

**ANALYSE
FINANCITÉ**

AUTEUR·RICE·S
FLORIAN DE BUNDEL
CHARLAINE PROVOST



INVESTIR DANS LA PIERRE

**PERMET-IL DE
PLACER SON
ARGENT DE
MANIÈRE
RESPONSA-
-BLE ?**

DÉCEMBRE 2020

Les possibilités pour investir dans le secteur immobilier sont nombreuses. Mais existe-t-il des solutions « socialement responsables » ? Cette analyse définit l'investissement « responsable » dans l'immobilier et évoque les différentes offres.

En quelques mots :

- Le secteur de l'immobilier et de la construction durable repose sur 3 piliers : l'écologie, le social et l'économie
- Chaque investisseur·euse peut s'y retrouver en privilégiant les critères qu'il·elle valorise le plus : retour sur investissement, plus-value sociétale (sous les aspects environnemental, social ou de gouvernance), risque, facilité, capital disponible, engagement sur le projet, etc.
- Les pouvoirs publics ont également un rôle important à jouer afin de développer de nouveaux outils de financement permettant aux investisseur·euse·s privé·e·s et aux citoyen·ne·s d'investir dans de l'immobilier responsable

Mots clés liés à cette analyse : coopératives, investissement socialement responsable

Introduction

L'investissement immobilier ne se limite pas à l'acquisition pure et simple de biens immobiliers en vue de leur mise en location. D'autres véhicules d'investissements dans ce secteur existent : il est possible d'acheter des parts dans des sociétés d'investissement en immobilier, cotées en bourse ou non, ou encore de passer par des fonds d'investissement. Ces derniers jouent un rôle d'intermédiaire entre le capital disponible chez les investisseurs et le financement de projet immobilier.

Quelles sont donc ces options offertes aux particulier·ère·s disposant d'une somme d'argent à investir et que le secteur de l'immobilier intéresse ? Comment reconnaître un projet immobilier « durable » ? Un investissement dans un projet immobilier durable constitue-t-il automatiquement un investissement « durable » ou « socialement responsable » ? Comment s'y retrouver ?

Alors que de plus en plus de produits de placement en valeurs mobilières (action, obligation...) se tournent vers l'investissement socialement responsable¹, qu'en est-il de l'investissement dans la pierre ? A quels enjeux de responsabilité sociétale font-ils face ?

1. L'immobilier responsable et durable, c'est quoi ?

¹ Rapport sur l'investissement socialement responsable, 2019, Financité

Selon la CSTC², le secteur de l'immobilier et de la construction durable repose sur 3 piliers : l'écologie, le social et l'économie. Bruxelles Environnement qualifie de son côté la durabilité d'un bâtiment à l'aide de 9 thématiques³.

Selon ces deux approches, les responsables de projets immobiliers (neuf ou rénovation) devront être attentif·ive·s aux aspects environnementaux liés au changement climatique, au respect de la biodiversité et à l'utilisation des matières premières. La dimension sociale s'appuie sur le bien-être, le confort et la santé des utilisateur·rice·s, l'accessibilité, la valeur sociale et culturelle du bien ainsi que la sécurité du bâtiment. Enfin, la dimension économique prend en compte la faisabilité et la pérennité des projets en fonction des coûts initiaux et de maintenance des bâtiments.

C'est sur cette dernière dimension que peut apparaître une tension avec la fonction principale du secteur : loger la population, y compris celle qui perçoit de faibles revenus et ne peut donc payer que des loyers modestes.

C'est ainsi que pour être un secteur responsable vis-à-vis de la planète et de l'humain, la question du logement social devrait également être prise afin de lutter contre les inégalités et le mal-logement⁴.

Dans la suite de l'analyse, nous utiliserons le terme « responsable » plutôt que « durable » dans la mesure où il englobe plus largement les problématiques humaines et environnementales liées à ce secteur.

2. Le papier, un autre moyen d'investir dans l'immobilier, responsable ou non

Plusieurs moyens d'investissement dans l'immobilier « responsable » existent. Il est tout d'abord possible d'investir directement, en tant que particulier·ère, dans un projet immobilier en portant une attention forte à des considérations environnementales. Toute personne avec un capital important à investir peut acheter un bien immobilier soi-même ou via une société.⁵ Nous ne nous attarderons pas sur ce type de placement car il requiert des capitaux très importants et n'est, par conséquent, loin d'être accessible à tou·te·s. Par ailleurs, de nombreuses structures d'investissement immobilier se proposent comme intermédiaire en récoltant l'argent d'investisseur·euse·s en capital et/ou en dette pour investir ensuite dans un ou plusieurs projets immobiliers. Il est aussi possible d'investir indirectement dans l'immobilier à travers des fonds d'investissement immobiliers (sous la forme

² [CSTC : Construction durable](#)

³ [Guide du bâtiment durable, Bruxelles environnement](#)

⁴ [Observatoire belges des inégalités, Le logement social, une solution \(presque\) oubliée](#)

⁵ [Wikifin : investir dans l'immobilier](#)

d'organisme de placement collectif).

Ces trois formes d'investissement immobilier indirect sont à bien distinguer. Tant leurs avantages respectifs, liquidités, risques et attentions aux critères ESG⁶ diffèrent.

2.1 L'investissement en capital

L'investissement en capital consiste en l'achat d'une part de l'entreprise (une « action ») active dans le secteur de l'immobilier. Bien que leur forme juridique puisse varier de coopérative à société anonyme, le principe est toujours le même : en apportant des capitaux supplémentaires à l'entité vous lui permettez d'accroître ses financements dans des projets immobiliers. Un bon exemple serait Dynamo Coop, une coopérative à finalité sociale localisée dans à Liège. Celle-ci, grâce aux placements de ses coopérateur·rice·s, achète, rénove, aménage et loue à prix réduit des bâtiments à des acteurs du milieu culturel, artisan·te·s et artistes.

L'investissement en capital peut également avoir lieu dans une SIR (société immobilière règlementée bénéficiant d'un agrément de la FSMA). Il existe à ce jour 17 SIR publiques (dont les investisseurs peuvent être des particuliers) et 13 SIR institutionnelles (dont les investisseurs sont principalement institutionnels)⁷ en Belgique.

2.2 L'investissement en dette

Une deuxième forme d'investissement consiste à prêter un montant pour une durée déterminée directement à une entreprise pour l'aider à financer des projets. Contrairement à l'apport en capital, cet investissement n'est pas une part de titre de propriété mais prend la forme d'une dette sur laquelle l'entreprise va vous verser des intérêts et vous rembourser à l'échéance. Ce type produit financier s'appelle une « obligation ». Un exemple de ce procédé dans le secteur de l'immobilier est Novacitis, également une coopérative à finalité sociale, qui propose d'investir dans ses obligations pour financer La Menuiserie, 2000 m² d'espace « dédié aux entreprises et acteurs de la transition »⁸.

L'investissement immobilier par la dette peut également prendre la forme d'un certificat immobilier. Il s'agit d'un titre de créance coté en bourse dont la durée est déterminée (entre 20 et 25 ans) qui concerne généralement un seul bien immobilier. Le·la détenteur·rice reçoit un revenu locatif et un remboursement de son prêt sous la forme d'un coupon.⁹

⁶ ESG : environnement, social, gouvernance

⁷ FSMA : liste des sociétés immobilières règlementées institutionnelles de droit belge

⁸ Site de Novacitis : <https://novacitis.be>

⁹ [Moneystore, Qu'est-ce qu'un certificat immobilier ?](#)

2.3 L'investissement à travers des fonds de placement

Un troisième moyen d'investissement immobilier indirect passe par le placement dans un fond d'investissements immobiliers. Il peut s'agir d'organisme de placement collectif classique enregistrés auprès de la FSMA ou alternatifs (par exemple, les FIIS – fonds d'investissement immobiliers spécialisés qui sont enregistrés auprès du SPF Finance¹⁰).

Le fond va ainsi investir dans un ensemble de projets immobiliers, via des entreprises spécialisées du secteur voire quelques dizaines ou centaines de celles-ci, et va reverser des dividendes grâce aux loyer perçu par les locataires. Le capital mobilisé par l'investisseur·euse jouit d'une grande liquidité comparativement à une acquisition directe : il est plus rapide de revendre les parts investies dans un fonds qu'une maison.

Pour toutes ces raisons, l'investissement immobilier indirect suscite l'intérêt de bon nombre d'investisseur·euse·s. Mais pour celles et ceux qui souhaitent placer leur argent dans des projets d'utilité sociale et/ou environnementale, ce type de placement permet-il de répondre à leurs attentes ?

3. Quels critères sociaux et environnementaux un investisseur doit-il prendre en compte dans le secteur immobilier ?

3.1 Un consensus sur le défi de l'empreinte environnementale du secteur

Depuis quelques décennies, une attention toute particulière est portée sur les critères environnementaux du parc immobilier. En effet, en plus des normes environnementales à respecter dans la construction, sur le marché immobilier la valeur des actifs immobiliers est intrinsèquement liée à ses performances énergétiques. En conséquence les motivations sont fortes pour rénover, entretenir et construire des bâtiments en tenant en compte ces critères. Et heureusement, car l'empreinte de ce secteur est lourde : l'immobilier mondial représente 36% de la consommation énergétique et émet près de 40% du CO₂ liés à l'énergie¹¹. Par ailleurs, l'Organisation des Nations Unies estime nécessaire une réduction de 30% de la consommation d'énergie de ce secteur pour respecter les Accords de Paris. Il y a donc de larges marges d'amélioration possibles et nécessaires en la matière.

¹⁰ [SPF Finance : fonds d'investissement immobiliers spécialisés](#)

¹¹ Vos investissements immobiliers: deux véhicules pour les structurer en fonction de vos besoins, 2018, Puilactco

3.2 La prise en compte des défis sociaux et de gouvernance semble encore timide

Les aspects sociaux et de gouvernance semblent peu pris en compte dans le financement de projets immobiliers, mêmes durables, alors que ceux-ci peuvent avoir un impact immense. En effet, l'immobilier étant omniprésent, indispensable et lié à absolument toutes les activités et secteurs de notre société, une gestion de ce parc respectueuse des aspects sociaux et de gouvernances aurait des conséquences positives considérables.

3.3 Loger tout le monde

Avec près de 5 million et demi de logement en Belgique, une fonction principale de l'immobilier est de loger la population. Le droit au logement de qualité est une base à des conditions de vie décentes de ses occupants. Or, si le prix de l'immobilier ne cesse d'augmenter, l'accès à la propriété du logement stagne autour de 72% depuis 15 ans¹² en Belgique. D'un autre côté, notre pays est dans les pires élèves en ce qui concerne les logements sociaux avec 7% du parc immobilier et, qui plus est, ce chiffre est en recul d'année en année¹³. Selon les chiffres présentés par Le Soir¹⁴ en 2019, avec une liste d'attente pour accéder à ces précieux logements aux alentours de 80.000 personnes pour la Wallonie et Bruxelles et un temps d'attente pouvant aller jusqu'à 4 ans, autant dire que des investissements massifs dans ce secteur seraient les bienvenus. Sans compter qu'un tiers des logements sociaux actuellement habités souffrent de problèmes de salubrité et/ou de sécurité. Même en limitant le champ de l'immobilier seulement à sa fonction résidentielle, l'impact social que pourrait avoir ce secteur, s'il s'en donnait les moyens, serait tout simplement astronomique.

3.4 Permettre au plus grand nombre de participer à la gestion des projets

Les aspects de bonne gouvernance ne sont pas beaucoup mis en valeur dans le secteur. Il est difficile de trouver des informations quant à ceux-ci auprès des organismes et entreprises travaillant dans l'immobilier ! Alors que les possibilités sont grandes : écoute et réflexion commune dans les prises de décision avec les locataires, usagers, riverains ou autres parties prenantes... Une chose est sûre : les acteurs de l'immobilier veulent faire entendre qu'ils en prennent en compte les aspects ESG mais les définitions de ceux-ci, particulièrement pour les critères de bonne gouvernance, restent très floues.

¹² L'accès à la propriété du logement en Europe et en Belgique, L'observatoire des inégalités, 2018

¹³ Pauvreté : l'écart se creuse entre locataires et propriétaires, RTBF, 2020

¹⁴ Habitations vétustes, insalubres...questions à la une enquête sur les logements sociaux, RTBF, 2019

4. Existe-t-il déjà des produits sur le marché de l'immobilier responsable ?

Comme déjà brièvement mentionné au début de cet article, certains acteurs de l'immobilier sont tournés vers une approche plus responsable avec des possibilités d'investissement à partir de quelques centaines d'euro seulement.

4.1 Les plateformes de crowdfunding et crowdlending pour financer un projet spécifique

Il existe des plateformes qui permettent d'investir spécifiquement dans des projets immobiliers durables via l'achat d'instruments financiers liés à du capital ou de la dette. Pour lancer un tel projet, le promoteur doit apporter un minimum de fonds propres qu'il peut notamment réunir par financement participatif. Bien que cette pratique ne soit pas encore très répandue en Belgique, il existe déjà quelques acteurs comme Lita.co ou encore Ecco Nova. Cette dernière est une grande plateforme d'investissement durable en Belgique et a pour objet de se servir du financement participatif comme levier pour « *faciliter la transition énergétique et le développement durable* »¹⁵. En effet, il affirme qu'elle permet aux entreprises respectant des critères environnementaux ambitieux d'emprunter directement auprès de citoyens partenaires et ainsi de les rendre acteurs du changement grâce leur épargne. Les derniers projets financés étaient des bâtiments résidentiels passifs, l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit d'immeuble commercial ou encore la construction d'un immeuble à très faible impact énergétique.

Ce type de plateforme illustre parfaitement le type de critères pris en compte dans le financement de projets immobiliers : une attention forte aux critères environnementaux (en l'occurrence la transition énergétique) mais une très faible considération pour l'impact social ou de gouvernance.

4.2 L'investissement dans des structures de promotion immobilière qui réalisent plusieurs projets

Il est également possible de soutenir un projet immobilier responsable par l'achat de parts dans une coopérative ou d'actions dans une entreprise. En effet, en augmentant le capital d'organisme actif dans le secteur de l'immobilier responsable, ceux-ci pourront davantage s'investir dans leurs missions tout en respectant les aspects ESG. Ces investissements visent d'abord une plus-value en termes d'impact social ou environnemental, il n'est donc pas surprenant de constater que les dividendes sont limités, voire nuls dans certains cas. Dans cette catégorie nous retrouvons des

¹⁵ Site d'Ecco Nova: <https://www.econova.com/fr>

organismes comme Caritas Habitat en France (labellisé Finansol¹⁶) qui finance « *des projets immobiliers à vocation très sociale pour toutes personnes en précarité* »¹⁷ grâce à la participation de citoyens intéressés de donner du sens et de l'utilité à leur épargne. Les coopératives Novacitis et Dynamocoop mentionnées plus tôt dans cette analyse sont aussi des exemples d'investissements responsables dans le développement immobilier. Les instruments financiers émis par ces deux entités sont labellisés Financité & FairFin¹⁸, ce qui garantit à l'investisseur l'utilité sociale et environnementale de son placement. Il existe également des acteurs comme Ethical Property qui finance l'achat, les travaux et l'aménagement des centres Mundo qui fleurissent dans plusieurs villes Belge. Ces derniers sont des espaces en location à loyers abordable pour des associations « *œuvrant pour un monde meilleur* »¹⁹. Il faut cependant noter que cette structure est active sous la forme juridique de la société anonyme et qu'elle ne bénéficie d'aucun label pouvant garantir l'utilité sociétale de l'argent investi par ses actionnaires.

Pour lutter contre le mal-logement, il est utile de mentionner Inclusio, une société d'investissement immobilier à vocation sociale sous la forme juridique de la société anonyme, qui développe son parc immobilier sous forme de trois axes : les logements à loyer abordable, les immeubles spécialisés pour personnes à handicap et les infrastructures sociales comme des écoles, crèches ou centre d'accueil pour demandeur·euse·s d'asile. Cette société a décidé d'entrer en bourse en novembre 2020 pour augmenter significativement son capital afin d'opérer un changement d'échelle. Elle a également pour objectif de devenir une SIR (société immobilière règlementée par la FSMA²⁰), ce qui lui permettra d'obtenir des avantages en termes de fiscalité.²¹ Comme pour Ethical property, cette structure ne bénéficie pas d'un label pour son capital ouvert au grand public.

D'autres SIR affirment dans leur communication s'engager fermement pour le financement de projets durables. C'est par exemple le cas de Cofinimmo qui a émis une obligation durable en novembre 2020 après avoir émis des obligations durables et sociales en 2016. La SIR explique que le financement ira vers projets de bâtiments durables et vers des projets liés aux soins de santé.

¹⁶ [Label Finansol](#) : label français de finance solidaire

¹⁷ Site de Caritas habitat: <https://www.caritashabitat.org>

¹⁸ [Label Financité & Fairfin](#)

¹⁹ Site d'Ethical Property : <https://ethicalproperty.eu/fr/>

²⁰ FSMA : Financial services and markets authority

²¹ [Trends, le Vif : Xavier Mertens \(CEO d'Unclusio\): "Rentabilité et engagement social sont parfaitement compatibles"](#)

4.3 L'investissement dans des fonds qui investissent chez plusieurs promoteurs immobiliers

Les arguments apportés par les gestionnaires de ces produits sont les suivants : une très grande diversification tant géographique que sectorielle des placements, permettant de réduire le risque. Les fonds immobiliers prennent plusieurs formes : la 1^{ère} concerne les fonds d'Investissement Immobiliers Spécialisées (FIIS). Il s'agit d'organismes de placement collectifs réservés aux institutionnels non réglementés par la FSMA. On en compte plus d'une centaine. Ces fonds n'étant pas ouverts au grand public semblent faire preuve de peu d'effort de communication concernant leur politique d'investissement : il est difficile d'examiner si ce type de véhicule d'investissement est en mesure de répondre aux enjeux ESG du secteur immobilier.

A côté de cela, nous avons répertorié 41 fonds (organisme de placement collectifs) spécialisés dans l'immobilier en 2020.²² Seuls deux fonds²³ semblent intégrer des critères de sélection des entreprises ESG. Il s'agit de DPAM Capital B Real Estate Emu Sustainable et de DPAM Invest B Real Estate Europe Sustainable gérés par Degroof Petercam Asset management. Dans le prospectus (document légal d'information à destination des investisseurs), Degroof Petercam indique les critères ESG pris en compte pour la sélection des entreprises. Malheureusement l'information disponible est très générique (exclusion de secteurs comme le tabac ou les jeux de hasard), aucun élément précis concernant les enjeux pertinents du secteur immobilier ne sont communiqués.

A ce niveau d'intermédiation, les aspects extra-financiers sont difficiles à évaluer pour l'investisseur et se résument souvent à l'engagement de l'entreprise de respecter certains grands principes²⁴.

Pour l'ensemble des acteurs de l'immobilier, sans définitions précises, les dimensions ESG sont laissées à la libre interprétation de chacun, tant des particulier·ère·s-investisseur·euse·s que des organismes de financement. De plus, à mesure que les schémas de relation entre l'investisseur et le bâtiment physique se compliquent (par exemple, en investissant dans un fond immobilier multi-projets, multi-régions, multi-secteurs), il devient de plus en plus compliqué d'évaluer par soi-même les caractéristiques ESG des projets immobiliers et des organismes intermédiaires. C'est donc principalement sur base de la confiance que l'investisseur choisit les aspects extra-financier de ses placements immobiliers.

²² FSMA : recherche des fonds à l'aide des mots-clés « real estate » et « immo » parmi la liste des OPC enregistrés à la FSMA en novembre 2020

²³ Nom du fonds contient des mots-clés liés à la durabilité (ESG, ISR etc...)

²⁴ Charte d'investissement responsable, Amundi Immobilier, 2020

4.4 La France a créé un label pour faire le ménage

Justement, depuis le 23 octobre 2020, le label ISR est également disponible pour les fonds immobiliers en France. Petit frère de l'initiative public du label ISR classique, il veut répondre aux caractéristiques propres du secteur immobilier et promouvoir par une meilleure visibilité les produits labellisés. Celui-ci intègre des critères spécifiques au secteur afin de garantir des critères minimaux, ou l'amélioration de ceux-ci, pour l'ensemble des trois enjeux propres au label : les aspects ESG. Alors que jusqu'ici l'intention extra-financière du secteur immobilier était quasi-exclusivement portée vers l'impact environnemental, les deux autres dimensions pèsent, au contraire, pour plus de 40%²⁵ dans l'obtention du Label. De plus, celui-ci offre également la possibilité à un actif « en amélioration » de jouir d'ores et déjà de la labellisation après fixation des objectifs adéquats dans les trois axes ESG, une méthodologie ainsi que des indicateurs pertinents sur un laps de temps déterminé. Cette technique permet d'encourager le progrès et la rénovation dans un parc immobilier où 70%²⁶ des bâtiments ont plus de 20 ans et que le renouvellement ne dépasse pas le 1%²⁷ annuellement. Après seulement 5 ans, le label ISR classique (hors immobilier) couvre déjà 466 fonds en valeurs mobilières pour 170 milliards d'euro²⁸.

Par une procédure en six étapes, l'obtention et le contrôle des actifs labellisés permet une transparence nécessaire pour un investissement cherchant une plus-value sociétale à son placement. Les entreprises doivent tout d'abord communiquer sur des objectifs ESG et ensuite mettre en place les outils d'analyse de l'évolution de ces critères pour les prendre en compte dans leur politique d'investissement et de gestion. Il est également exigé d'inclure les parties prenantes dans la gestion, comme les locataires, gestionnaires et prestataires de travaux. De plus, les résultats de ces démarches doivent être communiqués avec transparence et se doter de dispositif de contrôle de ses engagements. Enfin, il est demandé de créer des stratégies de mesure et de suivi pour évaluer les impacts positifs. A noter cependant que le label garantit donc la prise en compte des critères ESG et surtout de publier ces éléments pour que les investisseurs puissent juger par eux-mêmes, mais il ne promet en rien quant aux résultats, ni vis-à-vis de son impact sur l'humain et la planète.

Certain·e·s observateur·rice·s pointent cette faiblesse importante du Label ISR classique. En effet, par son ambivalence, celui-ci ne permet pas d'instaurer des critères d'évaluation d'impact globaux permettant d'obtenir des résultats consolidés. Laisant libre aux entreprises la mission de se fixer des objectifs ESG propices à son secteur et à ses caractéristiques, le Label semblerait davantage se rapprocher d'un

²⁵ Article institut de l'épargne immobilière et foncier

²⁶ Construire son portefeuille durable, Pictet Assest Management, 2020

²⁷ Label ISR pour les fonds immobiliers, ASPIM, 2020

²⁸ Label ISR pour les fonds immobiliers, ASPIM, 2020

système d'information sur les critères extra-financiers pris en compte plutôt qu'une garantie de résultat minimas ESG²⁹. Bien que le procédé du label ISR immobilier reste proche, son adéquation à la réalité s'accroît par une meilleure prise en compte des spécificités du secteur et permet une approche plus pertinente. En décembre 2020, trois fonds ont été labellisés par le label ISR immobilier en France³⁰.

Conclusion

Comme brièvement développé dans ces quelques pages, l'investissement immobilier est loin de se limiter à l'achat d'un bâtiment. Différents types de placement, par différents types d'organismes, dans divers domaines d'activité immobilière sont possibles. Chaque investisseur·euse peut s'y retrouver en privilégiant les critères qu'il·elle valorise le plus : retour sur investissement, plus-value sociétale (sous les aspects environnemental, social ou de gouvernance), risque, facilité, capital disponible, engagement sur le projet, etc.

L'immobilier est un secteur critique pour relever les défis sociaux actuels. Outre son impact environnemental, son empreinte dans nos vies est omniprésente, il peut dès lors être mobilisé comme acteur du changement. Les organismes financiers, comme servant de canal au nerf de nos économies qu'est l'argent, ont leur rôle à jouer ! D'une part, en finançant les plus petites initiatives à fort impact social via des plateformes, coopératives ou entreprises porteuses de sens et de projets immobiliers responsables. D'autre part, en donnant une meilleure visibilité de l'importance des aspects extra-financiers aux grands projets immobiliers et à leurs investisseurs. Enfin, les pouvoirs publics ont également un rôle important à jouer afin de développer de nouveaux outils de financement permettant aux investisseur·euse·s privé·e·s et aux citoyen·ne·s d'investir dans de l'immobilier responsable. Nos responsables publics l'ont bien compris, ainsi qu'en témoignent les récentes stratégies de rénovation des bâtiments mises en place au niveau wallon, bruxellois et flamand. Celles-ci prévoient en effet de soutenir le développement de produits financiers innovants (émission d'obligations vertes couplée à une intervention publique de nature à en limiter les risques : mise en place de coopératives citoyennes avec, le cas échéant, une participation régionale; nouvelles formes de financement participatif; création de fonds publics pour la rénovation du bâti,...) pour mobiliser l'épargne des investisseur·euse·s privé·e·s et des citoyen·ne·s au profit de la rénovation des bâtiments.

Ces outils de financement, qui seront présentés dans une prochaine analyse de Financité, restent à inventer. Espérons que les pouvoirs publics seront autant attentifs

²⁹ ISR – quel label pour sortir de l'illusion, Next-finance, 2016

³⁰ [Novethic, l'essentiel, Trois fonds inaugurent la première vague du label ISR immobilier](#)

au caractère responsable des produits d'investissements qui seront développés, autant qu'au caractère durable et responsable des projets immobiliers financés...

Florian de Bundel

Charlaine Provost

Décembre 2020

Recommandations Financité

En lien avec cette analyse, Financité plaide (notamment via son mémorandum³¹) pour :

Améliorer la qualité des produits financiers et les rendre transparents

Un certain nombre de lois exigent la prise en compte de critères sociaux, éthiques et environnementaux par des organismes de placement collectif¹⁸. Un des trois objectifs du plan d'action sur la finance durable établi par la Commission européenne est de favoriser la transparence et une vision à long terme des activités économiques et financières afin de permettre aux investisseurs, qu'il s'agisse d'entreprises ou de particuliers, de prendre des décisions d'investissement plus éclairées et plus responsables.

Recommandation 21 : Financité demande aux autorités fédérales et européennes de favoriser la transparence la plus étendue, permettant aux investisseurs, qu'il s'agisse d'entreprises ou de particuliers, de prendre des décisions d'investissement plus éclairées et plus responsables.

³¹ https://www.financite.be/sites/default/files/20190122_memorandum_2019-web_final.pdf

A propos de Financité

Si vous le souhaitez, vous pouvez nous contacter pour organiser avec votre groupe ou organisation une animation autour d'une ou plusieurs de ces analyses.

Cette analyse s'intègre dans une des 3 thématiques traitées par le Réseau Financité, à savoir :

Finance et société :

Cette thématique s'intéresse à la finance comme moyen pour atteindre des objectifs d'intérêt général plutôt que la satisfaction d'intérêts particuliers et notamment rencontrer ainsi les défis sociaux et environnementaux de l'heure.

Finance et individu :

Cette thématique analyse la manière dont la finance peut atteindre l'objectif d'assurer à chacun, par l'intermédiaire de prestataires « classiques », l'accès et l'utilisation de services et produits financiers adaptés à ses besoins pour mener une vie sociale normale dans la société à laquelle il appartient.

Finance et proximité :

Cette thématique se penche sur la finance comme moyen de favoriser la création de réseaux d'échanges locaux, de resserrer les liens entre producteurs et consommateurs et de soutenir financièrement les initiatives au niveau local.

Depuis 1987, des associations, des citoyen·ne·s et des acteurs sociaux se rassemblent au sein du Réseau Financité pour développer et promouvoir la finance responsable et solidaire.

L'asbl Financité est reconnue par la Communauté française pour son travail d'éducation permanente.