

IMMOBILIER

SYNTHÈSE

- Cette introduction à l'investissement responsable offre un exposé succinct de la manière dont les investisseurs immobiliers directs et indirects peuvent gérer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).
- Le guide présente les différentes façons de prendre en compte les enjeux ESG tout au long du processus d'investissement et dans le cadre des relations entre l'investisseur institutionnel et la société de gestion.
- Pour des informations générales sur la manière dont l'investissement responsable peut s'insérer dans votre organisation, vous pouvez consulter les deux premiers guides de cette série.
- Le guide fait référence à d'autres publications plus détaillées. Pour en savoir plus sur les sujets qui y sont abordés, ou sur l'investissement responsable en général, [n'hésitez pas à nous contacter](#).

Les PRI définissent l'investissement responsable comme une stratégie et une pratique visant à prendre en compte les critères ESG dans les décisions d'investissement et l'actionnariat actif.

L'investissement immobilier se distingue des autres classes d'actifs par deux critères ESG essentiels. Tout d'abord, il se caractérise par un horizon d'investissement à long terme, ce qui est important puisque la plupart des enjeux ESG ont tendance à devenir plus significatifs lorsqu'ils sont évalués sur de longues périodes. Ensuite, de nombreux enjeux ESG se manifestent à un échelon local : ainsi, les phénomènes météorologiques extrêmes, le stress hydrique et les relations avec les communautés et les investissements immobiliers directs sont inextricablement liés à une situation géographique particulière. Alors qu'une entreprise peut déplacer ses activités ou choisir ses lieux d'approvisionnement en matières

INTRODUCTION À L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

[DÉCOUVREZ LES GUIDES](#)



premières, cette souplesse n'existe pas dans l'immobilier, justifiant d'autant plus la prise en compte des enjeux ESG. Dans cette classe d'actifs, une approche systématique et éclairée visant à identifier et gérer les enjeux ESG dans le portefeuille protégera la valeur d'investissement et pourra l'augmenter de façon sensible.

Le présent guide passe en revue les étapes habituelles pour mettre en œuvre l'investissement responsable au cours du processus d'investissement :



IDENTIFICATION DE L'INVESTISSEMENT

SCREENING

Lors de l'identification initiale d'un actif en vue d'une acquisition potentielle, il est possible de réaliser des contrôles simples pour vérifier s'il existe des enjeux ESG préoccupants qui conduiraient à écarter immédiatement l'opération, par exemple, un risque financier lié à des amendes réglementaires ou à des incertitudes sur les coûts de restauration environnementale encourus du fait de la contamination des sols. Certains investisseurs réalisent également un *screening* des nouveaux investissements en vue de détecter la présence de locataires exerçant dans certains secteurs comme les jeux d'argent ou la fabrication d'armes.

Même lors de cette phase préliminaire du processus d'investissement, une bonne pratique consiste à signaler au vendeur que les enjeux ESG sont importants pour votre entreprise.

DUE DILIGENCE

Lorsque l'investissement atteint la phase des *due diligence*, il est possible d'examiner les enjeux ESG de manière plus approfondie. Cette phase consiste à évaluer la possibilité d'améliorations, à identifier les problèmes hérités du passé et à analyser l'impact des tendances ESG comme le changement des régimes d'inondation ou les normes d'efficacité énergétique. Il est également important d'évaluer quelles seront les incidences du nouvel actif sur les objectifs ESG que peuvent s'être fixés les investisseurs. Par exemple, s'il existe un objectif de réduction de la consommation énergétique du portefeuille, l'acquisition d'un bâtiment inefficace affectera la capacité à atteindre l'objectif.

En pratique, les *due diligence* ESG commencent généralement par une liste standard d'enjeux qui doivent être examinés pour tous les investissements. À mesure que les *due diligence* progressent, certains de ces enjeux peuvent être cochés comme satisfaisants.

Enjeux ESG courants à examiner au cours des *due diligence* :

 ENVIRONNEMENTAUX	 SOCIAUX	 GOVERNANCE
■ Biodiversité et habitat ■ Changements climatiques ■ Contamination des sols ■ Consommation énergétique ■ Émissions de gaz à effet de serre ■ Qualité de l'environnement intérieur ■ Situation géographique et transport ■ Matières premières ■ Pollution ■ Résilience aux catastrophes ■ Énergies renouvelables ■ Approvisionnement durable ■ Gestion des déchets ■ Consommation d'eau	■ Développement des communautés ■ Santé et sécurité ■ Droits de l'homme ■ Inclusion et diversité ■ Normes du travail et conditions de travail ■ Partenariat avec des entreprises sociales ■ Relations avec les parties prenantes ■ Équipements pour les occupants – douches, vestiaires ■ Locataires controversés	■ Lutte contre la corruption et le blanchiment de capitaux ■ Cybersécurité ■ Protection et confidentialité des données ■ Amendes légales et réglementaires ■ Clauses ESG dans les contrats de location existants

Fondé sur les questions du Reporting des PRI et les questions d'évaluation du GRESB.

Les travaux de *due diligence* peuvent se conclure par un commentaire et/ou une notation du risque pour chacun des enjeux. Elles peuvent également donner lieu à une liste d'améliorations assortie de leurs coûts et d'une estimation des économies associées.

Les informations requises pour évaluer chaque enjeu peuvent provenir d'un grand nombre de sources, notamment :

- données brutes – factures des services, système de gestion du bâtiment, journal de bord du bâtiment, système de gestion environnementale existant, actions d'engagement avec les locataires ;
- rapports de tiers – rapports d'audit énergétique, rapports de certification, rapports d'expertise ;
- bases de données indépendantes – bases de données géospatiales, registres des inondations.

NOUVEAUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET RÉNOVATIONS MAJEURES

Un investisseur peut avoir pour objectif de respecter des normes ESG plus exigeantes pour une nouvelle construction ou des rénovations majeures que pour des travaux complémentaires sur des actifs en exploitation. Dans ce cas, si les enjeux ESG à examiner sont en grande partie les mêmes que pour la gestion de bâtiments en exploitation, certains d'entre eux sont cependant plus importants, comme la chaîne d'approvisionnement, la santé et la sécurité, ainsi que la gestion des déchets.

Par souci d'efficacité, il est nécessaire de tenir compte des critères ESG le plus tôt possible dans le processus. Au cours de la phase de conception, l'investisseur peut demander l'inclusion d'éléments présentant une meilleure performance ESG, comme l'isolation à haute efficacité énergétique. Cela augmente également les chances de pouvoir ajouter des éléments optionnels favorisant la durabilité, comme la récupération des eaux de pluie et les énergies renouvelables.

Ressources des PRI :

L'investissement immobilier durable
(Sustainable real estate investment)



Répondre aux mégatendances : Investment
institutions trend index (Responding to
megatrends: Investment institutions trend index)



DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Les conclusions sur les enjeux ESG résultant des travaux de *due diligence* peuvent être incluses dans le memorandum d'investissement, ce qui permettra qu'elles soient prises en compte dans le processus de décision et portées à la connaissance du comité d'investissement. Même en l'absence de risques identifiés, il peut être utile de les inclure dans le memorandum afin de démontrer que les enjeux ESG ont été examinés au cours des travaux de *due diligence*. Si des problèmes graves ont été identifiés, il peut alors être utile qu'un collaborateur de l'équipe d'investissement responsable assiste au comité pour répondre à ses questions.

IMPACT SUR LA VALORISATION

Les enjeux ESG peuvent avoir différentes incidences sur la valorisation, notamment :

- décote due à des dépenses en capital supplémentaires, comme la mise à niveau d'équipements pour améliorer la performance énergétique ;
- décote liée à des incertitudes sur les revenus futurs, par exemple pour des bâtiments qui ne respectent pas les normes minimales de performance énergétique fixées par la législation ;
- décote liée à un risque d'obsolescence ; p. ex., des bâtiments de moindre qualité ont une durée de vie plus courte ;
- abandon de l'opération du fait de l'identification de risques inacceptables au cours des travaux de *due diligence* (déficience du dispositif de protection contre les incendies, probabilité élevée de catastrophe naturelle, contamination des sols, etc.).

Ressources des PRI :

L'investissement immobilier durable
(Sustainable real estate investment)



PHASE DE DÉTENTION

GESTION DE L'ACTIF

Exemples d'approches à suivre pour créer de la valeur grâce à l'investissement responsable :

 Réduction des coûts et des passifs ■ Coûts d'exploitation – l'installation d'équipements plus économes en énergie réduit les coûts ■ Passifs – une meilleure connaissance de la situation environnementale d'un bâtiment réduit le risque d'actions en justice imprévues ■ Obsolescence – anticiper les évolutions réglementaires réduit le risque d'enfreindre des réglementations plus contraignantes	 Augmentation des revenus ■ Avantages moindres – les locataires préfèrent des bâtiments présentant de meilleures performances ESG, ce qui réduit le besoin d'avantages dans les contrats de location ■ Réduction du taux de vacance – plus les locataires sont satisfaits, plus ils sont enclins à renouveler leur contrat de location ■ Hausse des loyers – il est possible de faire payer des loyers plus élevés pour les biens bénéficiant de certifications vertes
--	---

Les études menées avant l'acquisition constitueront le point de départ pour déterminer les enjeux prioritaires, mais de nouveaux enjeux apparaîtront pendant la période de détention. Il est important de disposer de systèmes appropriés pour gérer en continu ces enjeux. Les principaux processus à prendre en compte concernent notamment :

- les objectifs – donnent des éléments de motivation et permettent de mesurer l'efficacité des travaux (typiquement concernant la consommation d'énergie/eau, les émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets ou les actions d'engagement auprès des locataires) ;
- le suivi et le reporting – moyen de collecter des données sur la performance ESG de l'actif et d'en rendre compte aux parties prenantes ;
- l'identification des leviers d'amélioration de la performance ESG – souvent grâce à un plan d'action défini pour chaque actif et examiné et révisé à intervalles définis.

CERTIFICATIONS

Les certifications sont largement utilisées dans le secteur immobilier. Elles peuvent être utilisées à chaque phase du processus d'investissement. Outre qu'elle montre que les critères ESG ont été pris en compte dans la conception et/ou l'exploitation du bâtiment, une certification représente un indicateur objectif de ce qui constitue un bâtiment vert. Les rapports produits lors de l'octroi de la certification contiennent des informations utiles pour les travaux de *due diligence*. Les certifications servent également à attirer les locataires et les acheteurs. Certains investisseurs fixent des objectifs (pouvant aller jusqu'à 100 %) concernant le nombre de biens immobiliers certifiés dans leur portefeuille. D'autres investisseurs décident au cas par cas de chercher à obtenir des certifications.

Une liste des différentes certifications figure dans le module relatif aux actifs immobiliers du [Reporting des PRI](#).

GESTIONNAIRES IMMOBILIERS EXTERNES

Dans la mesure où la gestion quotidienne du bien est souvent externalisée auprès d'un gestionnaire immobilier externe, le succès de la gestion des enjeux ESG repose généralement sur la sélection de celui-ci et la mise en place de relations de travail efficaces avec lui. Ce processus peut être décomposé en trois phases.

La **sélection** (évaluation des antécédents et des compétences du gestionnaire immobilier) – il peut s'agir de sa conformité à la législation, de sa capacité à collecter des données, de l'historique des actions d'engagement avec les locataires, des programmes de formation internes et des pratiques d'approvisionnement durable. Certains investisseurs consolident les différents critères d'évaluation pour en tirer une note.

La **nomination** (contrat conclu entre le gestionnaire immobilier et l'investisseur) – elle peut comprendre un engagement de base en faveur de l'amélioration de la performance ESG ou des actions spécifiques comme des objectifs de réduction de la consommation d'énergie. Certains investisseurs conditionnent le versement d'un bonus au gestionnaire immobilier à l'atteinte d'objectifs ou de niveaux de performance ESG.

La **collaboration avec le gestionnaire immobilier** (création de systèmes visant à vérifier la performance du gestionnaire immobilier et actions conjointes avec celui-ci pour améliorer cette performance) – elle peut prendre différentes formes :

- portails Web destinés à collecter les informations – les données compilées peuvent être utilisées à des fins de comparaison des différentes entreprises ;
- tableaux de bord annuels ;
- visites sur site ;
- prix et marques de reconnaissance récompensant une performance remarquable ;
- lettres d'information ;
- comité de développement durable ;
- manuels/guides sur les bonnes pratiques ;
- ateliers.

LOCATAIRES

Engagement/dialogue

Il est vital d'établir une relation avec les locataires pour gérer les enjeux ESG, car leur comportement a une influence dans certains domaines, comme la consommation d'énergie et le recyclage. Ces actions d'engagement peuvent être externalisées auprès d'un gestionnaire immobilier externe.

Les actions d'engagement avec les locataires peuvent prendre différentes formes :

- guide d'information à l'intention des locataires – guide écrit qui explique l'importance de gérer les enjeux ESG et propose des idées d'amélioration des performances ;
- réunions régulières – fixation de réunions régulières avec le locataire pour discuter des initiatives ESG ;

- partage de données – établissement d'un système permettant au locataire de communiquer ses données ESG à l'investisseur, et à ce dernier de diffuser les données concernant l'ensemble du bâtiment ;
- lettres d'information – envoi à tous les locataires d'une lettre d'information sur les dernières initiatives ESG ;
- comité ESG – groupe formel ou informel qui oriente les travaux ESG et se compose de représentants des différentes parties prenantes ;
- campagnes – campagnes éducatives ponctuelles destinées à changer le comportement des locataires ;
- enquêtes de satisfaction des locataires – destinées à identifier les problèmes susceptibles d'avoir un lien avec la performance ESG et auxquels des solutions pourraient être apportées ;
- formation – tenue d'ateliers de formation avant l'emménagement des locataires sur la manière de tirer le meilleur parti du bâtiment et de ses prestations de durabilité – généralement pour les locataires importants.

Même lorsque les conditions du contrat de location prévoient que l'exploitation est du ressort du locataire et que les assurances, les réparations, l'entretien et les autres coûts variables relèvent de sa responsabilité, l'investisseur peut malgré tout jouer un rôle. Ils peuvent proposer de partager leurs connaissances et leur expertise, financer des projets et faire participer le locataire à certaines des actions énumérées ci-dessus.

Clauses ESG dans un contrat de location

Un contrat de location d'un bien immobilier peut intégrer, dans ses conditions ou dans une annexe jointe, des clauses qui encouragent l'investisseur, le locataire ou les deux parties, à s'acquitter de leurs obligations de manière à favoriser le développement durable. Le contenu détaillé de ces clauses et les moyens d'encourager un comportement durable sont négociés entre les parties, mais portent généralement sur les points suivants :

- l'intention de coopérer et de réduire au minimum les aspects négatifs des enjeux ESG tout en maximisant les aspects positifs ;
- la responsabilité des dépenses en capital sur les projets ESG et le partage des réductions de coûts ;
- le partage des données et l'installation de compteurs divisionnaires pour l'énergie et l'eau ;
- l'engagement de prise en compte des critères ESG en cas de recours à des sous-traitants, p. ex., les sociétés de nettoyage.

Les clauses ESG utilisées dans les contrats de location sont très différentes selon les zones géographiques et les préférences des investisseurs. Certains d'entre eux les proposent à tous les locataires, alors que d'autres ne les utilisent que pour les bâtiments qui dépassent une certaine taille. Un investisseur qui souhaite inclure des clauses ESG fournira souvent à l'équipe juridique des lignes directrices concernant les critères ESG pouvant figurer dans un contrat.

Ressources des PRI :

L'investissement immobilier durable
(Sustainable real estate investment)



CESSION

La gestion des enjeux ESG et l'amélioration des performances au cours de la phase de détention peuvent réduire le risque et accroître la valeur, laquelle est réalisée à l'occasion de la cession de l'actif. Une approche d'investissement responsable peut procurer d'autres avantages lors de la cession :

- l'identification et la gestion des enjeux ESG importants permettent d'éviter qu'un acheteur soulève des risques imprévus afin de négocier un prix à la baisse ;
- la définition des indicateurs clés de performance (KPI) au début de la période de détention permet d'étayer les affirmations sur la bonne gestion des enjeux ESG ;
- la démonstration d'une approche professionnelle dans la gestion des enjeux ESG peut indiquer que l'actif a été bien géré.

INVESTIR DANS UN FONDS



Lorsqu'un investisseur choisit d'investir dans un fonds géré par une société de gestion externe, il doit adopter une approche différente en matière d'investissement responsable. Si l'investisseur ne peut pas prendre de décisions d'investissement spécifiques, ni les infléchir de manière significative, il peut quand même exercer une influence sur le processus de prise de décision. Dans l'exercice de ses responsabilités fiduciaires, et s'il y a lieu, dans l'application de sa politique ESG, un investisseur indirect doit exercer un suivi de la société de gestion et, si nécessaire, mener des actions d'engagement auprès de celle-ci concernant les politiques, systèmes et ressources utilisés pour prendre en compte les critères ESG dans les décisions d'investissements, la gestion et l'engagement actionnarial.

Cette démarche s'applique aux trois principales phases :

SÉLECTION

Les sociétés de gestion peuvent faire référence à l'investissement responsable dans la documentation utilisée pour faire de la publicité pour le fonds et attirer les investisseurs potentiels. Il peut s'agir d'un point de départ pour s'enquérir auprès de la société de gestion de son approche en matière d'investissement responsable. Les investisseurs peuvent également utiliser un questionnaire de *due diligence* (QDD) pour susciter le dialogue.

NOMINATION

L'intégration d'éléments liés à l'investissement responsable dans le contrat renforce l'engagement de la société de gestion à gérer les enjeux ESG et encourage l'adoption des pratiques qui s'y rapportent dans l'ensemble de l'organisation.

SUIVI

Communiquer régulièrement sur l'investissement responsable tout au long du cycle de vie du fonds contribuera à renforcer les relations, sera le signe d'une bonne gestion et permettra de gérer les risques de réputation. Des informations à la fois quantitatives et qualitatives pourront être communiquées dans les rapports transmis aux clients ou lors des assemblées annuelles. Les approches dépendront de la structure des fonds (portefeuille distinct ou instrument de placement collectif).

Ressources des PRI :

QDD sur l'investissement responsable à l'usage des investisseurs immobiliers (*Responsible investment DDQ for real estate investors*)



Guide à l'usage des investisseurs institutionnels pour la sélection des sociétés de gestion (*Asset owner manager selection guide*)



AUTRES RÉFÉRENCES SUR LE SUJET

Pour une liste de ressources mises à disposition par d'autres organisations sur l'investissement immobilier responsable, [consultez le site Internet des PRI](#).

CRÉDITS

PRINCIPAUX CONTRIBUTEURS

- Jake Goodman

RÉVISION

- Jasmin Leitner
- Mark Kolmar

CONCEPTION

- Will Stewart