

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER



CEUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

ETUDE ASPIM / OID : LES FONDS IMMOBILIERS FACE AUX EXIGENCES DE TRANSPARENCE SUR LEURS PRATIQUES ESG

L'ASPIM, Association française des Sociétés de Placement Immobilier, et l'OID, Observatoire de l'Immobilier Durable, ont présenté ce 6 octobre une étude faisant l'état des lieux des démarches ESG des fonds. Dans un contexte de renforcement du cadre réglementaire en matière de *reporting* extra-financier, cette étude permet de faire un bilan sur l'adaptation des fonds immobiliers aux nouvelles pratiques ESG.

« Bien que les nouvelles réglementations soient complexes à mettre en place, cette étude a permis de constater que la trajectoire est pourtant bien enclenchée. Les moyens à mettre en œuvre pour adapter les stratégies sont conséquents et touchent directement à la structure des sociétés. » déclare Véronique Donnadiou, déléguée générale de l'ASPIM.

« Les nouvelles réglementations qui favorisent la transparence extra-financière sont en train de financiariser la RSE en renforçant le besoin d'indicateurs représentatifs de l'engagement des sociétés de gestion. Le marché gagne aujourd'hui en maturité, en particulier vis-à-vis des enjeux relatifs au carbone et à la biodiversité. Le défi de la collecte et de la fiabilisation des données ESG reste toutefois entier, nécessitant l'engagement des parties prenantes. » déclare Loïs Moulas, directeur général de l'OID.

La transparence extra-financière constitue un des premiers pas vers un immobilier durable

Le règlement (UE) 2019/2088, *Sustainable Finance Disclosure Regulation*, dit SFDR, vise à renforcer la transparence des données extra-financières des acteurs des marchés financiers. Il introduit trois niveaux de transparence en classant les fonds article 6, 8 ou 9 allant d'un fonds sans caractéristique environnementale ou sociale à un fonds ayant un objectif d'investissement durable.

L'étude révèle que 65% des encours immobiliers étudiés sont classés article 8 ou 9 au sens du Règlement SFDR. 2 euros investis sur 3, sur

le marché de l'immobilier, sont donc engagés dans une démarche de transparence et de publication d'indicateurs extra-financiers. Ces chiffres révèlent l'importance que la démarche prend aujourd'hui pour les acteurs. Celle-ci est d'autant plus essentielle qu'elle conditionne directement la distribution des produits financiers, via des réglementations telles que MiFID II et IDD.

Les fonds immobiliers doivent maintenant faire preuve de transparence, au regard de leur choix de classification SFDR. Dans cet objectif, les sociétés de gestion intègrent les enjeux ESG dans les stratégies de leurs fonds. **Ainsi, plus de la moitié des fonds (56%), ont aujourd'hui une stratégie ESG, ce qui représente environ 81% du marché en termes d'encours.**

La maturité relative aux thématiques environnementales et sociales reste toutefois inégale. Alors que la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre semble acquise et maîtrisée, la biodiversité fait aujourd'hui l'objet de discussions sur le marché, vers la définition d'un indicateur commun. L'intégration des enjeux sociaux, encore peu explorée, que ce soit à l'échelle des actifs mais aussi du territoire, devrait s'accroître dans les années à venir.

Ces réglementations évolutives impactent directement l'organisation des sociétés de gestion

L'année 2022 représente une année charnière pour l'application du Règlement SFDR, de la Taxinomie européenne et de l'Article 29 de la Loi Energie-Climat. L'étude montre que les acteurs se sont bien appropriés les exigences de ces nouveaux textes, malgré leur niveau de complexité important.

Les actes délégués de la Taxinomie européenne, publiés en 2021, posent de nombreuses questions aux gestionnaires de fonds immobiliers. Les difficultés sont notamment opérationnelles : complexité du texte, collecte des données et fiabilisation. En conséquence, seuls 5% des fonds anticipent la publication leur taux d'alignement à la Taxinomie. Ils regrettent en particulier que l'amélioration de la performance environnementale des actifs ne transparaissent pas dans les indicateurs taxinomiques.

En conclusion, les nouvelles exigences de transparence demandent un effort à la fois sur les données chiffrées et sur la formalisation de la stratégie ESG. Ceci implique une restructuration des sociétés de gestion, avec la création de nouveaux postes ou bien le recours à des conseils externes.

Relations presse

PLEAD

Étienne Dubanchet

Tél. : 06 62 70 09 43

etienne.dubanchet@plead.fr

A PROPOS DE L'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 € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 129, dont 104 Sociétés de Gestion de Portefeuille en immobilier agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 25 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

A PROPOS DE L'OID

L'Observatoire de l'Immobilier Durable – OID – est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable et l'innovation. Œuvrer pour l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble plus d'une centaine de membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'industrie immobilière française sur toute sa chaîne de valeur. L'OID est une association qui participe activement à l'accélération de la transition écologique, sociale et sociétale en France et à l'international.

L'OID organise des groupes de travail sur de nombreuses thématiques telles que l'énergie, la biodiversité, la finance responsable, la valeur verte, l'atténuation et l'adaptation au changement climatique. L'OID a également lancé en 2021 de nouvelles initiatives : European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI), avec pour objectif un décryptage des pratiques ESG à l'échelle européenne ; Biodiversity Impulsion Group (BIG), notamment pour la définition d'indicateurs communs de reporting sur la biodiversité.