



Par François-Régis Fabre-Falret, avocat associé,



et Constance Geffriaud, élève-avocate, LPA-CGR avocats

SCPI – OPCI : label Investissement Socialement Responsable (ISR) pour tous !

Depuis le 23 juillet 2020, c'est désormais aux fonds immobiliers de pouvoir disposer d'un label ISR. Les épargnants souhaitant investir dans la pierre-papier pourront dorénavant choisir des placements immobiliers responsables et durables !

Si ces fonds peuvent déjà, solliciter une certification pour obtenir un label TEEC ou «Greenfin», ces derniers pourront désormais solliciter le label ISR qui prend en compte, outre les enjeux environnementaux, des critères sociaux et de gouvernance dits «critères ESG».

tion française des sociétés de placement immobilier), dans un communiqué paru le même jour.

Ce dernier précise notamment que : «La création de ce label offrira une reconnaissance et contribuera à amplifier le travail entrepris depuis des années par les sociétés de gestion pour améliorer l'impact de leur portefeuille immobilier sur

l'environnement et la société.

Il permettra également à la France de s'affirmer comme une référence européenne en matière d'immobilier responsable avec un label aux meilleurs standards du marché.»

Au 27 juillet 2020, c'est un effectif total de 503 fonds labellisés, 201 milliards d'euros d'encours et 78 sociétés de gestion, qui est recensé.

En l'absence de dispositions législatives spécifiques aux fonds immobiliers, le label ISR constituera pour les gestionnaires un corpus de règles reconnu permettant, d'une part, de les identifier comme répondant à des critères sociaux et environnementaux et, d'autre part, de les inciter à faire vivre leur fonds et exploiter leurs actifs de manière vertueuse, dans la durée.

«Ce label, particulièrement exigeant et ambitieux, sera un gage de fiabilité et de transparence pour les épargnants désireux d'investir dans des véhicules vertueux sur les questions environnementales, sociétales et de gouvernance (ESG)», comme le précise Frédéric Bôl, président de l'ASPIM (Associa-

Le label ISR, mais pour quoi faire ?

Ces dernières années, l'activité humaine a profondément altéré les écosystèmes, c'est la raison pour laquelle les préoccupations environnementales ont vu le jour, notamment au centre

du droit positif français, ce qui a consécutivement permis aux sociétés de prendre conscience de cette urgence.

Si la loi Pacte du 23 mai 2019 est venue intégrer au cœur même du code civil cette préoccupation, en instaurant les sociétés dites «sociétés à mission» dont le rôle est de gérer la société en question «en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de [l']activité», c'est aussi grâce à la loi NRE du 15 mai 2001, complétée par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, qu'un important reporting extra-financier a été rendu obligatoire pour les sociétés cotées, laissant à l'écart de son champ d'application un vaste secteur du monde économique, dont notamment les fonds immobiliers et leurs gestionnaires.

L'absence de contrainte juridique à l'égard de ces derniers ne s'est pourtant pas traduite par un relâchement de la conduite des acteurs de l'immobilier. Au contraire, ces derniers ont rapidement compris qu'il était déjà peu avantageux, coûteux et risqué de ne pas intégrer ces critères dans l'analyse menée par les investisseurs.

A ce titre, les porteurs de parts sont, à l'heure actuelle, de plus en plus sensibles à la prise en compte d'une gestion éco-responsable obligeant ainsi les gestionnaires de fonds à s'adapter et à augmenter leur niveau d'exigences.

L'appréciation de la valeur d'un actif passe désormais par une évaluation environnementale poussée intégrant les critères ISR.

Cette évaluation fait partie intégrante des négociations menées par les gestionnaires d'actifs à l'investissement et se traduit par des demandes de garanties ou par des baisses du prix de vente pour autant que l'actif en question puisse être intégré dans la démarche éco-responsable voulue par le gestionnaire du fonds.

En l'absence de dispositions législatives spécifiques aux fonds immobiliers, le label ISR constituera pour les gestionnaires un corpus de règles reconnu permettant, d'une part, de les identifier comme répondant à des critères sociaux et environnementaux et, d'autre part, de les inciter à faire vivre leur fonds et exploiter leurs actifs de manière vertueuse, dans la durée.

Quelle différence avec le label TEEC ? Qu'entend-on par enjeux sociaux et de gouvernance au titre des critères «ESG» ?

Le label Transition énergétique et écologique pour le climat (TEEC) est l'ancien label instauré par la loi du 17 août 2015 s'adressant aux fonds d'investissement s'orientant uniquement vers le financement des enjeux environnementaux.

Il était alors grand temps de mettre en place pour les fonds immobiliers un label adapté à la fois aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance reposant notamment sur les critères dits «ESG».

Ce sigle international est utilisé par la communauté financière pour désigner les critères environnementaux, sociaux et

de gouvernance (ESG) qui constituent généralement les trois piliers de l'analyse extra-financière.

Par exemple, le critère social prendra en compte :

- la qualité de vie au travail et le respect des droits humains dans l'entreprise ;
- le niveau de féminisation dans les postes à responsabilité

S'il est nécessaire dans une stratégie de développement durable de relier la performance financière d'une entreprise à son impact environnemental, il en est de même à l'égard de son impact social, comme l'illustre le label ISR.

de l'entreprise ;

- l'intégration de personnes handicapées.

Tandis que le critère de gouvernance vérifiera par exemple : l'indépendance du conseil d'administration ;

la structure de gestion ;

la présence d'un comité de vérification des comptes.

S'il est nécessaire dans une stratégie de développement durable de relier la performance financière d'une entreprise à son impact environnemental, il en est de même à l'égard de son impact social, comme l'illustre le label ISR.

Comment acquérir ce label ?

Concrètement, le fonds devra adresser sa demande à un des organismes de certification en lui fournissant des informations sur la nature et la composition du portefeuille. Cet audit de labellisation est actuellement assuré par Afnor Certification et EY France, deux organismes accrédités par le Cofrac (organisme parapublic qui s'assure de la qualité et de l'indépendance des labellisateurs).

Une première analyse est faite et permet de vérifier si les critères d'éligibilité au label ISR sont remplis. Si de tels critères sont remplis, la candidature est recevable et le fonds peut passer à la seconde étape au titre de laquelle l'organisme s'assure que le fonds candidat respecte une série de critères dits de «labellisation» répartie en six thèmes.

Une fois l'audit terminé, un rapport est établi par l'organisme de certification. Cet audit présente alors ses conclusions en commentant les éventuels manquements identifiés par rapport aux critères de labellisation. C'est à partir de ce rapport que la décision d'attribution du label ISR, pour une durée de trois ans, est prise.

Une fois labellisé, comment respecter la gestion d'un fonds immobilier conformément à une politique ISR ?

L'ASPIM accompagne ces fonds immobiliers dans leur développement responsable et est ainsi venue mettre en place une «Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier» qui expose des objectifs, points d'attention et un bon nombre d'exemples de pratiques vertueuses compatibles avec la gestion d'un fonds immobilier.

Cette charte s'applique aussi bien aux immeubles en cours de construction qu'à ceux existant, qu'ils fassent ou non l'objet de travaux, quelle qu'en soit la nature (restructuration, rénovation, entretien).

Les objectifs se découpent selon les 8 thèmes du tableau ci-dessous. Dans le cadre d'une étude IFOP réalisée en 2018, 63 % des Français ont déclaré accorder une place importante à la fi-

nance responsable et donc aux impacts environnementaux et sociaux dans leurs décisions de placement.

Répondant à une demande du marché et soucieux de rester attractifs auprès de leurs épargnants, les gestionnaires de fonds immobilier ont naturellement souhaité se diriger vers une gestion plus éco-responsable qui sera désormais mise en lumière avec ce nouveau label. ■

1	Gouvernance	Politique ISR : engagement dans des initiatives internationales, formalisation d'une politique d'Investissement Socialement Responsable
		Ressources humaines : constitution d'équipes en charge de l'ISR
		Organisation ISR interne : rattachement de la fonction dans l'organisation
2	Procédure et pilotage	Procédures ISR : définition et suivi des procédures
		Système de management : évaluation des impacts, établissement d'un plan d'actions
		Management de l'information : existence d'un système de collecte, de suivi et d'analyse de données quantitatives de performance
3	Reporting	Reporting ESG : compte rendu aux investisseurs formel, régulier et transparent des actions permettant d'atteindre les objectifs ESG annoncés
4	Indicateurs quantitatifs de performance	Energie : connaissance et suivi de l'évolution de la consommation énergétique
		CO ₂ : connaissance et suivi de l'évolution de l'émission de CO ₂
		Eau : connaissance et suivi de l'évolution de la consommation
		Déchets : connaissance et suivi de l'évolution de la production
5	Indicateurs qualitatifs de performance	Bien-être : mise à disposition de services (conciergerie, fitness, crèche...), lumière naturelle, qualité de l'air
		Confort et bien-être des occupants : connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur («green rating», label «Well»)
		Biodiversité : connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur (végétalisation des toits et des murs)
		Qualité de l'air intérieur : connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur (conduite d'études, qualité de la ventilation)
		Services rendus aux occupants : connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur (restauration, transports publics...)
		Services rendus à la collectivité : connaissance et suivi de l'évolution de l'indicateur (mutualisation des services)
		Evaluation des risques HSE : existence d'un système d'évaluation des risques internes et externes
6	Certifications environnementales	Prestataires : sélection et pilotage des prestataires
		Certification en construction : objectifs quantitatifs de certification des immeubles neufs, référentiels retenus, niveau de performance
		Certification en exploitation : objectifs quantitatifs de certification des immeubles existants, référentiels retenus, niveaux de performance
7	Engagements à l'égard des parties prenantes	Labels : obtention de labels
		Employés : mise en place d'une politique salariale
		Hygiène et sécurité : contrôles réguliers de la santé, sécurité
		Locataires : contractualisation avec le locataire en vue d'une répartition des efforts à engager
		Prestataires : prise en compte des critères ESG dans la sélection
8	Construction et rénovation	Investisseurs : prévention et lutte contre la corruption
		Territoire : question d'engagement territorial
		Stratégie : stratégie bas carbone avec analyse du cycle de vie, utilisation de la ressource bois
		Territoire : prise en compte du territoire dans la définition du programme de l'opération
		Matériaux : matériaux bas carbone, recyclés, recyclables