

Comment rendre concret le label ISR dans l'immobilier ?

par Vincent Evenou, Directeur de l'Asset Management chez KEYS REIM



Lancé en 2016, le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a d'abord été réservé aux OPCVM investis en actions et/ou en obligations. En 2020, il a été étendu aux fonds d'investissements alternatifs (FIA) qui comprennent des fonds immobiliers tels que les SCPI et les OPCI ou les fonds professionnels spécialisés. Il permet d'identifier les fonds qui investissent dans les actifs les plus performants en matière Environnementale, Sociale et de bonne Gouvernance (ESG) ou ceux qui œuvrent à améliorer dans le temps la performance ESG des actifs dans le cadre de la stratégie d'investissement arrêtée. Sans doute perfectible, le référentiel du label ISR sera revu en 2023. À terme, c'est la réglementation européenne, via l'adaptation de l'Ecolabel européen au secteur immobilier, qui devrait prendre le relais.

L'immobilier responsable, de plus en plus incontournable

Selon l'Aspim (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) au 3^{ème} trimestre 2021, les fonds immobiliers ISR avaient capté 11 % de la collecte nette en direction des fonds grand public. A cette même date, on dénombrait 28 fonds immobiliers labellisés ISR et plusieurs autres étaient en cours d'obtention.

Chez Keys REIM, nous anticipons une forte accélération de l'appétence des investisseurs pour l'immobilier responsable.

D'abord, parce que le label ISR donne accès à des avantages de marché par rapport aux fonds non labellisés. Ainsi, depuis le 1er janvier dernier, en application de la Loi Pacte, les contrats d'assurance vie doivent comporter au moins une unité de compte (UC) ISR, une UC labellisée Greenfin (finance verte, ex-TEEC) et une UC solidaire.

Mais surtout car nous constatons chez Keys REIM que le caractère responsable d'un actif a de plus en plus de poids dans sa performance :

- **L'intégration de critères environnementaux répond aux cahiers des charges des locataires.** Par exemple, la mise en place de contrats d'énergie verte est un prérequis pour les locataires qui souhaitent devenir B-corp. Les locataires les plus exigeants recherchent des immeubles « Bepos » (à énergie positive), ce qui restreint le choix et donc donne un véritable avantage de marché.

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com

- Les objectifs de réduction des consommations énergétiques, comme par exemple avec le décret tertiaire mais aussi dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie, vont obliger les propriétaires à concevoir des plans de travaux précis. **Nous anticipons que la communication de ces plans et d'informations précises sur les consommations deviendra un pré-requis pour pouvoir garantir la liquidité des actifs**

Rendre concret les engagements du label

A l'heure où le « greenwashing » est dénoncé par le grand public, les attentes en matière d'actions concrètes sont importantes. D'autant, qu'à la différence d'autres actifs, l'immobilier revêt une dimension opérationnelle, réelle et tangible : performance énergétique des immeubles, consommations de ressources comme l'eau, bien-être des occupants...

L'investissement responsable est inscrit dans l'ADN de Keys REIM depuis sa création. Nous faisons partie des premières sociétés de gestion à avoir signé, dès 2018, les PRI (Principes pour l'Investissement Responsable) de l'ONU puis à avoir **reçu le label ISR dès qu'il a été étendu à l'immobilier pour notre principal fonds d'investissement, qui représente environ 220 000 m² d'immeubles majoritairement situés en France.**

Politique pro-active et quantifiée de progression, zéro artificialisation des zones non urbaines : des exemples de bénéfices concrets pour la planète et les Hommes

Pour l'obtention du label ISR, nous avons misé sur une démarche volontariste et pragmatique de « **best in progress** » pour rénover et améliorer le parc existant et mesurer concrètement les effets du label ISR. Ainsi, entre 2020 et 2021, 4 des actifs du fonds ont atteint le niveau « best in class » qui concerne les actifs les plus vertueux du label à Toulouse, Bordeaux, Marseille et Suresnes. Et deux actifs majeurs de notre portefeuille font l'objet d'un programme de restructuration majeur visant à les porter dans la catégorie Best in Class : Galeries Lafayette de Bron (Métropole de Lyon), Abbaye des Vaux de Cernay (78). Dans ce cadre, nous sommes également particulièrement attentifs au déroulement des travaux : à Bron par exemple, nous avons mis en place un programme de réemploi des matériaux durant le chantier.

Pour répondre aux exigences ESG du label et aller même au-delà, Keys REIM a mis en place une palette de mesures concrètes comme la **prise en compte de l'artificialisation des sols dans nos critères d'investissement et la priorité au recyclage des friches** (comme par exemple sur le site de l'ancienne usine Fives Cail à Lille et la vaste opération Quai des Caps à Bordeaux), ou encore **privilégier les immeubles directement connectés aux transports en commun** (91% des actifs de notre fonds labellisé ISR se situent à moins de 15 minutes à pied d'un hub de transports collectifs).

Nous essayons aussi de privilégier les **énergies vertes** (nous visons 100 % de nos parties communes alimentées par de l'énergie verte dans 3 ans) et l'**energy management** pour faciliter le suivi des consommations énergétiques et d'eau. Nous déployons avec notre partenaire Dalkia une solution de collecte automatique des données avec un objectif de mise en œuvre sur 100% du patrimoine en exploitation d'ici à la fin de l'année. Nous utiliserons ces données pour offrir des pistes d'économies d'énergie à nos locataires. **Nous anticipons ainsi la trajectoire du décret tertiaire** dans un contexte où l'évolution du coût de l'énergie nous encourage à proposer très rapidement des solutions.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com

Keys REIM s'est aussi focalisée sur la qualité de vie des utilisateurs et des habitants des quartiers dans lesquels sont implantés nos immeubles : espaces extérieurs, luminosité, qualité de l'air intérieur ou proximité des services de la vie quotidienne sont autant de critères pour les actifs de bureaux. Nous voulons également contribuer à recréer du **lien social** en ouvrant nos immeubles aux habitants. C'est ainsi qu'à Bordeaux, Keys REIM s'est associée à la communauté d'entraide Wanted pour créer un **tiers-lieu culturel et solidaire** au sein des immeubles Quai des Caps, qui organise par exemple des ateliers d'initiation artistique pour les enfants du quartier. Les prochains projets consistent à mettre en place, à Bordeaux, un **potager partagé** en terrasse, avec des animations régulières au profit des occupants ou encore, à Nantes, un espace partagé et aménagé au profit des locataires sur l'immeuble Skyhome.

L'intégration du property management au sein du groupe est un atout dans la démarche ESG car cela permet d'aligner les objectifs ESG entre les parties prenantes et de faciliter la coopération avec les locataires.

Avertissement

Tout investissement présente un risque de perte en capital. La présente communication ne constitue ni un document contractuel contraignant, ni un document d'information requis par une disposition législative, ni une offre ou un appel d'offre, ni même un conseil pour acheter ou vendre quelque instrument financier ou souscrire à un service de gestion ou de conseil, dans une quelconque juridiction et elle n'est pas suffisante pour prendre une décision d'investissement. Les informations contenues dans cette communication peuvent évoluer avec le temps.

À propos de Keys REIM

Keys REIM est la société de gestion de portefeuille du groupe Keys Asset Management, agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP16000011. www.keys-reim.com

Créé en 2011 par Pierre Mattei et Cyril Garreau, le Groupe Keys Asset Management est spécialisé dans le développement et la gestion de fonds d'investissement immobiliers alternatifs et innovants pour le compte d'investisseurs professionnels et assimilés. Il développe une approche centrée sur quatre métiers : la gestion patrimoniale, la valorisation immobilière, le financement d'opérations de développement et le capital investissement.

Soutenu par Naxicap Partners, filiale de Natixis, le groupe compte plus de 85 collaborateurs pour 1,7 milliard d'euros d'actifs sous gestion (au 31/12/2021). En 2020, les investissements immobiliers réalisés par le groupe ont représenté 246 millions d'euros.

Le groupe Keys Asset Management est signataire des Principes for Responsible Investment de l'Organisation des Nations Unies ; son fonds flagship a reçu le label ISR du ministère de l'Économie et des Finances. <https://www.keys-am.com/>

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur le Groupe Keys Asset Management](#)

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com