

Le label ISR pour les fonds immobiliers

En route vers une finance immobilière durable

Juillet 2020

ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER


pwc

Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les Pouvoirs publics, le label ISR¹ 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**² 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



Chiffres clés³

- **466 fonds** labellisés
- **170 Mds** d'euros d'encours labellisés
- **75 Sociétés de gestion** distinctes ont fait labelliser au moins un de leurs fonds

³ Source : le label ISR, chiffres au 30/6/2020

¹ ISR : Investissement Socialement Responsable

² 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**¹.

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.

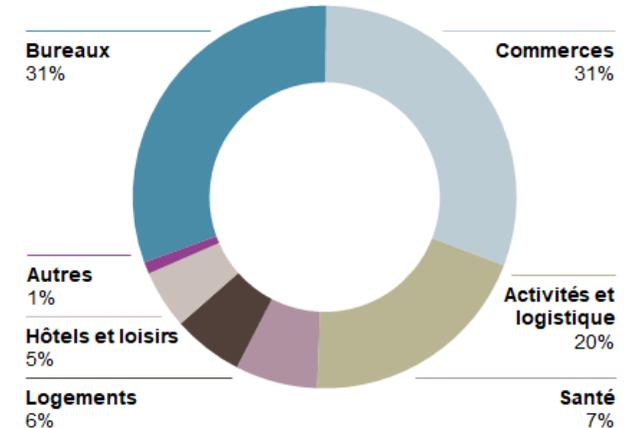
Au service de l'économie

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 m²** 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.

Répartition en m² du parc géré au 31/12/18²



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

² 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^{ème} 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 Helis, 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**.





—ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

