris

# Pourquoi un label ISR adapté à l'immobilier ?

Le label ISR était jusqu'ici accessible uniquement aux actifs mobiliers (actions cotées, titres obligataires, etc.). Néanmoins, pour répondre à la **demande croissante des investisseurs**, et aux **particularités de la gestion d'actifs en immobilier**, l'ASPIM, l'AFG et PwC ont initié dès 2017 un groupe de travail avec les **professionnels du secteur**, en collaboration étroite avec les **Pouvoirs publics**, visant à clarifier les contours d'une **gestion ISR en immobilier** et à définir des critères communs permettant d'encadrer les pratiques. Le label ISR immobilier est donc une **déclinaison du label ISR** adaptée aux spécificités des fonds immobiliers.

## Un enjeu prioritaire : l'amélioration du parc existant

- Le **taux de renouvellement** actuel du parc immobilier est d'environ 1% par an
- L'**enjeu prioritaire pour le secteur**, en vue de l'atteinte des objectifs climatiques et écologiques à moyen/long terme, se situe donc au niveau de **l'amélioration du parc existant**
- ▶ Pour cette raison, le label ISR immobilier n'est pas uniquement accessible aux **fonds investissant dans les bâtiments les plus récents et les plus performants**, mais prévoit également la possibilité d'obtenir le label pour un **fonds investissant dans l'amélioration de la performance ESG des bâtiments** en portefeuille

## Un levier d'action important en phase de détention

- Le gestionnaire d'actifs en immobilier gère à la fois le **fonds** (comme un gestionnaire d'actifs « traditionnel ») mais également le **patrimoine constitutif dudit fonds** (i.e. les bâtiments)
- Il dispose donc d'un levier d'action important pour agir sur le **patrimoine immobilier et son exploitation**, et pour influencer les pratiques des **parties prenantes clés de l'immeuble** (locataires, gestionnaire, prestataires de travaux, etc.)
- ▶ Pour cette raison, le label ISR immobilier met l'accent sur le **processus de gestion en phase de détention** et sur **l'engagement des parties clés** des immeubles en portefeuille

## Des enjeux ESG spécifiques au secteur immobilier

- Le secteur immobilier est confronté à un **cadre exigeant en matière d'environnement**, et dispose de repères solides sur le sujet
- Ce cadre est en revanche **moins harmonisé sur les sujets sociaux et de gouvernance**, susceptibles de varier en fonction des différentes **typologies d'actifs immobiliers** (bureau, commerce, santé, logistique, etc.)
- ▶ Pour répondre à ce point, le label identifie les **thématiques ESG clés pour le secteur** et impose aux fonds de couvrir les **3 piliers E, S et G** de manière équilibrée en ayant recours notamment à **8 indicateurs de reporting**

# Quelles sont les exigences du label ISR immobilier ?

- Le label ISR immobilier permet de distinguer les fonds qui investissent dans les actifs les plus performants en matière environnementale, sociale et de bonne gouvernance (ESG) ou ceux qui mettent en œuvre des pratiques de gestion vertueuses permettant d'améliorer la performance ESG des actifs dans le temps.
- Les sociétés de gestion des fonds labellisés doivent se fixer des objectifs, mettre en place une méthodologie et des moyens d'analyse suffisants et prendre effectivement en compte les résultats de ces analyses dans la construction et la gestion du portefeuille. Enfin, elles doivent rendre compte de l'atteinte des objectifs fixés auprès des investisseurs notamment par le calcul d'indicateurs mesurables.

