



Logo greenaffair png

[Greenaffair](#)

- [accueil](#)
- [notre accompagnement](#)
 - [immobilier & villes durables](#)
 - [éco-conception](#)
 - [chantier à faibles nuisances](#)
 - [exploitation durable d'actifs](#)
 - [énergie & carbone](#)
 - [conseil decret tertiaire](#)
 - [stratégie énergie & carbone](#)
 - [bâtiment bas carbone](#)
 - [efficacité énergétique](#)
 - [rse](#)
 - [workplace](#)
- [nos plus](#)
 - [formation](#)
 - [numérique](#)
 - [monitoring & métrologie](#)
- [nos références](#)
- [nous rejoindre](#)
 - [travailler chez greenaffair](#)
 - [nos offres d'emploi](#)
- [à propos](#)
- [#greenews](#)
- [contactez-nous](#)
-

Tout savoir sur la Label ISR



Depuis octobre 2020, les fonds d'investissement immobiliers peuvent prétendre à **l'obtention du [label ISR immobilier](#)**, un label d'Etat où performance financière et extra-financière sont conciliées. L'objectif ? Faciliter aux investisseurs et aux épargnants **l'identification des fonds responsables et durables**, qui intègrent des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Découvrez comment mettre en place cette démarche pour votre fonds immobilier !

QU'EST CE QUE LE LABEL ISR IMMOBILIER ?

L'investissement Socialement Responsable (ISR) est une méthode de gestion qui inclut au même niveau que les critères financiers de risque et de rendement :

- Les **fonds investissant dans les actifs** ayant des impacts positifs sur l'environnement, la société et les enjeux de transparence de gestion (ESG).
- Les **fonds ayant mis en place un plan d'actions vertueux** permettant d'améliorer leur performance ESG dans le temps. Cela s'appelle la stratégie "Best in progress".

Ainsi, ce label permet de **distinguer les fonds responsables et durables**, considérés comme plus

performants. Les sociétés de gestion sont ainsi incitées à se **fixer des objectifs précis et atteignables sur leurs actifs immobiliers**, en appliquant une méthodologie propre au fonds, associée à une grille d'évaluation créée sur mesure.

Il s'applique aux **Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI)**, aux **Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI)**, aux autres **Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) immobiliers** et aux **fonds en cours de création**, sans minimum d'actif ou de valeur financière.

QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE ESG ET ISR ?

Les investisseurs souhaitant agir en faveur des **Objectifs du Développement Durable (ODD)** ont le choix d'inscrire leurs fonds immobiliers dans une démarche ISR. Celle-ci repose sur des critères ESG : énergie, carbone, déchet, biodiversité, mobilité, sécurité, santé, éthique, relation des parties prenantes, gouvernance interne...

Ainsi, **les fonds immobiliers développent des grilles d'évaluation qui recourent de multiples critères** afin d'évaluer leur performance. A chaque fonds, sa grille ! En effet, celle-ci doit être adaptée aux portefeuilles d'actifs audités, afin de les inscrire dans une dynamique d'amélioration continue de leur performance extra-financière.

On utilise cette grille **en phase de due diligence et en exploitation** : c'est un outil de sélection en phase d'acquisition et une série d'indicateurs de performance – les KPIs – en phase de gestion.

L'ESG est un levier des stratégies ISR ou RSE et non une finalité ou une classe d'actifs.

POURQUOI FAIRE LABELLISER SON FONDS ISR IMMOBILIER ?

Les investisseurs et épargnants veulent donner du sens à leur placement ! En effet, 62 % des Français « accordent une place importante aux impacts environnementaux et sociaux dans leurs décisions de placement » ([Sondage Ifop, 2020](#)).

Résilience face au changement climatique, performances énergétiques, décarbonation, santé et bien-être des occupants, éthique et achats responsables... Voici les **nouveaux enjeux des investisseurs pour pérenniser la valeur des actifs** dans le temps.

Le label ISR est **gage de crédibilité, de visibilité et de transparence** pour les fonds immobiliers. Il permet de rassurer ses clients en leur garantissant un fonds transparent et durable, contrôlé par un organisme tiers indépendant et accrédité. Il fait partie des **outils les plus efficaces pour aligner les performances ESG d'un fonds avec ces nouveaux enjeux et les nouvelles réglementations européennes**.

En effet, le label ISR s'inscrit dans la continuité de la réglementation européenne. Prévues pour janvier 2022, la Taxonomie Européenne s'appliquera aux entreprises et aux acteurs du marché financier. Elle a pour **volonté d'orienter les flux financiers vers des activités durables, de financer la transition écologique, tout en limitant le greenwashing**.

COMMENT OBTENIR LE LABEL ISR IMMOBILIER ?

Tout fonds souhaitant être labellisé doit se conformer à certaines obligations. Le label ISR impose la publication de 8 indicateurs dans les rapports annuels des fonds, à savoir :

- Obligation de reporter les **indicateurs environnementaux** « Énergie » et « Émissions de Gaz à Effet de Serre »
- Obligation de reporter soit un indicateur « Mobilité », soit un indicateur « Santé et confort des occupants », comme **indicateur social**
- Obligation de reporter un indicateur « Gestion de la Chaîne de gouvernance » dans l' **enjeu de gouvernance**
- Et enfin, **quatre autres indicateurs** couvrant les piliers E,S,G doivent également être reportés, mais ces derniers sont **laissés au libre choix** de la société de gestion.

Cette liberté de choix parmi les indicateurs, et l'absence de standardisation est tout à fait volontaire. Elle permet aux sociétés de gestion de **choisir les indicateurs les plus appropriés et pertinents en fonction de la typologie de leurs actifs et de la stratégie souhaitée par le fonds**.

Lors de l'audit, **l'auditeur analyse la grille ESG et les documents de preuves associés aux indicateurs visés** pour chaque thématique. En parallèle, **un temps d'échange** entre l'auditeur et les différentes parties prenantes est mené. Il permet d'approfondir les interrogations et sujets relevés et de s'assurer de la bonne gouvernance interne. L'auditeur va notamment **vérifier les procédures ESG internes, les documents réglementaires, le rapport de contrôle interne et le code de transparence** adapté. Enfin, l'auditeur rédige, à

la suite de la réunion de clôture, **un rapport d'audit présentant les points forts, sensibles et les non-conformités éventuelles relevées.**

Le label ISR immobilier est **délivré par trois organismes certifiés par le Comité Français d'Accréditation (Cofrac) : Afnor Certification, EY France et Deloitte.** [L'Autorité des Marchés Financiers](#) (AMF), quant à lui, contrôle que la communication des fonds soit « claire, exacte et non trompeuse » pour les épargnants et **que le message ESG** soit correctement utilisé.

Ce label est **attribué pour une période de 3 ans renouvelable.** Toutefois, **des audits intermédiaires annuels** sont à réaliser afin de s'assurer de la conformité des actifs et du bon avancement du plan d'actions associé à ce dernier.

CONFIEZ NOUS VOTRE PROJET DE LABELLISATION ISR IMMOBILIER

Greenaffair a conçu pour vous une **solution clé en main pour l'obtention de votre label ISR sur votre fonds immobilier :**

- Élaboration d'une stratégie ESG adaptée à vos enjeux RSE
- Création d'une grille ESG pour répondre aux exigences du Label ISR immobilier
- Suivi et vérification des procédures de gouvernance internes
- Mise à disposition d'une plateforme digitalisée permettant de réaliser le suivi KPIs de chacun des fonds (en option si nécessaire)
- Suivi des plans d'actions ESG
- Et bien sûr, accompagnement lors de vos audits

Fort de son groupe de R&D interne depuis 2019, Greenaffair a été le premier bureau de conseil en France à obtenir pour son client le label ISR sur un fonds immobilier.

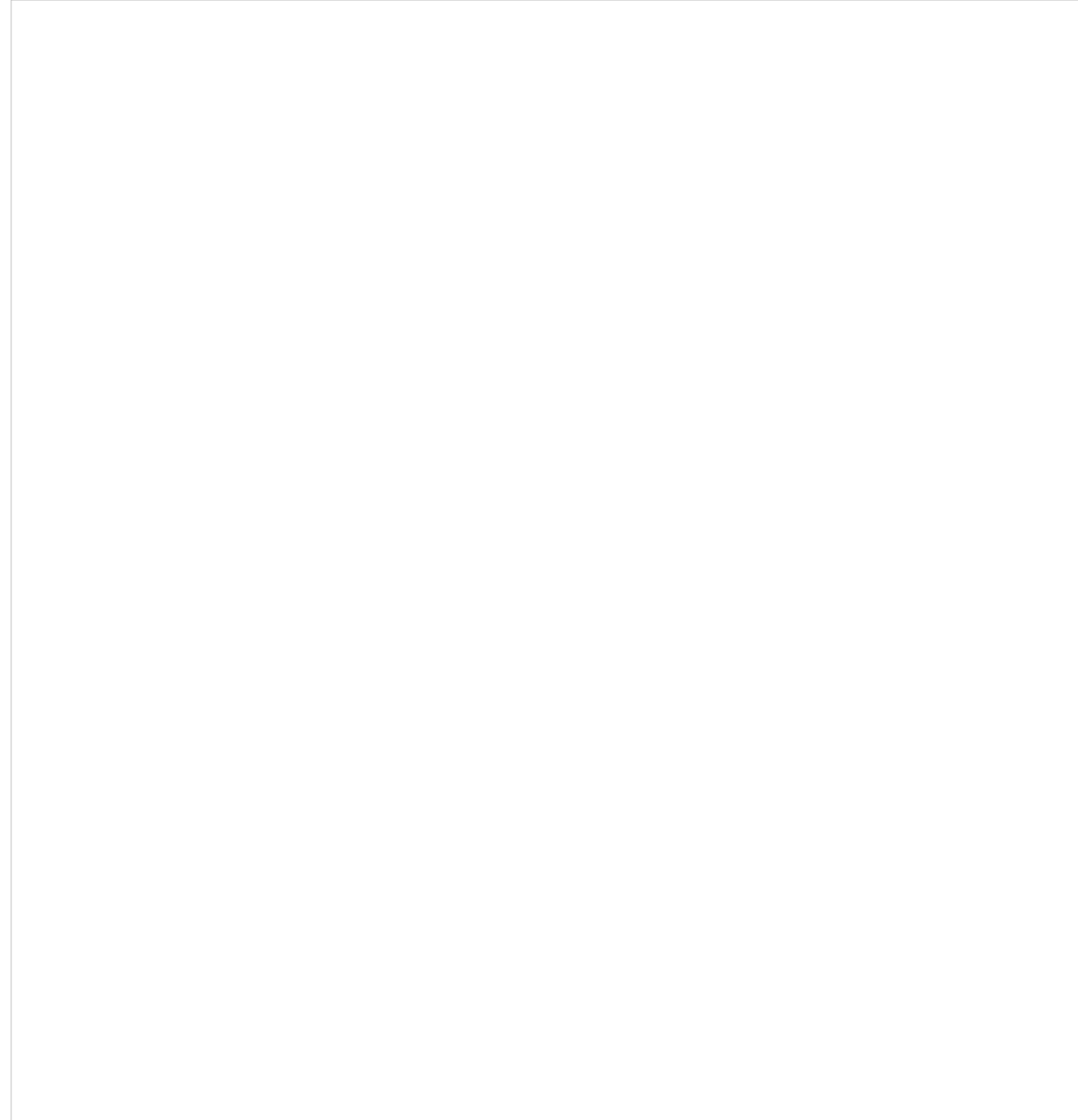
De plus, membre de l'[Observatoire de l'Immobilier Durable](#), nous participons activement aux veilles réglementaires et aux groupes de travail menés conjointement avec différents acteurs du milieu.

Enfin, nos consultants sont engagés dans l'[AFR \(Association des acteurs de La Finance Responsable\)](#), « *communauté engagée en faveur d'une finance éthique au service de l'humain et de son environnement* ».

Contactez nos experts

Ils nous font confiance

[Label ISR Immobilier | OPCI Diversipierre | BNP PARIBAS REIM France](#)



[Accompagnement ESGP - Décret Tertiaire | SWISS LIFE ASSET MANAGERS](#)

[Voir tous les articles](#)

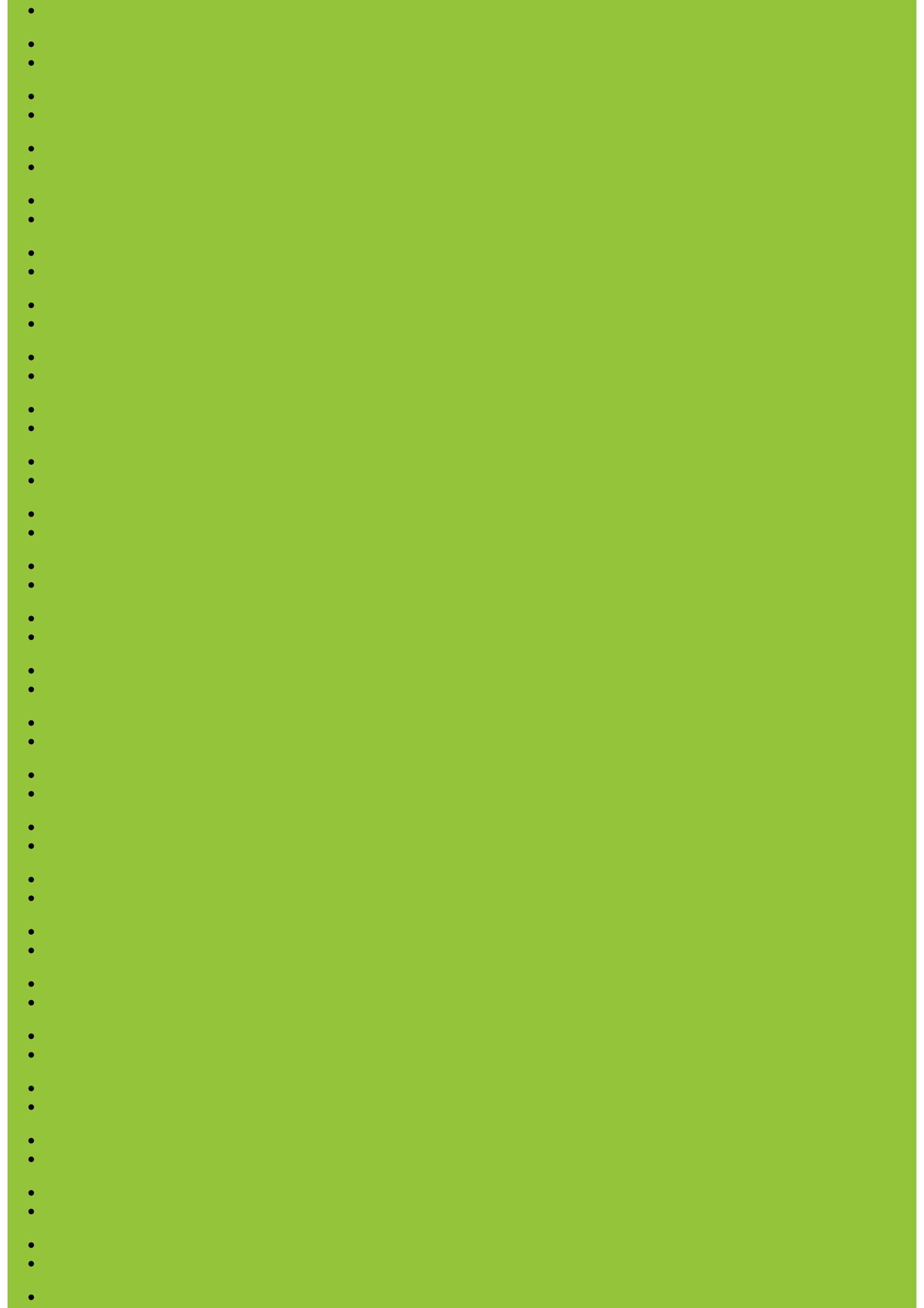


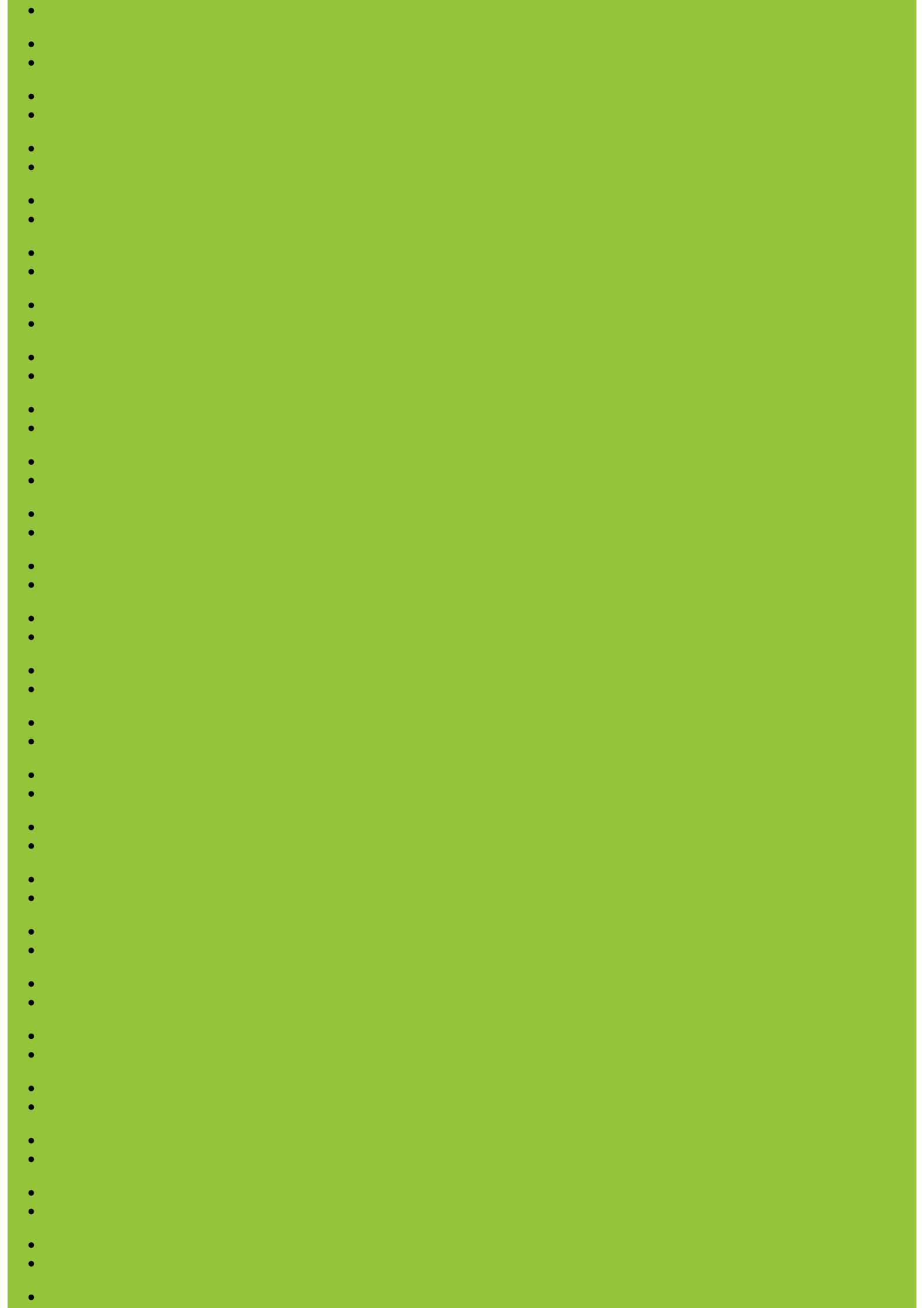
[Haut de page](#)

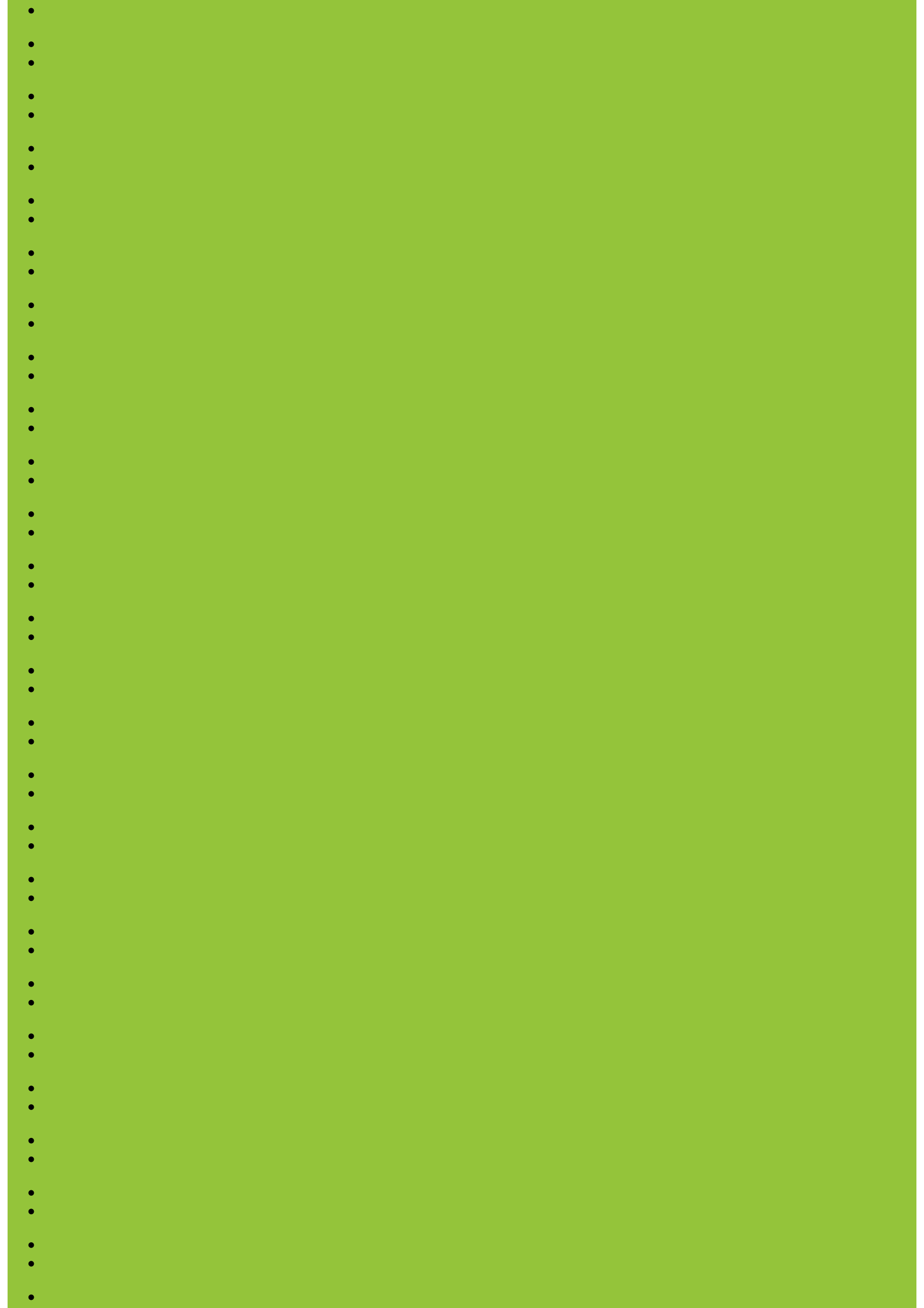
Suivez-nous !

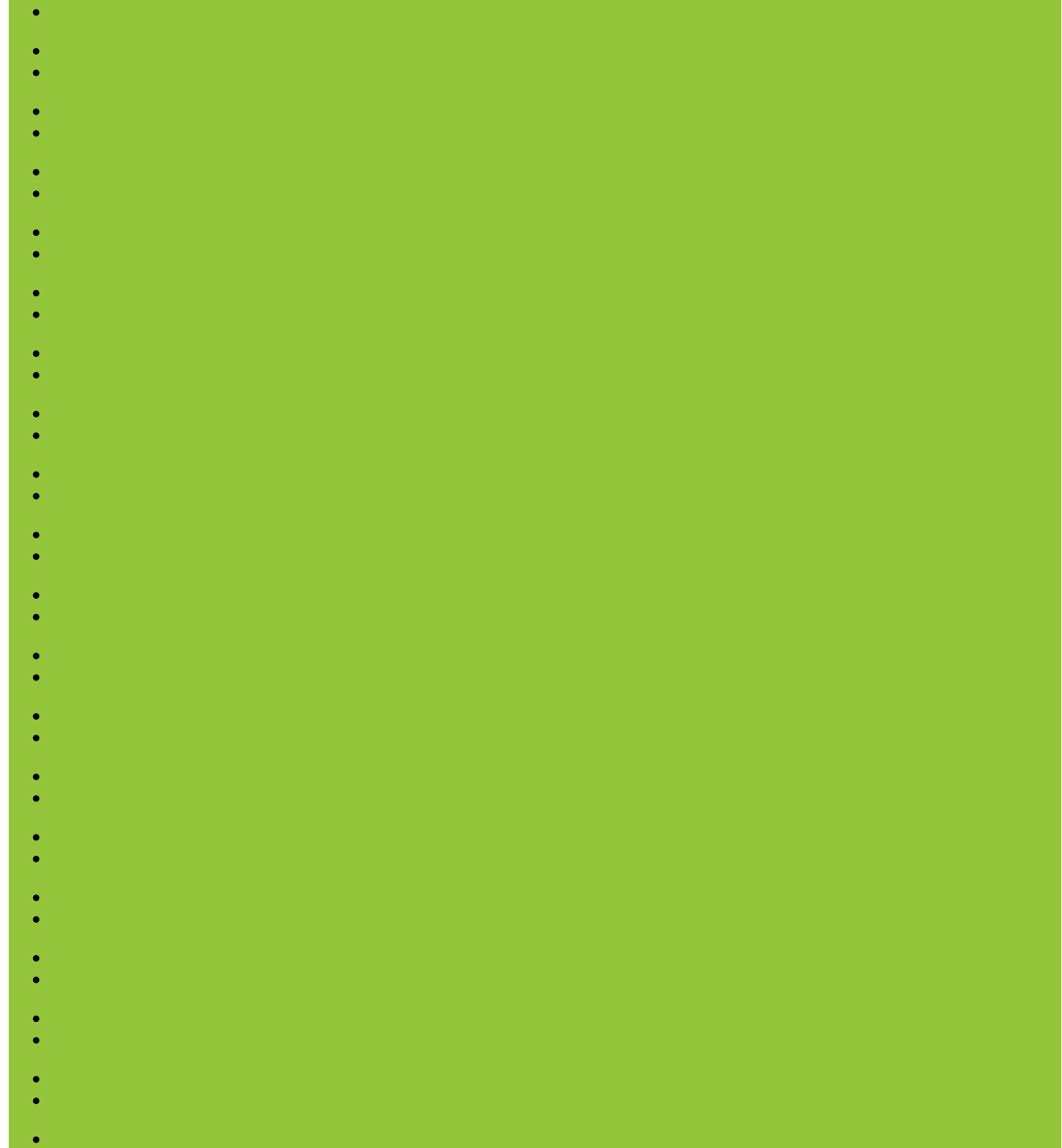
-
-
-

- [Mentions légales](#)
- [Cookies](#)
- [Plan du site](#)
- [Triple certification HQE BREEAM LEED WELL](#)
- [HQE](#)
- [BREEAM](#)
- [LEED](#)
- [CEE et Contrat de Performance Energétique](#)
- [Economie Circulaire : labels, conseil et stratégies](#)
- [AMO Réemploi](#)









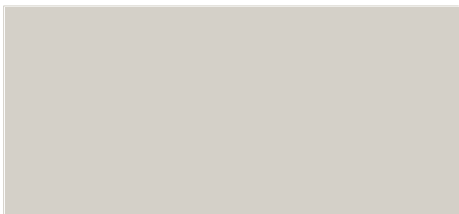
Préférence des cookies

Afin d'optimiser les performances, les fonctionnalités et l'interactivité de notre site, nous utilisons des cookies techniques, des cookies de mesure d'audience et des cookies de réseaux sociaux, dont certains requièrent votre consentement préalable. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet dans notre [politique de confidentialité](#)

[Personnaliser](#)

[Tout refuser](#)

[Tout accepter](#)





Fermer

Respect de la vie privée

Ce site web utilise des cookies pour améliorer votre expérience lorsque vous naviguez sur le site. Parmi ces cookies, ceux qui sont catégorisés comme nécessaires sont stockés sur votre navigateur car ils sont essentiels pour le fonctionnement des fonctionnalités de base du site web. Nous utilisons également des cookies tiers qui nous aident à analyser et à comprendre comment vous utilisez ce site web. Ces cookies ne seront stockés dans votre navigateur qu'avec votre consentement. Vous avez également la possibilité de refuser ces cookies. Mais la désactivation de certains de ces cookies peut avoir un effet sur votre expérience de navigation.

Cookies techniques

Cookies techniques

Toujours activé

Les cookies techniques permettent au site de fonctionner de manière optimale.

Cookies de mesures d'audience

cookies-de-mesure-daudience

Les cookies de mesure d'audience sont utilisés pour comprendre comment les visiteurs naviguent sur le site. Ces cookies nous aident à récolter des informations sur le nombre de visiteurs, les taux de rebond, les sources de trafic, etc.

Cookies réseaux sociaux et services tiers

cookies-reseaux-sociaux

Ces cookies traquent le visiteur à travers plusieurs sites et collectent des informations pour lui fournir des publicités personnalisées.

[Enregistrer et accepter](#)