



Modalités de transition de la V1 à la V2 du référentiel immobilier du label ISR Propositions du comité du label

La nouvelle version du référentiel immobilier entrera en **application quelques mois (3 à 4 mois) après sa date de publication finale**. Les délais d'application pour labelliser les nouveaux fonds et pour faire évoluer les fonds déjà labellisés seront les suivants :

1. Modalités de transition proposées pour les fonds candidats à une première labellisation (audits initiaux) :

Les labellisations seront suspendues entre la date de publication et la date d'entrée en application du référentiel V2. Durant cette période, les demandes d'éligibilité pourront être effectuées, mais les audits ne pourront pas être réalisés avant la date d'entrée en application du référentiel V2.

Dans le cas des certifications en cours à la date de publication du référentiel V2, l'audit pourra être finalisé selon la version V1 si la contractualisation avec le certificateur a été formalisée avant la date de publication de la version V2 et que le certificat est délivré dans un délai maximal de 3 mois après la date de publication. Sinon, il faudra utiliser la version V2 du référentiel.

2. Modalités de transition proposées pour les fonds déjà labellisés avec la version V1 (audits de renouvellement et audit de suivi) :

Le principe retenu est celui d'une période de transition de 1 an à compter de la date de publication.

En pratique, entre la date de publication du référentiel V2 et la fin de la période de transition d'un an après sa date de publication, les audits de suivi et de renouvellement seront réalisés avec la version V1.

A compter de la fin de la période de transition, soit un an après la date de publication de la version V2 du référentiel, tout audit de suivi et de renouvellement sera réalisé avec la version V2 du référentiel.

Label ISR soutenu par les pouvoirs publics



Référentiel immobilier du label

Proposition finale du comité du label ISR pour l'évolution du référentiel immobilier.

Version à destination du ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique.

Date de publication : 30 09 2026

L'ensemble des dates mentionnées dans la présente version du référentiel sont basées sur l'hypothèse d'une date de publication du référentiel final le 01/01/2027. Ces dates sont provisoires et conditionnées par la date réelle de publication du référentiel final.

Les éléments surlignés en jaune présentent des nouveautés ou des modifications par rapport à la version du référentiel datant d'octobre 2020.

CRITERES D'ELIGIBILITE

Fonds de gestion d'actifs immobiliers

Intitulé	Exigences	Information requise	Points de contrôle, méthode de contrôle, manière de conclure si une exigence ou critère est respecté ou non
I. Fonds éligibles	Sont éligibles : i. Les Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) en immobilier commercialisés en France et en Europe relevant de la Directive AIFM ou équivalent pour les fonds commercialisés en dehors de l'Union européenne ; ii. Les mandats de gestion portant sur les actifs immobiliers. Critères liés à la composition de l'actif : L'actif des fonds est principalement constitué d'actifs immobiliers détenus directement (immeubles) ou indirectement (via des sociétés à prépondérance immobilière) situés en France ou hors de France et mono-secteur ou de natures variées (bureau, commerce, logement, etc.). Dans le cas des OPCI, selon la forme juridique du fonds (SPPICAV ou FPI), l'actif des fonds est constitué pour 51% (SPPICAV) ou 60% (FPI) au moins d'actifs immobiliers détenus directement (immeubles) ou indirectement (via des sociétés à prépondérance immobilière) et pour 5% au moins de liquidités (SPPICAV et FPI) ; le solde pouvant être composé d'actifs financiers (actions, obligations, OPCVM et/ou FIVG, etc.). Si la part « d'autres actifs » est supérieure à 10%, la société de gestion doit : - communiquer de manière transparente la part des actifs du fonds (en valeur) couverte par le label ISR immobilier, - avoir mis en place a minima, pour les autres classes d'actifs, une démarche conforme aux exigences définies au critère 3.1 des critères de labellisation des fonds de gestion d'actifs mobiliers ou investir dans des fonds ayant le label ISR.	Documentation contractuelle et réglementaire du fonds : Prospectus (OPCI), note d'information (SCPI), document d'information clé ou document d'information clé pour l'investisseur (SCPI et OPCI/OPPCI), statuts/déclaration au RCS (FIA en immobilier « par objet »), contrat du mandat de gestion, etc. Dans le cas de fonds en création : projet de la documentation contractuelle et réglementaire	Vérifier la réalité de l'enregistrement / autorisation dans la base GECO de l'Autorité des marchés financiers (AMF) pour les FIA en immobilier « par nature » ou l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et le numéro de SIREN dans la base INSEE pour les FIA en immobilier « par objet ». Vérifier la réalité de l'enregistrement / autorisation dans les bases équivalentes pour les fonds commercialisés dans d'autres pays. Contrôler que le fonds est bien un FIA relevant de la directive AIFM autorisé à la commercialisation dans l'Union européenne ou équivalent pour les fonds commercialisés en dehors de l'Union européenne. Vérifier l'existence d'un contrat de droit civil entre le gestionnaire (le mandataire) et son client (le mandant) dans le cadre des mandats de gestion. Contrôler l'actif du fonds pour les fonds existants ou la documentation contractuelle et réglementaire (DICI/DIC, Prospectus, Règlement, d'information) du fonds pour les fonds en création pour vérifier l'éligibilité de l'actif. Dans le cas des OPCI, si la part « d'autres actifs » est supérieure à 10%, vérifier que les informations demandées sont bien communiquées dans les documents réglementaires et commerciaux aux investisseurs et aux distributeurs et qu'une démarche conforme aux exigences du critère 3.1 du label ISR

			valeurs mobilières a été mise en place pour les autres classes d'actifs.
II. Organisme de promotion du label	S'engager à adhérer à l'organisme de promotion du label.	Engagement écrit d'adhésion.	Vérifier l'existence de l'engagement. L'engagement d'adhésion n'est pas exigible, dans le cas des fonds maître- nourricier, de la part du maître lorsque celui-ci n'est pas distribué (mais l'adhésion reste possible).
III. Cas particuliers	i. Fonds de fond ou multi gestion Les fonds de fonds doivent être investis, au moins à 90% dans des fonds ayant le label ISR ou des actifs couverts par le label ISR immobilier. Si la part « d'autres actifs » est supérieure à 10%, la société de gestion doit : - communiquer de manière transparente la part des actifs du fonds (en valeur) couverte par le label ISR immobilier, - avoir mis en place a minima une démarche conforme aux exigences du critère 3.1 du label ISR valeurs mobilières pour les autres classes d'actifs. ii. Fonds nourriciers Les fonds nourriciers sont éligibles au label dès lors que le fonds maître est labellisable, sous réserve des frais de gestion du nourricier.	Relevé de portefeuille indiquant, pour chaque fonds, le nom du label obtenu ou sollicité, et prospectus.	Vérifier la composition du portefeuille en termes d'éligibilité des fonds sous-jacents, à savoir que : - les fonds investis sont bien labellisés ou ont fait l'objet d'une demande de label, - le ratio de 90% en valeur de fonds labellisés ISR est bien respecté. Lorsque le respect d'une norme quantitative est requis et que le fonds candidat n'a pas assez d'historique pour démontrer le respect de la norme, le critère est considéré comme rempli dès lors que le fonds candidat s'engage, dans le cadre des procédures de contrôle interne mises en place par la société de gestion pour assurer la conformité des fonds par rapport au référentiel ISR, à respecter la norme et transmette à l'auditeur au plus tard dans les 12 mois qui suivent l'attribution du label, des preuves du respect de ces normes. Ce calcul peut être réalisé dès la vérification d'éligibilité si le fonds dispose de suffisamment d'historique. Pour apprécier le respect « durable » d'une norme quantitative, le certificateur examine la moyenne, arithmétique ou géométrique selon les cas, des moyennes mensuelles de cette norme pour les 12 mois qui précèdent la demande d'attribution du label.

CRITERES DE LABELLISATION

Fonds de gestion d'actifs immobiliers

N° critère	Critères	Information requise, norme à respecter	Points de contrôle, méthode de contrôle, manière de conclure si une exigence ou critère est respecté ou non
Pilier I- Les objectifs recherchés par le fonds au travers de la prise en compte des critères ESG pour les émetteurs			
1	Critère 1- Les objectifs généraux, financiers et spécifiques ESG recherchés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement sont clairement décrits dans les documents réglementaires et commerciaux destinés aux investisseurs.	a) Le candidat fournit les informations suivantes ou répond aux questions suivantes : - Quels sont les objectifs généraux recherchés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement, notamment, le cas échéant, au regard du suivi des performances ESG des émetteurs (cf. Pilier VI) ? Comment sont-ils définis et décrits aux investisseurs ? - Avez-vous des objectifs de nature financière (surplus de performance à moyen terme, réduction du risque, ou arbitrage rentabilité / risque, etc.) ou autres (éthiques, etc.) liés à la prise en compte des critères ESG ? Si oui lesquels, et comment sont-ils définis et décrits aux investisseurs ? b) Le fonds candidat démontre que ses objectifs ESG sont cohérents avec la notion de double matérialité.	Vérifier la complétude et la qualité de l'information fournie par le candidat au regard de la documentation requise et des questions posées. L'auditeur contrôle que la documentation aborde les points (i) à (iii). Un fonds candidat qui ne liste pas les aspects matériels de sa stratégie et leur lien avec ses objectifs ESG ne satisfait pas ce critère. L'atteinte de ces objectifs peut être mesurée par exemple par les indicateurs visés par le pilier VI du présent référentiel.

Pilier II- Méthodologie d'analyse et de notation des émetteurs mise en œuvre par la société de gestion de portefeuille

2.1	Critère 2.1- La méthodologie d'évaluation ESG est décrite de façon claire et la société de gestion du fonds démontre sa capacité à prendre en compte ces critères dans sa politique d'investissement.	La société de gestion du fonds candidat fournit : i. La documentation accessible aux investisseurs décrivant : - la méthode d'évaluation ESG ; - en quoi la mise en œuvre de cette méthode influence sa politique d'investissement et de gestion ; - la façon dont les enjeux climatiques sont pris en compte par la méthode d'évaluation ESG. Le détail des informations à fournir fait l'objet de l'annexe 6. ii. Une présentation des outils et méthodes de l'analyse ESG (outil propriétaire avec échelle de notation interne, grille de notation externe, référence à des notations externes, fréquence de révision des notations, etc.). A ce titre, le fonds démontre que : a. Les outils et méthodologies sont bien adaptés aux typologies et phases du cycle de vie des différents actifs en portefeuille ; b. Les thématiques de reporting sélectionnées dans le cadre du pilier VI sont bien prises en compte ; c. Une analyse du risque de controverse associé à chaque actif est réalisée, de façon proportionnelle aux enjeux identifiés. iii. Une présentation de la stratégie de sélection et de gestion des actifs prenant en compte les critères ESG (outils quantitatifs, analyse fondamentale ou technique, prise en compte de l'évolution de la note, type d'exclusions pratiquées, gestion des controverses, etc...). iv. Une présentation de l'évaluation ESG seuil retenue (appelée ensuite valeur seuil), permettant de différencier les actifs en progrès et les actifs performants, en lien avec le pilier III. Le fonds présente notamment le lien avec sa stratégie, ses objectifs ESG, ses outils et méthodologie ESG, les informations tangibles utilisées (référentiel sectoriel, étude de place, benchmark interne, etc.), et en quoi la valeur seuil retenue reflète une performance supérieure aux exigences légales. Des explications relatives au choix de la valeur seuil retenue pour chacun des critères contribuant à l'évaluation ESG d'un actif sont encouragées. Le détail des informations à fournir fait l'objet de l'annexe 4. v. Des explications relatives aux pondérations affectées aux 3 domaines E, S et G ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation ESG.	Vérifier la complétude et la qualité de la documentation fournie par le candidat au regard de la documentation requise et des questions posées. Vérifier la cohérence globale du corpus documentaire couvrant tout document pouvant être porté à la connaissance des investisseurs. L'auditeur contrôle que la fréquence de révision des évaluations ESG est, a minima, annuelle. L'auditeur contrôle que la méthodologie d'analyse ESG fait l'objet d'un suivi annuel. L'auditeur contrôle que les échelles de notation associées aux différents critères de la grille permettent de déterminer une surperformance par rapport aux réglementations, standards, benchmarks ou référentiels. L'auditeur contrôle que les outils d'analyse sont cohérents avec les indicateurs de mesure de la performance choisis par le fonds et permettent de distinguer les différentes typologies d'actifs et les actifs existant des actifs neufs ou en rénovation. Un fonds candidat qui déclare une méthodologie ESG qui n'a pas d'effet concret dans la construction et la gestion du portefeuille ou qui ne permet pas de démontrer le maintien ou l'amélioration de la notation ESG des actifs au cours de la période de détention ne satisfait pas le présent critère. En cas de changement de méthodologie, l'auditeur vérifie l'effet du changement de
-----	---	---	---

		Pour les fonds en création, la société de gestion décrit la méthodologie d'évaluation ESG des actifs qu'elle compte mettre en œuvre pour le fonds candidat. La modification de la grille d'analyse et de la valeur seuil n'est pas autorisée au cours du cycle de labellisation, sauf justification valable. Notamment, le fond devra présenter les raisons ayant conduit à la modification et démontrer qu'elle est basée sur des informations tangibles (réglementation, benchmark, etc...), permettant de tendre vers une méthodologie plus objective et normalisée.	méthodologie sur les évaluations des actifs, sur la valeur seuil et sur les plans d'actions. Pour les fonds en création, vérifier que la documentation contractuelle, opérationnelle et réglementaire du fonds candidat est exhaustive et permet une mise en gestion du fonds conforme aux exigences du référentiel.
--	--	---	--

2.2	Critère 2.2- La société de gestion du fonds met en œuvre des moyens internes ou externes fiables pour conduire son analyse et démontre un effort réel d'analyse et de compréhension des informations dont il dispose.	a) La société de gestion du fonds candidat fournit les informations suivantes : i. Liste nominative des sources d'information externes utilisées dans le cadre de l'analyse ESG (agences de notation financières, non financières et ESG, recherche de brokers, analystes indépendants, consultants, ONG, fournisseurs de bases de données, etc.) ; ii. Contrats conclus avec ces tiers au cours des 12 mois qui précèdent la date de la candidature ; iii. Méthodologie d'utilisation des données externes. b) La société de gestion du fonds candidat ou le gérant du mandat candidat fournit les informations disponibles sur les moyens humains consacrés en interne à l'analyse ESG, notamment : - Taille et niveau d'expertise des équipes intervenant dans la démarche ESG (formation, années d'expérience, ...) ; - Actions de formation à l'analyse ESG et temps consacré par la société de gestion à la formation au cours des 12 mois qui précèdent la date de l'audit ; - Communication en interne (gérants, commerciaux...) des analyses extra financières réalisées. A minima, la responsabilité de l'analyse ESG doit être attribuée à une personne clairement identifiée et rattachée hiérarchiquement à un membre du Comité exécutif de la société de gestion ou du Groupe auquel elle appartient.	Vérifier la complétude et la qualité de l'information requise. Examiner, le cas échéant par sondage, les contrats fournis. Vérifier que la responsabilité de l'analyse ESG est clairement attribuée en interne et que la personne concernée est rattachée hiérarchiquement à un membre du Comité exécutif. Vérifier que les rôles et responsabilités sont clairement décrits sur l'ensemble de la démarche ESG et l'ensemble des piliers. En particulier, vérifier que les intervenants internes et externes ont les compétences nécessaires. Un fonds ou un gérant candidat qui ne démontre pas un investissement significatif dans les moyens humains et matériels de l'analyse ESG ne satisfait pas le présent critère. L'auditeur contrôle les aspects de la collecte et du traitement des données que la méthodologie doit intégrer pour répondre aux enjeux de fiabilisation des données et des indicateurs de reporting (taux de couverture, % d'estimation des données ESG, etc.).
-----	--	--	--

Pilier III- La prise en compte des critères ESG dans la construction et la vie du portefeuille

3.1	Critère 3.1- La stratégie ESG est définie de façon explicite, et le résultat de la mise en œuvre de cette stratégie est mesuré.	a) Le fonds candidat fournit annuellement un inventaire complet et à jour couvant 100% des encours de son portefeuille (incluant les dernières valorisations retenues) en précisant notamment, pour chaque actif : i. L'évaluation ESG (note, score, opinion, etc.) attribuée pour chaque actif évalué ; ii. L'origine de cette évaluation ESG (interne ou, si externe, le nom de l'organisme évaluateur) ; iii. La valeur seuil retenue ; iv. Pour les actifs pour lesquels l'évaluation ESG attribuée est inférieure à la valeur seuil, l'évaluation ESG initiale, l'existence ou non d'un plan d'amélioration formalisé dans le business plan de l'actif, sa durée et l'évaluation ESG cible. Pour chaque actif dont l'évaluation ESG est supérieure à la valeur seuil, le fonds candidat démontre qu'il présente une surperformance sur 2 indicateurs : - Emissions de GES ; - Un indicateur au choix parmi les 8 indicateurs de reporting du fonds (en lien avec l'annexe 3). Le choix de ce second indicateur doit s'inscrire dans une logique de matérialité et pourra être différent en fonction de l'actif considéré. L'exigence ci-dessus s'applique à l'ensemble des actifs dont l'évaluation ESG est supérieure à la valeur seuil, indépendamment de leur part au sein du portefeuille. Le fonds candidat peut démontrer la surperformance autrement que via l'indicateur quantitatif, en cas de justification valable et de recours à une méthode permettant bien de mesurer une surperformance. Dans le cas des fonds disposant déjà du label lors de l'entrée en application du présent référentiel, cette exigence devra être respectée à partir du premier audit de renouvellement suivant la date de fin de la période de transition. Les fonds candidats dont plus de 80% des actifs (en valeur) disposent d'une évaluation ESG supérieure à la valeur seuil démontrent que la méthodologie d'évaluation ESG utilisée repose sur le recours à des critères quantitatifs dès la phase d'acquisition, à minima pour les 4 thématiques de reporting obligatoires (énergie, émissions de GES, mobilité ou santé/confort des occupants, gestion de la chaîne d'approvisionnement), et justifient le choix de la valeur seuil retenue pour chaque critère en s'appuyant sur des informations tangibles (référentiel sectoriel, étude de place, benchmark interne, etc.). Le fonds favorise l'utilisation de benchmark de place de référence récent (ex : baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires de l'OID ou	Vérifier l'exactitude, la complétude, l'adéquation et la qualité de l'information fournie par le candidat au regard de l'information requise. Examiner, par sondage, que les évaluations ESG des actifs et que l'évaluation moyenne de chaque poche du fonds sont correctement établies et que les évaluations sont justifiées par des éléments de preuve accessibles et auditables. Contrôler le respect des normes quantitatives prévues au b) et au c). Lorsque le respect d'une norme quantitative est requis et que le fonds candidat n'a pas assez d'historique pour démontrer le respect de la norme, le critère est considéré comme rempli dès lors que le fonds candidat s'engage, dans le cadre des procédures de contrôle interne mises en place par la société de gestion pour assurer la conformité des fonds par rapport au référentiel ISR, à respecter la norme et transmettre à l'auditeur au plus tard dans les 12 mois qui suivent l'attribution du label et son audit de suivi annuel, des preuves du respect de ces normes. Le calcul des normes chiffrées se fait, le cas échéant, sur la seule poche éligible du fonds. Pour apprécier le respect « durable » d'une norme quantitative, le certificateur examine la présence de ces normes chiffrées dans la documentation réglementaire du fonds. Ces normes doivent ainsi être respectées à tout moment. Un fonds candidat qui ne serait pas en mesure de justifier le choix de la valeur seuil retenue ne satisfait pas le présent critère. Un fonds candidat dont plus de 80% des actifs (en
-----	---	--	---

	équivalent) pour la classe d'actifs et le marché concernés. En l'absence de données disponibles dans la base de l'OID ou équivalent, le fonds candidat a la possibilité de procéder par analogie pays ou typologie d'actifs ou de proposer d'autres systèmes justifiés. Les fonds candidats dont le modèle de sélection et de gestion ESG implique l'utilisation de pondérations précisent aussi le poids ESG retenu pour chaque actif ou type d'actif du portefeuille. b) La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds doit être durablement supérieure à 90% en valeur. Cette tolérance de 10% vise à tenir compte des cas d'actifs : - acquis récemment et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation ESG au moment de l'audit de labellisation, - qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés, - pour lesquels le fonds peut justifier de l'absence de lien direct avec sa stratégie, et du caractère marginal (en nombre et en valeur). c) Le fonds candidat démontre que le résultat de la mise en œuvre de sa stratégie ESG est mesurable. Le fonds candidat présente : - Un maintien à minima de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à la valeur seuil ; - Une amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la valeur seuil. Pour être considérée comme significative, cette amélioration doit être supérieure à 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou permettre d'atteindre la valeur seuil. En particulier, au démarrage de chaque cycle de labellisation, le fonds doit : - formaliser un plan d'amélioration et définir une évaluation ESG cible pour chacun des actifs de la poche concernée, - se fixer un objectif d'amélioration significatif de l'évaluation ESG moyenne de cette poche à horizon 3 ans, en cohérence avec les évaluations ESG cible des actifs qui la composent (la mise en place d'objectifs ayant une temporalité supérieure à 3 ans est possible, avec définition de jalons intermédiaires), - démontrer la bonne mise en œuvre des plans d'amélioration formalisés au niveau des actifs et valider l'atteinte de l'objectif d'amélioration fixé, - maintenir l'évaluation ESG de l'actif, une fois l'évaluation ESG cible atteinte. La société de gestion doit être en mesure de justifier l'évaluation ESG cible des actifs intégrés au fonds dont l'évaluation ESG initiale est	valeur) disposent d'une évaluation ESG supérieure à la valeur seuil et qui ne serait pas en mesure de démontrer la prise en compte, dans sa méthodologie d'évaluation ESG, de critères liés aux 4 indicateurs de reporting obligatoires (énergie, émissions de GES, mobilité ou santé/confort des occupants, gestion de la chaîne d'approvisionnement) ne satisfait pas le présent critère. Un fonds candidat qui ne serait pas capable, pour chaque actif disposant d'une évaluation ESG supérieure à la valeur seuil, de démontrer la surperformance des 2 indicateurs (émissions de GES + 1 indicateur au choix), ne satisfait pas le présent critère. Un fonds candidat dont la méthodologie d'évaluation ESG ne respecterait pas les exigences décrites en annexe 5, relatives aux pondérations affectées aux 3 domaines E, S et G ainsi qu'aux différents critères ESG pris en compte, ne satisfait pas le présent critère. Un fonds candidat qui ne serait pas en mesure de démontrer l'existence d'un plan d'amélioration formalisé et qui ne serait pas en mesure de justifier l'évaluation ESG cible associée pour les actifs dont l'évaluation ESG au début de chaque cycle est inférieure à la valeur seuil ne satisfait pas le présent critère. Un fonds candidat qui ne se serait pas fixé d'objectif d'amélioration significatif à horizon 3 ans de la performance ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG au début de chaque cycle est inférieure à la valeur seuil ne satisfait pas le présent critère. Un fonds candidat qui ne serait pas en mesure de démontrer la bonne mise en œuvre des plans d'amélioration définis et de démontrer l'atteinte à horizon 3 ans de l'objectif d'amélioration de la
--	---	---

		inférieure à la valeur seuil en s'appuyant sur des informations tangibles (référentiel sectoriel, étude de place, benchmark interne, etc.). - La non-atteinte de l'amélioration significative décrite ci-dessus entraîne la perte du label et un délai de 6 mois avant nouvelle candidature, sauf justification valable de la part du fonds. La notation ESG moyenne de la poche peut être calculée à périmètre courant ou à périmètre constant. A ce titre, le fonds met en place une règle systématique permettant d'identifier les actifs pris en compte dans le calcul. Tout écart significatif (>10%) entre le périmètre courant et la poche utilisée par le calcul devra être justifiée. L'amélioration moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la valeur seuil peut être calculée au <i>pro rata</i> du temps passé par chaque actif au sein du portefeuille durant le cycle de labellisation. d) Le fonds précise et publie, sur base <i>a minima</i> annuelle, la part des actifs (en valeur) en progrès (évaluation ESG inférieure à la valeur seuil) et la part des actifs performants (évaluation ESG supérieure à la valeur seuil). e) Le fonds candidat n'est investi dans aucun actif exclu, tels que définis en annexe 7. Pour les fonds en création, la société de gestion décrit la politique d'investissement et de gestion qu'elle compte mettre en œuvre pour le fonds candidat.	performance ESG moyenne de la poche d'actifs, dont l'évaluation ESG au début de chaque cycle est inférieure à la valeur seuil, ne satisfait pas le présent critère. Pour les fonds en création, vérifier que la documentation contractuelle et réglementaire du fonds candidat est conforme aux exigences prévues. Lors des audits de renouvellement, le certificateur contrôle la bonne atteinte des objectifs du cycle se terminant, en plus des éléments décrits plus haut pour le cycle à venir.
--	--	---	---

Pilier IV- La politique d'engagement ESG vis-à-vis des parties prenantes clés

4.1	Critère 4- La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés et les moyens mis en œuvre sont cohérents avec les objectifs du fonds.	a) La politique d'engagement du fonds vis-à-vis de ses parties prenantes clés (locataires et usagers, prestataires dont prestataires de travaux) doit avoir été formalisée par la société de gestion et publiée sur son site internet conformément aux contraintes réglementaires des fonds concernés (en accès libre pour les fonds ouverts aux investisseurs particuliers et en accès sécurisé pour les fonds ouverts uniquement aux investisseurs professionnels). A cet effet, le fonds fournit la politique ISR décrivant la politique d'engagement ESG du fonds, et rend public un rapport présentant les résultats de la mise en œuvre de cette politique. b) Le fonds décrit sa politique d'engagement, notamment au regard de sa recherche de performance ESG, en précisant : i. La méthodologie d'identification des prestataires clés. Cette méthodologie doit notamment se baser sur une analyse de matérialité prenant en compte l'univers d'investissement (typologie d'actifs, phase de vie, pays, ...), la stratégie du fonds (rendement, <i>value_add</i>, ...), la typologie du prestataire (gestionnaire, promoteurs, maîtrise d'œuvre, etc.), ainsi que le niveau d'engagement financier associé. ii. Le contenu de la politique d'engagement ESG formalisée (notamment : guide d'utilisation, annexe environnementale, bail vert, plateforme d'échange, etc.) ; iii. Les moyens humains, ou les moyens externes (conseil), dédiés à la politique d'engagement ESG ; iv. Le nombre de parties prenantes avec lesquelles le fonds est entré en relation, nombre de démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes, des exemples, le cas échéant, de succès et d'échecs. Ce nombre sera rapporté au nombre de parties prenantes du portefeuille investi. En particulier, le fonds doit pouvoir démontrer entre 1 et 3 ans un engagement formalisé avec 100% des prestataires clés ; v. En quoi cette politique d'engagement est cohérente avec la recherche des performances ESG du fonds. c) Le fonds candidat démontre la mise en place de processus de suivi assurant que chaque action d'engagement ESG mentionnées au point b) ci-dessus fait l'objet : i. d'une demande explicitement formulée à la partie prenante ; ii. d'un objectif clair, permettant de qualifier son degré de réussite ; iii. d'une temporalité prédéfinie, à l'issue de laquelle un bilan est formalisé ; iv. le cas échéant, d'actions de suivi et d'escalade.	Vérifier l'exactitude, la complétude, l'adéquation et la qualité de la documentation fournie par le candidat au regard de la documentation requise. Examiner, par sondage, que les indicateurs relatifs au nombre de parties prenantes avec lesquelles le fonds est entré en relation sont correctement établis. Un fonds candidat qui n'a pas engagé de démarche d'engagement ESG vis-à-vis de ses parties prenantes clés (locataires et usagers, prestataires dont prestataires de travaux) ne satisfait pas le présent critère. Un fonds candidat qui ne dispose pas d'un engagement formalisé avec 100% des property et/ou facility managers impliqués dans la gestion des actifs qui constituent le fonds ou avec 100% des principaux prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée) qui interviennent au niveau des actifs du fonds et qui disposent d'un lien contractuel direct avec la SGP et/ou le fonds concerné ne satisfait pas le présent critère.
------------	---	--	---

		d) Le fonds décrit toute autre action significative entreprise auprès des parties prenantes du portefeuille.	
--	--	--	--

Pilier V- Transparence renforcée

5.1	Critère 5.1- Une communication formalisée avec les distributeurs et investisseurs est mise en place, permettant de veiller à leur bonne compréhension de la stratégie et des objectifs du fonds.	a) Le fonds fournit les derniers rapports de gestion financiers et extrafinanciers communiqués aux investisseurs, en indiquant leur fréquence et les cibles (investisseurs et distributeurs ou distributeurs seulement). b) Un rapport sur la gestion ESG doit être communiqué aux investisseurs sur une base au moins annuelle. Dans ce rapport, le fonds candidat communique a minima, de manière contextualisée, l'évaluation ESG des 5 actifs les plus performants, des 5 actifs les moins performants et des 5 actifs les plus importants (en valeur) en précisant les éventuels plans d'amélioration mis en œuvre. c) Le fonds fournit des informations sur sa politique de communication avec les investisseurs et distributeurs, notamment : i. Tout vecteur de communication avec les investisseurs et distributeurs ; ii. La politique de traitement des questions ou réclamations des investisseurs ; iii. Les modalités d'adaptation de la stratégie d'investissement ESG ou des règles de gestion pour prendre en compte des demandes ou réclamations d'investisseurs ou de distributeurs ; iv. Le cas échéant, les enquêtes réalisées sur les attentes des investisseurs vis-à-vis de la gestion ESG et leur satisfaction sur les résultats obtenus. d) Le fonds publie un inventaire du portefeuille lisible a minima annuel avec un délai de 6 mois maximum conformément aux contraintes réglementaires applicables (accessible au grand public pour les fonds ouverts aux investisseurs particuliers et en accès sécurisé pour les fonds ouverts uniquement aux investisseurs professionnels). Pour chaque actif en portefeuille, l'inventaire précise (sauf justification valable) : la surface, l'adresse, la typologie, la quote-part de détention, si l'actif est soumis à l'analyse ESG (O/N).	Vérifier l'exactitude, la complétude, l'adéquation et la qualité de l'information fournie par le candidat au regard de l'information requise. Un fonds candidat qui ne communique pas aux investisseurs, sur une base au moins annuelle, un rapport sur la gestion ESG intégrant un reporting ESG contextualisé pour les 5 actifs les plus performants, les 5 actifs les moins performants et les 5 actifs les plus importants (en valeur) ne satisfait pas le présent critère.
5.2	Critère 5.2- Le respect des règles de gestion ISR fait l'objet d'un contrôle interne, et celles-ci sont clairement décrites aux investisseurs.	a) La société de gestion décrit sa politique de gestion des risques ESG et de communication avec les investisseurs (procédure interne sur la gestion ISR du fonds, etc.). b) La société de gestion apporte des éléments démontrant que le responsable du contrôle des risques et le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) sont sensibilisés aux enjeux spécifiques de la gestion ESG, et qu'ils vérifient effectivement la bonne application de la stratégie ESG. Le fonds possède une organisation du contrôle interne et du contrôle périodique qui lui permet d'intégrer, en interne ou via des prestataires de services, un point sur le	Vérifier la complétude l'adéquation et la qualité de l'information requise. Vérifier que l'ensemble des exigences du présent référentiel sont couvertes par l'organisation du contrôle interne et du contrôle périodique, en interne ou via des prestataires de services.

		respect de la stratégie ESG ainsi que l'ensemble des exigences du présent référentiel, dans un rapport sur la conformité. Le fonds fournit le dernier rapport rédigé dans ce cadre. c) La société de gestion démontre la mise en place de procédures visant à : i. identifier les potentiels changements substantiels de stratégie ESG du fonds ; ii. prévenir, le cas échéant, l'organisme certificateur du ou des changements substantiels de la stratégie ESG.	
--	--	--	--

Pilier VI- Mise en évidence du suivi des performances ESG du portefeuille du fonds			
6	Critère 6- La performance ESG sur les actifs en portefeuille fait l'objet d'un suivi.	a) Le fonds fournit des informations sur l'organisation du suivi qu'il fait de la performance de la gestion ESG. Le fonds précise et publie, conformément aux contraintes réglementaires des fonds concernés (en accès public pour les fonds ouverts aux investisseurs particuliers et en accès sécurisé pour les fonds ouverts uniquement aux investisseurs professionnels) : - Les moyens, notamment humains, mis en œuvre, - La méthode d'évaluation de la performance, - Les résultats obtenus sur les indicateurs sélectionnés en différenciant (i) les performances sur l'environnement, (ii) les performances sociales, (iii) les performances en termes de gouvernance, - Les actions d'engagement mises en œuvre en lien avec chacun des indicateurs, - Une étude comparative des indicateurs de performance par rapport à l'univers de départ (référentiel sectoriel, étude de place, benchmark interne, etc.). b) Afin de démontrer la performance ESG associée à la mise en place de sa stratégie, le fonds présente au choix : - Une surperformance sur 2 indicateurs par rapport à l'indice de référence/univers de départ ; - Une amélioration significative à moyen terme (3 ans) de 2 indicateurs calculés au niveau du fonds. Pour être considérée comme significative, cette amélioration doit être supérieure à 20% par rapport à la valeur initiale de l'indicateur (ou équivalent). Afin de tenir compte des progrès nécessaires en matière de disponibilité des données extrafinancières, le premier indicateur doit présenter un taux de couverture d'au moins 90% (en valeur), et le deuxième un taux de couverture d'au moins 70% (en valeur). Le fonds candidat mentionne dans sa documentation réglementaire les 2 indicateurs de performance sélectionnés. Le détail des informations à fournir fait l'objet de l'annexe 3.	Vérifier la complétude, l'adéquation et la qualité de l'information requise. Vérifier que la méthode d'élaboration des indicateurs est transparente, claire et suffisamment documentée pour être auditable (existence de preuve et de pistes d'audits). Pour les fonds en création, vérifier que la documentation contractuelle et réglementaire du fonds candidat est conforme aux exigences prévues.

Annexes

Annexe 1 – Lexique

AFG	Association française de gestion financière
AIFM	<i>Alternative Investment Fund Managers</i>
AMF	Autorité des marchés financiers
ASPIM	Association française des sociétés de placement immobilier
CESGA	EFFAS Certified ESG Analyst
DIC	Document d'information clé
DICI	Document d'information clé pour l'investisseur
ESG	Environnement, social et gouvernance
EPRA	<i>European public real estate association</i>
FIA	Fonds d'investissement alternatif
FIVG	Fonds d'investissement à vocation générale
FPI	Fonds de placement en immobilier
GECO	Base des produits d'épargne et des sociétés de gestion agréées par l'AMF
GES	Gaz à effet de serre
INREV	<i>European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles</i>
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
MIF	Marché d'instruments financiers
OPCI	Organisme de placement collectif immobilier
OPPCI	Organisme de placement professionnel collectif immobilier
OPCVM	Organisme de placement collectif en valeurs mobilières
PRI	<i>Principles for Responsible Investment</i>
RCCI	Responsable de la conformité et du contrôle interne
RCS	Registre du commerce
RSE	Responsabilité sociétale des entreprises
SA	Société anonyme
SAS	Société par action simplifiée
SCI	Société civile immobilière
SCPI	Société civile de placement immobilier
SPPICAV	Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable

Annexe 2 – Liste des documents à fournir par le fonds candidat

1. Documentation contractuelle et réglementaire du fonds : Prospectus (OPCI) ou règlement, note d'information (SCPI), DIC ou DICI (SCPI et OPCI/OPPCI), déclaration au RCS (FIA en immobilier « par objet »), etc. (pour les fonds en création : projet de la documentation contractuelle et réglementaire du fonds)
2. Contrat de droit civil dans le cas d'un mandat de gestion
3. Support commercial, reporting (le dernier) et rapport de gestion
4. Relevé détaillé du portefeuille conforme aux demandes formulées dans le critère 3.1 (sauf pour les fonds de fonds)
5. Pour les fonds de fonds seulement, relevé de portefeuille conforme aux demandes formulées dans le critère d'éligibilité 4
6. Liste des contrats de fourniture visés dans le critère 2.2
7. Tableau (ou données) permettant de vérifier, le cas échéant, le respect du critère 3.1 c)
8. Politique d'engagement du fonds vis-à-vis de ses parties prenantes clés conforme aux demandes formulées dans le critère 4.1
9. Document de synthèse répondant aux demandes d'information des critères 1.1, 2.1, 2.2, 3.1, 4.1, 5.1, 5.2 et 6.1 ou les évolutions annuelles sur ces critères ainsi que les réponses effectivement apportées aux non-conformités, le cas échéants, dans le cas des audits de surveillance
10. Dernier rapport d'engagement ESG et dernier rapport de contrôle interne sur le respect de la politique de vote
11. Dernier rapport de contrôle interne sur le respect de la procédure de gestion ISR du fonds conformément aux exigences du critère 5.2

Annexe 3 – Informations à fournir concernant la mesure de performance ESG (pilier 3 et 6)

Le fonds candidat fournit des informations sur le suivi de la performance de sa politique d'investissement et de gestion au travers de la production d'indicateurs de performance pour chacun des trois domaines de reporting E, S et G. Le cas échéant, ces informations peuvent être accompagnées d'une attestation de vérification des indicateurs produits par un organisme tiers indépendant.

Selon le domaine considéré, le nombre d'indicateurs attendus et les modalités de sélection de ces indicateurs varient :

- Performance environnementale : le fonds doit reporter a minima les 2 indicateurs obligatoires proposés pour les thématiques « énergie » et « émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) » du tableau ci-dessous ;
- Performance sociale/sociétale : le fonds doit reporter a minima 1 indicateur obligatoire parmi ceux proposés pour les thématiques « mobilité » et « santé/confort des occupants » du tableau ci-dessous ;
- Performance en matière de gouvernance : le fonds doit reporter a minima 1 indicateur obligatoire au choix sur la thématique « Relation prestataires et sous-traitants » (peut être différent des indicateurs proposés dans le tableau ci-dessous mais doit adresser la thématique « Relation prestataires et sous-traitants »).

Les thématiques et indicateurs obligatoires sont identifiés par un [O] dans les tableaux plus bas.

Au-delà de ces 4 indicateurs obligatoires, le fonds doit également reporter 4 indicateurs supplémentaires de son choix couvrant les 3 domaines E, S et G. Pour ce faire, il peut notamment recourir aux indicateurs listés dans le tableau ci-dessous ou à tout autre indicateur pertinent de son choix. Le fonds justifie la cohérence de ces indicateurs avec les objectifs ESG du fonds. La production d'indicateurs complémentaires, rapportés le cas échéant à une unité d'activité, qui seraient considérés comme plus pertinents est encouragée.

Les labellisations et certifications des actifs peuvent-être valorisées en tant qu'autres indicateurs pertinents par le fonds sur le domaine de reporting de son choix (une même labellisation ou certification ne peut être utilisée que sur un seul domaine de reporting). En revanche, elles ne peuvent être utilisées qu'en complément des indicateurs obligatoires, et ce pour chaque domaine de reporting.

Pour chaque indicateur fourni, le fonds doit expliquer le choix des indicateurs retenus et indiquer :

- Sa couverture en valeur des actifs sous gestion ;
- Son périmètre ;
- Sa méthode de calcul (en indiquant les éventuels changements de méthode d'une année à l'autre) ;
- Les éventuelles difficultés rencontrées dans son élaboration et les raisons pour lesquelles un(des) indicateur(s) complémentaire(s) est(sont) proposés ;
- Une analyse de son évolution sur les trois dernières années (toutefois, il est accepté que pour les deux premières années pendant lesquelles un fonds est certifié les indicateurs ne portent respectivement que sur l'année N, puis N et N-1).

Concernant les indicateurs de consommation (identifiés par un [C] ci-dessous) le fonds :

- présente et justifie au certificateur la méthodologie d'estimation utilisée ;
- met en œuvre les meilleurs efforts pour réduire la part des données estimées ;
- fait preuve de transparence sur la part des données estimées au sein de son reporting.

Domaines de reporting	Thématiques	Indicateurs de performance ESG proposés
Environnement	Energie [O][C]	Performance énergétique, mesurée en énergie primaire (kWh _{ep} /m²) et en énergie finale (kWh _{ef} /m²), en valeur relative à la surface (sauf justification valable), tous fluides, tous usages, parties communes et privatives ¹ , l'énergie produite et auto-consommée pouvant être déduite de la consommation réelle*. L'unité utilisée ne doit pas être modifiée en cours de cycle.
	Emissions de GES [O][C]	Emissions de GES en valeur relative à la surface (sauf justification valable) (ex : kgCO _{2eq} /m²), Scopes 1,2 et 3, l'énergie produite et auto-consommée pouvant être déduite de la consommation réelle ² *. L'unité utilisée ne doit pas être modifiée en cours de cycle.
	Gestion de l'eau [C]	Consommation d'eau en valeur relative à la surface (sauf justification valable) (eau prélevée, eau réutilisée)
	Gestion des déchets	Part des actifs équipés de dispositifs de tri des déchets allant au-delà de la réglementation applicable
	Biodiversité	Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse biodiversité Part des actifs intégrant un dispositif favorisant la biodiversité (toiture / mur végétalisé(e), mesures compensatoires...) Taux de végétalisation de la parcelle Coefficient de biotope par surface (CBS) : l'utilisation de la version CBS harmonisé doit être privilégiée. Part des actifs ayant fait l'objet d'une expertise écologique avec passage d'un écologue sur site
	Consommation de ressources	Part de matières premières récupérées, recyclées ou biosourcées dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes
	Efficacité énergétique	Part des actifs efficaces sur le plan énergétique (DPE supérieur ou égal à B)
	-	Autre indicateur pertinent (ex : labellisation/certification, etc.)

¹ Sauf cas particulier du logement, pour lequel le périmètre de reporting peut se limiter aux parties privatives et/ou aux parties communes, et aux usages ciblés par le DPE logement.

² Le fonds présente et justifie sa méthodologie de calcul du scope 3, au regard de la matérialité pour sa stratégie. La non-prise en compte du scope 3 devra être justifiée, et le fonds fera preuve de transparence sur le sujet. Le périmètre de l'indicateur doit être cohérent avec les préconisations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). Pour le calcul des émissions de GES, le fonds peut s'appuyer sur les principales méthodes de calcul en vigueur : méthode réglementaire article 75, Bilan Carbone®, ISO 14064 et 14069, GHG Protocol et sur les facteurs d'émissions de la Base Carbone® de l'ADEME.

Domaines de reporting	Thématiques	Indicateurs d'impact ESG proposés
Social/Sociétal	Mobilité [O]	Proximité aux nœuds de transport par catégorie (transports en commun, bornes véhicules électriques et vélo, point de de rassemblement covoiturage, gares et aéroports, infrastructures routières : routes départementales structurantes, routes express et autoroutes). Seules les installations réelles (et non les pré-équipements) sont prises en compte dans le calcul.
	Santé et confort des occupants [O]	Part des actifs couverts par une analyse spécifique sur le confort et la qualité de vie (lumière naturelle, confort hygrothermique, nuisances sonores et olfactives) Part des actifs couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau Part des actifs ayant fait l'objet d'actions d'amélioration de l'accessibilité aux personnes en situation de handicap allant au-delà de la réglementation Part des actifs pour lesquels un dispositif de confort relatif au changement climatique a été mis en place
	Services rendus aux occupants	Part des actifs équipés de services orientés vers la santé et le bien-être des occupants (salle de sport, restauration saine, crèches, espaces verts...) ou situés à proximité de services et commerces de proximité
	Contribution au développement local	Nombre d'actions menées contribuant au développement local par typologie (création d'emplois, insertion, formation, aide au plus démunis, services à la collectivité...)
	-	Autre indicateur pertinent (ex : labellisation/certification, etc.)
Gouvernance	Relation prestataires et sous-traitants (Property manager, etc.) [O]	Part des contrats avec des prestataires clés (tels que décrits par le pilier IV) incluant des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...) Part des prestataires clés audités sur le respect de la charte ESG de la société de gestion
	Relations locataires, usagers et riverains	Part des actifs pour lesquels un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants a été mis en place (guide d'usage, annexes environnementales, bail vert...) Part des actifs pour lesquels une enquête de satisfaction intégrant des critères ESG a été menée

	Résilience	Part des actifs couverts par un système d'évaluation et de suivi visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique susceptibles d'impacter les parties prenantes Part des projets de construction et rénovation qui intègrent un plan d'adaptation au programme travaux. Part du parc identifié à risque faisant l'objet d'actions d'adaptation
	-	Autre indicateur pertinent (ex : labellisation/certification, etc.)

Annexe 4 – Informations à fournir concernant la valeur seuil (pilier 3)

Le fonds candidat fournit des explications relatives au choix de la valeur seuil retenue en cohérence avec la stratégie et les objectifs du fonds et en s'appuyant sur des informations tangibles (référentiel sectoriel, étude de place, benchmark interne, etc.). Des explications relatives au choix de la valeur seuil retenue pour chacun des critères contribuant à l'évaluation ESG d'un actif sont encouragées.

Le fonds candidat dont plus de 80% des actifs (en valeur de la poche d'actifs immobiliers) disposent d'une évaluation ESG supérieure à la valeur seuil démontre que la méthodologie d'évaluation ESG utilisée repose sur le recours à des critères quantitatifs dès la phase d'acquisition, a minima pour les 4 indicateurs de reporting obligatoires³, et justifie le choix de la valeur seuil retenue pour chaque critère en s'appuyant sur des informations tangibles (référentiel sectoriel, étude de place, benchmark interne, etc.).

Pour chaque actif dont l'évaluation ESG est supérieure à la valeur seuil (indépendamment de leur part en portefeuille), le fonds candidat démontre une surperformance des indicateurs émissions de GES + un indicateur au choix parmi les 8 indicateurs de reporting du fonds, et favorise l'utilisation de benchmark de place de référence récent⁴ (ex : baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires de l'OID ou équivalent) pour la classe d'actifs et le marché concernés. En l'absence de données disponibles dans la base de l'OID ou équivalent, le fonds candidat a la possibilité de procéder par analogie pays ou typologie d'actifs ou de proposer d'autres systèmes justifiés.

A titre d'illustration, des exemples de valeurs de référence sur lesquelles le fonds peut s'appuyer pour justifier du seuil de performance minimum retenu sont présentées dans les tableaux ci-dessous.

Cette liste n'a pas vocation à être exhaustive et pourra être complétée dès que de nouvelles références seront rendues disponibles sur de nouveaux sujets ou de nouvelles classes d'actifs.

Exemples de valeurs de référence basées sur des valeurs moyennes issues d'études de place :

Classe d'actifs > v Indicateurs	Bureau	Centres commerciaux ⁵	Commerces alimentaires	Commerces non- alimentaires	Logistique	Résidentiel
Energie finale (kWh _{EF} /m ²)	126	134 (232)	302	110	65	133
Energie primaire (kWh _{EP} /m ²)	263	265 (543)	650	243	138	216
Emissions de GES (kgCO ₂ eq/m)	10,7	14,5 (27)	25	8,2	5,7	18,2

Source : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), baromètre 2025 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires, décembre 2025

³ Energie, émissions de GES, mobilité ou santé et confort des occupants, gestion de la chaîne d'approvisionnement.

⁴ Moyenne en vigueur au moment de l'acquisition d'un nouvel actif ou moyenne de moins de 3 ans pour les actifs déjà présents en portefeuille au début du cycle de labellisation de 3 ans.

⁵ Les seuils pour les centres commerciaux sont calculés hors estimation des consommations énergétiques des locataires (périmètre bailleur).

Exemples de valeurs de référence a minima basées sur des exigences réglementaires (le seuil fixé pour la note ESG minimale devant être supérieur à ces valeurs) :

Classes d'actifs >			Bureau	Commerce	Industrie	Logement
v Indicateurs						
Bornes de charge électrique (Nombre de places pré-équipées dans le neuf, équipées dans l'existant)	Neuf ⁶	≤ 40 places	10%	5%	10%	50%
		> 40 places	20%	10%	20%	75%
	Existant ⁷	-	5 à 10% ⁸	NC ⁹	NC	NC
Stationnement vélo (Nombre de places ou surface en m ² selon les classes d'actifs)	Neuf	-	1,5% de la SDP ¹⁰	2 à 10% ¹¹	15% du nombre d'occupants	0,75 m ² par T1-T2 1,5 m ² par T3 et plus ¹²
	Existant	-	NC	NC ¹	NC	NC

Sources :

- Stationnement des vélos pour les ensembles commerciaux : Arrêté du 3 février 2017 modifiant l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111142 à R. 111148 du code de la construction et de l'habitation
- Stationnement des vélos pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, de bureaux, industriel ou tertiaire : Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation
- Pré-équipement électrique des parcs de stationnement dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, tertiaire ou pour les ensembles commerciaux : Décret no 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs
- Equipement électrique des parcs de stationnement dans les bâtiments existants à usage principal de bureaux : Décret no 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

⁶ Applicable pour les permis de construire déposés après le 1er janvier 2017.

⁷ Applicable à partir du 1er janvier 2015 pour le bureau et pour les permis de construire déposés après le 1^{er} janvier 2012 pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire.

⁸ 5% lorsque le bâtiment est situé dans une aire urbaine de moins de 50 000 habitants et que la capacité de stationnement est supérieure à 40 places, 10% lorsque le bâtiment est situé dans une aire urbaine de plus de 50 000 habitants et que la capacité de stationnement est supérieure à 20 places

⁹ NC : Non concerné

¹⁰ SDP : Surface de plancher.

¹¹ ≤ 40 places, 10% de la capacité du parc de stationnement (2 places à minima) > 40 places et ≤ 400 places, 5% de la capacité du parc de stationnement (10 places à minima) > 400 places, 2% de la capacité du parc de stationnement (20 places à minima, 50 places au maximum).

¹² Superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Annexe 5 – Informations à fournir concernant la méthodologie d'évaluation ESG (pilier 3)

Le fonds candidat fournit des informations sur la méthodologie d'évaluation ESG et précise le poids relatif dans la notation de chacun des trois domaines E, S et G, ainsi que celui de chacun des critères ESG retenus.

Le poids relatif de chaque domaine dans la notation ESG doit respecter les seuils fixés ci-dessous :

- Domaine environnement : représente entre 30 et 60% de la notation ESG ;
- Domaine social/sociétal : représente entre 20 et 50% de la notation ESG ;
- Domaine gouvernance : représente entre 20 et 30% de la notation ESG.

Selon le domaine considéré, le nombre de critères attendus et les modalités de sélection de ces indicateurs varient :

- Domaine environnement : le fonds doit intégrer à sa méthodologie d'évaluation a minima 2 critères obligatoires : « énergie » et « émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) » ;
- Domaine social/sociétal : le fonds doit intégrer à sa méthodologie d'évaluation a minima 1 critère obligatoire à choisir entre « mobilité » et « santé/confort des occupants » ;
- Domaine gouvernance : le fonds doit intégrer à sa méthodologie d'évaluation a minima 1 critère obligatoire en relation avec la « gestion de la chaîne d'approvisionnement ».

Le poids relatif de chaque critère obligatoire doit représenter entre 10 et 30% de la notation du domaine considéré. Au-delà de ces 4 critères obligatoires, le fonds peut recourir à tout autre critère pertinent de son choix tout en veillant à respecter les seuils fixés dans le tableau ci-dessous. Le poids relatif de ces autres critères pertinents ne peut excéder 30% de la notation du domaine correspondant.

Domaines > v Exigences relatives à la méthodologie d'évaluation ESG	Environnement	Social/Sociétal	Gouvernance
Part du domaine concerné dans la note ESG globale	Entre 30 et 60%	Entre 20 et 50%	Entre 20 et 30%
Part de chaque critère obligatoire ¹³ dans le domaine concerné	Entre 10 et 30%	Entre 10 et 30%	Entre 10 et 30%
Somme des pondérations du/des critères obligatoires ¹⁵ dans le domaine concerné	Entre 20 et 60%	Entre 10 et 30%	Entre 10 et 30%
Part de chacun des autres critères retenus dans le domaine concerné	≤ à 30%	≤ à 30%	≤ à 30%

¹³ Domaine environnement : consommation d'énergie et émissions de CO2 - Domaine social/sociétal : mobilité ou santé/confort des occupants – Domaine gouvernance : gestion de la chaîne d'approvisionnement.

Annexe 6 – informations à fournir concernant la prise en compte des enjeux climatiques

Afin de démontrer la façon dont les enjeux climatiques sont pris en compte, la société de gestion du fonds candidat présente l'analyse de la stratégie de décarbonation de l'ensemble des actifs analysés ESG en portefeuille.

Dans ce cadre, le fonds candidat démontre que sa méthodologie se base sur une analyse de la trajectoire de décarbonation de l'actif considéré (scope 1, 2 et 3), notamment de la cohérence de cette dernière avec un scénario sectoriel aligné avec les objectifs climatiques fixés par l'accord de Paris. Le fonds présente et justifie sa méthodologie de calcul du scope 3, au regard de la matérialité pour sa stratégie. La non-prise en compte du scope 3, en tout ou en partie, devra être justifiée, et le fonds fera preuve de transparence sur le sujet.

Par ailleurs, une proportion minimale d'actifs analysés ESG fait l'objet d'une exigence de résultats, tel que décrit ci-dessous.

Pour chaque actif faisant l'objet d'une exigence de résultat, et afin de démontrer la crédibilité de la stratégie de décarbonation vis-à-vis des objectifs climatiques fixés par l'accord de Paris, le fonds candidat se base sur une période minimale de 10 ans, fixée au début de chaque cycle de labellisation, et présente :

- La trajectoire de décarbonation de l'actif analysé sur la période considérée, et sa cohérence avec un scénario sectoriel aligné avec les objectifs climatiques fixés par l'accord de Paris. La méthode de suivi des émissions de l'actif doit être cohérente avec celle du scénario utilisé ;
- Les moyens mis en œuvre ainsi que leur pertinence dans le cadre de l'atteinte des objectifs de trajectoire fixés (notamment les plans d'actions mis en place ou les ressources financières) ;
- La gouvernance mise en place au niveau de la société de gestion et/ou de la gestion de l'actif, et sa pertinence dans le cadre de la bonne mise en œuvre de la stratégie de décarbonation (notamment la comitologie, les procédures et politiques définies, les outils de suivi, etc...)

Les différents plans d'actions définis dans le cadre de cette annexe pourront être présentés en lien avec les plans d'amélioration mentionnés au critère 3.1.c du présent référentiel immobilier.

La part d'actifs analysés ESG disposant d'une stratégie de décarbonation crédible doit être supérieure à 35%. La mise en place de ce taux se fera de façon progressive :

- à partir du 01/01/2028 : 15%
- à partir du 01/01/2029 : 25%
- à partir du 01/01/2030 : 35%

Dans le cas des fonds disposant déjà du label lors de l'entrée en application du présent référentiel, ce seuil devra être respecté à partir du premier audit de renouvellement suivant la date de fin de la période de transition.

Ce seuil sera révisé annuellement sur proposition du comité du label, en se basant sur la disponibilité des données et l'évolution des pratiques.

Le fonds candidat publie la proportion d'actifs disposant d'une stratégie de décarbonation crédible.

Le fonds candidat favorise l'utilisation de la dernière version à jour des cadres de références alignés avec les objectifs climatiques fixés par l'accord de Paris, ainsi que sur les bonnes pratiques de place et méthodes reconnues lorsque disponibles. A ce titre, le fonds candidat décrit les outils et cadres externes utilisés permettant d'étayer la qualité de l'analyse, notamment :

- Les cadres de définitions et de reporting des données utilisées (par exemple, GHG Protocol, PCAF / GRESB, CSRD, SNBC), ainsi que les dispositifs de contrôle de la qualité et de la cohérence de ces données ;
- Les références méthodologiques utilisées (par exemple, ACT, Well below 2°C) ;

- Les scénarios alignés avec les objectifs climatiques décrits plus haut utilisés pour les différentes typologies d'actifs (par exemple, les scénarios du CRREM).

Un fonds qui ferait le choix de ne pas utiliser les outils et cadres de référence listés ci-dessus alors qu'ils sont disponibles justifie de la cohérence des outils et cadres de références utilisés avec les objectifs climatiques décrits plus haut.

Annexe 7 – Actifs exclus

Sont exclus au regard d'un critère environnemental :

- Tout actif utilisé spécifiquement pour la production, l'exploration, l'extraction, le raffinage de charbon thermique ou de combustibles fossiles liquides ou gazeux non conventionnels. Les combustibles fossiles liquides ou gazeux non conventionnels sont identifiés selon la définition du Comité Scientifique et d'Expertise de l'Observatoire de la finance durable, à savoir les schistes bitumineux et l'huile de schiste, le gaz et l'huile de schiste, le pétrole issu de sables bitumineux (*oil sand*), le pétrole extra-lourd, les hydrates de méthane, le pétrole et gaz offshore ultra-profonds et les ressources fossiles pétrolières et gazières dans l'Arctique ;
- Tout actif de production d'électricité à base de charbon thermique ou de combustibles fossiles liquides ou gazeux non conventionnels.

Sont exclus au regard d'un critère social :

- Tout actif utilisé spécifiquement pour la production de systèmes ou de services ou de composants spécifiquement conçus pour les armements dont l'utilisation est prohibée par les engagements internationaux de la France (armes biologiques ; armes chimiques ; mines antipersonnel ; armes à sous-munition) ;
- Tout actif utilisé spécifiquement pour la production de tabac ou de produits contenant du tabac ;

Sont exclus au regard d'un critère gouvernance :

- Tout actif présent dans un Pays ou territoire figurant sur la dernière version disponible de la liste de l'UE des pays et territoires non coopératifs à des fins fiscales¹⁴ ;
- Tout actif présent dans un Pays ou territoire figurant sur la liste noire ou la liste grise du Groupe d'action financière (GAFI)¹⁵.

Tout actif en portefeuille touché par un critère d'exclusion fait l'objet de la mise en place d'un plan d'arbitrage conduisant à la cession de l'actif, dans des délais respectant l'intérêt des porteurs.

¹⁴ <https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/eu-list-of-non-cooperative-jurisdictions/>

¹⁵ <https://www.fatf-gafi.org/fr/countries/liste-noire-et-liste-gris.html>