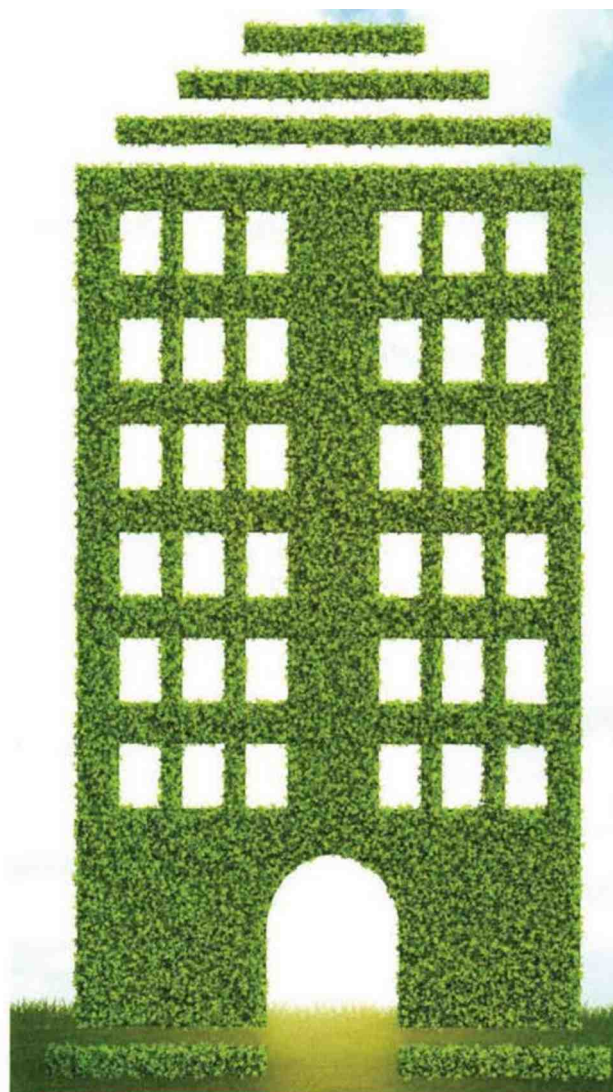


**FOCUS** IMMOBILIER

# La révolution ISR pour les fonds immobiliers

L'investissement socialement responsable (ISR) sera un thème fort pour la « pierre papier » en 2020. D'abord, le label ISR propre au secteur devrait enfin voir le jour. Ensuite, des fonds positionnés uniquement sur cette thématique ont récemment été lancés.

La notion d'impact investing va plus loin en combinant les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) avec des exigences de performance et de mesure d'impact.



## IMMOBILIER IMPACT INVESTING : UN FONDS QUI MÊLE SOCIAL ET RENDEMENT

Cet OPPCI vise à reloger les plus démunis en collaborant avec deux associations, le Samu social de Paris et Habitat et Humanisme. Entre 1 500 et 2 000 personnes pourraient être relogées au cours des dix ans d'exploitation. En janvier dernier, le second closing a été annoncé, portant les engagements à près de 100 millions d'euros. La stratégie du fonds s'articule autour de deux poches. La poche sociale, qui représente 20 % de l'actif net cible du fonds, est investie dans des logements mis à disposition gratuitement de deux partenaires associatifs, à Paris,

dans la première couronne et dans les grandes métropoles françaises. La poche de rendement est investie dans des actifs de bureaux et résidences gérées (résidences seniors et étudiantes). Fin 2019, la première opération a été réalisée à travers l'acquisition en Vefa d'une résidence étudiante à Dijon. Un partenariat avec Kimso, spécialiste de la mesure d'impact, doit permettre de formaliser l'efficacité de la démarche et son suivi dans le temps et également d'aider les associations à renforcer leurs compétences sur la gestion des données.



**L**e secteur immobilier a amorcé sa «révolution verte» il y a un peu plus de dix ans, avec le plan Bâtiment durable. Depuis, les efforts des professionnels se poursuivent pour réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des immeubles.

Peu à peu, les approches ont également intégré les aspects sociaux et de gouvernance. Néanmoins, les véhicules immobiliers connaissent un retard manifeste en matière de formalisation de leur engagement ESG, notamment par rapport aux SIIC, qui se conforment à la réglementation sur le reporting ESG en tant que sociétés cotées. Depuis 2016, la gestion d'actifs bénéficie, en effet, d'un label ISR ne s'appliquant qu'aux titres financiers. Le label ISR immobilier, prévu pour 2020, vise, lui, les SCPI, OPCI et autres fonds immobiliers non cotés.

### Des gestionnaires engagés avant même l'arrivée du label

Le secteur s'est historiquement concentré sur les performances énergétiques des bâtiments selon une approche dite «best in progress», qui consiste à acquérir des biens existants en leur fixant des objectifs d'amélioration chiffrés. Dès 2009, Perial a lancé PFO2, première SCPI à avoir placé l'aspect environnemental au cœur de sa gestion. Stratégie particulièrement pertinente, car l'immobilier est le deuxième secteur émetteur de CO<sub>2</sub> dans l'économie française, après les transports.

Les sociétés de gestion maîtrisant l'actif et le patrimoine géré, elles bénéficient de forts leviers pour mener des actions sur les deux autres aspects de l'ISR. Certains fonds ont ainsi investi dans les résidences services seniors, répondant aux enjeux sociétaux, dans le cadre d'une stratégie de diversification de leur portefeuille d'actifs. De nouveaux acteurs du secteur, comme Kyaneos, opèrent dans l'immobilier résidentiel pour répondre à la problématique de logement des ménages dans des villes secondaires. La société de gestion Norma Capital a même lancé la SCPI Fair Invest, centrée sur les activités socialement utiles à notre société dans la santé ou la petite enfance, par exemple. Signe des temps, la société d'analyse financière indépendante Deeptinvest a récemment lancé une plateforme de notation des SCPI, qui tient compte non seulement des performances financières, mais aussi d'un ensemble de critères de durabilité et de respect des critères ESG des fonds.

Selon le Baromètre 2019 de l'immobilier responsable de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), qui a porté sur 70 % du patrimoine immobilier du secteur de l'immobilier d'investissement en France, 81 % des rapports des fonds non cotés mentionnent une démarche ESG sur les actifs immobiliers. 58 % d'entre eux mentionnent un indicateur de suivi sur l'enjeu énergie, 41 % contiennent un indicateur de suivi sur la santé et la sécurité des occupants et 23 % sur l'éthique des affaires. Il reste néanmoins encore beaucoup à faire pour resserrer l'écart avec les SIIC (respectivement 94 %, 63 % et 59 % de suivi sur ces trois enjeux).

### De l'ISR à l'impact investing

La notion d'«impact investing», qui a vu le jour suite à la crise financière de 2008, gagne peu à peu du terrain. Avec un double objectif : d'une part, générer des impacts sociaux et environnementaux positifs au-delà du seul rendement financier et, de l'autre,

mesurer ces impacts et en rendre compte de la manière la plus transparente possible.

Dans le cadre de cette démarche, Horizon AM a lancé le fonds obligataire, Horizon Impact, dédié à l'immobilier résidentiel, à destination des institutionnels. Le groupe a structuré une démarche pour noter de manière extra-financière les points forts et les points faibles de chaque projet et matérialiser les gains. Le premier compartiment du fonds, France Habitat, a pour objectif de lever 80 millions d'euros d'ici à fin 2020, qui seront dédiés à accompagner des bailleurs sociaux et des promoteurs locaux dans le développement d'opérations à vocation sociale et écoresponsable sur le marché français. Ainsi, un accord a été conclu avec le groupe Medicis pour développer des maisons médicales et apporter une réponse concrète à la désertification médicale des territoires.

Les initiatives se développent peu à peu sur le volet social. L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et l'opérateur immobilier Perl, spécialiste de la nue-propriété, ont codéveloppé le fonds Initial, destiné aux professionnels. Finalement lancé au premier trimestre 2020, il financera la production de quelque 500 logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en zones tendues, dont la moitié en Ile-de-France. Combinant aspect social et logique de rentabilité, cette opération prévoit également un suivi d'impact territorial et social. Toujours à destination des investisseurs institutionnels, Cedrus & Partners a lancé l'an passé le fonds Immobilier Impact Investing, géré par Swiss Life REIM. Ce fonds est constitué pour 80 % d'actifs classiques et pour 20 % de logements destinés aux plus démunis. L'utilité du projet pour la société dans son ensemble est ici également affichée sur le même plan que le critère de la rentabilité (TRI cible de 3,5 %) (voir encadré).

### Des institutionnels de plus en plus sensibles aux critères ESG

L'article 173-VI de la loi relative à la transition énergétique de 2015 requiert des investisseurs institutionnels la transparence sur les modalités de prise en compte de ces critères dans leur politique d'investissement ainsi que sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique. Les investisseurs institutionnels placent donc désormais les critères ESG et le sujet de l'ISR au centre de leurs problématiques d'investissement. Schroder Investment Management est même convaincu qu'une approche pragmatique de ses impacts doit lui permettre de générer de meilleurs retours sur investissement sur le long terme. Il a sélectionné trois objectifs de développement durable qui constituent, avec l'analyse des retours sur investissement, la base de sa stratégie immobilière. Ces objectifs constituent les piliers de son approche en matière d'impact de l'immobilier sur les personnes, la planète, le site et la prospérité.

Les investisseurs institutionnels ont besoin de collecter des informations auprès des sociétés de gestion pour remplir leurs obligations. Par effet d'entraînement, ces sociétés doivent fournir de façon croissante des informations relatives à leurs pratiques ISR. La gestion et l'exploitation des données liées aux critères ESG sont donc des enjeux cruciaux pour les sociétés de gestion. Le futur label constituera une étape importante en permettant le développement de références comparatives, notamment dans le social et la gouvernance, et en favorisant le partage des données. ■

Audrey Corcos