



Stratégies d'investissement

T R I B U N E

SCPI

La nouvelle dimension de l'utilité

Un homme, journaliste et humaniste, fut sans doute le premier à imaginer que la finance allait devenir solidaire, et faire rimer intérêt et générosité. Visionnaire, cet homme, François de Witt aura scellé l'alliance entre le financier et la solidarité. Notamment en créant en 2007 Finansol, association chargée de promouvoir la finance solidaire. En 2016, l'année où François de Witt disparaît, Bertrand Badre publie son livre « *Money honnie, et si la finance savait le monde* ». Ancien directeur général de la Banque Mondiale, ancien directeur financier du Crédit Agricole et de la Société Générale, et ancien conseiller pour l'Afrique et le développement auprès du Président Jacques Chirac, son constat est simple : la finance doit se réinventer, sortir de la seule logique de performance caractérisée par le rapport rendement-risque, pour s'ouvrir à une troisième dimension, l'utilité.

Risques pour la communauté. Le rapport rendement-risque résume en réalité les espoirs de gains de l'investisseur et les risques de ce même investisseur de ne pas atteindre la performance espérée, voire de perdre tout ou partie du capital. Rien sur les risques que l'investissement peut faire supporter à la communauté ! Or, ces risques sont bien réels. On constate leur réalisation au quotidien. Ils peuvent être classés globalement en deux catégories : les risques sociaux et les risques environnementaux. L'utilité, la troisième dimension de l'investissement, est le contrepoint à ces risques ignorés par l'investisseur. Définir l'utilité est une préoccupation majeure à l'heure où les notions qui structurent l'investissement socialement responsable (ISR) ne sont pas toujours compréhensibles pour les épargnants. Quatre Français sur 10 sont pourtant intéressés par ce type de placement selon une étude AMF de septembre 2019, cet intérêt étant plus marqué chez les moins de 35 ans. L'Observatoire de l'immobilier durable (OID) a ainsi identifié 18 enjeux Environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) pour le secteur immobilier en prenant en compte d'un côté, les enjeux environnementaux et sociaux, considérés à l'échelle du bâtiment et de l'autre, les enjeux de gouvernance à l'échelle de l'équipe en charge de la



FRÉDÉRIC HAVEN,
président de *Norma Capital*

▼ **La finance doit sortir de la seule logique de performance pour s'ouvrir à une troisième dimension, l'utilité**

▼ **L'utilité, c'est aussi investir pour diminuer les inégalités sociales et/ou en limiter les impacts, en intégrant les enjeux environnementaux**

gestion et de l'investissement immobilier. L'utilité en émane. Il s'agit d'abord de ne pas dégrader l'existant. L'utilité, c'est aussi investir pour diminuer les inégalités sociales et/ou en limiter les impacts, en intégrant également les enjeux environnementaux, sous leurs différents aspects.

Richesse et solidarité. L'univers des SCPI n'échappe pas à ces deux grandes prises de conscience. Il était temps : au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI atteignait 65,1 milliards d'euros selon les chiffres Aspim-IEIF. Une autre prise de conscience essentielle beaucoup plus heureuse est en train de voir le jour : L'utilité pour la communauté n'est pas exclusive de performance pour l'investisseur. Toutefois, cette prise de conscience nécessite d'être transformée en une évidence, qui s'impose à tous, petits et grands investisseurs. La tâche n'est pas simple tant ont été opposés pendant des décennies richesse et solidarité, performance financière et altruisme. Or, si on regarde par exemple les investissements immobiliers, ils sont par nature utiles tant ils remplissent un besoin primaire, celui d'abriter l'homme des intempéries. C'est ainsi que nous passons le plus clair de notre temps entre des murs et sous un toit, que ce soit pour dormir, travailler, manger ou acheter. Et quelle misère pour les sans-abris ! Mais l'époque est devenue plus exigeante encore car il n'y pas le même besoin, la même utilité, à investir dans des locaux qui abritent une banque en mesure d'être propriétaire de ses locaux ; et à investir dans des locaux qui abritent telle ou telle association, organisme d'éducation ou de santé dont les moyens ne lui permettent pas d'être propriétaire. Dans ce cas, il s'agit d'utilité sociale.

Quant à l'environnement, les gestionnaires de fonds immobiliers n'y sont pas non plus insensibles. Ils élaborent, avec leur association professionnelle un label Investissement Socialement Responsable propre à l'immobilier qui repose sur les thématiques Environnementale, Sociale/Sociétale et de Gouvernance. Ce label, qui devrait voir le jour prochainement, est un pas supplémentaire vers cette troisième dimension, l'utilité, qui préserve et améliore l'existant. Cette évolution est sensible, autant qu'irréversible, elle s'impose.