

Commentaires de l'ASPIM sur l'application de l'Article 29-LEC

L'ASPIM a identifié plusieurs défis auxquels les sociétés de gestion de portefeuilles immobiliers (SGP) sont confrontées lors de l'application de l'Article 29-LEC. Ces défis concernent notamment l'interprétation et l'application de l'article, la quantification des effets financiers liés aux risques, les enjeux de biodiversité, les pressions exercées sur la biodiversité par les SGP, et le risque de chevauchement avec la CSRD.

1. Application de l'Article 29-LEC

Les sociétés de gestion de portefeuilles immobiliers (SGP) font face à plusieurs difficultés lors de l'interprétation et de l'application de l'Article 29-LEC.

D'une part, en ce qui concerne la quantification des effets financiers liés aux risques, il existe un décalage entre les exigences du texte et les outils dont disposent les SGP, qui ne sont pas suffisamment matures pour y répondre. Il serait nécessaire d'avoir plus d'éléments sur la quantification des risques et des outils de probabilité pour modérer cette quantification.

D'autre part, les enjeux de biodiversité sont difficiles à mettre en œuvre et à comparer sans métrique. Les SGP ont besoin d'une diversité d'indicateurs car il est difficile de remonter de l'information sur un indicateur commun et comparable d'une typologie d'actifs à l'autre, ou encore d'une conception à une autre.

De plus, une incertitude réside sur le niveau d'ambition et la trajectoire biodiversité à adopter. Pour l'immobilier, il est complexe de démontrer un alignement sur les trajectoires, comme cela est possible pour le carbone, car il n'existe pas d'indicateur homogène/uniformisé à l'échelle du marché.

2. Pressions exercées sur la biodiversité par les SGP

En ce qui concerne les pressions exercées sur la biodiversité par les SGP, il serait préférable de s'orienter vers une "réduction de l'impact négatif" plutôt qu'un "impact positif" de l'immeuble sur la biodiversité.

Une méthodologie et/ ou définition commune pourrait être définie par le texte sur ce que signifie un risque "important" et à partir de quel moment un plan de résilience doit être déclenché sur un immeuble.

3. Risque de chevauchement CSRD / Article 29-LEC

A ce jour, la majorité des SGP ne sont pas directement concernées par la CSRD. Celles qui le sont ont pour la plupart entamé des groupes de travail CSRD avec leurs sociétés mères, car elles devront contribuer aux rapports consolidés.

L'Article 29-LEC est présenté sous un format spécifique qui limite son optimisation et son intégration avec d'autres rapports. Cette situation conduit à une répétition excessive et à la republication de données chiffrées, ce qui entraîne une perte de temps, une source potentielle d'erreurs et une valeur ajoutée minimale.

Pour éviter les redondances, l'adoption d'un fichier de *reporting* uniforme pourrait être une solution judicieuse. L'exploitation d'un fichier numérique standardisé ou d'une annexe type pourrait simplifier l'interaction avec nos outils numériques. Cela donnerait aux sociétés la flexibilité de créer des rapports maquetés consolidés qui se réfèrent à ces fichiers plus bruts.

Il pourrait être pertinent de suivre pour l'Article 29-LEC la même approche que celle envisagée par l'AMF pour le Règlement SFDR, qui consisterait à limiter la portée du texte aux produits, étant donné que la CSRD couvre désormais les entités.

4. Confidentialité et mise à disposition du rapport 29 LEC pour les mandats et fonds dédiés > 500 M€

Dans le cadre de la FAQ Article 29 de la Loi Energie-Climat publiée par la Direction Générale du Trésor au mois d'Avril 2024, il est indiqué en réponse à la question 17 que les rapports Article 29 LEC des mandats et fonds dédiés disposant d'un encours supérieur à 500 M€ doivent être mis « à disposition du public, et non uniquement des mandants ».

Or, au vu des obligations de confidentialité des gestionnaires dans le cadre de fonds professionnels, il n'est pas possible de rendre ces informations publiques.

L'ASPIM et ses membres proposent donc d'ajuster la réponse 17 de la FAQ en précisant que les informations pour les mandats et fonds dédiés > 500 M€ doivent être publiées conformément aux contraintes réglementaires des fonds concernés et n'ont donc pas nécessairement besoin d'être mises à disposition du public.

5. Objectif quantitatif à horizon 2030, revu tous les cinq ans jusqu'à horizon 2050

Dans le cadre de la FAQ Article 29 de la Loi Energie-Climat publiée par la Direction Générale du Trésor au mois d'Avril 2024, il est indiqué en réponse à la question 23 que des « engagements doivent être présentés à horizon 2030, 2035, 2040, 2045 et 2050 dès aujourd'hui et doivent être revus tous les 5 ans avant les différents horizons de temps ».

L'ASPIM et ses membres considèrent cette disposition comme difficilement applicable pour les gestionnaires immobiliers au vu du niveau de précision des outils et méthodologies disponibles sur le marché à des horizons de temps aussi long. Aussi, au vu du contexte du marché immobilier, si la définition d'une trajectoire claire à horizon 2050 semble pertinente, la définition d'un seul objectif quantitatif pour 2030 qui serait ensuite (dans les futurs rapports) revu tous les cinq ans jusqu'en 2050 semblerait plus adaptée.
