

Label ISR et politique ESG : pourquoi et comment investir responsable ?

Ces sigles sont peu connus du public des épargnants, pourtant ces derniers sont de plus en plus nombreux à souhaiter investir responsable. Ils sont apparus dans le cadre de l'investissement responsable, marqués par la volonté de réaliser des investissements ayant du sens et caractérisés par des performances dites extra-financières. Le top étant bien sûr le cumul de la performance financière et extra-financière !

Qu'est-ce que le label ISR ?

Le label d'État ISR est décerné à l'investissement socialement responsable. Il apparaît en 2016 dans la gestion d'actifs. Les gestionnaires de ces fonds ou SICAV choisissent d'intégrer les titres représentatifs de certaines sociétés tout en excluant d'autres afin de répondre à certaines valeurs (comme l'armement, le tabac...). Désormais, les fonds labellisés ISR représentent une part significative des encours gérés, qui a quasiment doublé en un an ! Cette accélération est notamment due à la loi Pacte qui oblige les assureurs à intégrer dans les contrats d'assurance-vie au moins un fonds de finance durable.

Ce label est délivré sur la base des critères dits ESG, c'est-à-dire environnementaux, sociaux et gouvernementaux. Dans la gestion collective, il a eu des conséquences plutôt vertueuses car il a poussé les fonds ou SICAV qui ne l'étaient pas à devenir ISR et il semble bien que d'ici quelques années, il sera difficile, voire impossible, de proposer des fonds qui ne respectent pas ces critères.

Concrètement, que vous apporte ce label ? Il vous assure que ces critères ESG (économie d'énergie, recyclage des déchets, lutte contre la corruption, parité hommes/femmes dans les conseils d'administration...) sont appliqués dans la stratégie de gestion et de sélection des actifs retenus. Et, point tout à fait intéressant, il a également été constaté que les fonds ISR offraient dans la grande majorité des cas des performances supérieures.

Depuis juillet 2020, ce label a été étendu aux fonds immobiliers SCPI, OPCV, OPPCI. Cette évolution prend tout son sens avec l'immobilier, surtout quand on sait que le parc immobilier neuf ne représente que 2%, contre 98% dans l'ancien. Pour les SCPI, répondre à ces critères, c'est développer une stratégie qui consiste à investir dans des actifs immobiliers dans le parc existant, donc

anciens, tout en améliorant leur évaluation ESG. Ce qui va se traduire notamment par l'atteinte d'objectifs climatiques et écologiques. Et pour ce faire, on va mesurer l'impact à partir de critères ESG.

Que recouvrent les critères ESG ?

E comme environnement : la performance énergétique et environnementale, les énergies renouvelables, l'économie de la fonctionnalité, la biodiversité, l'eau et les équipements économes, les déchets et le tri, et enfin la mobilité douce.

S comme social/sociétal : proximité des transports en commun, espaces de détente, confort thermique, services *in situ* et *ex situ*.

G comme gouvernance : relations locataires, relations prestataires, satisfaction client et résilience au changement climatique.

La particularité de la démarche de labellisation est que le gestionnaire de fonds immobiliers choisit les thèmes qu'il souhaite plus particulièrement mettre en avant. Concrètement, d'une manière générale, c'est donner une nouvelle vie aux immeubles anciens.

Quelle performance ?

Rappelons que la SCPI choisit le thème qu'elle souhaite développer. Ainsi, le thème peut être l'économie d'énergie, qui est malgré tout un critère incontournable aujourd'hui. En effet, le bâtiment utilise 40% des énergies consommées en France. On a donc un véritable enjeu à ce niveau avec le réchauffement climatique et l'environnement.

L'enjeu pour les SCPI est de faire évoluer les actifs existants dans la démarche « Best in Progress », comme faire progresser les passoires thermiques. Le label va donner une marge de progression et les gestionnaires vont pouvoir avoir un vrai impact avec un vrai rôle sur les bâtiments délabrés.

On peut ainsi par exemple limiter la consommation d'eau, avoir un impact direct sur les

locataires avec la qualité de l'air (climatisation propre...), la lumière, l'accessibilité pour les handicapés...

Autre intérêt, la démarche ESG va finalement rejoindre la performance financière, car un bien avec une bonne note ESG sera plus liquide. Et ce, même si clairement cette démarche peut avoir un coût au départ, car il est nécessaire de réaliser des travaux pour isoler par exemple, ou placer des compteurs.

Conclusion

Au début il est possible que la performance soit légèrement impactée, mais à l'arrivée, si votre immeuble est plus économe, plus vertueux, il sera plus liquide mais aussi le plus souvent mieux valorisé. Il suffit de réfléchir : ne vaut-il mieux pas payer un loyer un peu plus cher mais dépenser largement moins en chauffage et bénéficier en plus de performances extra-financières ? Ainsi, comme pour les actifs financiers, à l'arrivée vous devriez avoir des immeubles dotés non seulement de performances financières mais également extra-financières : avec des emplacements stratégiques, près de gares par exemple, économes...

De même, si la SCPI achète un bien neuf qui a une bonne note ESG, il sera plus cher au départ mais reviendra moins cher en entretien. Et il est moins onéreux de maintenir une bonne note que d'en acquérir une.

La conclusion est que la performance financière n'est plus à elle seule un critère de choix. D'autant que compte tenu des évolutions que nous connaissons, c'est inéluctable, tous les acteurs vont devoir adopter cette démarche pour que nous puissions mieux vivre tous ensemble.

Catherine Bel



c.bel@althos-patrimoine.com

Patrimoine Premier – Althos Patrimoine