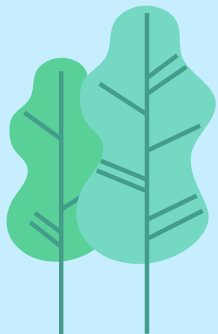
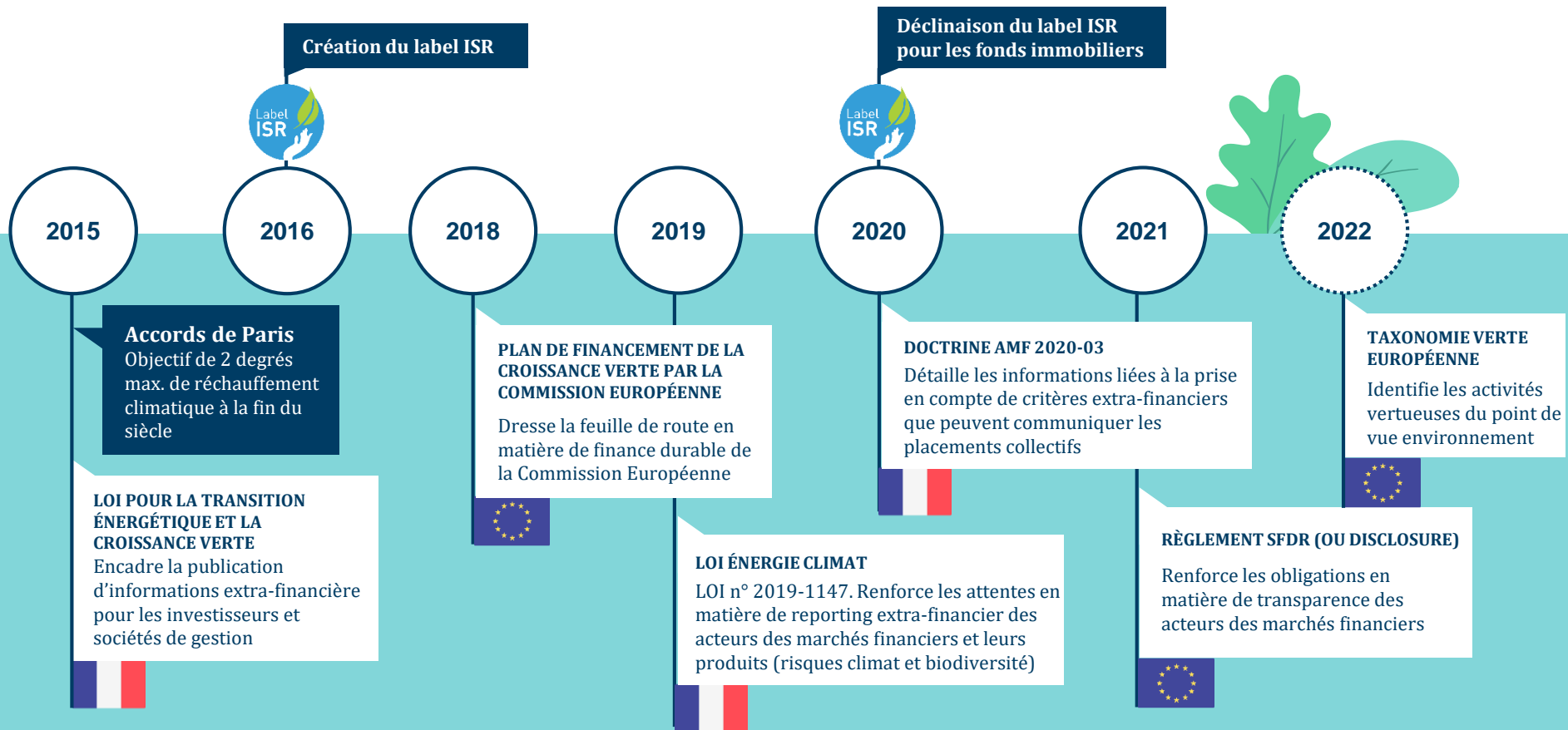


Le Label ISR immobilier



Contexte normatif et réglementaire ...



01

...

Le label ISR



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 ESG² 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.



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.

Source : Novethic, chiffres au 31/3/2020



Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants ils peuvent le perdre.

02

...

Le label ISR Immobilier



Pourquoi un label ISR immobilier ?



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**.

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.

Des opportunités

- 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 ».



Le secteur du bâtiment : un secteur très gourmand en énergie

Le secteur du bâtiment représente

 44%

de l'énergie consommée en France, loin devant le secteur des transports  31,3%.

Chaque année, le secteur du bâtiment émet plus de 123 millions de tonnes de CO₂, **ce qui en fait l'un des domaines clé dans la lutte contre le réchauffement climatique et la transition énergétique.**



Pour rendre le bâtiment plus économe en énergie, il faut rénover massivement l'existant et développer des normes plus strictes en termes de consommation d'énergie pour les bâtiments neufs. C'est l'objet de la politique de l'énergie dans les bâtiments.

Dans quel cadre s'inscrit le label ISR immobilier ?



Le label ISR était jusqu'ici accessible uniquement aux actifs mobiliers (actions cotées, titres obligataires, etc.).

Pour répondre à la demande croissante des investisseurs et aux particularités de la gestion d'actifs en immobilier, dès 2017 un groupe de travail avec les professionnels du secteur, en collaboration étroite avec les Pouvoirs publics a été lancé pour **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.

● ● ●

L'enjeu prioritaire, pour l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux, réside dans l'amélioration de la performance du parc existant.

Le taux de renouvellement actuel du parc immobilier est d'environ 1% par an.

➤ 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 mais également le patrimoine constitutif dudit fonds.
- 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

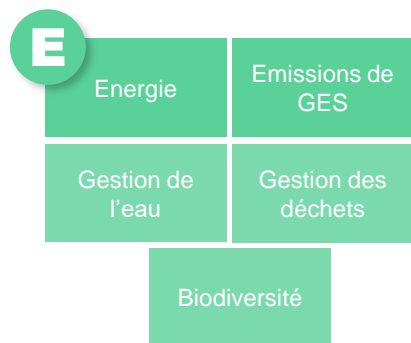
- Le secteur immobilier est confronté à un cadre exigeant en matière d'environnement, et dispose de repères solides sur le sujet.
- Ce cadre est en revanche moins harmonisé sur les sujets sociaux et de gouvernance.



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** en ayant recours notamment à **8 indicateurs de reporting.**



Quels sont les thématiques ESG clés du label ISR immobilier ?



Un fonds immobilier labellisé ISR immobilier doit reporter sur :

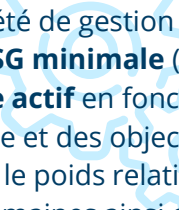
- Les **2 indicateurs obligatoires** pour les enjeux environnementaux « Energie » et « Emissions de GES » ;
- **1 indicateur obligatoire** au choix pour les enjeux sociaux/sociétaux « Mobilité » ou « Santé/confort des occupants » ;
- **1 indicateur obligatoire** pour l'enjeu de gouvernance « Gestion de la chaîne d'approvisionnement » ;
- **4 indicateurs optionnels supplémentaires** au choix, couvrant les 3 domaines E, S et G.

Le fonds doit avoir donc **8 indicateurs de reporting** qui doivent être mis à jour annuellement dans les rapports ESG des fonds labellisés.

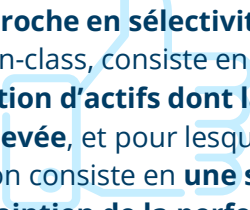


Les sociétés de gestion doivent se fixer des objectifs, mettre en place une méthodologie et des moyens d'analyse suffisants et prendre en compte les résultats de ces analyses dans la construction et la gestion du portefeuille.

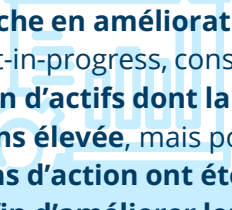
Enfin, elles doivent rendre compte de l'atteinte des objectifs fixés auprès des investisseurs notamment par le calcul d'indicateurs mesurables (issu des thématiques ESG clés du label ISR immobilier)



La société de gestion doit fixer une **note ESG minimale (seuil) pour chaque actif** en fonction de la stratégie et des objectifs du fonds et suivant le poids relatif de chacun des trois domaines ainsi que des critères retenus dans la notation ;

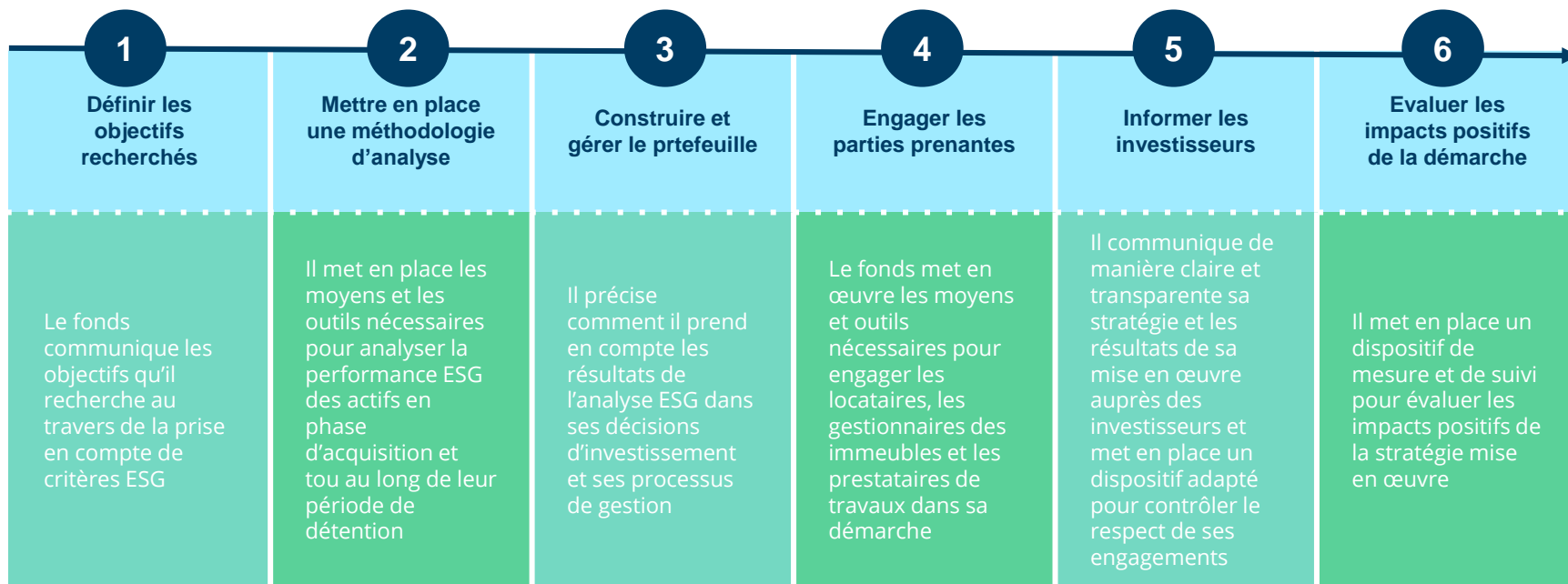


L'approche en sélectivité, dite best-in-class, consiste en la **sélection d'actifs dont la note ESG est élevée**, et pour lesquels la gestion consiste en **une stratégie de maintien de la performance des actifs au-dessus de la note ESG seuil fixée** ;



L'approche en amélioration de note, dite best-in-progress, consiste en la **sélection d'actifs dont la note ESG est moins élevée**, mais pour lesquels des **plans d'action ont été mis en place afin d'améliorer leur performance dans le temps**.

En synthèse, la société de gestion doit mener toutes ces actions dans le cadre de la labellisation d'un fonds immobilier . . .



Qu'apporte le label ISR immobilier ?

L'ISR pour l'immobilier **consiste à intégrer les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans les processus d'acquisition et de gestion des immeubles**, et d'**assurer un reporting régulier aux investisseurs**. L'ISR permet de mieux anticiper et gérer les risques (climatiques, réputationnel...) dans le but de préserver voire d'accroître la valeur des actifs immobiliers sur le long terme.

Concrètement, le but est de suivre les performances des fonds sur les aspects suivants :

- **Environnement** : Consommations d'énergie et d'eau, réduction et valorisation des déchets, limitation de l'impact écologique de la construction ;
- **Social** : Accessibilité aux transports en commun et moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle, accessibilité Personnes à Mobilité Réduite /PSH, dispositifs spécifiques pour la qualité visuelle, acoustique ou sanitaire des espaces ;
- **Gouvernance** : Implication des fournisseurs et prestataires, sensibilisation et consultation des occupants et des riverains, adaptation face au changement climatique.



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



Un label exigeant sur la transparence

Comment l'investisseur fait-il pour suivre les engagements de la société de gestion et de ses fonds ?

Les sociétés de gestion qui labellisent leurs fonds sont tenues de publier plusieurs documents, soit publiquement sur leur site (pour les fonds de détail), soit directement auprès des investisseurs.

La publication d'un **code de transparence**, qui doit **présenter la stratégie ISR du fonds**, les pondérations de la grille ISR retenue, **les objectifs fixés ainsi que les 8 indicateurs d'impact qui seront reportés annuellement.**

Le code de transparence permet d'appréhender la stratégie globale abordée par le fonds.

Le label attache une importance particulière à la **politique d'engagement** des différentes parties prenantes dans la démarche ESG, à la fois en interne et en externe, **politique qui doit faire l'objet d'une publication sur le site internet des fonds labellisés.**

Un rapport annuel ESG, pour **reporter sur les 8 indicateurs d'impacts suivis par le fonds.**

L'investisseur retrouvera également dans ce rapport annuel, une **analyse des immeubles en portefeuille**, mettant en avant :

- Les **5 actifs immobiliers du fonds les plus performants** correspondent aux actifs les mieux notés au sein du fonds en termes de performance ESG.
- Les **5 actifs immobiliers les moins performants**. Ce sont les actifs ayant la notation la plus faible. Ces actifs appartiennent à la poche best-in-progress et font l'objet d'un plan d'action sur 3 ans dans le but d'améliorer leur score ESG.
- Les **5 actifs immobiliers les plus importants en valeur** correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein du fonds.

Conclusion

A l'image des évolutions profondes que les marques de qualité telles que HQE et BREEAM ont pu apporter au secteur de la construction et à l'exploitation des bâtiments tertiaires, **le label ISR permettra à coup sûr de faire progresser les pratiques de la finance et de l'investissement immobilier vers de nouvelles pratiques**, où la responsabilité environnementale et les valeurs sociales, humaines, seront de mieux en mieux intégrées.



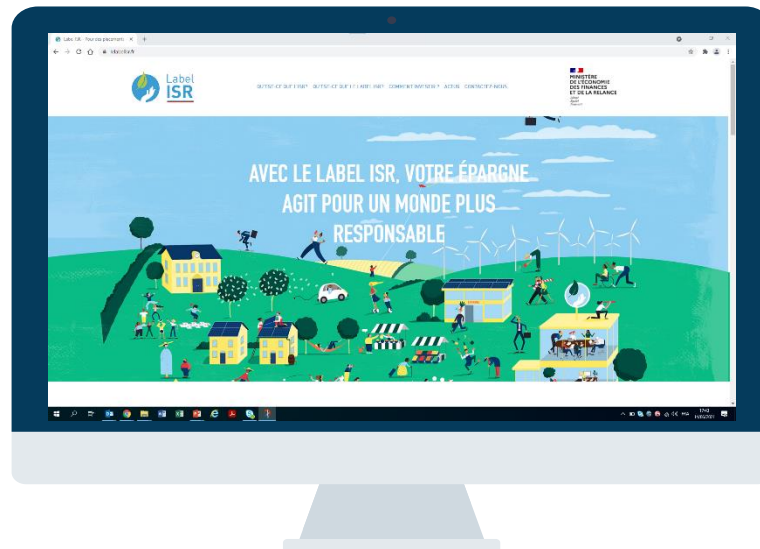


Site complémentaire

...

Retrouvez les fonds labellisés
ISR ainsi que des informations
sur le label sur le site dédié :

<https://www.lelabelisr.fr/>



Réalisée en juin 2021 par **Amundi Immobilier**, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marché Financiers sous le n°GP 07000033.

Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros.

Siège social : 91-93, Bd Pasteur

75710 Paris Cedex 15 – France – RCS Paris 315 429 837.