



En partenariat avec

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

GESTION IMMOBILIÈRE

CARTOGRAPHIE DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES

2013

Méthodologie

Cartographie des pratiques des sociétés de gestion

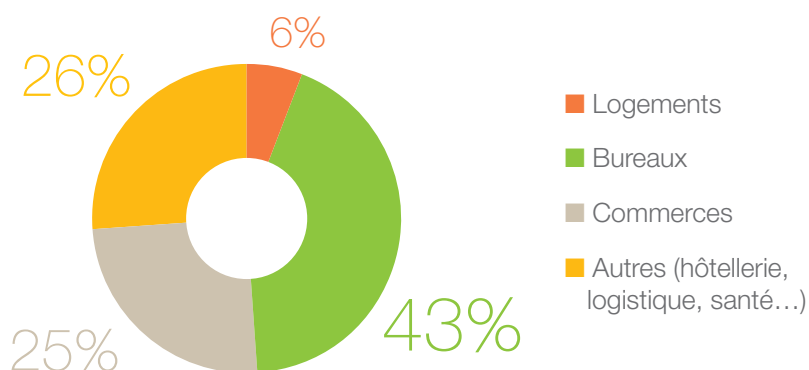
De mars à avril 2013, Novethic a adressé un questionnaire à l'ensemble des sociétés de gestion disposant d'un agrément de l'AMF pour une activité de gestion immobilière pour compte de tiers. Les questions portaient sur la prise en compte de critères environnementaux et sociaux lors de l'acquisition, lors du suivi de l'exploitation et lors des travaux d'amélioration, ainsi que sur l'existence de politiques et d'offres de produits responsables. Les 33 sociétés suivantes ont répondu, soit plus de 60% des sociétés agréées ayant déjà collecté pour leur activité immobilière.

ACOFI GESTION	CM CIC SCPI GESTION	NAMI AEW EUROPE
AEW EUROPE SGP	CORUM AM	OFI REIM
AMUNDI IMMOBILIER	EURYALE AM	OSCA FM
ARCHON GROUP GESTION	FONCIERE DES REGIONS SGP	PAREF GESTION
ATLANTIQUE GERANCE	GROUPE VOISIN	PERIAL AM
AVENIR FINANCE IM	HALIEUTIS PARTNERS	PRIMONIAL REIM
AVERROES PARTNERS	HSBC REIM	SOFIDY
AXA REIM SGP	IMMOVALOR GESTION	SOGENIAL
BNP PARIBAS REIM	IMOCOMPARTNERS	UNION INVESTMENT RE FRANCE
CBRE GLOBAL INVESTORS SGP	INTER GESTION	URBAN PREMIUM
CILOGER	LA FRANCAISE REM	VIVERIS REIM

■ Un panel représentant près de 80% des encours immobiliers sous gestion

Les encours sous gestion du panel s'élève à 76,8 Mds € répartis entre OPCI (organismes de placement collectif en immobilier), SCPI (sociétés civiles de placement en immobilier) et autres fonds immobiliers (mandats de gestion et fonds non régulés). Fin 2012, le panel gérait environ 84% de la capitalisation totale des SCPI et 77% de l'actif brut sous gestion des OPCI.

Répartitions des surfaces gérées par le panel



En surface, le patrimoine sous gestion des répondants représente 26,8 millions de m² dont 40% en SCPI et 30% en OPCI.

43% des surfaces gérées par le panel correspondent à des bureaux, 25% à des commerces et 6% à des logements. Hôtellerie et entrepôts logistiques constituent la majorité des surfaces restantes.

ENTRETIENS AVEC DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

Les institutionnels investissent dans des OPCI et confient des mandats. Ils peuvent donc être prescripteurs de politiques d'investissement responsable de ces fonds. Afin de mettre en perspective les pratiques des sociétés de gestion, 8 investisseurs institutionnels (mutuelles, compagnies d'assurance, régimes de retraites, ...) ont été interrogés sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leur immobilier de placement : AG2R LA MONDIALE, ALLIANZ, AXA, BNP PARIBAS CARDIF, CREDIT AGRICOLE ASSURANCES, ERAFP, IRCANTEC, MAIF. Leurs points de vue ont été intégrés sous forme d'encarts dans cette étude.

Vers des outils d'analyse environnementale des actifs

Dans un contexte de pression réglementaire (réglementations thermiques sur le neuf et l'existant, loi sur l'obligation de rénovation du parc tertiaire...), les acteurs du panel intègrent de plus en plus la performance énergétique dans leur gestion technique. A minima, l'acquisition d'actifs neufs et le remplacement d'équipements anciens par des équipements plus récents et donc plus efficaces d'un point de vue énergétique, améliore naturellement la performance environnementale des fonds. Pour les restructurations, labels énergétiques et certifications environnementales sont systématiquement recherchés dès lors que l'actif est en concurrence avec une offre neuve certifiée (grandes surfaces de bureaux en Ile-de-France).

Au-delà de ces actions, un tiers des gérants a structuré en interne des outils d'analyse environnementale de leurs actifs en exploitation. Dans un premier temps, les acteurs réalisent des photographies de leur portefeuille au travers d'audits énergétiques. Dans un second temps, ils cherchent à suivre la performance réelle au travers de la collecte de factures et de la mise en place de télérelevés. Pour autant, les gérants prenant en compte simultanément des considérations environnementales, sociales et de gouvernance dans le cadre de leur acquisition et de leur exploitation restent rares.

Des différences marquées selon les actifs

De manière générale, les gérants prennent moins en compte les enjeux environnementaux pour les surfaces de petite taille et pour les actifs sur lesquels ils n'ont qu'une gestion limitée (immeubles de copropriétés et immeubles mono-utilisateurs dont les charges sont intégralement gérées par le preneur). Plus précisément :

- **Bureaux :** Les trois quarts des gérants de bureaux privilégient les certifications environnementales, notamment lors des acquisitions neuves ou des restructurations. L'absence de certification est en effet perçue comme un risque pour la valeur des actifs face à l'offre grandissante d'immeubles certifiés.
- **Logements :** Les acquisitions en résidentiel sont principalement réalisées pour les SCPI fiscales Scellier BBC, nécessairement constituées de logements neufs BBC. Sur l'existant, les actions d'amélioration environnementale restent rares et les acteurs privilégient la cession des actifs les plus anciens et donc les plus énergivores.
- **Commerces :** Les gérants prennent peu en compte la performance énergétique pour leurs commerces de pieds d'immeubles car ce sont généralement des petites surfaces au sein d'immeubles en copropriété. Les parcs d'activités commerciales, très énergivores, peuvent faire l'objet de rénovations avant relocation pour attirer les enseignes, mais peu de démarches sont entreprises durant l'exploitation. Enfin, les actions effectuées sur les galeries commerciales concernent principalement les parties communes.
- **Logistique :** Les performances environnementales des entrepôts logistiques sont souvent suivies à partir des GreenRating™, un outil d'évaluation environnementale des immeubles dont une version spécifique a été développée pour cette classe d'actifs.

Peu de différences par type de fonds

Les pratiques diffèrent peu entre les OPCI et les SCPI, les acteurs mettant généralement en place des process s'appliquant à l'ensemble de leurs fonds sous gestion.

Néanmoins, la connaissance des performances énergétiques et la proportion d'actifs certifiés est généralement moindre pour les SCPI constituées d'actifs plus anciens. Par ailleurs, les fonds d'externalisation (OPCI accueillant les murs d'exploitation de grands locataires) sont généralement traités distinctement, la prise en compte des enjeux environnementaux étant laissée aux locataires.

Acquisition

LES ATTENTES DES INVESTISSEURS

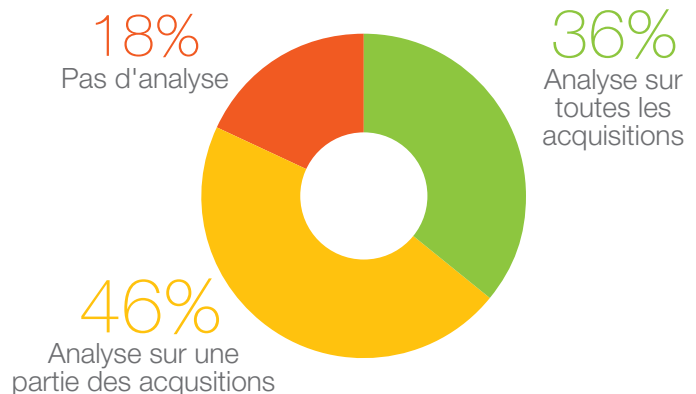
Les analyses environnementales effectuées à l'acquisition peuvent être utilisées pour sélectionner les actifs en fonction de leurs performances ou simplement préparer le suivi de l'exploitation. Pour les investisseurs institutionnels interrogés, différentes stratégies se distinguent :

- Pour leurs investissements en direct, AG2R La Mondiale acquiert des actifs neufs bénéficiant d'une certification, tandis que BNP Paribas Cardif, Crédit Agricole Assurances et Allianz qui investissent également en seconde main utilisent les analyses à l'acquisition pour estimer les coûts des travaux d'amélioration environnementale.
- Pour leurs placements immobiliers sur mesure, les régimes de retraites de l'ERAFP et de l'Ircantec ainsi que la MAIF vérifient que la grille d'analyse utilisée par leur gérant permet une sélection des actifs conforme à leurs politiques d'investissement responsable. Outre la qualité environnementale des bâtiments, l'usage social est également intégré aux critères retenus par l'Ircantec.
- Quand ils investissent dans des fonds ouverts, ils se déclarent moins exigeants sur les critères environnementaux car leur objectif premier est la diversification de leur exposition immobilière.

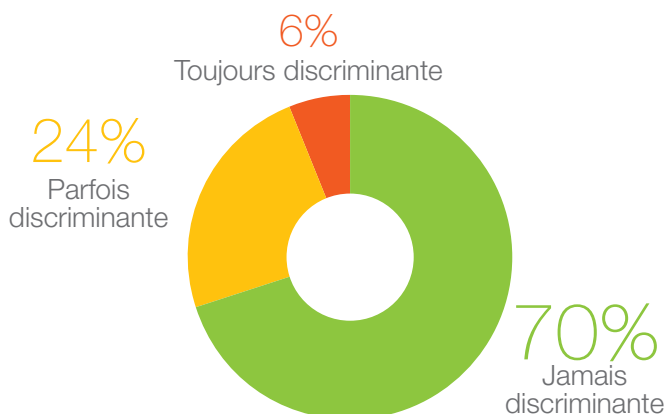
Analyse des performances environnementales à l'acquisition

■ L'analyse des performances énergétiques se systématise à l'acquisition

82% des répondants analysent au moins la performance énergétique d'une partie de leurs acquisitions. A minima, elle est prise en compte pour les actifs tertiaires et pour les logements des SCPI Scellier BBC où le label BBC est obligatoire pour obtenir les déductions fiscales. A l'inverse, elle n'est pas regardée pour les acquisitions de petites surfaces en copropriété.



■ Rarement discriminante, elle sert à identifier les axes d'amélioration



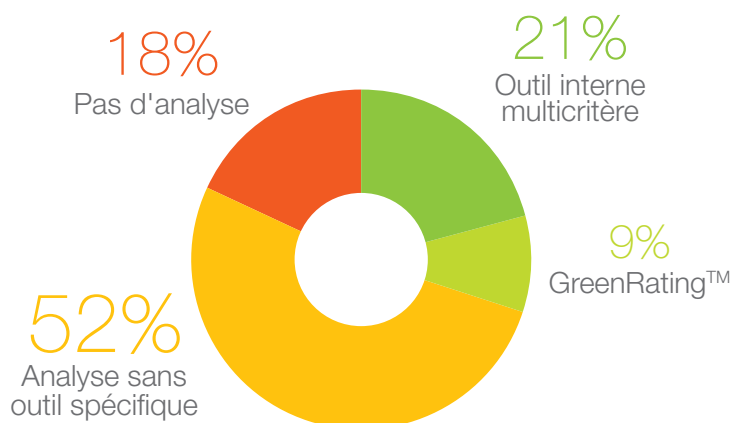
L'analyse à l'acquisition est avant tout utilisée pour évaluer le potentiel d'amélioration de l'actif et budgéter les travaux qui devront être réalisés avant sa mise en location. Près d'un quart du panel va plus loin et indique ne pas investir si les performances sont faibles et les axes d'amélioration trop coûteux. Enfin, 6% des répondants n'acquièrent que des actifs neufs aux meilleures normes environnementales. Ces acteurs sont exclusivement des gérants de fonds nouvellement constitués.

■ Le recours à des grilles multicritères progresse

La majorité des gérants n'a pas d'outil spécifique et utilise les informations réglementaires fournies par les vendeurs (diagnostic de performance énergétique, diagnostics plomb et amiante,...). La présence de labels énergétiques (BBC) et de certifications environnementales (HQE, LEED, BREEAM) est également considérée.

Près d'un tiers des répondants a recours à une grille multicritère d'analyse à l'acquisition, qu'elle soit issue d'un outil interne ou externe. Deux tiers d'entre eux l'utilisent systématiquement. Le restant ne l'utilise que sur leurs actifs de bureau ou sur les offres de fonds dédiés à des approches environnementales.

- 30% des grilles utilisées correspondent à des GreenRating™. Cet outil d'évaluation reprend 6 thématiques (énergie, eau, déchets, transport, gaz à effet de serre et confort) et permet d'appréhender la performance intrinsèque de l'actif (liée aux bâti et équipements), sa performance actuelle (intégrant l'usage des locataires) ainsi que sa performance potentielle après actions d'amélioration.
- Les 70% restants correspondent à des outils développés en interne. Le plus souvent, les acteurs utilisent des notations simplifiées, sur la base d'informations accessibles lors d'une visite du site et des documents techniques. Par exemple, la gestion des déchets est souvent analysée à partir de la présence d'un dispositif de collecte sélective (bureaux), tandis que la santé est approchée partir de l'état des systèmes de traitement d'air. Ces grilles sont élaborées de manière à analyser les axes d'amélioration et à estimer la faisabilité d'obtention d'une certification, avant la commande d'audits plus poussés et donc plus onéreux.



■ Les thématiques prises en compte s'élargissent

Les thématiques environnementales considérées sont principalement l'énergie, l'eau, les déchets et les transports. Pour les thématiques sociales, le confort, la sécurité des accès et l'accessibilité des handicapés sont le plus fréquemment mentionnés, mais d'autres critères sont également utilisés : l'usage social des bâtiments (résidences étudiantes, maisons de retraite, ...), la politique sociale vis-à-vis des sous-traitants (rémunération, travail non déclaré), la mixité (fonctionnelle et sociale), l'impact économique à l'échelle du territoire (investissement dans des zones en redéveloppement)...

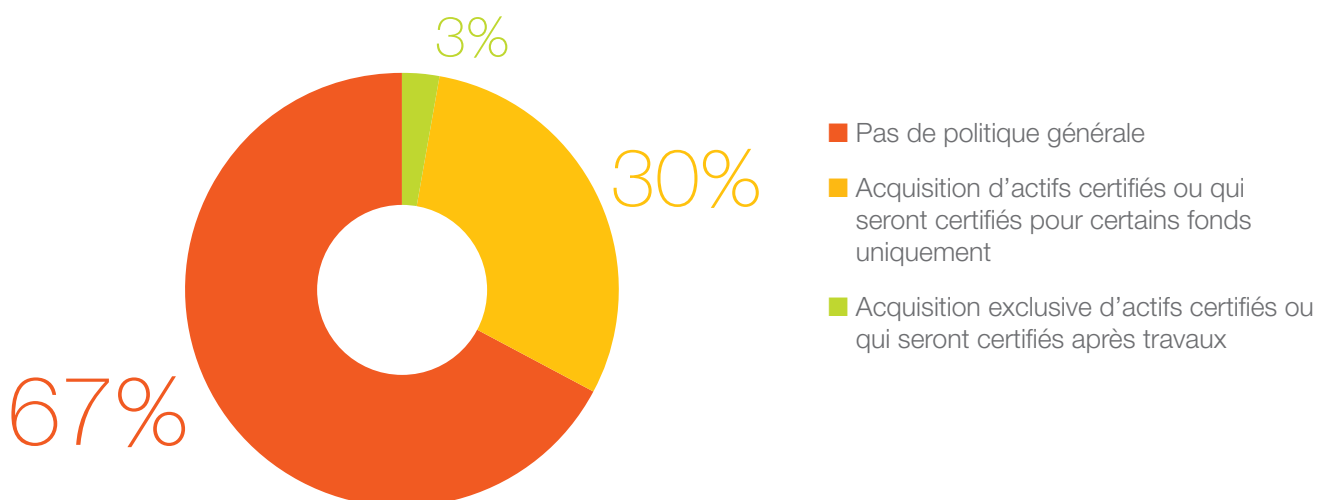
Part du panel analysant les principales thématiques environnementales



Acquisition

■ L'acquisition exclusive d'actifs certifiés reste limitée aux actifs neufs de bureaux

Un tiers des répondants recherchent des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) pour au moins une partie de leurs acquisitions. Ces politiques concernent principalement les fonds récents constitués de grandes surfaces de bureaux. Cependant, du fait de la faiblesse de l'offre certifiée, la totalité de ces acteurs se réservent la possibilité d'acquérir des actifs qu'ils feront eux-mêmes certifier après travaux de rénovation et aucun n'achète exclusivement des actifs certifiés.



Le reste des gérants n'a pas de politique d'acquisition systématique d'actifs certifiés. Il s'agit principalement d'acteurs investissant dans des actifs de seconde main et des typologies d'actifs sur lesquels l'offre certifiée est rare (logement, logistique...) et les locataires peu demandeurs (locaux de PME,...). Enfin, quelques acteurs ont également déclaré ne pas se fier aux certifications dans la mesure où ces dispositifs ne leur paraissaient pas garantir une amélioration de la performance environnementale de l'actif en exploitation, et donc une économie de charges (eau, énergie, déchets).

BONNE PRATIQUE

Depuis 2011, les gérants de **Viveris REIM** ont développé avec l'aide d'EthiFinance une grille d'analyse ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance). Cette grille est complétée en deux temps :

- Analyse à l'acquisition des actifs neufs (14 critères) ou des actifs existants (12 critères)
- Suivi des actifs en exploitation (34 critères)

Les critères considérés portent à la fois sur :

- Des indicateurs quantitatifs : consommation d'énergie, labels obtenus (à la construction ou en exploitation), nombre d'accidents lors de travaux de maintenance ayant entraîné un arrêt de travail, ...
- Des indicateurs qualitatifs : contrôle des systèmes de traitement de l'air, politique contre le travail non déclaré des entreprises de maintenance, niveau d'accessibilité aux personnes handicapées...

Une mauvaise note sur l'un des critères ne suffit pas à exclure l'actif des choix d'acquisition car le potentiel d'amélioration est particulièrement pris en compte. La grille vise avant tout à définir des axes d'amélioration et mettre en place un plan d'actions. Ainsi l'utilisation d'un même outil lors de l'acquisition et au cours de l'exploitation permet d'assurer un suivi complet des actions mises en place et de rendre compte de l'évolution de la performance ESG des actifs.

LES ATTENTES DES INVESTISSEURS

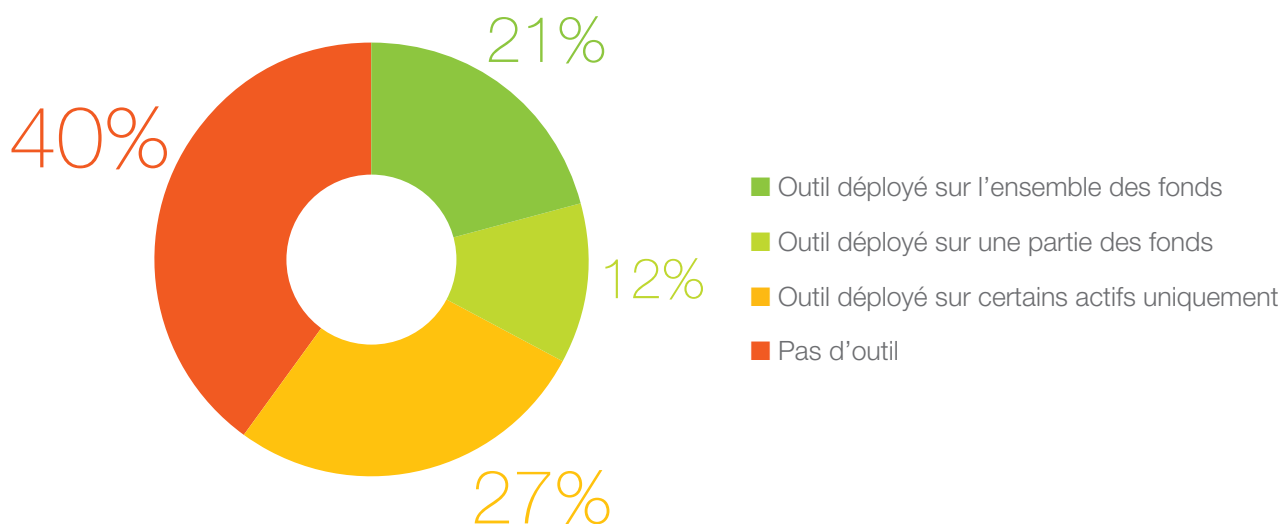
Suivre la performance environnementale lors de l'exploitation permet d'analyser les risques de non conformité réglementaire, d'identifier les actifs à traiter, et de suivre l'impact des actions d'amélioration. Indicateurs bruts et notations plus synthétiques peuvent être utilisés :

■ Pour son parc immobilier détenu en direct, AG2R La Mondiale a réalisé une cartographie énergétique sur 90% de son portefeuille, ce qui lui a permis d'élaborer un plan d'actions pour améliorer la performance de ses actifs et anticiper les futures exigences réglementaires (réduction de 38% de la consommation énergétique prévue par la loi Grenelle II). Allianz, Axa et BNP Paribas Cardif ont réalisé des démarches similaires.

■ L'ERAFP a demandé à son gérant le suivi de la performance environnementale et sociale au travers d'une notation des immeubles. Cette méthodologie a été choisie afin d'assurer une cohérence avec les approches menées sur leurs autres classes d'actifs (actions, obligations).

Mesure et suivi des performances environnementales

■ La mesure de la performance énergétique progresse...



60% des gestionnaires ont recours à un outil d'évaluation de la performance énergétique. Un tiers d'entre eux l'ont déployé sur l'ensemble de leurs fonds. A l'inverse, les OPCI d'externalisation dédiés à un unique locataire (externalisation des murs d'exploitation d'hôtellerie, de commerces ou de santé), ne font généralement pas l'objet d'un suivi. Les actifs détenus en copropriété sont également rarement traités.

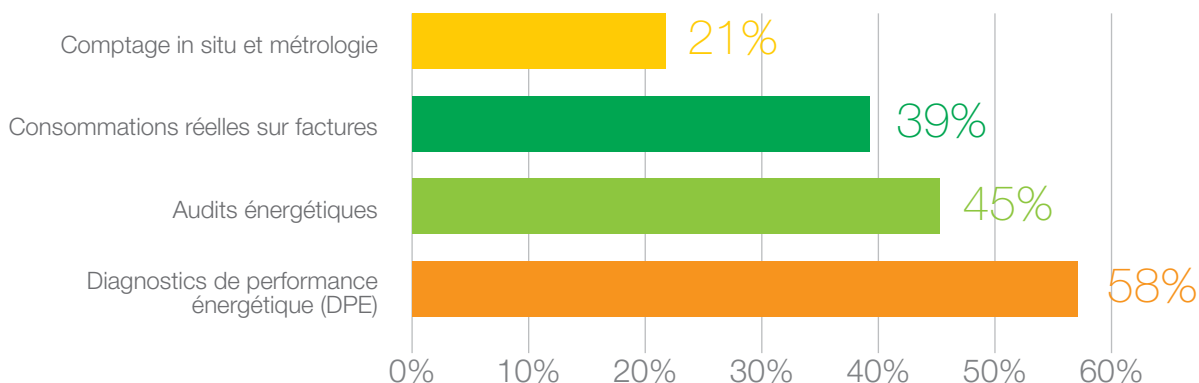
... Mais il s'agit encore d'évaluations ponctuelles

Deux stratégies sont utilisées par les gérants : d'une part la réalisation d'une photographie des niveaux de performances énergétiques et d'autre part, la mise en place d'un suivi dans le temps des consommations réelles. La première stratégie est reprise par les deux tiers des acteurs ayant recours à un système d'évaluation environnementale. Elle permet notamment de repérer les actifs sur lesquels il sera nécessaire de réaliser des actions d'amélioration. La seconde stratégie permet de suivre l'impact d'actions d'amélioration et d'identifier d'éventuels problèmes techniques ou de gestion. Cependant, elle est plus complexe à mettre en œuvre et nécessite pour être complètement exploitable une connaissance du comportement des locataires.

Mesure

Divers outils sont utilisés selon les finalités recherchées

Types d'outils utilisés par les acteurs analysant la performance énergétique

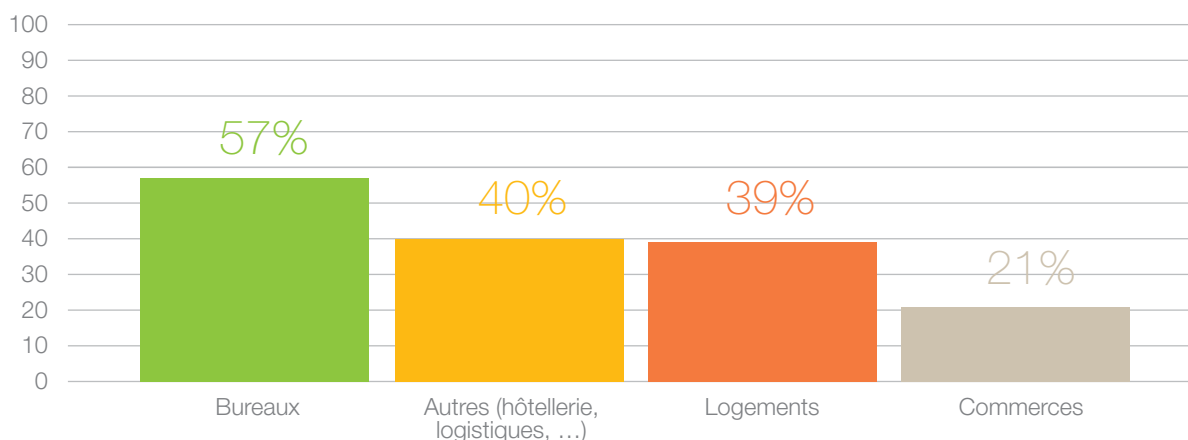


58% des répondants demandent aux vendeurs les Diagnostics de Performance Energétique (DPE), obligatoires à la vente et à la location. Cet outil simple est notamment utilisé pour le logement et pour dresser une première cartographie approximative des portefeuilles. 45% du panel réalise des audits énergétiques plus poussés, qui permettent de programmer les travaux d'amélioration. Quelques gérants ont ainsi démarré leur cartographie en réalisant des audits sur un échantillon représentatif d'actifs.

Pour obtenir un suivi dans le temps des performances, les gérants se tournent vers la collecte de factures et la mise en place de compteurs sur les bâtiments. 39% des répondants utilisent la première stratégie. Cependant, sur des immeubles multi locataires, la collecte est souvent partielle et certains gérants utilisent des ratios pour compléter leur calcul. Pour contourner cet écueil, 21% des répondants testent des compteurs avec télétransmission des données, généralement sur des actifs pilotes en commerces, bureaux ou logistique. 30% d'entre eux, satisfaits de ces outils de télé-relevés, les déploient d'ores et déjà plus largement.

La connaissance de la performance énergétique est la meilleure pour les bureaux

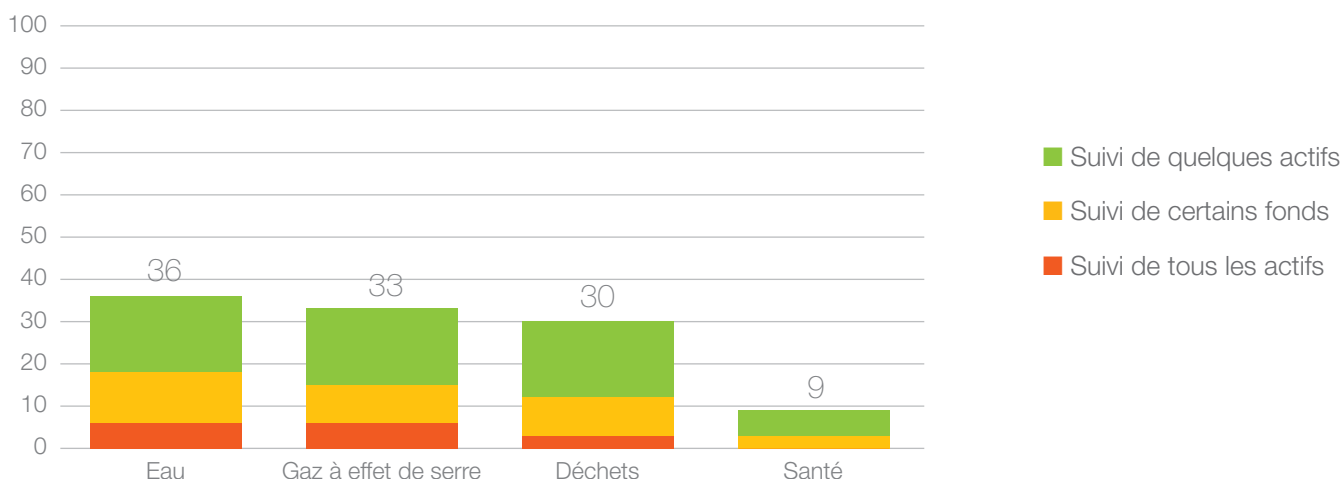
Proportion de surfaces gérées sur laquelle la performance énergétique est connue



61% des répondants connaissent la performance énergétique d'une partie de leurs actifs sous gestion, le plus souvent sur des actifs récents, ou de grande taille en bureaux et commerces. Sur l'ensemble du panel, la performance de 57% des surfaces gérées en bureau est connue, contre 39% en logement et 21% en commerce. De manière générale, la connaissance est légèrement meilleure sur les OPCI que sur les SCPI, puisque en moyenne la performance énergétique de 42% des surfaces d'OPCI est connue contre 39% en SCPI.

■ Les autres thématiques environnementales restent peu suivies

Proportion d'acteurs ayant effectué des évaluations environnementales autres qu'énergétiques



36% des répondants ont mis en place un dispositif de suivi sur une thématique environnementale autre que la performance énergétique. Ils analysent généralement une ou plusieurs des thématiques suivantes : l'eau, les déchets, les gaz à effet de serre et la santé (qualité de l'air intérieur). Cependant, seul 6% du panel l'utilise de manière systématique pour tous ses actifs sous gestion.

Les répondants suivent principalement la gestion de l'eau (généralement à partir des factures et compteurs) et la gestion des déchets (généralement à partir de la mise en place de collecte sélective). Les émissions de gaz à effet de serre induites par la consommation énergétique sont également suivies à partir du moment où les consommations sont connues par sources d'énergie. En outre, deux acteurs ont mis en place des mesures de la qualité de l'air intérieur sur quelques actifs pilotes.

Comme pour les grilles de suivi à l'acquisition, 15% des acteurs utilisent des grilles mélangeant indicateurs de suivi et notations simplifiées basées sur l'état des équipements ou la mise en place de politiques. Pour près de la moitié d'entre eux, la grille utilisée à l'exploitation est intégrée dans le même outil que celui utilisé pour l'analyse à l'acquisition.

BONNE PRATIQUE

CBRE Global Investors SGP a développé dans un grand nombre de ses immeubles de bureau un système d'information accessible aux utilisateurs, gestionnaires et exploitants afin de relayer les données utiles au management environnemental. Ce système, qui permet en outre de faciliter la communication entre bailleur et locataire dans le cadre de l'application des annexes environnementales, comporte les volets suivants :

- Le portail utilisateur est organisé en collaboration avec les locataires. Il contribue à mettre en place des plans d'actions pour améliorer les performances énergétiques et environnementales du site. Il s'organise autour de 4 parties : Services de restauration, Services à la personne, Consommation d'énergie et d'eau en temps réel, Intervention éco-responsable.
- Le système de suivi des consommations associé à la GTB (Gestion technique du bâtiment) permet de suivre en continu, d'archiver et de visualiser les consommations de l'immeuble en électricité, eau de ville et gaz selon les cas. Une interface visuelle et pédagogique dans le hall permet de communiquer ces données aux locataires.

Exploitation

LES ATTENTES DES INVESTISSEURS

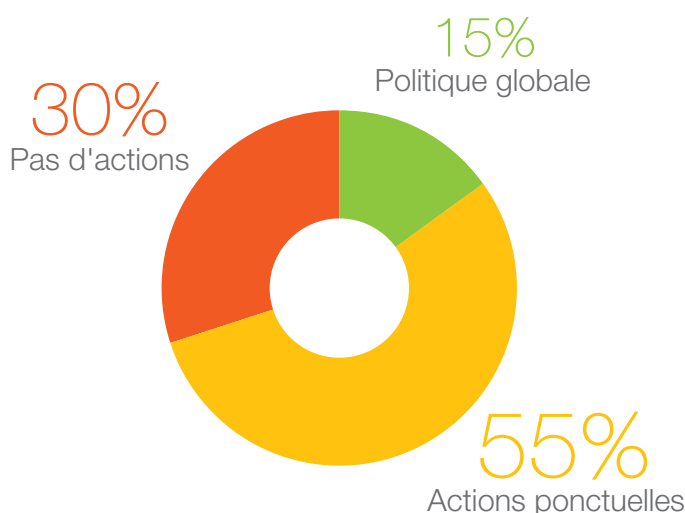
Améliorer la performance environnementale durant l'exploitation passe par trois principaux leviers: optimiser la gestion technique, améliorer les équipements et l'enveloppe du bâtiment au travers de travaux, et sensibiliser les locataires pour agir sur les comportements.

Dans le cadre de leur investissement direct, les investisseurs interrogés mènent une politique volontaire d'obtention de certifications dans le cadre de restructurations. BNP Paribas Cardif a déjà fait certifier près de 40% de ses actifs. Dans le cadre de leurs investissements indirects, les acteurs interrogés attendent que leurs gérants intègrent l'amélioration de la performance énergétique dans leur gestion courante. Ainsi, avant d'investir dans un fonds déjà constitué, AG2R La Mondiale vérifie notamment que les travaux d'amélioration sont bien inclus dans le business model.

Pour l'ERAFP, l'enjeu n'est plus seulement l'intégration des performances énergétiques dans l'exploitation, mais la capacité des gérants à appliquer un spectre plus large de critères environnementaux et sociaux comme l'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou l'intégration des standards sociaux dans la chaîne d'approvisionnement et à rendre compte de l'amélioration effective de la performance des actifs sur ces dimensions.

Amélioration des performances environnementales des actifs en exploitation

■ Actions d'amélioration au cas par cas au départ des locataires



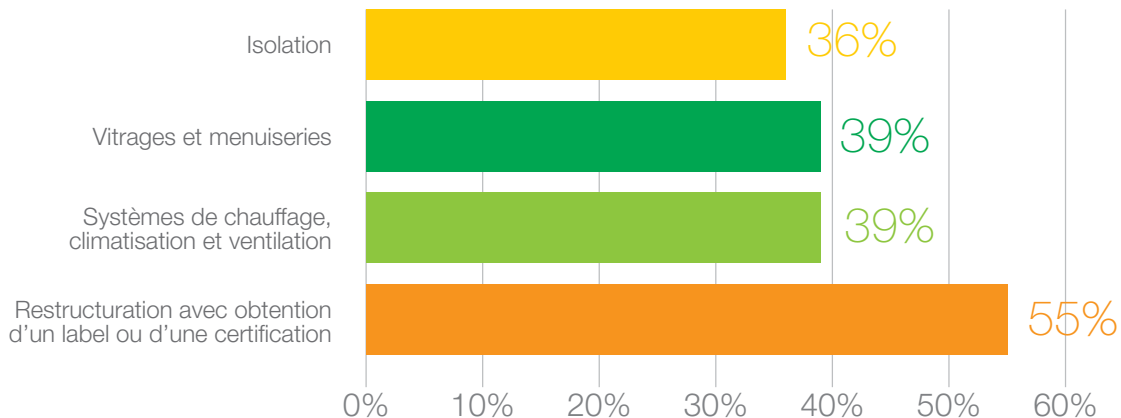
Seuls 15% des répondants ont mis en place une politique structurée et globale d'amélioration environnementale de leurs actifs sous gestion. Deux d'entre eux ont notamment pris des engagements chiffrés de réduction des consommations, ou de certification à l'exploitation des actifs sous gestion.

La majorité des acteurs réalisent des actions au cas par cas. A minima, les gérants déclarent remplacer leurs équipements en fin de vie par des équipements plus récents et donc plus efficaces d'un point de vue énergétique. Lors du départ des locataires, les travaux de rénovation sont également l'occasion d'améliorer la performance environnementale. Un tiers de ces acteurs déclarent utiliser une cartographie des performances énergétiques afin d'identifier les actifs à traiter prioritairement ainsi que le type d'actions à mener, en distinguant notamment les actions réalisables en site occupé.

30% des répondants ne réalisent pas d'actions d'amélioration. Il s'agit d'acteurs détenant principalement des actifs en copropriété, ou des actifs récents qui ne nécessitent donc pas de travaux. Les boutiques de pied d'immeubles ainsi que les parcs d'activités commerciaux font également rarement l'objet d'actions en site occupé.

■ Labels et certifications recherchés

Proportion de gérants ayant réalisés des travaux d'amélioration

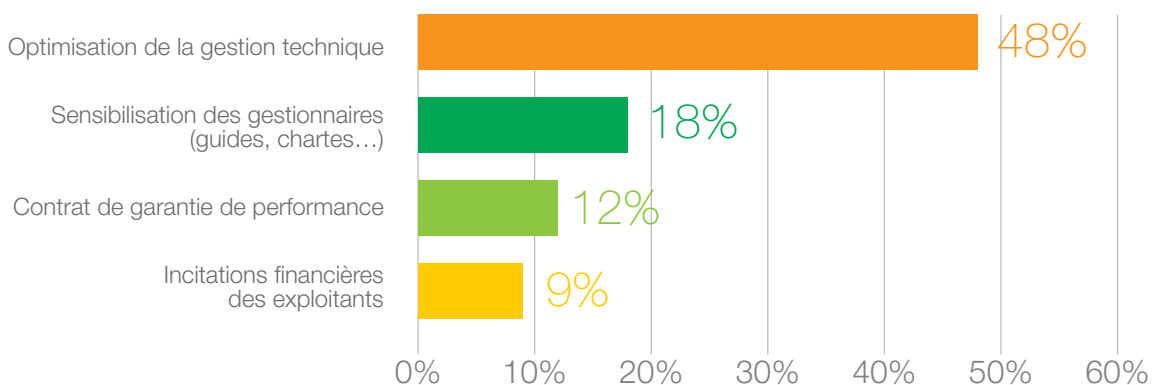


Dans la majorité des cas, les travaux d'amélioration environnementale sont réalisés à l'occasion de restructuration d'actifs et donnent lieu à l'obtention d'un label ou d'une certification. 55% des répondants ont ainsi obtenu un label ou une certification à la suite d'une restructuration d'actif, généralement dans le cas d'un immeuble tertiaire. Ces travaux visent généralement à repositionner l'actif par rapport aux actifs neufs, et à relouer des surfaces vacantes en attirant des locataires plus prestigieux.

En dehors de ces restructurations, les travaux réalisés par le panel sont principalement motivés par le remplacement d'équipements en fin de vie au sein de sites occupés. Il s'agit de l'installation de double vitrage, l'isolation des toitures lors des travaux d'étanchéité ou le remplacement des chaudières fioul... En outre, 42% des acteurs déclarent céder leurs actifs les plus économes.

■ Les exploitants techniques sont sollicités pour optimiser leur gestion

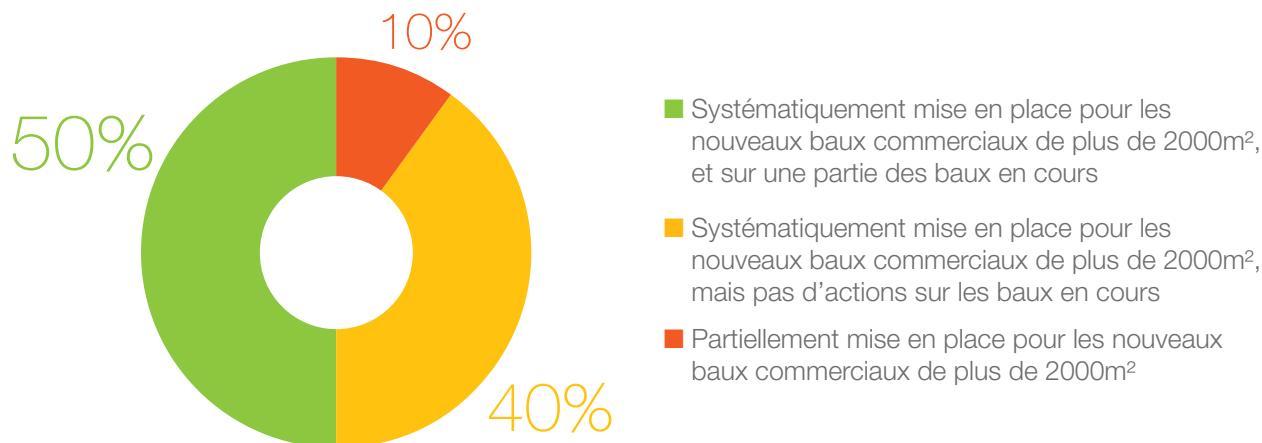
Proportion des acteurs ayant réalisés des actions auprès des exploitants



48% des répondants optimisent la gestion technique de leurs immeubles. Il s'agit principalement de l'installation de gestion technique centralisée et de la programmation des systèmes de chauffage et de climatisation. Des actions de sensibilisation des exploitants au travers de guides de bonnes pratiques et de chartes sur la gestion durable ont également été réalisées par 18% des acteurs. Plus de la moitié d'entre eux ont assorti le non-respect des bonnes pratiques environnementales de pénalités financières. Enfin, 12% du panel ont mis en place des systèmes de garantie de performance énergétique, et ce dans le cadre d'opérations pilotes sur des actifs certifiés.

Exploitation

■ La mise en place des annexes environnementales est plus lente que prévue



Seuls 10% des répondants concernés par la réglementation sur les annexes environnementales n'ont pu remplir complètement leurs obligations pour 2012, à savoir la signature d'annexes pour tous les nouveaux baux commerciaux de plus de 2000m². 50% des acteurs concernés par la réglementation ont également démarré la mise en place d'annexes sur les baux en cours, prévue par la réglementation pour mi-juillet 2013.

■ Des annexes environnementales plus ou moins ambitieuses

Le contenu des annexes environnementales varie en fonction des gérants et des locataires. A minima, elles ne portent que sur l'échange d'informations sur la gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets. Cet échange peut alors être utilisé par le gérant pour un suivi des consommations sur la base d'une collecte de factures.

Quelques acteurs utilisent également les annexes environnementales comme un support pour mettre en place des actions conjointes avec les locataires lorsque ces derniers sont intéressés. Un tiers des répondants mentionne ainsi avoir déjà réalisé des actions communes, notamment la mise en place d'une collecte sélective des déchets, l'ajout d'économiseurs d'eau, la mise en place de bornes pour les véhicules électriques et des systèmes de covoiturage...

BONNE PRATIQUE

La Française REM a élaboré, à partir de sa démarche GreenWay, une politique d'amélioration de la performance environnementale des actifs qu'elle gère pour le compte des SCPI.

A partir d'analyses réalisées sur 9 typologies d'actifs (Les GreenBooks), des plans d'actions ont été déployés depuis 2012 sur l'ensemble des actifs pour :

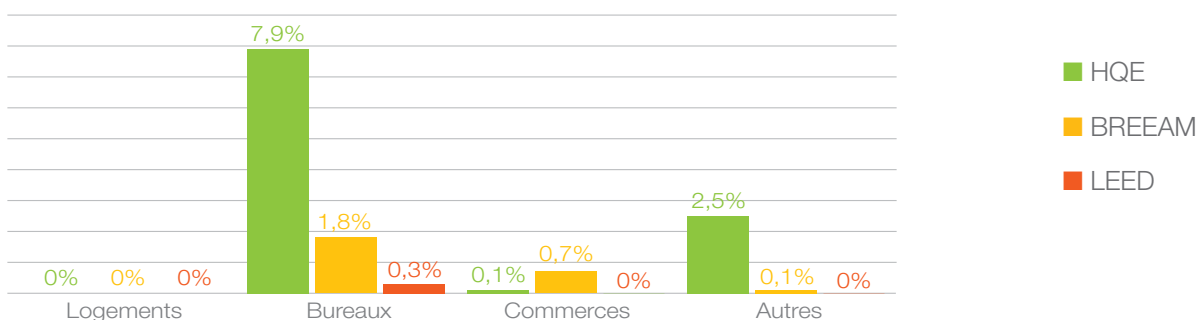
- mettre en place un suivi de la performance énergétique afin d'identifier les actifs sur lesquels intervenir de manière prioritaire (outil interne DiagTech) ;
- systématiser la prise en compte de la performance énergétique dans les travaux de rénovation en surinvestissant pour l'améliorer au-delà du niveau réglementaire ;
- engager le dialogue avec l'ensemble des locataires pour mettre en place des actions communes, en recourant aux annexes environnementales et en proposant la certification à l'exploitation pour les grandes surfaces.

Certifications des actifs

Les principales certifications environnementales sur le marché français sont HQE, BREEAM et LEED. Chacune d'entre elles peut être obtenue selon des niveaux de performance plus ou moins exigeants mais la communication disponible à l'heure actuelle ne fait pas le distinguo entre ces différents niveaux. Pour les projets immobiliers ciblant les investisseurs français, la certification HQE est préférée. En revanche pour des cibles internationales, les acteurs visent les doubles certifications en ajoutant BREEAM ou LEED au référentiel HQE.

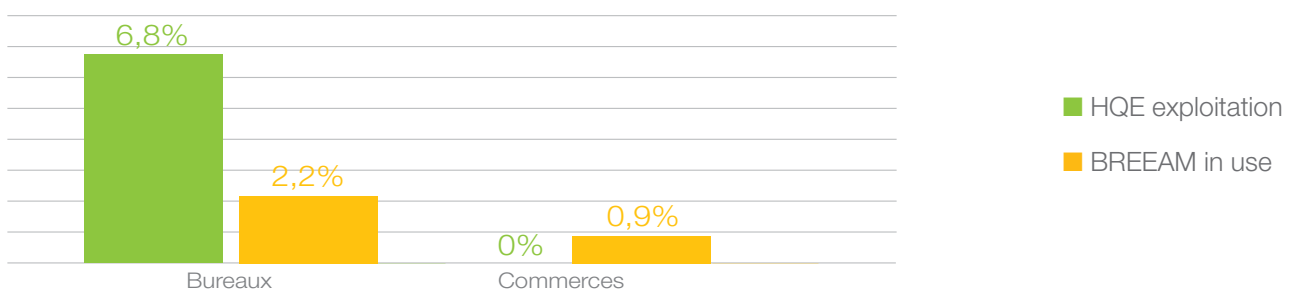
Ces certifications peuvent être attribuées pour la construction ou l'exploitation et doivent être distinguées des labels énergétiques (BBC, Effinergie+).

■ Proportion de surfaces certifiées à la construction ou à la rénovation



Plus des deux tiers du panel présentent au moins un actif certifié en portefeuille, correspondant soit à une nouvelle acquisition soit à une restructuration réalisée par la société de gestion elle-même. Fin 2012, les surfaces certifiées (HQE, BREEAM, LEED) détenues par le panel atteignaient 1,4 millions de m². Ces surfaces correspondent principalement à des immeubles HQE de bureaux. 19% de ces surfaces sont détenus par des SCPI, 24% par des OPCI et 57% par d'autres fonds immobiliers (fonds non régulés, mandats).

■ Proportion de surfaces certifiées à l'exploitation



39% des répondants détiennent également des actifs certifiés à l'exploitation (HQE Exploitation ou BREEAM in Use). Pour un quart d'entre eux, la démarche n'a pas été lancée par la société de gestion elle-même mais par le propriétaire précédent. Près de 7% des surfaces de bureaux du panel présentent une certification HQE Exploitation. Le reste de surfaces certifiées à l'exploitation correspond à de grandes surfaces commerciales. 11% de ces surfaces sont détenues par des SCPI, 38% par des OPCI.

BONNE PRATIQUE

OFI REIM a mis en place une démarche ambitieuse de certification à l'exploitation de l'ensemble de son portefeuille sous gestion. 63% des actifs de ses fonds FOSCA I et FOSCA II sont d'ores et déjà certifiés BREEAM in USE ou HQE Exploitation, et 21% sont en cours de certification.

Reporting

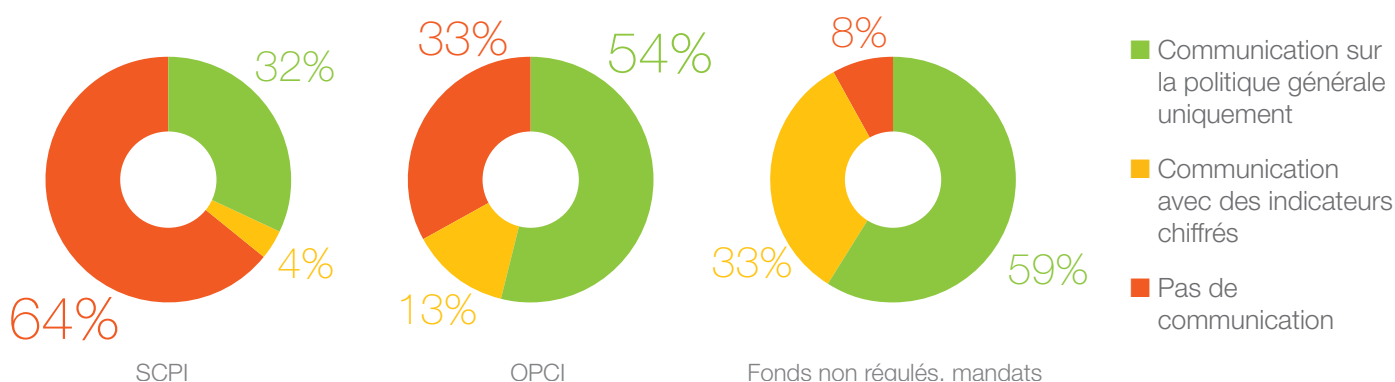
LES ATTENTES DES INVESTISSEURS

Pour les fonds non dédiés, l'ensemble des investisseurs interrogés déplore la faiblesse de l'information environnementale qui leur est transmise. En 2012, BNP Paribas Cardif a ainsi envoyé aux gérants des questionnaires pour recueillir des données supplémentaires sur les fonds dans lesquels il avait investi. Les réponses sont souvent restées incomplètes.

Pour les fonds dédiés, la MAIF utilise les notations issues de l'outil d'analyse développé par son gérant. Les régimes de retraite complémentaire de l'Ircantec et de l'ERAFP ayant récemment créé leur fonds, ils n'ont pas encore finalisé le cadre de reporting développement durable qui devra être rempli par leur gérant.

Communication des sociétés de gestion sur leur politique environnementale

■ La communication sur des indicateurs chiffrés reste très limitée



36% des gérants de SCPI du panel mentionnent les enjeux environnementaux à leurs porteurs de parts mais pour la quasi-totalité d'entre eux, il s'agit simplement d'une communication globale sur la politique environnementale. Pour les autres placements immobiliers, la communication reste majoritairement centrée sur la présentation des actions mises en œuvre (mise en place d'une cartographie des performances, travaux, certifications) et elle est plus précise que pour les SCPI.

Le reporting chiffré sur la consommation énergétique, la consommation d'eau ou encore la notation environnementale des actifs en portefeuille reste une pratique minoritaire au sein des rapports de gestion. Elle se diffuse cependant progressivement du fait de la demande d'investisseurs, notamment sur les fonds qui leur sont dédiés.

BONNE PRATIQUE

Perial AM publie un rapport annuel sur sa SCPI PFO2 intégrant un reporting chiffré sur la consommation d'eau et d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre ainsi que la proportion d'actifs labellisés ou certifiés de ces actifs sous gestion. Les consommations sont obtenues via les factures réelles sur les parties communes et privatives. Pour l'exercice 2013, les données publiées concernent respectivement 80% et 84% des surfaces sous gestion pour l'eau et l'énergie.

Ce reporting détaillé vise notamment à permettre le suivi des engagements pris par la SCPI en termes d'amélioration des performances environnementales mais aussi d'apprendre des actions engagées (sensibilisation des acteurs, retours d'expérience pour les futures rénovations...).

LES ATTENTES DES INVESTISSEURS

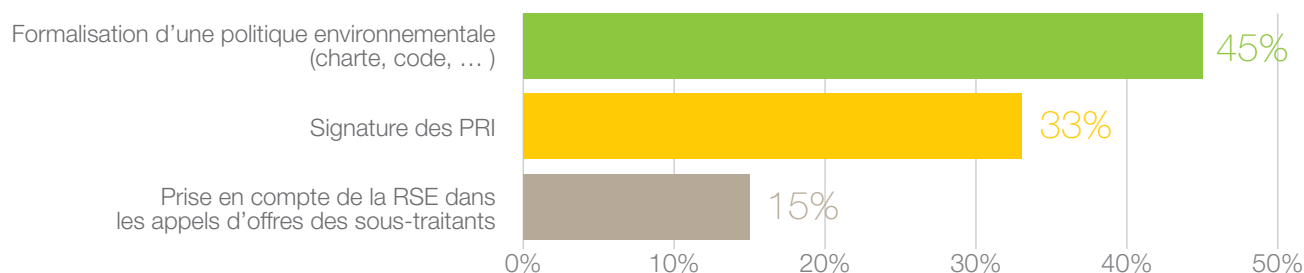
Pour les investisseurs interrogés, l'offre de fonds immobiliers intégrant les trois dimensions de l'ISR (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) est encore trop restreinte pour eux.

Les démarches sur les thématiques sociales et de gouvernance sont encore peu lisibles. De plus, sur les thématiques environnementales, le simple recours aux certifications environnementales est parfois jugé insatisfaisant dans la mesure où il ne renseigne pas nécessairement sur les performances effectives des actifs en exploitation.

- Pour des fonds non dédiés : AG2R La Mondiale note que l'offre est redondante avec sa propre déclinaison stratégique en termes d'investissements directs.
- Pour des fonds dédiés : l'ERAFP, la MAIF et l'Ircantec ont sélectionné des gérants pour créer des véhicules dédiés au sein desquels ils ont vérifié la mise en place d'une politique ISR qui leur convienne.

Politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance des sociétés de gestion

■ Les principes d'investissement peinent à se décliner en pratiques



45% des sociétés de gestion du panel ont formalisé une politique environnementale au travers de chartes, de codes et de principes de gestion. Un tiers des répondants a également signé les principes pour l'investissement responsable (PRI), une initiative internationale dont les signataires s'engagent à intégrer les problématiques environnementales, sociales et de bonne gouvernance dans l'ensemble de leur gestion d'actifs. En pratique, les sociétés de taille suffisante ont dédié des ressources à la prise en compte de ces thématiques. Cependant, seuls 15% des répondants les intègrent systématiquement dans les appels d'offre de leurs sous-traitants.

■ L'offre de produits dédiés reste rare

Le panel propose quatre types de fonds dédiés aux enjeux environnementaux et/ou sociaux. Outre les 16 SCPI Scellier BBC du panel, 4 fonds sont dédiés à l'acquisition d'immeubles à caractère social (résidences étudiantes, établissements de santé...) et 3 fonds mettent en avant une démarche environnementale (acquisition exclusive d'actifs labellisés ou engagement sur des démarches de progrès). Enfin, les gérants de 5 fonds déclarent intégrer simultanément les critères environnementaux, sociaux, et de bonne gouvernance (ESG), en ayant recours à des grilles ESG pour l'acquisition et l'amélioration de l'exploitation.

	Fonds thématiques sociales	Fonds thématiques verts	Fonds ISR
SCPI	1	1	0
OPCI	3	2	4
Mandats	0	0	1

Le « verdissement » de l'immobilier est un mouvement de fond, une nouvelle phase de l'industrie immobilière que nul ne saurait ignorer. Si la production des normes peut connaître des retards (la publication du décret sur le parc existant se fait toujours attendre), le monde de l'immobilier s'est déjà mis dans le sens de l'histoire. Certains y décèlent une nouvelle opportunité : on ne compte plus les intervenants techniques qui proposent une multitude de solutions pour « faire du vert » et satisfaire ainsi aux nouveaux labels et exigences dues aux certifications. Pour d'autres, cela reste un défi à relever.

Les gestionnaires de SCPI et d'OPCI n'ont pas manqué le virage de l'histoire. En 2012, ils ont cumulé un total de 800 millions € d'investissements dans des actifs énergétiquement performants, soit 29% du total (source : DTZ Research). Ils ont ainsi répondu à une préoccupation des investisseurs, soucieux d'améliorer la valeur de leur investissement dans le temps, mais aussi des preneurs de plus en plus intéressés par leur confort d'utilisation et par leur propre performance environnementale.

Les adhérents de l'ASPIM ont donc participé, pour la troisième année consécutive, à l'enquête de Novethic sur l'appropriation des bonnes pratiques et la prise en compte des évolutions nécessaires, tant en matière d'acquisition que de rénovation d'actifs immobiliers.

L'ASPIM remercie ses adhérents pour leur participation active à cette enquête et encourage ainsi le partenariat créé avec Novethic pour la production de cette étude, qui constitue un outil supplémentaire de mesure des progrès obtenus. Ces derniers, s'ils sont déjà spectaculaires, nous encourageant à faire bien davantage. Si les textes ne l'exigent pas encore, le marché s'en charge déjà.

Patrick de Lataillade
Président de l'ASPIM



L'**Association française des Sociétés de Placement Immobilier** (ASPIM) est une association à but non lucratif créée en 1975, qui rassemble et fédère les acteurs de l'investissement collectif dans l'immobilier que sont les fonds constitués par les investisseurs (SCPI et OPCI) et les sociétés de gestion qui en sont les représentants statutaires. Les fonds immobiliers tout comme les sociétés qui en assument la gestion sont agréés par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Nous remercions les gérants et les investisseurs qui ont accepté de répondre à nos questions sans lesquels cette étude n'aurait pu avoir lieu.



Étude réalisée par Yona Kamelgarn,
Chargée d'études immobilier durable