



Réunion adhérents – 11 Juin 2020

# **En route vers le label ISR :** *enjeux et mise en œuvre*

# Les intervenants



**Véronique Donnadieu**

Déléguée générale  
**ASPIM**



**Arnaud Dewachter**

Associé-Fondateur  
**ETHIKET**



**Henri Rémond**

Senior Advisor  
**SWISS LIFE AM**



**Frédéric Haven**

Président  
**NORMA CAPITAL**



Webinar IEIF (11 juin 2020)

# En route vers le label ISR immobilier : enjeux et mise en œuvre



# QU'EST-CE QUE LE LABEL ISR IMMOBILIER ?

## Trois années de réflexion

- ▶ **L'objet** : l'intégration de la gestion des FIA et des mandats en immobilier dans le champ du label ISR existant (réservé jusqu'à présent aux valeurs mobilières)
- ▶ **La méthode** : un référentiel élaboré par des professionnels des SGP pour les professionnels
- ▶ **Le leitmotiv "ambition et pragmatisme"** : aujourd'hui et demain, au « maximum de l'exigence raisonnable »

# AU « MAXIMUM DE L'EXIGENCE RAISONNABLE » (1/4)

## Ambition ...

- ▶ Une **marque d'Etat**, sous la supervision du Trésor et de l'AMF
- ▶ L'an I de la **révolution extra-financière des FIA immobilier**
- ▶ Une **première mondiale ?**

# AU « MAXIMUM DE L'EXIGENCE RAISONNABLE » (2/4)

## Une première mondiale ?

	Nombre de fonds		Encours en Mds € (Données Morningstar et LuxFLAG)		Nombre de fonds ayant un autre label
	Au 31/03/2020	Progression en 3 mois	Au 31/03/2020	Progression en 3 mois	Au 31/03/2020
 <b>Label ISR</b> (France)	395	↗ + 74	141,0	↗ x 1,02	102
 <b>FNG-Siegel</b> (Allemagne, Autriche & Suisse)	104	↗ + 3	27,8	↘ x 0,9	59
 <b>LuxFLAG ESG</b> - ESG - Environment - Climate Finance (Luxembourg)	124	↗ + 12	52,4	↗ x 1,03	33
 <b>Towards Sustainability<sup>(1)</sup></b> (Belgique)	355	↗ + 90	167,6	↗ x 1,2	123
 <b>Umweltzeichen<sup>(1)</sup></b> (Autriche)	119	↗ + 3	21,3	↗ x 1,4	45
 <b>Nordic Swan Ecolabel</b> (Pays Nordiques)	33	↗ + 1	9,8	↘ x 0,9	6
 <b>Label Greenfin<sup>(1)</sup></b> (France)	19	=	6,4	↗ x 1,05	11
<b>TOTAL</b>	<b>935</b>	<b>↗ + 129</b>	<b>326,7</b>	<b>↗ x 1,1</b>	<b>171</b>

Source :  
Novethic

# AU « MAXIMUM DE L'EXIGENCE RAISONNABLE » (3/4)

## ... *et pragmatisme*

*La gestion immobilière des FIA telle qu'elle est.*

	Gestion d'actifs financiers	Gestion d'actifs immobiliers	
		Spécificités	Conséquence
« Moyen d'agir » du gestionnaire labellisé ISR	<b>Vote en AG</b> des sociétés émettrices	Le gestionnaire a les moyens d'agir directement sur l'actif du fonds.	<b>Point fort de l'immobilier</b> pour « raconter une histoire » aux investisseurs <b>Voir annexe 3</b>
Exclusion ou ESG ?	<b>Exclusion</b> : sélection des titres suivant un filtre ESG	Un immeuble ne peut pas être « influencé par le risque de ne pas être acheté ou d'être cédé ».	L'approche par l'exclusion n'est pas pertinente. Le référentiel lui préfère l' <b>analyse ESG</b> .
Best in Class ou Best in Progress ?	<b>Best in Class</b> : sélection des titres avec les meilleures notes ESG	Le taux annuel de renouvellement du parc immobilier est ≈ 1%.	Prédominance prévisible du <b>Best in Progress</b>
Origine des données extra-financières	agence(s) de notation spécialisée	Les références de marché pour les domaines « S » et « G » sont inexistantes.	SGP elle-même dans le cadre défini par le label ISR

# AU « MAXIMUM DE L'EXIGENCE RAISONNABLE » (4/4)

"Je dis ce que je fais. Je fais ce que je dis".

Le gestionnaire a les **moyens d'agir sensiblement** sur l'état et l'exploitation du patrimoine immobilier au moyen de la politique ISR du fonds.

Il doit (i) **agir sur le patrimoine** et (ii) **apporter la démonstration** qu'il a tenu ses engagements.

Il formule *ab initio* une promesse qu'il doit tenir... sous peine de voir le label ISR du fonds retiré.

# LES PHASES DU LABEL ISR IMMOBILIER OU LE GESTIONNAIRE EN « LIBERTÉ CONTRÔLÉE » (1/2)

« Je dis ce que je fais »

Voir annexe 2

- ▶ Définition de la stratégie ISR du FIA
- ▶ Elaboration de la grille d'analyse ESG : définition de critères (moyen ou résultat) sur les 3 domaines ESG
- ▶ Notation de chaque actif sur 100 et détermination de la « note-seuil » du FIA (NSF)
- ▶ Maintien de la note ESG des actifs « **best in class** » (> NSF) et plan d'amélioration à 3 ans pour les actifs « **best in progress** » (< NSF)

# LES PHASES DU LABEL ISR IMMOBILIER OU LE GESTIONNAIRE EN « LIBERTÉ CONTRÔLÉE » (2/2)

## « Je fais ce que je dis »

- ▶ **Vers les investisseurs** : le *reporting* annuel sur le fonds par le biais de 8 indicateurs au moins, avec un focus contextualisé sur les 5 actifs les plus importants en valeur, les 5 meilleures et les 5 moins bonnes notes ESG
- ▶ **Vers le labellisateur** : documentation et justification des méthodes de gestion, de *reporting* et des procédures
- ▶ L'émergence progressive d'une « **jurisprudence de l'ISR immobilier** »

# QUELQUES RAISONS POUR LES SGP DE S'ENGAGER DANS LE LABEL ISR IMMOBILIER

## Une liste à compléter...

- ▶ Pour que le secteur immobilier prenne ses responsabilités face aux **défis environnementaux et sociétaux**
- ▶ Pour satisfaire la **demande croissante des investisseurs** : vers un risque de ne pas être labellisé ?
- ▶ Pour capitaliser sur le « **pouvoir d'agir** » des **gestionnaires** de FIA immobilier
- ▶ Pour anticiper l'**évolution réglementaire internationale**

# NOTRE PREMIER RETOUR D'EXPERIENCE

- ▶ Une démarche d'entreprise qui repose sur l'adhésion des collaborateurs : l'enjeu de la **sensibilisation** et de la **pédagogie**
- ▶ Le **data mining** : un effort significatif (organisation RH et IT) à consentir pour la connaissance approfondie des immeubles
- ▶ Une étape indispensable si l'extra-financier devient un **pilier de la valorisation des immeubles ?**

# ANNEXE 1 : PRESENTATION DE ETHIKET

---

# ETHIKET : NOTRE EXPERTISE (1/2)

Accompagnement à la  
**labellisation extra-financière** de  
fonds immobiliers

#ISR  
#GREENFIN  
#labels européens  
#GRESB  
#ISO14001/50001

Définition et déploiement de la  
**Raison d'Être d'Investisseur**

#Matérialité  
#Stratégie RSE  
#Déploiement  
#Chartes d'engagement

**Formations** stratégiques et  
opérationnelles

#équipes immobilières  
#dirigeants  
#équipes techniques

**Reporting extra-financier**

#Article173  
#Reporting investisseurs  
#Taxonomy

# ETHIKET : NOTRE EXPERTISE (2/2)

- ▶ La connaissance intime de la mécanique propre au **label ISR immobilier** et de sa mise en œuvre ainsi que des principaux **outils de valorisation extra-financière** pour les actifs réels (Greenfin, GRESB, PRI, CDP, etc.)
- ▶ L'expertise technique des **immeubles** et des enjeux et modalités de leur **analyse ESG**
- ▶ L'expérience du fonctionnement et des contingences de **l'investissement immobilier** et du cadre normatif et réglementaire applicable aux **sociétés de gestion**
- ▶ Quelques **références** :



ATLAND VOISIN



# ETHIKET : TROIS ASSOCIES-FONDATEURS (1/2)

## Biographies



Arnaud Dewachter

Diplômé de Sciences Po Paris et titulaire d'un 3ème cycle de droit international, Arnaud a été pendant 10 ans Délégué général de l'Association française des gestionnaires de fonds d'investissement immobilier (ASPIM) et a développé une connaissance approfondie des modalités de fonctionnement des fonds d'investissement immobilier, de leur écosystème et des enjeux socio-économiques qui les concernent.

Arnaud a lancé les travaux de l'ASPIM qui ont abouti au projet de label ISR en immobilier.



Cédric Nicard

Après un début de carrière dans l'industrie aéronautique et énergétique, Cédric a rejoint le groupe Perial au sein duquel il a dirigé le Pôle Développement Durable pendant 7 ans.

Son expertise allie connaissance opérationnelle d'un immeuble et vision stratégique immobilière moyen/long terme.

Il est depuis 2015 enseignant à l'Institut Supérieur de l'Environnement (ISE).

Cédric est également Vice-Président de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).



Thomas Rochefort

Ingénieur Centralien, Thomas a mené sa carrière dans l'immobilier commercial : 7 années chez Unibail devenue URW, en tant que consultant indépendant, au sein de Carmila, filiale du groupe Carrefour, et enfin en tant que Directeur général de Mercatena, SGP spécialisée dans l'immobilier de commerce, qu'il a quittée en 2019.

Tuteur à l'Ecole Centrale Supélec Paris, Thomas est aussi le Responsable Bâtiment et Energie au sein du Campus de la Transition.

Il apporte une vision sociétale et académique de l'ISR et une expertise des enjeux financiers et techniques de l'immobilier.

# ETHIKET : TROIS ASSOCIES-FONDATEURS (2/2)

## Pour nous joindre

- ▶ *Arnaud Dewachter*  
*arnaud.dewachter@ethiket.eu*  
*06.24.28.73.69*
- ▶ *Cédric Nicard*  
*cedric.nicard@ethiket.eu*  
*06.13.30.22.30*
- ▶ *Thomas Rochefort*  
*thomas.rochefort@ethiket.eu*  
*06.19.64.02.35*

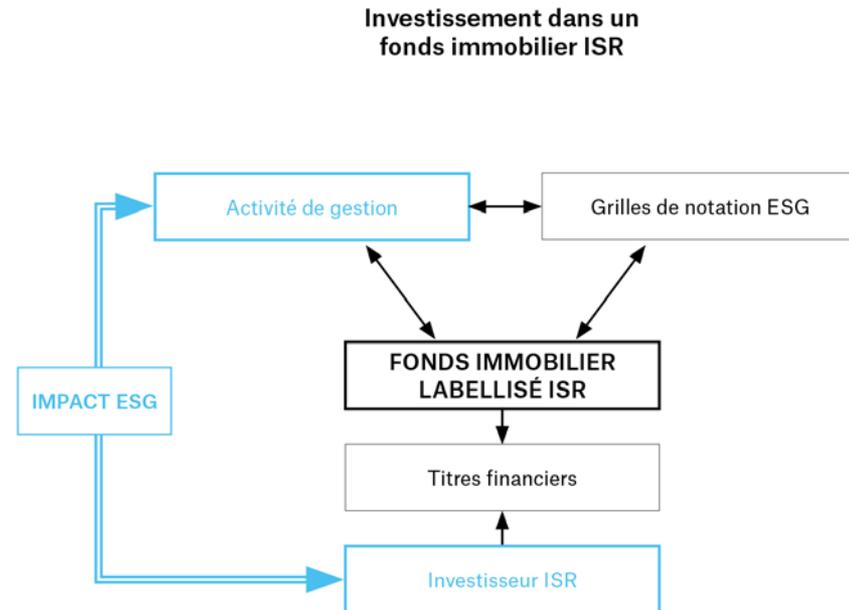
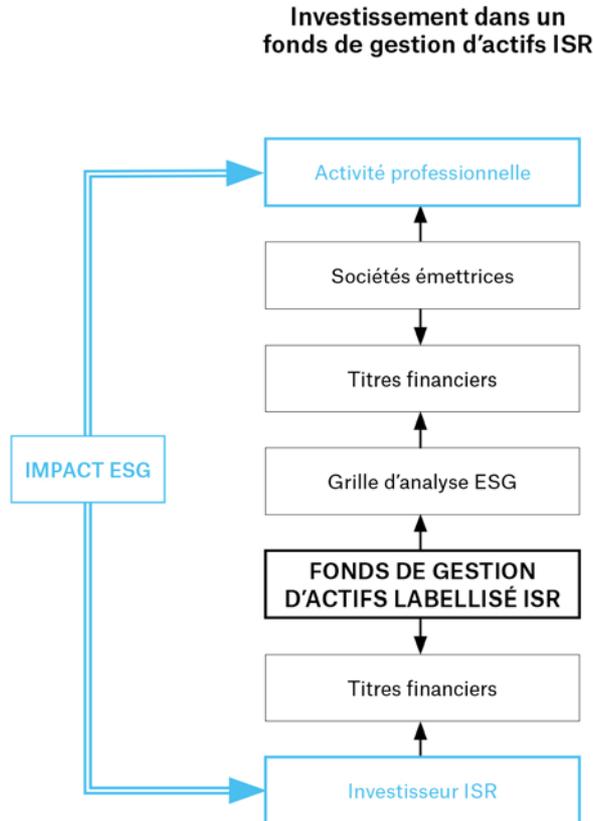
# ANNEXE 2

## Le label ISR en quelques lignes

Phases de déploiement	Déclinaison
Définition de la stratégie ISR du fonds	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaboration de la <b>stratégie ISR du fonds</b> en fonction de son antériorité (en création ou existant), ses investisseurs (« grand public » ou professionnels : club deal ou fonds dédié) et ses actifs (quantité, nature et caractéristiques)</li><li>• Introduction de la stratégie ISR du fonds dans les documents contractuels</li></ul>
Elaboration de la grille ESG du fonds	<ul style="list-style-type: none"><li>• Détermination d'une <b>série de critères (12 au minimum) rattachés à chacun des 3 domaines ESG</b></li><li>• <b>Cantonement des critères</b></li></ul>
Notation des actifs du fonds	<ul style="list-style-type: none"><li>• Attribution à chaque actif d'une <b>note ESG (sur 100)</b></li><li>• Détermination et justification de la « <b>note-seuil</b> » du fonds (<b>NSF</b>) avec un objectif à 3 ans :<ul style="list-style-type: none"><li>- pour les actifs &gt; NSF (« best in class ») : objectif de maintien de la note</li><li>- pour les actifs &lt; NSF (« best in progress ») : objectif d'amélioration significative de la note avec transmission du BP justificatif.</li></ul></li></ul>

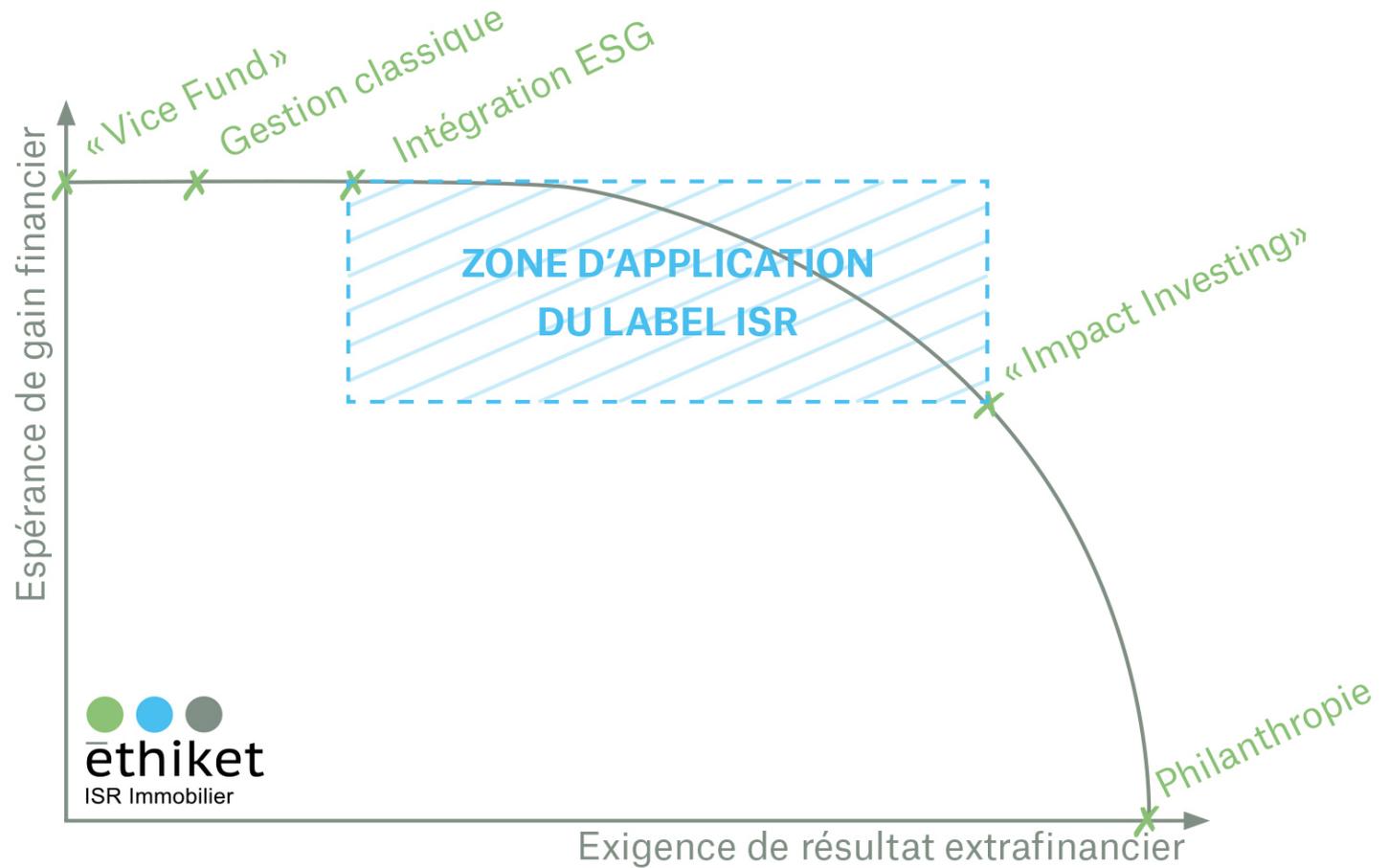
# ANNEXE 3

## Le « pouvoir de faire » des gestionnaires de FIA immobilier



# ANNEXE 4

## ISR, ESG, impact investing et philanthropie





Henri Rémond  
Senior advisor

# En route vers le label ISR immobilier

IEIF, 11 juin 2020

# Démarche ESG de Swiss Life Asset Managers (France) (Branche Immobilière )

# Raccourci historique

- Swiss Life Asset Managers (France)
- Actifs immobiliers gérés (31/12/2019) : 17,9 Milliards € (groupe Swiss Life : 89,8 MM€)
- Environ 600 immeubles en portefeuille
- Orientée à 80% vers les clients extérieurs au groupe Swiss Life.
- Créée en 2007, active dès 2008
- Signataire des PRI en 2009, adhésion à l'OID en 2015 et au plan bâtiment durable en 2014
- Création des premières grilles d'analyse ESG en 2011
- Extension progressive de l'analyse à l'ensemble des fonds/actifs
- Un jeu de grilles par classe d'actif (acquisition, VEFA, exploitation)

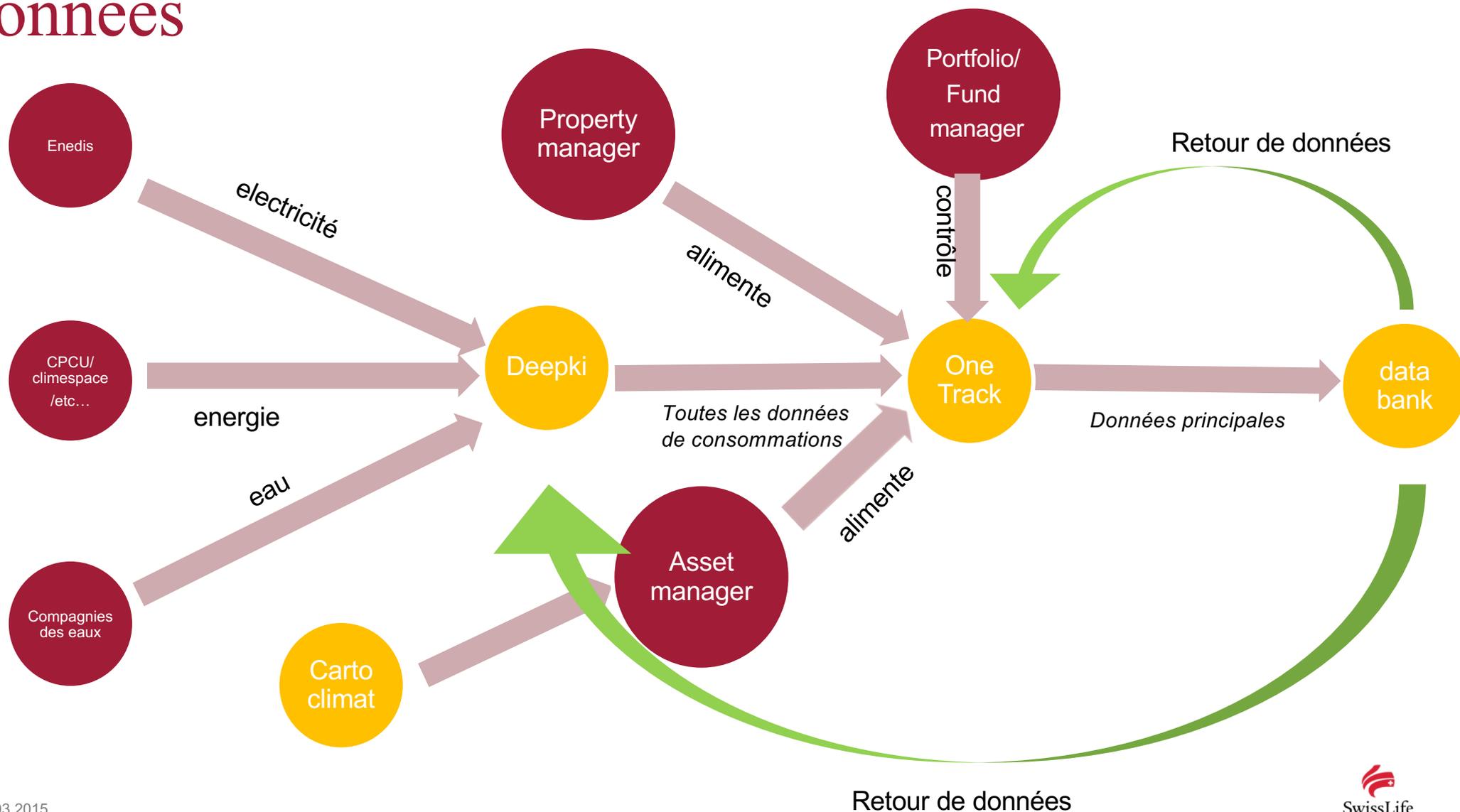
# Nos convictions

- Une démarche ESG en immobilier se doit d'être fondée sur « l'active ownership », et ne peut se construire sur une démarche d'exclusion ou de « best in class ».
- Notre démarche ne se limite pas à l'environnement, mais doit prendre en compte les interactions que nous générons avec les personnes (locataires, fournisseurs, entreprises...).
- La sélection des investissements, pour les immeubles existants, doit tenir compte de la possibilité de faire progresser l'immeuble plus que de sa qualité actuelle.
- A l'inverse, il convient d'être très exigeant sur le niveau de performance environnementale des immeubles neufs.
- En tant que société de gestion, nous devons être à l'écoute des démarches ESG de nos clients investisseurs et pouvoir adapter nos outils à leurs demandes spécifiques.
- Une des clefs de la démarche ESG pour l'immobilier est la capacité à obtenir les données pertinentes pour la prise de décision et le reporting.

# Quels outils ?

- Evaluation des immeubles : grilles d'analyse
  - Environ 40 critères par grille (exploitation)
  - 8 classes d'actifs couvertes
  - Initialement sur Excel, maintenant exploitées sur un outil spécifique : One Track
- Clef de l'action : une collecte efficace de données :
  - Consommations (eau, électricité, énergie, déchets...)
  - Evaluation de la production de GES (scope 1, 2 au moins)
  - Evaluations spécifiques pour données peu accessibles : audit énergie/biodiversité/supply chain...
- Une mémoire pour valoriser la démarche :
  - Actions réalisées ou en cours,
  - Plans d'amélioration
  - Résultats obtenus : ratios, certifications...mais surtout l'évolution des évaluations annuelles d'immeubles et de portefeuilles.

# Un ensemble cohérent de collecte de données



# Utilisation pour notation d'immeuble

Excel export

Category | Exploitation

Business sector | Real Estate: Office Building

Asset class | Real Estate

Rating	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Trend 2017-2018	SWISS LIFE REIM - Benchmark	Appreciation / Benchmark
<b>GOVERNANCE</b>			50	50	22	22	56	56	78	↗		●
Commitments and ESG Risks Management - Property Manager			100	100	33	33	100	100	100	=		●
ESG commitments and ESG policies of maintenance providers					0	0	0	0	33	↗		●
Awareness of tenants			0	0	33	33	67	67	100	↗		●
<b>SOCIAL</b>			58	58	58	58	50	50	38	↘		●
Health - air quality			50	50	50	50	25	25	25	=		●
Security risk management			100	100	100	100	100	100	100	=		●
Comfort and level of satisfaction			75	75	75	75	50	50	33	↘		●
Accessibility			23	23	23	23	23	23	31	↗		●
Impacts on society			0	0	0	0	0	0	0	=		●
Management of nuisances			100	100	100	100	100	100	34	↘		●
<b>ENVIRONMENT</b>			47	47	72	82	31	53	63	↗		●
Energy			0	0	88	88	25	25	63	↗		●
Water			0	0	0	40	0	0	0	=		●
Emissions of greenhouse gases			88	88	100	100	0	88	88	=		●
Waste management			100	100	100	100	100	100	100	=		●
<b>Overall score</b>			52	52	51	54	45	53	59	↗		●

Caption : ● favorable (score > benchmark average) ● neutral (score +/-10 pts = benchmark average) ● unfavorable (score < benchmark average)

*Extract from One Track : Office building assessment*

# Un label : pourquoi ?

- Au niveau d'un actif :
  - Ce n'est pas un but en soi...sauf pour certains clients
  - Acquérir un immeuble récent porteur d'une certification est appréciable (commercialisation plus aisée, « garantie » de performance surtout énergétique (si le label est adapté) ou de qualité de vie et d'usage (Well, Wired Score)
  - les certifications « exploitation » concordent assez bien avec notre approche ESG d'amélioration continue et d'optimisation des performances par la gestion : une certification est un élément de « preuve » d'une démarche déjà bien avancée. Les certifications « construction » ou « rénovation » peuvent nous intéresser pour le niveau de performance énergétique et environnementale obtenu.
- Au niveau du fonds : Demande de certains investisseurs pour faciliter leur communication, démarche de valorisation commerciale initiée par la SGP (ex : fonds grand public)
  - Nos interlocuteurs connaissent et **approuvent la démarche existante**
  - Ils ne souhaitent pas changer en profondeur l'approche ESG (préférence pour un label multidimensionnel plutôt qu'environnemental)
  - Mais ils ont besoin d'un élément **plus facile à communiquer**
  - Et ils souhaitent trouver un label qui puisse refléter leur engagement ESG et non une politique prédéfinie

# Label ISR : les alternatives

## – Au niveau international :

- Il existe un outil de notation pour les fonds immobiliers, largement diffusé : le GRESB
  - Il s'agit d'un comparateur de fonds, pas d'un label : « Gresb rated » ne signifie rien en soi, sinon une certaine volonté de transparence.
  - N'est pas assorti d'un seuil minimal, mais classe les fonds entre eux.
  - Insiste plus sur la qualité de l'information recueillie que sur la performance.
  - Pas de différenciation du questionnaire selon le type d'actif
- Il existe un label ISR luxembourgeois pour les fonds.

## – Expérience décevante du label TEEC en France:

- Label exclusivement centré sur la performance environnementale
- Elaboré sans concertation avec les professionnels de la gestion de fonds
- Relance en cours sous le nom de GreenFin : quid pour l'immobilier ?

# Label ISR : en quoi ça change ?

## – L'expérience de SL AM France (à ce jour) :

- une construction plus complexe que la méthodologie existante :
  - Combinaison d'une approche « best in class » et d'une approche « best in progress »
  - Une sélection nécessaire des thèmes suivis
  - Nécessite une pédagogie vis à vis des clients et en interne et une adaptation des reporting.
- Un impératif de collecte d'information en ligne avec notre expérience
  - Compatible avec les exigences du décret tertiaire
  - Compatible avec celles du reporting « article 173 » (collecte des données, définition des indices-clés)
  - Construction d'une liste extensive des données demandées par différentes sources

## – Et des évolutions dans l'approche ISR :

- Intérêt de rapprocher les approches pour maintenir une cohérence dans l'approche entre les divers portefeuilles gérés par la SGD ?
- Et/ou nécessité d'utiliser une base de données ESG permettant des traitements différenciés selon les buts poursuivis (ex : label ISR, GRESB, grille interne...)

# Label ISR : questionnement

## – Le label sera-t-il suffisamment utilisé ?:

- si trop peu de fonds y adhèrent, la visibilité insuffisante pourrait conduire à privilégier d'autres voies (en particulier le GRESB).
- L'offre ISR doit permettre aux sociétés d'assurance de proposer des fonds immobiliers ISR dans leur gamme pour les particuliers (loi Pacte).
- Il faut déjà prévoir un ajustement pour les fonds à forte croissance (comment gérer les actifs acquis récemment si leur proportion est très importante ?)

## • Convergence avec d'autres problématiques :

- Alignement pas évident avec la taxonomie européenne en voie de définition : à suivre...
- Intérêt pour les SDG de rattacher les axes choisis dans la labellisation à des objectifs reconnus internationalement (ex UNPRI, objectifs DD, stratégie Net Zero...).
- Apprendre à gérer des objectifs et indicateurs différents selon les fonds : Cohérence au niveau de la SDG ou indépendance des fonds ?

# Au delà du label ISR

- **Ce qu'apporte le label :**

- Une approche certifiée de l'extérieur, facilement communicable aux clients
- Une certaine comparabilité vis à vis de fonds concurrents
- A terme, une approche ESG indépendante des standards de l'industrie des fonds US

- **Mais une démarche ESG ne se réduit pas à un label.**

A titre d'exemple, quelques chantiers non couverts *en soi* par la labellisation pour SL-AM :

- Le plan de marche pour se conformer au décret tertiaire
- La cartographie du risque climatique et les actions qui en découlent
- Des actions nouvelles pas prévues au moment de la démarche de certification (ex : équipements de santé de proximité dans les immeubles)



**SwissLife**  
Asset Managers



Les prochains  
rendez vous  
de l'IEIF



# Les prochains webinaires adhérents

18 juin 2020

Résidentiel, l'actif gagnant ?

02 juillet 2020

Le **décret tertiaire** à l'heure de l'application  
concrète

09 juillet 2020

Commerces : la fin d'un modèle ?

03 septembre 2020

**Point de conjoncture** : Second semestre :  
quelles dynamiques de reprise ?

10 septembre 2020

Les **stratégies immobilières** post-Covid en  
matière de **bureaux**



MERCI



[www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)



[@IEIFinfo](https://twitter.com/IEIFinfo)



[/company/ieif/](https://www.linkedin.com/company/ieif/)