

## Fonds immobiliers et ISR

Appliquer la finance durable à l'immobilier : réglementation, label ISR et performance des actifs

1 jour (7 heures)

Perfectionnement

Présentiel ou classe à distance

à partir de

**1195 € HT** par personne (TVA en vigueur)

Contenu mis à jour le 06/10/2026. Document téléchargé le 06/10/2026.

SCPI, OPCI et autres fonds immobiliers occupent une place centrale dans l'épargne des particuliers, directement ou en unités de compte, et dans les portefeuilles des investisseurs institutionnels. Les fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) y tiennent désormais une place importante.

Le cadre évolue rapidement : projet de révision du référentiel du label ISR immobilier, réforme proposée du règlement SFDR, simplifications de la CSRD et de la Taxonomie, encadrement des noms de fonds et des allégations environnementales. Dans le même temps, la performance durable d'un fonds se joue immeuble par immeuble : consommations, trajectoire carbone, travaux, exposition aux risques climatiques.

Cette formation donne aux professionnels des fonds immobiliers les clés pour qualifier un fonds, appliquer les critères réglementaires et ceux du label ISR à leurs actifs, piloter la performance ESG d'un portefeuille et sécuriser leur communication.

## Objectifs

- Situer les fonds immobiliers dans l'architecture de la finance durable et identifier les obligations applicables à chaque véhicule
- Déterminer les obligations SFDR applicables à un fonds immobilier et analyser les évolutions proposées du règlement
- Appliquer les critères de la Taxonomie européenne à des actifs et maîtriser les exigences du label ISR immobilier pour la gestion d'un fonds
- Piloter la performance ESG d'un portefeuille à l'aide d'indicateurs clés et sécuriser la communication du fonds

[Les compétences visées par cette formation font l'objet d'une évaluation.](#)

## Compétences acquises

Mettre en œuvre les exigences de la finance durable propres aux fonds immobiliers, de la qualification réglementaire du fonds au pilotage de la performance ESG de ses actifs.

## À qui s'adresse cette formation ?

- Gérants, asset managers et fund managers de fonds immobiliers au sein des sociétés de gestion
- Responsables ESG / ISR, conformité et contrôle interne des sociétés de gestion
- Investisseurs institutionnels, foncières et directions immobilières
- Banquiers privés, conseillers en gestion de patrimoine et distributeurs de produits immobiliers
- Property managers et prestataires impliqués dans la collecte et le suivi des données ESG

## Prérequis

Connaître les notions de base de la finance durable.

## Programme

### 1 Pendant votre formation

## Fonds immobiliers et ISR

### Comprendre pourquoi la finance durable transforme l'immobilier

#### Situer le marché

- Point de conjoncture : marché des fonds immobiliers, place des fonds labellisés, attentes des épargnants et des investisseurs – chiffres clés à date
- Panorama des véhicules : SCPI, OPCI grand public, OPPCI et autres FIA immobiliers ; détention en unités de compte ; rôle de la société de gestion

#### Comprendre les enjeux

- L'immobilier au cœur de la transition : consommations d'énergie et émissions du bâtiment
- Les risques de transition et les risques physiques ; valeur verte, décote brune : quels facteurs d'analyse pour la valeur et la liquidité des actifs ?

### Maîtriser le cadre réglementaire et suivre les réformes

**Articuler les textes**

- Les obligations de l'entité, du produit et du bâtiment : SFDR, Taxonomie, CSRD et normes ESRS après le paquet Omnibus, reporting français dit "article 29"

**Déterminer les obligations SFDR d'un fonds immobilier**

- La transparence de la société de gestion et du produit : informations précontractuelles, en ligne et périodiques
- Les régimes des articles 6, 8 et 9 et notion d'investissement durable
- Les principales incidences négatives applicables aux investissements immobiliers : exposition aux activités liées aux combustibles fossiles, inefficacité énergétique
- La dénomination des fonds : orientations de l'ESMA et doctrine de l'AMF
- La révision du règlement SFDR : catégories de produits proposées, état des négociations et calendrier à date

Exercice d'application : détermination du régime SFDR de deux fonds immobiliers à partir d'extraits de leur documentation

**Appliquer la Taxonomie européenne aux actifs immobiliers**

- Construction, rénovation, acquisition et propriété de bâtiments : contribution substantielle, absence de préjudice important (dont l'adaptation au changement climatique) et garanties minimales
- Éligibilité et alignement : calcul de la part alignée d'un fonds, portée des simplifications du reporting Taxonomie, limites du dispositif

Mise en situation : test de l'alignement de trois actifs d'un portefeuille

**Maîtriser le référentiel du label ISR immobilier et suivre sa révision****Comprendre le fonctionnement du label**

- La gouvernance : rôle de l'État, du comité du label et des organismes de certification
- Le référentiel applicable : objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance, notation ESG des actifs, maintien et amélioration des notes, plans d'amélioration, engagement des parties prenantes, reporting
- Label ISR, régimes SFDR, alignement Taxonomie : ce que chacun prouve, et ce qu'il ne prouve pas

**Suivre le projet de révision**

- Les exigences climatiques envisagées, stratégies de décarbonation des actifs, place de la rénovation du parc existant
- Calendrier d'adoption et période de transition – état à date

Étude de cas : analyse de la grille d'évaluation ESG d'un actif et construction de son plan d'amélioration

**Piloter la performance ESG des actifs du fonds****Mesurer**

- Collecter et fiabiliser les données : consommations réelles, plateforme OPERAT, DPE, échanges bailleur-preneur, annexe environnementale ; données mesurées, conventionnelles ou estimées

- Indicateurs réglementaires, du label et de pilotage : énergie, carbone, qualité des données, part alignée sur la Taxonomie ; objectifs Éco Énergie Tertiaire et trajectoires CRREM

### Agir

- Plans de travaux pluriannuels, investissements verts, arbitrages : rénover ou céder ? Articuler les engagements ESG avec les obligations applicables aux bâtiments
- Risques climatiques physiques et biodiversité : évaluer l'exposition et les besoins d'adaptation, conséquences sur la valeur et l'assurabilité
- Mobiliser l'écosystème (société de gestion, property manager, locataires, entreprises) ; financements durables : prêts verts, obligations vertes, standard européen EuGB

Étude de cas : élaboration du plan d'action ESG d'un portefeuille mixte de bureaux et de logements

### Prévenir le greenwashing et sécuriser sa communication

- Les allégations environnementales : droit français applicable, doctrine de l'AMF et orientations de l'ESMA
- La directive (UE) 2024/825 et état de sa transposition ; situation du projet de directive " Green Claims" – à date
- Les bonnes pratiques : cohérence entre documentation, reporting et réalité des actifs

Étude de cas : analyse critique de la communication commerciale d'un fonds immobilier

Test d connaissances : quiz final de validation des acquis et plan d'action individuel

## Financement

Plusieurs dispositifs de financement sont accessibles via les OPCO (Opérateurs de Compétences), organismes agréés par le ministère du Travail dont le rôle est d'accompagner, collecter et gérer les contributions des entreprises au titre du financement de la formation professionnelle.

Pour plus d'information, une équipe de gestionnaires SKOLAE Formation spécialisée vous accompagne dans le choix de vos formations et la gestion administrative.

[Nous contacter pour en savoir plus →](#)

## Intervenants

**David BRAMI**

Consultant formateur en  
immobilier, MRICS, David BRAMI

## Modalités pédagogiques

*Équipe pédagogique :*

Un consultant expert de la thématique et une équipe pédagogique en support du stagiaire pour toute question en lien avec son parcours de formation.

*Techniques pédagogiques :*

Alternance de théorie, de démonstrations par l'exemple et de mise en pratique grâce à de nombreux exercices individuels ou collectifs. Exercices, études de cas et cas pratiques rythment cette formation.

*Ressources pédagogiques :*

Un support de formation présentant l'essentiel des points vus durant la formation et proposant des éléments d'approfondissement est téléchargeable sur notre plateforme.

*Moyens pédagogiques :*

En présentiel : Ordinateur PC ou Mac avec connexion internet pour les formations logicielles. Tableau blanc ou paperboard, vidéoprojecteur ou écran tactile interactif.

En distanciel : salle de classe virtuelle et outils d'animation à distance (Tableau Blanc, sondage, ...) fonction des choix pédagogiques et de la formation.

### Accessibilité aux personnes en situation de handicap

## Sessions

**À distance**

Le 10 juin 2027

Le 3 décembre 2027

---

**Paris**

Le 23 mars 2027

Le 5 octobre 2027