



**ksapa**

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**Allier justice sociale et urgence  
environnementale :**

Ksapa engagé dans la transition juste  
pour l'immobilier

La France s'est fixée pour objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Or pour l'atteindre, le secteur immobilier est un champ d'action incontournable. Pour preuve, il demeure aujourd'hui l'un des principaux contributeurs aux émissions de gaz à effet de serre (GES), avec 25% des émissions nationales, dont 18% pour la seule exploitation des bâtiments résidentiels et tertiaires.

Par ailleurs, l'immobilier figure parmi les priorités du 3<sup>e</sup> Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC) annoncé le 25 octobre 2024. En effet, plus d'un tiers de ses mesures comporte des composantes immobilières fortes.

Pour autant, la crise du logement actuel ne fait que donner davantage d'importance au rôle social que doit jouer la construction et l'immobilier dans la vie locale.

Il est donc essentiel d'adopter des pratiques plus durables, en tenant compte de l'intégration territoriale et des enjeux sociaux, tout en développant des stratégies pour renforcer l'efficacité et la résilience des bâtiments. Cela peut inclure l'utilisation de matériaux responsables, des approches inclusives d'aménagement, et une planification proactive face aux défis environnementaux et climatiques.

**Le défi ? Envisager ce changement dans sa globalité, pour anticiper ses répercussions.**

Raphaël Hara, Directeur Général et co-fondateur de Ksapa, fort d'une expérience d'une vingtaine d'années dans l'investissement immobilier, souligne : « *L'immobilier, qu'il soit résidentiel ou tertiaire, doit se transformer pour faire face à la nouvelle donne en matière de climat comme de biodiversité. Mais cette transition ne sera réussie que si elle est menée de manière équitable ! Tout l'enjeu est d'accompagner la transition environnementale du secteur tout en évitant de pénaliser les populations vulnérables par des hausses de coûts de logement ou des inégalités d'accès à des logements décents et des infrastructures rénovées.* »

La priorité est donc d'agir à 360° en :

- mettant en place des politiques permettant d'apprécier les risques environnementaux et sociaux,
- concevant des nouveaux outils et dispositifs favorisant un impact positif et l'inclusivité,
- incitant des stratégies de valorisation des actifs et de bonne insertion territoriale en s'appuyant sur une vision durable.

**Dans ce contexte, [Ksapa](#) s'engage pour une transition juste du secteur de l'immobilier.**

**Avec une ambition : contribuer à concilier la nécessaire adaptation aux défis environnementaux avec les aspects sociaux et économiques.**



## Transformation durable de l'immobilier : intégrer la justice sociale et l'urgence environnementale

En s'appuyant sur son expertise étendue des enjeux environnementaux et sociaux, et sa compréhension fine de l'ensemble de la chaîne de l'investissement immobilier, Ksapa **accompagne les entreprises sur différents sujets** :

- 1 Définition de politiques ESG/impact au niveau structurel ou fonds d'investissement ;
- 2 Organisation de processus d'analyse et de consolidation ESG et impact dans le cadre de due diligence sur l'ensemble du cycle de vie ;
- 3 Définition de stratégies d'impact et de mise en place opérationnelle.

Pour ce faire, Ksapa, en tant qu'**entreprise à mission**, tient compte des meilleures pratiques sectorielles que ce soit dans la gestion des risques ou dans la création d'impact.



## Une approche qui va au-delà des normes obligatoires

Ksapa s'appuie sur des certifications et solutions reconnues pour renforcer les stratégies de durabilité, intégrant des dimensions sociales et sociétales dans la transition juste – en plus des questions essentielles environnementales. En capitalisant sur des outils comme le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) par exemple, Ksapa aide à lier les objectifs bas carbone à des engagements sociaux, permettant aux entreprises d'aller au-delà de la simple conformité pour générer un impact global positif.

Ksapa encourage les propriétaires et gestionnaires immobiliers à adopter une vision plus large de la durabilité dans leurs stratégies. En partant de dispositifs existants, ils peuvent non seulement planifier des actions pour éviter l'obsolescence de leurs actifs («stranded assets») mais aussi anticiper les enjeux sociaux et sociétaux liés, garantissant une résilience sur le long terme.

## Une démarche en phase avec les défis de demain liés aux réglementations européennes et internationales

La SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) est un règlement européen qui augmente la transparence en matière de durabilité des investissements financiers. Il impose aux acteurs du secteur de divulguer des informations sur les critères ESG de leurs portefeuilles.

Pour le secteur immobilier, cela implique de communiquer sur les performances énergétiques, les impacts environnementaux, et la contribution des projets aux objectifs de durabilité.



*Les gestionnaires d'actifs doivent évaluer et divulguer les risques liés à la durabilité, tels que les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments, la résilience climatique, et l'efficacité énergétique.*

Cette réglementation favorise une meilleure prise en compte des critères ESG dans les décisions d'investissement immobilier, encourageant la transition vers des pratiques plus durables et la réduction de l'empreinte carbone du secteur.

En outre, la SFDR aide les investisseurs à faire des choix plus éclairés, en leur fournissant des informations standardisées et comparables sur la durabilité des investissements immobiliers.



## Zoom sur deux exemples concrets avec de nouvelles normes en vigueur depuis 2023

Ksapa travaille particulièrement sur la mise en application de la SFDR à travers [ses articles 9 et 8](#).

### LES PRODUITS FINANCIERS AYANT UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE – ARTICLE 9 DE LA SFDR

Ces produits, souvent appelés “fonds à impact”, ne cherchent pas seulement à générer un rendement financier. Leur priorité explicite est de promouvoir des résultats environnementaux ou sociaux mesurables.

Dans le secteur immobilier, ils doivent démontrer leur engagement à financer des projets et des actifs qui contribuent directement à des objectifs de durabilité. De plus, les récentes turbulences du marché relatives aux fonds durables de l'article 9 requièrent des approches encore plus robustes qu'avant. Ex. : amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, réduction des émissions de carbone, promotion d'infrastructures inclusives et résilientes au changement climatique.

Les gestionnaires de ces fonds ont ainsi l'obligation de révéler :

- les objectifs de durabilité poursuivis,
- les indicateurs utilisés pour mesurer l'atteinte de ces objectifs.

“  
Tout le monde y gagne : les investisseurs bénéficient d'une transparence accrue, et les capitaux sont orientés vers des projets immobiliers véritablement alignés sur les principes du développement durable.

### Témoignage de Ludmila Surun, Fund Manager chez BNP Paribas Real Estate

L'objectif : Développer une grille à impact social pour un fonds immobilier article 9 de la SFDR.

« Les équipes de Ksapa nous ont aidés à mieux structurer la volonté d'impact de la SC Pierre Impact en nous apportant un regard d'expert. Nous sommes particulièrement contents d'avoir réussi à construire un outil permettant de capter la granularité d'une stratégie d'investissement paneuropéenne dans l'immobilier résidentiel et les infrastructures sociales. L'ambition de Pierre Impact d'améliorer l'accès au logement et de lutter contre le mal-logement a pu être retranscrite dans un outil de reporting efficace. »



## **LES PRODUITS FINANCIERS QUI PROMEUVENT DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES SANS VISER EXPLICITEMENT UN IMPACT DURABLE - ARTICLE 8 DE LA SFDR**

Dans le secteur immobilier, ces fonds intègrent des critères ESG dans la sélection des actifs, tels que la performance énergétique ou la réduction de l’empreinte carbone.

Le but est de renforcer la transparence et d’informer les investisseurs sur la contribution de leurs investissements à la durabilité, tout en favorisant l’intégration progressive des enjeux ESG dans le secteur immobilier.

### **Témoignage d’Anne-Claire Barberi, Directrice RSE et Innovation chez Perial Asset Management**

L’objectif : Accompagner un fond immobilier article 8 de la SFDR dans la maîtrise de ses risques sociaux.

---

*« L’expertise de Ksapa a été essentielle dans la construction de l’objectif social du fonds. Leur compréhension du secteur de l’immobilier aux multiples parties prenantes a également facilité l’adhésion et la mobilisation des équipes sur des sujets nouveaux et complexes. Leur approche rigoureuse mais réaliste a été parfaitement adaptée à nos besoins, tout en respectant les échéances très courtes du projet. »*

---



## Une équipe d'experts dédiés à ces sujets

Ksapa est une entreprise à taille humaine avec une expertise accrue dans plusieurs domaines et secteurs, notamment grâce à sa diversité de collaborateurs et à son réseau d'experts à l'international.

Implantée en France à Paris, Ksapa est également présente à Londres et à la Réunion. Elle travaille ainsi avec des acteurs nationaux et internationaux dans plusieurs langues. Ksapa accompagne les acteurs du marché tels que les institutions financières dans la création de modèles plus économiques, résilients et inclusifs (exemple : développement d'offres durables, définition de stratégies d'impact, cartographie de risques ESG...) pour une pluralité d'acteurs (Pierre et Vacances, Four Seasons...).

Les problématiques liées à la transition juste dans le secteur immobilier sont gérées par :

### **SONA KESSARIA – CONSULTANTE SÉNIOR**



Spécialisée dans la définition de politiques et stratégies Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG), s'appuyant sur une expérience pluri-sectorielle des enjeux de durabilité, Sona est diplômée en développement international de l'Institut d'Études Politiques de Paris.

Elle a précédemment travaillé chez TotalEnergies et dans le groupe Galeries Lafayette sur les questions de droits humains et de stratégies RSE. Elle a également analysé depuis Pékin la mise en place du marché carbone chinois chez EDF Chine et agi en tant que responsable de durabilité pour le groupe Serac, une ETI en machinerie industrielle. Elle a mené diverses missions auprès d'institutions financières pour les accompagner dans le développement de leurs offres durables et la définition de stratégies d'impact comme de systèmes d'analyse et de monitoring des risques ESG.



### **RAPHAËL HARA – DIRECTEUR GÉNÉRAL ET CO-FONDATEUR**



Expert en finance durable, Raphaël Hara est responsable des activités de conseil en finance durable / ESG de Ksapa (institutions financières, Asset managers, Private Equity) et dirige par ailleurs ses activités de services d'Impact Investing (Conception et mise en œuvre de programmes d'investissement à impact).

Il a été Directeur Administratif et Financier, Directeur Général Adjoint et Associé d'Europrestim Management (+750 M€ d'actifs sous gestion), société de fund & asset management immobilier, intervenant en Europe pour le compte d'investisseurs internationaux. À ce titre, il était responsable de la structuration juridique et financière des fonds & SPVs immobiliers, du financement bancaire, de l'analyse financière, du reporting actionnarial et du contrôle de gestion. Membre de différents Boards dans des sociétés régulées & non-régulées, il a également supervisé des opérations de développement dans un rôle d'Assistant à Maître d'Ouvrage / Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.

Raphaël enseigne également sur des sujets de durabilité & finance durable à l'Université Paris Saclay (Master 2 Finance & Droit).



Pour en savoir plus

Site web

