

Communiqué de presse – Paris, le 26 septembre 2023

87 % des fonds immobiliers déploient une stratégie ESG (étude ASPIM / OID 2023)

L'ASPIM et l'OID publient l'édition 2023 de leur étude présentant les grandes tendances dans les pratiques ESG et ISR des fonds immobiliers. L'étude s'appuie sur l'analyse des politiques ESG de 120 fonds immobiliers au regard des nouvelles réglementations européennes et françaises.

L'étude confirme que l'ESG est devenu incontournable dans la stratégie des fonds immobiliers : **87 % des fonds étudiés ont une stratégie ESG** contre 81 % en 2022 et **81 % ont des objectifs associés** (68 % en 2022).

Article 29 de la Loi Energie-Climat

L'article 29 de la Loi française Energie-Climat impose des exigences de reporting extra-financier, notamment en termes d'alignement climat et de biodiversité, aux fonds et aux entités dont le montant total des encours dépasse 500 millions d'euros. Elle pousse les acteurs vers un développement de méthodologies structurées.

Celle-ci contribue à une prise en compte nettement plus large et approfondie des thématiques climat et biodiversité. Ainsi, 72 % d'entre eux s'engagent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, en augmentation de 5 points par rapport à l'année dernière. En complément, aujourd'hui 78 % des fonds assujettis utilisent un indicateur de reporting sur la biodiversité. Enfin, l'analyse des risques physiques des fonds sur leur patrimoine est réalisée aujourd'hui par 63 % des fonds, soit plus de 10 points par rapport à l'année précédente.

Le Règlement *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR)

Ce Règlement instaure des règles communes de reporting extra-financier aux acteurs des marchés financiers, avec une classification des fonds en fonction de leur stratégie en matière de durabilité. L'année 2023 a marqué l'entrée en vigueur d'un reporting quantitatif sur les principales incidences négatives pour les produits Article 8 e& 9.

La part des fonds ne déclarant pas de classification a significativement diminué depuis 2022 : désormais la quasi-totalité des fonds immobiliers grand public étudiés présentent leur classification SFDR. La part en valeur des fonds classés Article 8 hybride a fortement augmenté. En effet, ces fonds sont largement plébiscités, représentant aujourd'hui 39 % des fonds (en valeur). La part fonds classés Article 9 avec un objectif d'investissement durable est restée relativement stable. Elle représente 25 % des fonds en valeur. Au total, c'est désormais

2/3 des encours associés aux fonds immobiliers grand public qui poursuivent un objectif d'investissement durable, partiellement ou sur la totalité de leur portefeuille.

La Taxinomie européenne

La Taxinomie européenne est le référentiel européen permettant de classer une activité économique comme « durable » sur le plan environnemental.

Aujourd'hui, 58 % des fonds classés Article 8 et 8 hybride déclarent un engagement taxinomique et 100 % les fonds classés Article 9. Au-delà de l'engagement, les pourcentages d'alignement effectifs présentés dans les rapports annuels moyens demeurent assez faibles : 2 % d'alignement réel moyen en termes de *market value*, 5 % en termes de CA et 2 % en termes de CAPEX (dépenses d'investissement).

Concernant le Label ISR

Le Label ISR Immobilier est devenu incontournable pour les fonds immobiliers. Aujourd'hui, 64 fonds grand public sont labellisés ISR représentant 58% du marché. Ce label permet de valoriser les fonds engagés dans une démarche ESG.

La grille d'analyse composée de critères ESG comporte désormais une moyenne de 45 indicateurs. Les pondérations des trois domaines Environnement, Social et Gouvernance restent stables, avec une valeur plus élevée à hauteur de 44% pour les indicateurs environnementaux, comme exigé par le référentiel du Label. 91% des fonds poursuivent une stratégie dite *Best-in-Progress*, démarche permettant aux gestionnaires de mettre en valeur l'amélioration de la performance ESG de leurs actifs. Enfin, 77% des fonds publient leur politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, en progression de 12 points par rapport à 2022.

L'étude complète en téléchargement ici : [XXX](#)

Sur le périmètre de l'étude

Cette étude est le résultat :

- D'une analyse de la documentation réglementaire et périodique de **120 fonds immobilier grand public représentant 83% du marché (en valeur)** pour comprendre leurs pratiques ESG en lien avec les nouvelles réglementations (Taxinomie, SFDR, Article 29 de la Loi Energie-Climat) ;
- D'une analyse des codes de transparence de tous les fonds grand public labellisés ISR au 31/12/22, soit 64 fonds, et distribution d'un questionnaire complémentaire auquel ont répondu 24 sociétés de gestion ;
- D'entretiens qualitatifs avec 9 sociétés de gestion de portefeuille pour compléter l'approche, autant sur le réglementaire que sur le Label ISR.

Contact presse

Bureau de presse OID : Leslie Toledano

contact@leslietoledano-pressoffice.com – 06 10 20 79 70

A propos de l'OID :

L'Observatoire de l'Immobilier Durable – OID – est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable et l'innovation. Penser l'immobilier responsable est la raison d'être de l'OID qui rassemble plus de cent membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier en France sur toute sa chaîne de valeur. Acteur indépendant, au service de l'intérêt général, l'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

www.o-immobilierdurable.fr

A propos de l'ASPIM :

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) représente et défend les intérêts de ses adhérents, les gestionnaires de fonds d'investissement alternatif (FIA) en immobilier (SCPI, OPCI et autres FIA « par objet »). Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. En France, au 31 décembre 2022, les FIA en immobilier représentaient une capitalisation totale de 314 milliards € et 4 millions d'épargnants.

Le nombre total des membres de l'ASPIM s'élève à 134, dont 106 Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP) agréées par l'AMF, filiales de groupes bancaires, d'assurance, de gestion immobilière étrangère ou entrepreneuriales, et 28 experts correspondants qui sont des professionnels de l'écosystème immobilier et financier (avocats, consultants, auditeurs et experts).

<https://www.aspim.fr/>

Contact presse

Relations presse ASPIM : Etienne Dubanchet - PLEAD

etienne.dubanchet@plead.fr – 06 62 70 09 43