

Investissement Responsable en Immobilier

CHIFFRES FRANÇAIS 2014

novethic

Avec le soutien de **ASPIM**

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Les fonds immobiliers français non cotés intègrent progressivement des thématiques extra-financières, qui vont au-delà de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂ des bâtiments. Le centre de recherche de Novethic a réalisé une enquête destinée à cartographier ces pratiques. 32 gestionnaires de fonds immobiliers français non cotés détenant 89,8 milliards d'euros d'encours y ont répondu.

DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE AUX FONDS ISR

Si la majorité du panel reste encore largement focalisée sur la performance énergétique, des approches multicritères s'organisent. Plus de la moitié du panel (17 sociétés de gestion) ont ainsi formalisé des politiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG). Cependant, les processus d'intégration des critères ESG (notation des actifs immobiliers, analyse environnementale...) et le traitement des thématiques sociales et de gouvernance sont très disparates. Au total, seuls 2,88 milliards d'euros d'encours sont gérés en prenant systématiquement en compte des critères ESG.

Fonds et Mandats déclarés « ISR » **2,88Mds€**

13 fonds ou mandats sont déclarés comme socialement responsable (ISR). Les gérants ont alors recours à une notation multicritère qui impacte la sélection ou l'exploitation des actifs.

Suivi ESG des portefeuilles **16,9Mds€**

7 acteurs déclarent réaliser des analyses environnementales et sociales plus larges que l'analyse de la performance énergétique et de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Mais elles sont moins approfondies que pour l'ISR et pas toujours systématiques.

Politique d'investissement responsable **56,5 Mds€**

17 sociétés de gestion ont formalisé une politique d'investissement responsable pour tout ou partie de leur gestion immobilière. Cependant, ces politiques ne s'appliquent généralement pas à tous les fonds et peinent à se traduire par des analyses ESG portant sur l'ensemble des actifs gérés.

Analyse de la performance énergétique

28 sociétés de gestion analysent a minima la performance énergétique dans le cadre de leur gestion immobilière. Les travaux d'amélioration énergétique se standardisent pour les surfaces de bureaux de grande taille, mais font rarement l'objet d'objectifs chiffrés à l'échelle des fonds.

INTÉGRATION DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX

Formalisation des politiques ESG à l'échelle des sociétés de gestion

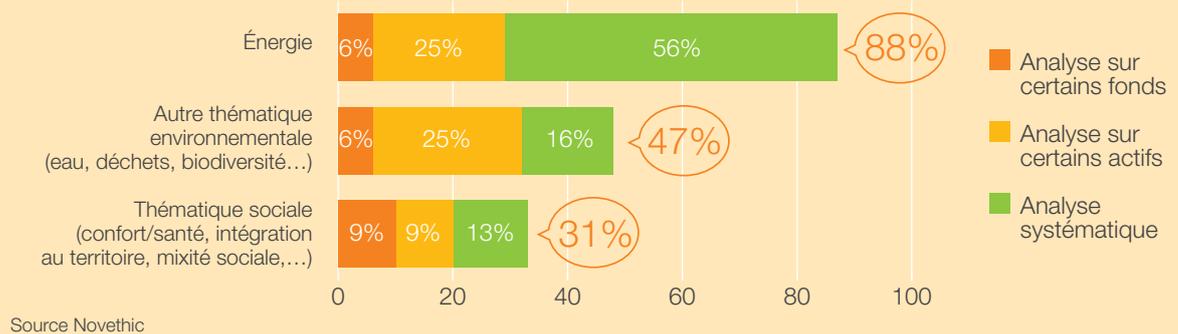
Encours concernés par des politiques extra-financières (en Mds€)



17 répondants déclarent avoir formalisé une politique extra-financière s'appliquant à des fonds représentant 56,5 milliards d'euros. 10 de ces acteurs rendent leurs politiques accessibles sur leur site internet. Les thématiques couvertes sont principalement l'énergie, l'eau, les déchets, les relations avec les locataires et les sous-traitants ainsi que la gouvernance de la société de gestion. Par ailleurs, 11 répondants ont signé les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), une initiative internationale avec laquelle les signataires s'engagent à intégrer les critères ESG dans leur gestion et à reporter sur leurs pratiques.

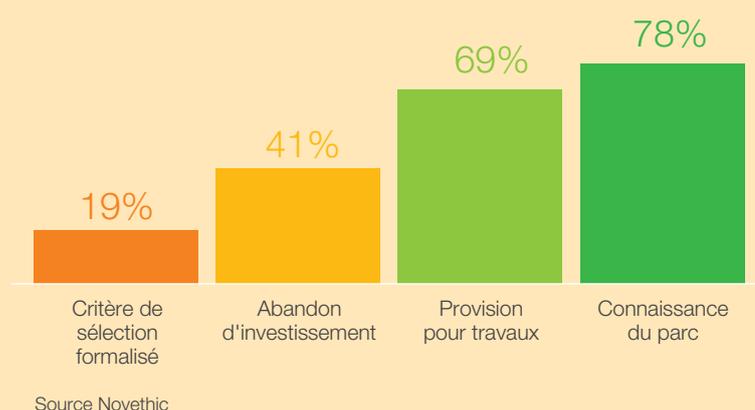
Analyse à l'acquisition

Part du panel effectuant une analyse extra-financière à l'acquisition



31% des répondants effectuent une analyse environnementale et sociale pour au moins une partie de leurs acquisitions. Les thématiques environnementales considérées (hors vérification réglementaire de la présence de polluants comme l'amiante) sont principalement l'eau et les déchets. Au-delà de la mise en conformité pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, l'analyse sociétale reste très hétérogène avec des critères tels que le confort et la santé, l'impact économique local, la sécurité ou encore la mixité sociale.

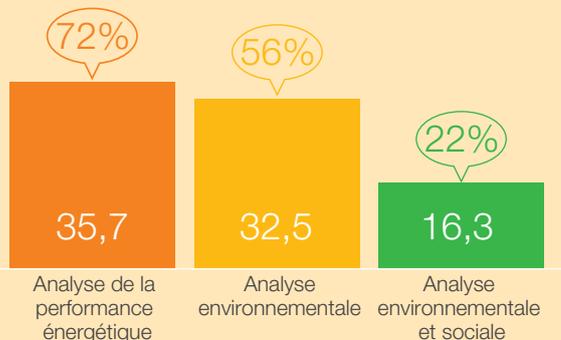
Répartition du panel par type de pratiques



Pour 69% du panel, l'analyse sert à identifier et provisionner des travaux d'amélioration. Elle peut également conduire à un refus d'investir chez 41% des répondants. Cependant, seul 19% du panel a formalisé ce caractère discriminant, soit à travers d'un seuil minimal de performance énergétique soit en excluant les actifs les moins bien notés sur une évaluation multicritère.

Suivi de la performance pendant la détention de l'actif

Encours faisant l'objet d'un suivi extra-financier (en Mds€) et part du panel concerné



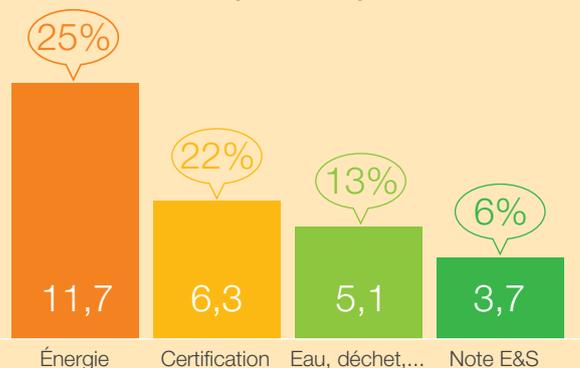
Source Novethic

22% du panel réalise une analyse multicritère environnementale et sociale sur une partie de son patrimoine sous gestion, représentant 16,3 milliards d'euros. Ce suivi peut porter sur des données réelles mesurées annuellement (relevés des factures, compteurs) ou sur des systèmes de notation simplifiés, notamment pour les critères sociétaux.

Amélioration de la performance

Pour la majorité du panel, les actions d'amélioration sont menées ponctuellement en fonction des opportunités de travaux identifiées et de la fin des baux des locataires. Au total, 69% du panel déclare mener une politique d'amélioration énergétique de son portefeuille, mais seul 25% formalise ces politiques sous forme d'objectifs chiffrés.

Encours faisant l'objet d'un objectif chiffré d'amélioration (en Mds€) et part du panel concerné

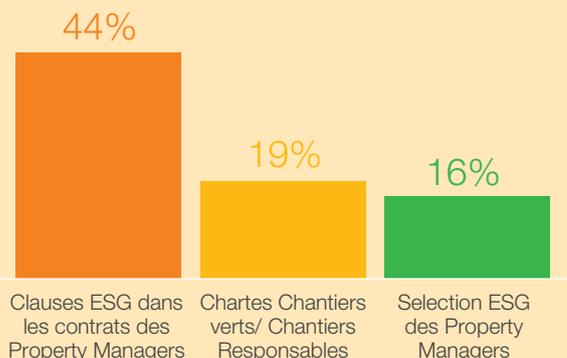


Source Novethic

Les encours concernés par des objectifs chiffrés sur la performance énergétique s'élèvent à 11,7 milliards d'euros. Par ailleurs, 6% du panel déclare avoir formalisé un objectif sur la notation environnementale et sociale (E&S) d'une partie de ses actifs.

Relations avec les sous-traitants

Part du panel formalisant l'utilisation de critères ESG dans ses relations avec ses sous-traitants



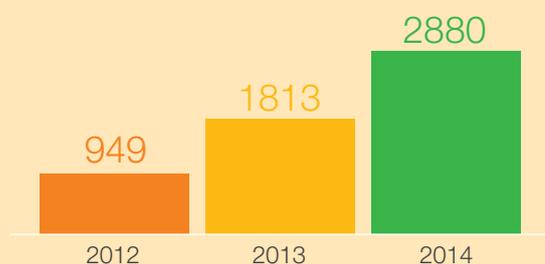
Source Novethic

44% du panel a formalisé des clauses extra-financières dans les contrats avec leurs property managers. Ces clauses renvoient au respect des chartes et des politiques ESG de sociétés de gestion et/ou à la formalisation de missions liées à la collecte d'informations environnementales et à l'obtention de certifications. Enfin, 16% du panel déclare intégrer l'analyse des politiques de développement durable lors de la sélection de leurs property managers.

FONDS ET MANDATS D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Fonds et mandats déclarés comme ISR (investissement socialement responsable)

Évolution des encours sous gestion des fonds et mandats déclarés comme ISR (en millions d'euros)



Source Novethic

11 fonds et 2 mandats immobiliers sont déclarés comme ISR. Ils se caractérisent notamment par le recours à des grilles de notations multicritères environnementales et sociales à l'acquisition et/ou durant la détention des actifs.

Les encours immobiliers correspondants atteignent 2,9 milliards d'euros. Ils sont en hausse de 59% par rapport à 2013. Cette croissance s'explique par la création en 2014 d'un nouveau mandat et la bonne collecte des fonds existants.

Type de gestion

Répartition des encours déclarés comme ISR par type de gestion (en M€)

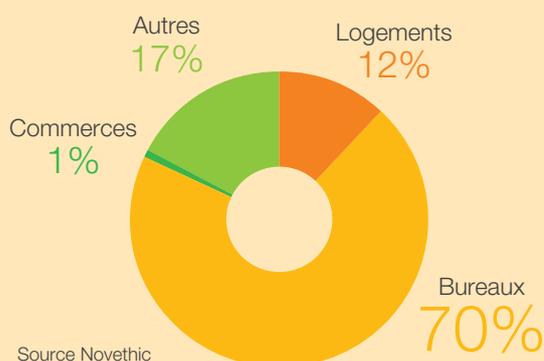
Année	2013	2014
Gestion dédiée	867	1 549
Gestion collective	946	1 332

Source Novethic

Les encours immobiliers déclarés comme ISR sont principalement détenus par des investisseurs institutionnels. Ils privilégient la gestion dédiée. Deux organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) « Grands Publics » sont cependant ouverts aux particuliers.

Type d'actifs

Répartition des encours déclarés comme ISR par type d'actifs (en M€)



Source Novethic

Les encours immobiliers déclarés comme ISR sont principalement investis dans des bureaux (70%) et des actifs à destination « sociale » comme les résidences étudiantes, ou les résidences pour personnes âgées (17%).

PANEL DES 32 RÉPONDANTS À L'ENQUÊTE 2015

A Plus Finance, Aberdeen Asset Management France, Acofi Gestion, AEW Europe SGP, Allianz Real Estate France, Amundi Immobilier, Averroes Partners, AXA REIM SGP, BNP Paribas REIM, Ciloger, Cleaveland REIM, Corum Asset Management, Euryale Asset Management, Foncières et Territoires, Icade Asset Management, Immovalor Gestion, ImoCompagnons, La Française GREIM, Lafayette Gestion, LB-P AM, Mercatena Gestion, NAMI AEW Europe, Foncière des Régions SGP, Paref Gestion, Perial Asset Management, Primonial REIM, Sofidy, Swiss Life REIM, Union Investment Real Estate France, Urban Premium et 2 sociétés qui ont souhaité que leur nom reste confidentiel.



Novethic, filiale de la Caisse des Dépôts, est un centre de recherche sur l'Investissement Responsable et un média expert sur l'économie responsable.
www.novethic.fr