



# Le label ISR pour les fonds immobiliers

EN ROUTE VERS UNE FINANCE  
IMMOBILIÈRE DURABLE

2021

# Qu'est-ce que le label ISR pour les fonds immobiliers ?

Lancé en juillet 2020 par les Pouvoirs publics, le label ISR<sup>1</sup> permet aux investisseurs d'**identifier facilement** les produits d'épargne et d'investissement immobilier 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'ÉTAT

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 (valeurs mobilières comprises) 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**.



## CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR IMMOBILIER\*

**27**  
fonds labellisés

**23 Mds €**  
de capitalisation

**18 Sociétés de gestion**  
ont fait labelliser au moins un de leurs fonds

## 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

Source : Novethic, chiffres au 31/03/2020

\*Au 06/09/2021

1 ISR : Investissement Socialement Responsable  
2 Critères ESG : critères environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance

# 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 250 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**. 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

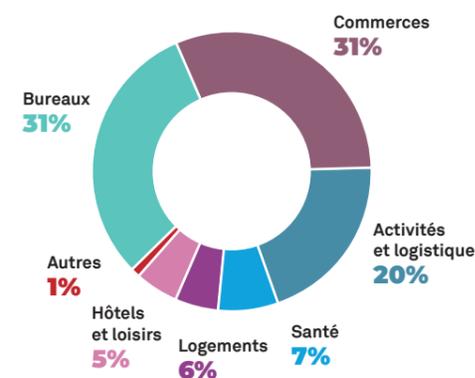
Avec 82% de leur patrimoine orienté vers l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités et logistique), les fonds immobiliers contribuent au **développement économique à l'attractivité locale**. Ils sont au cœur des problématiques liées au **bien-être au travail, à la productivité des salariés** et à l'intégration des **nouveaux modes de travail** (flex office, co-working, innovations digitales, etc.). En France, **1,5 million de salariés** travaillent au sein des actifs détenus par les FIA en immobilier.

<sup>1</sup> Source : ASPIM, base AMF, chiffre au 31/12/2020

<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.

Répartition en m<sup>2</sup> du parc géré au 31/12/18<sup>2</sup>



## 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**. 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.

# Dans quel cadre s'inscrit le label ISR pour les fonds immobiliers ?

## 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 », taxinomie, etc.) visant à **réorienter les flux financiers vers des investissements durables**. Après la pandémie de COVID-19, la durabilité est au cœur de la relance de l'Union Européenne et le secteur financier jouera un rôle essentiel dans la réalisation des objectifs du pacte vert pour l'Europe.

## 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**

# Pourquoi un label ISR adapté à l'immobilier ?

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 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 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, gestionnaires, prestataires de travaux, etc.).

Le label ISR 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 impose aux fonds de couvrir les **3 piliers E, S et G** de manière équilibrée en ayant recours notamment à **8 indicateurs de reporting**.

## UN ENJEU PRIORITAIRE : L'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

Le **taux de renouvellement** actuel du parc immobilier est d'environ 2% 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**.

Le label ISR 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.

# Quelles sont les exigences ?

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.



1

## DÉFINIR LES OBJECTIFS RECHERCHÉS



Le fonds communique les **objectifs** qu'il recherche au travers de la prise en compte de critères ESG

2

## METTRE EN PLACE UNE MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE



Il met en place **les moyens et les outils** nécessaires pour **analyser la performance ESG** des actifs en phase d'acquisition et tout au long de leur période de détention

3

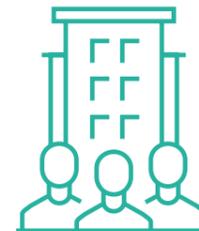
## CONSTRUIRE ET GÉRER LE PORTEFEUILLE



Il précise comment il prend en compte les **résultats de l'analyse ESG** dans ses **décisions d'investissement** et ses **processus de gestion**

4

## ENGAGER LES PARTIES PRENANTES



Le fonds met en œuvre les moyens et outils nécessaires pour **engager les locataires, les gestionnaires des immeubles** et les **prestataires de travaux** dans sa démarche

5

## INFORMER LES INVESTISSEURS



Il communique de manière claire et transparente sa stratégie et les **résultats de sa mise en œuvre** auprès des **investisseurs** et met en place un dispositif adapté pour **contrôler le respect de ses engagements**

6

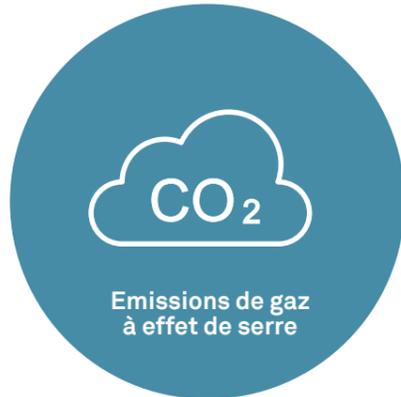
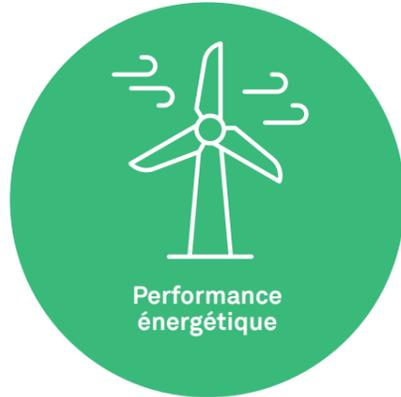
## EVALUER LES IMPACTS POSITIFS DE LA DÉMARCHE



Il met en place un **dispositif de mesure et de suivi** pour évaluer les **impacts positifs** de la stratégie mise en œuvre

# 8 indicateurs d'impact obligatoires

## 4 INDICATEURS IMPOSÉS



## 4 AUTRES INDICATEURS AU CHOIX (min. 1 par pilier E, S ou G)



Gestion de l'eau  
Gestion des déchets  
Biodiversité

Ou autre indicateur au choix



Service rendu aux occupants  
Contribution au développement local

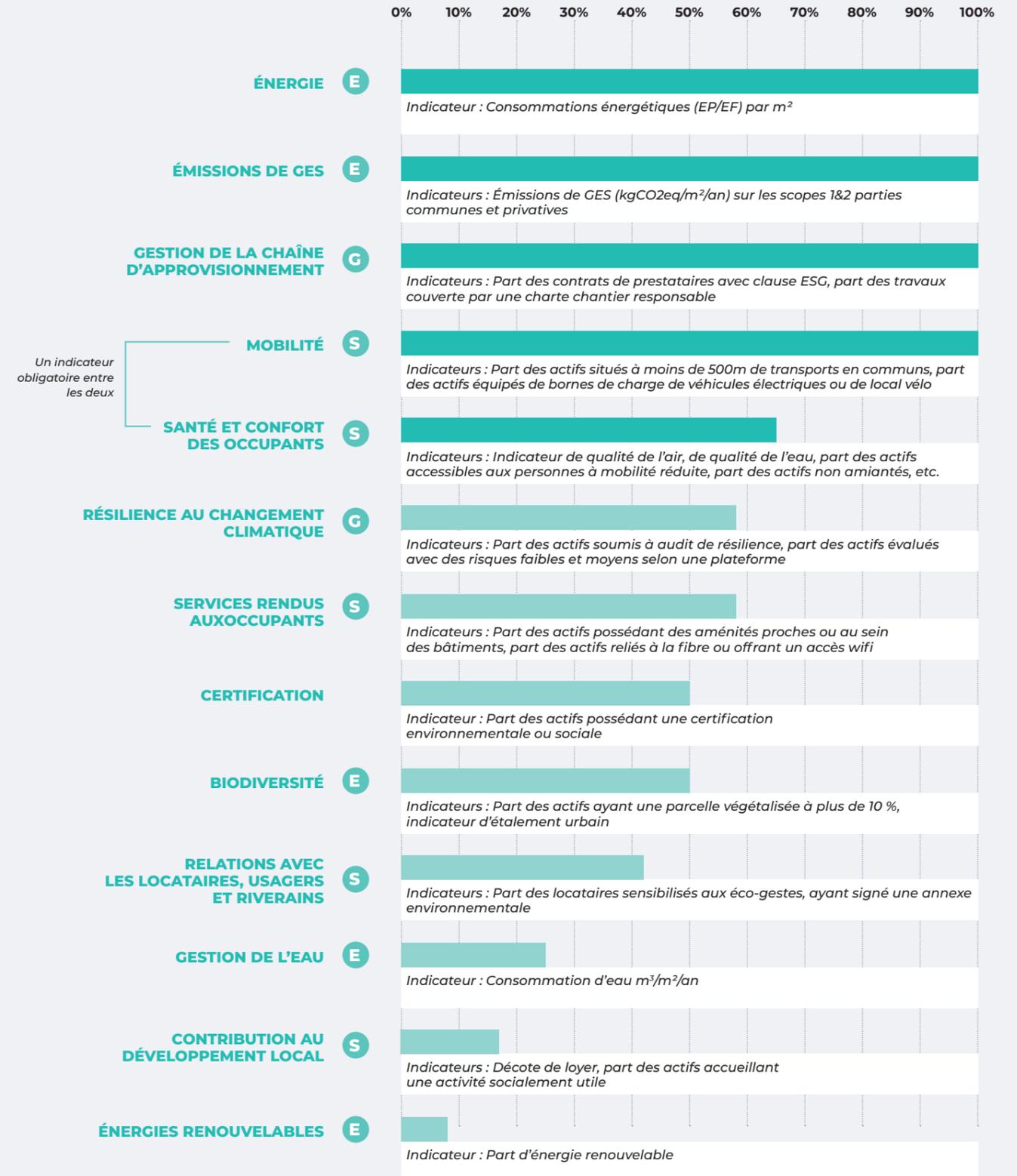
Ou autre indicateur au choix



Relations locataires, usagers et riverains  
Résilience

Ou autre indicateur au choix

## LES THÉMATIQUES DES INDICATEURS D'IMPACT RETENUS PAR LES SOCIÉTÉS DE GESTION



Source : Observatoire 2021 des pratiques de labellisation ISR des fonds immobiliers - ASPIM OID Novethic

# Le label ISR pour les fonds immobiliers

EN ROUTE VERS UNE FINANCE  
IMMOBILIÈRE DURABLE

2021



Conception, Réalisation : Citéa. - cithea.com / Crédits photographiques : iStock, Aspim, DR.



**—ASPIM** ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

10 rue La Boétie 75008 Paris  
Téléphone : +33 (0)1 44 90 60 00  
Adresse mail : [contact@aspim.fr](mailto:contact@aspim.fr)