

DÉCLARATION RELATIVE À LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

par la société AMPERE Gestion
attendus dans le cadre de
l'article 4 du règlement (EU)
2019/2088 ("Disclosure" ou
"SFDR").



Déclaration relative à la prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité par la société AMPERE Gestion attendus dans le cadre de l'article 4 du règlement (EU) 2019/2088 ("Disclosure" ou "SFDR").

La prise en compte des principales incidences négatives pouvant résulter des décisions d'investissement et de gestion des FIA/mandats gérés repose sur la méthodologie formalisée d'analyse et d'évaluation des critères ESG intégrée au dispositif ISR d'AMPERE Gestion.

Cette méthodologie d'analyse et d'évaluation des critères ESG répond à l'objectif d'évaluer la performance extra-financière des immeubles et, à l'échelle de chaque FIA/mandat, d'évaluer l'atteinte des objectifs ESG intégrés à la stratégie d'investissement.

A travers les enjeux ESG évalués dans le cadre de cette méthodologie, un grand nombre de risques en matière de durabilité sont ainsi évalués et pris en compte dans les décisions d'investissement, notamment la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, la proximité des moyens de transport et la participation à l'étalement urbain. Des indicateurs qualitatifs et quantitatifs pertinents et adaptés à chaque enjeu permettent de mesurer les potentielles incidences négatives.

L'identification des principales incidences négatives et leur mesure reposent sur les travaux de recherche et d'études menées par les équipes d'AMPERE Gestion et de CDC Habitat. Les indicateurs associés à l'évaluation reposent également sur des outils adaptés et formalisés créés par CDC Habitat et déployés sur l'ensemble du parc.

SOMMAIRE

1. La Politique d'Investissement Socialement Responsable d'AMPERE Gestion	4
1.1 Une politique d'Investissement Socialement Responsable formalisée et publique	4
1.2 La démarche RSE de CDC Habitat comme cadre de la démarche ISR d'AMPERE Gestion	5
1.3 Principaux engagements institutionnels relatifs à la prise en compte et à la maîtrise des principales incidences négatives en matière de durabilité	5
■ Audit de Vigeo	5
■ Les PRI, un engagement de standard international	6
■ La recherche d'impact social positif	6
2. Processus d'identification et d'évaluation des principales incidences négatives en matière de durabilité	7
2.1 Processus d'analyse et d'identification des principales incidences négatives	8
2.2 Principales incidences négatives identifiées et mesures de prévention	8
Consommation énergétique du patrimoine et changement climatique	8
■ Description de l'incidence négative	8
■ Mesures de prise en compte	9
Consommation d'eau	9
■ Description de l'incidence négative	9
■ Mesures de prise en compte	9
Préservation de la biodiversité	9
■ Description de l'incidence négative	9
■ Mesures de prise en compte	9
Economie circulaire	10
■ Description de l'incidence négative	10
■ Mesures de prise en compte	10
2.3 Méthodologie d'évaluation des principales incidences négatives	10

1

La Politique d'Investissement Socialement Responsable d'AMPERE Gestion

AMPERE Gestion a été créée en avril 2014 à l'initiative de CDC Habitat. Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts et premier bailleur de France avec plus de 500 000 logements gérés, CDC Habitat est un acteur majeur de la politique du logement sur le territoire. Composante à part entière de la Banque des Territoires, dont il constitue le pôle opérationnel, le Groupe offre une réponse performante aux besoins en logement et propose à ses clients un véritable parcours résidentiel avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession.

AMPERE Gestion, filiale à 100% de CDC Habitat, est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Elle

inscrit dans son périmètre, à ce jour, les activités suivantes :

- la gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA) au sens de la Directive 2011/61/UE (AIFM) ;
- la gestion de portefeuille pour compte de tiers au sens de la Directive 2004/39/CE (MIF) ;
- le conseil en investissement ;
- le conseil en investissement immobilier et la gestion de mandats civils immobiliers.

Dans le strict respect de la réglementation applicable à la gestion pour compte de tiers, AMPERE Gestion s'appuie en priorité sur les métiers et le savoir-faire de CDC Habitat et de ses filiales et, plus largement, sur l'ensemble du réseau de la Caisse des Dépôts et Consignations.

1.1 Une politique d'Investissement Socialement Responsable formalisée et publique

AMPERE Gestion gère aujourd'hui des fonds immobiliers déclarés ou régulés et des mandats civils immobiliers, dont les stratégies de gestion font appel aux savoir-faire de CDC Habitat, dans les domaines de l'hébergement au sens large : du logement très social (l'hébergement d'urgence) au logement libre en couvrant les différentes étapes du parcours résidentiel (résidences étudiantes, logement locatif intermédiaire, logement libre, résidences seniors, résidences pour personnes âgées dépendantes).

L'accent est tout particulièrement mis sur le logement abordable, considéré comme une infrastructure sociale. Dans cette logique de développement de portefeuilles résidentiels abordables, AMPERE Gestion a la conviction que la démarche d'investissement responsable est un élément central de la gestion et participe pleinement à la création de valeur à long terme.

La politique d'Investissement Socialement Responsable d'AMPERE Gestion est disponible sur le site internet d'AMPERE Gestion [Notre responsabilité sociétale - AMPERE Gestion \(groupe-cdc-habitat.com\)](https://www.amperegestion.com/Notre-responsabilite-societale-AMPERE-Gestion-groupe-cdc-habitat.com)

1.2 La démarche RSE de CDC Habitat comme cadre de la démarche ISR d'AMPERE Gestion

La politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) d'AMPERE Gestion s'inscrit pleinement dans la démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) de CDC Habitat. Cet alignement est un gage de cohérence entre les choix financiers d'AMPERE Gestion et leur mise en œuvre opérationnelle par les équipes de CDC Habitat.

En tant qu'acteur majeur de l'habitat en France, CDC Habitat a formalisé ses engagements dans une démarche RSE qui constitue le cadre précis de définition et de pilotage de ses actions. Le Groupe exerce ainsi son activité de bailleur de manière responsable, notamment en portant une attention particulière à son impact environnemental, à la qualité du service pour ses locataires ou encore à la santé et la sécurité de ses collaborateurs.

Fruit d'une réflexion menée de manière transversale et collégiale, après consultation de l'ensemble des parties prenantes, la démarche RSE du Groupe¹, adoptée en janvier 2017, s'articule autour de 19 engagements, structurés en 6 axes. Elle définit le cadre commun et cohérent dans lequel chaque filiale du Groupe s'intègre.

1.3 Principaux engagements institutionnels relatifs à la prise en compte et à la maîtrise des principales incidences négatives en matière de durabilité

La politique d'investissement responsable d'AMPERE Gestion prend en compte les enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) et les risques afférents spécifiques à l'immobilier résidentiel. S'appuyant sur un univers de référence de plusieurs centaines de milliers de logements gérés par CDC Habitat, AMPERE Gestion dispose d'une connaissance approfondie des problématiques liées à ce secteur d'activité.

■ Audit de Vigeo

Dans le cadre de sa première démarche de formalisation, le cabinet Vigeo, agence européenne de notation extra financière, a évalué la démarche RSE d'AMPERE Gestion en 2015. S'agissant de la prise en compte des facteurs environnementaux et sociétaux dans les opérations d'investissement, Vigeo a conclu à un niveau de performance élevé et a rendu compte d'une maîtrise des risques probante ou avancée sur tous les enjeux analysés comme « très importants » au regard des activités d'AMPERE Gestion.

¹ <https://groupe-cdc-habitat.com/groupe/rse/>

■ Les PRI, un engagement de standard international

AMPERE Gestion est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies. Leur suivi est sanctionné par un reporting annuel et exhaustif donnant lieu à une évaluation rendue publique. En 2020, la division d'évaluation des PRI a attribué la note A+ à AMPERE Gestion.

■ La recherche d'impact social positif

Dans le cadre de leurs travaux sur l'*impact investing*, l'Organisation des Nations Unies a explicitement identifié le logement abordable comme l'une des priorités de l'investissement responsable et l'un des secteurs où les investisseurs peuvent jouer un rôle clé pour atteindre les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies, notamment la lutte contre la pauvreté (Objectif de Développement Durable n°1) et les villes et communautés durables (Objectif de Développement Durable n°11).

L'accès au logement abordable dans les grandes métropoles constitue du reste l'une des thématiques d'investissement développées par AMPERE Gestion au travers de plusieurs de ses fonds et de ses mandats, dans une logique d'infrastructure sociale. La mesure des impacts environnementaux et sociétaux dans ce secteur fournit un cadre pertinent et adapté pour évaluer la stratégie d'investissement d'un fonds et l'atteinte des objectifs sociaux et de l'impact recherché.

2

Processus d'identification et d'évaluation des principales incidences négatives en matière de durabilité

La prise en compte des principales incidences négatives pouvant résulter des décisions d'investissement et de gestion des FIA/mandats gérés repose sur la méthodologie formalisée d'analyse et d'évaluation des critères ESG intégrée au dispositif ISR d'AMPERE Gestion.

Cette méthodologie d'analyse et d'évaluation des critères ESG répond à l'objectif d'évaluer la performance extra-financière des immeubles et, à l'échelle de chaque FIA/mandat, d'évaluer l'atteinte des objectifs ESG intégrés à la stratégie d'investissement. A travers les enjeux ESG évalués dans le cadre de cette méthodologie, un grand nombre de risques en matière de durabilité sont ainsi évalués et pris en compte dans les décisions d'investissement, notamment la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, la proximité des moyens de transport et la participation à l'étalement urbain. Des indicateurs qualitatifs et quantitatifs pertinents et adaptés à chaque enjeu permettent de mesurer les potentielles incidences négatives. Pour chaque typologie d'actifs et pour chaque volet d'évaluation (acquisition ou gestion), la liste exhaustive des indicateurs figure dans les matrices des grilles de notation (cf. extrait ci-joint). Ces grilles sont également en annexes de la Procédure ISR d'AMPERE Gestion.

En fonction des résultats de l'évaluation, un plan d'actions de prévention et/ou de maîtrise des incidences négatives peut être formalisé. Ce plan comprend notamment la liste des actions à mener, le calendrier de déploiement et les potentielles incidences budgétaires sur le plan d'affaires des FIA/mandats. Les potentielles incidences négatives issues de la décision d'investissement sont donc prise en compte grâce à l'évaluation systématique des actifs.

2.1 Processus d'analyse et d'identification des principales incidences négatives

Dans le cadre de son dispositif ISR, AMPERE Gestion a mis en place un processus d'évaluation formalisé et systématique, sauf lorsque la stratégie du fonds ou du mandat exclut la prise en compte de ce risque sur décision des investisseurs, commun à l'ensemble des opportunités d'investissement avant présentation en Comité de préinvestissement et d'investissement.

Les grilles d'évaluation sont structurées selon les six axes Environnement, Social, Sociétal, Locataires, Fournisseurs et Gouvernance de la démarche RSE de CDC Habitat et de la politique ISR d'AMPERE Gestion. Ces axes constituent le socle des dix-neuf engagements de la démarche RSE de CDC Habitat.

Les enjeux figurant dans les grilles d'évaluation s'appuient sur les enjeux de la matrice de matérialité de la démarche RSE de CDC Habitat et sont retenus comme étant des enjeux clés pour les FIA et les mandats gérés¹.

Les enjeux et les risques afférents retenus peuvent être communs à l'ensemble des sous-jacents et des FIA/mandats gérés car inhérents à l'activité de construction et de gestion immobilière tels que la prise en compte des risques climatiques, la biodiversité ou encore le confort des locataires et la qualité du bâti. Ils peuvent également être des enjeux spécifiques au(x) sous-jacent(s) constituant le fonds (logement intermédiaire, logements libre, résidence gérée sénior, résidence gérée étudiant, résidences pour personnes âgées et établissements médico-sociaux).

Ces enjeux ont été établis sur la base de travaux de recherche et d'études menées par les équipes d'AMPERE Gestion et de CDC Habitat, notamment les équipes de Stratégie énergétique et environnementale et les équipes d'analyse et de recherche de la Direction du Patrimoine Groupe de CDC Habitat. Les indicateurs associés à l'évaluation reposent également sur des outils adaptés et formalisés créés par CDC Habitat et déployés sur l'ensemble du parc.

2.2 Principales incidences négatives identifiées et mesures de prévention

Consommation énergétique du patrimoine et changement climatique

■ Description de l'incidence négative

Le bâtiment est le secteur économique le plus consommateur d'énergie.

- La facture énergétique de la France en 2016 (hors électricité) est de 32,5 milliards d'euros (gaz, pétrole, charbon). En France, 45 % de la consommation d'énergie est liée au secteur du bâtiment. Ceci représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre. Depuis 2011, l'augmentation cumulée de la consommation d'énergie du secteur résidentiel est de 8,2 % (données réelles, non corrigées des variations climatiques). La demande mondiale d'énergie a augmenté de 2,1 % en 2017, soit plus de deux fois le niveau de l'année précédente, stimulée par une forte croissance économique mondiale. Le pétrole, le gaz et le charbon répondent à la majeure partie de la demande énergétique².

¹ <https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/notre-politique-rse/>
² Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire

■ Mesures de prise en compte

- Rénovation énergétique du patrimoine existant : la part du parc avec les performances énergétiques les moins bonnes (étiquettes énergétiques F ou G) fera l'objet d'une rénovation énergétique d'ici 2025.
- Performance énergétique du patrimoine neuf : une dérogation à la réglementation thermique est accordée aux bâtiments collectifs d'habitation jusqu'à la mise en œuvre de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020). Elle autorise à consommer 15 % d'énergie de plus que le seuil réglementaire. Conscient de l'urgence climatique et de son rôle dans le contrôle des émissions de CO₂, CDC Habitat a volontairement fait le choix de ne pas s'appliquer cette dérogation, mais de respecter le cadre de la réglementation (RT 2012). La stratégie vise également à tendre progressivement vers la certification systématique des programmes qu'ils soient réalisés en maîtrise d'ouvrage interne ou acquis par le biais de VEFA.
- Mise en place pour certains FIA/mandats d'un dispositif de collecte et de suivi annuel des consommations d'énergie, d'émissions des gaz à effet de serre afin d'assurer la maîtrise de l'impact environnemental de l'immeuble et de veiller aux usages par les locataires.
- Sensibiliser les occupants à la maîtrise des consommations.

Consommation d'eau

■ Description de l'incidence négative

Les tensions sur les ressources en eau et le changement climatique impose une gestion raisonnée de l'eau.

- Concernant la ressource en eau renouvelable et disponible au niveau mondial, elle était de 7 500 m³/personne/an en 1995, et devrait chuter à 5 100 m³/personne/an en 2025.³ Le bâtiment et ses équipements doivent être réglés et ses occupants sensibilisés et accompagnés pendant la période d'exploitation selon les usages et les saisons, et particulièrement pendant la première année de fonctionnement. Cette année d'apprentissage du bâtiment est très importante pour éviter les dérives de consommations et/ou l'inconfort des utilisateurs.

■ Mesures de prise en compte

- Favoriser l'équipement et la conception de bâtiments hydro-économes.
- Evaluer régulièrement les équipements de production d'eau chaude sanitaire.
- Mise en place pour certains FIA/mandats d'un dispositif de collecte et de suivi des consommations d'eau. Analyse des données pour les comparer à des indices de références issus d'un benchmark pertinent réalisé sur le patrimoine résidentiel de CDC Habitat. Cette analyse permettra de prévenir les consommations excessives, dues aux usages et/ou aux potentiels dysfonctionnements des équipements.
- Sensibiliser les occupants à la maîtrise des consommations.

Préservation de la biodiversité

■ Description de l'incidence négative

Climat et biodiversité interagissent en permanence. Les écosystèmes faune-flore sont dotés de facultés naturelles d'adaptation à leur environnement. Toutefois, la nature a besoin de temps et l'accélération du réchauffement climatique du fait de l'activité humaine est telle qu'elle n'en laissera pas suffisamment à certains milieux. Après l'objectif prioritaire de réduire les émissions de gaz à effet de serre, un autre grand enjeu est donc l'adaptation des écosystèmes au changement climatique, et plus particulièrement l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, pour maintenir une nature nous prodiguant les services vitaux qui nous sont indispensables. Les actions de préservation, voire de développement de la biodiversité au sein des espaces extérieurs du patrimoine visent à accroître la capacité de nos territoires à s'adapter au réchauffement climatique.

■ Mesures de prise en compte

- Lutter contre l'étalement urbain en concentrant les investissements là où ils sont utiles, veiller au respect de la biodiversité en limitant l'utilisation de l'espace naturel ou agricole et en privilégiant des immeubles situés à proximité des transports en commun.

- En phase d'exploitation, mettre en place pour certains FIA/mandats gérés des contrats de gestion durable sur les bâtiments disposant d'espaces verts, valoriser les résidences proposant un dispositif en faveur de la biodiversité, étudier la possibilité d'obtenir des labels relatifs à la biodiversité.

Economie circulaire

■ Description de l'incidence négative

Les enjeux de la construction et de l'exploitation durable sont de créer des bâtiments sains et confortables dont l'impact sur l'environnement, sur l'ensemble de leur cycle de vie, est durablement minimisé. Il est aujourd'hui avéré que les techniques et matériaux de construction peuvent dans certains cas présenter un risque pour la santé, en plus d'un impact environnemental.

■ Mesures de prise en compte

- Dès le stade de la construction, favoriser les procédés constructifs économes en ressources.
- Maintenir et prévenir les risques de pollution des sols via des chartes chantier propre ou les certifications environnementales.
- Rechercher des éco-matériaux, c'est-à-dire des matériaux de construction majoritairement issus de matières premières naturelles, avec un faible impact sur l'environnement (faible consommation d'énergie et peu d'émission de gaz à effet de serre...) et sur la santé (peu ou pas de composés organiques volatiles et de fibres...).
- Accompagnement des locataires dans la maîtrise de gestes verts, qu'il s'agisse de la gestion des déchets ou du recyclage et, pour le *property manager*, faire preuve d'une vigilance permanente sur l'entretien des locaux et des équipements de tri.

Pour les portefeuilles des FIA/mandats gérés par AMPERE Gestion, ces objectifs sont suivis sous la forme d'indicateurs adaptés le cas échéant et intégrés à la méthodologie d'évaluation des immeubles.

2.3 Méthodologie d'évaluation des principales incidences négatives

Les grilles d'évaluation sont des outils standardisés et objectifs qui permettent d'assurer un processus de comparaison homogène entre les actifs et l'égalité de traitement entre les FIA/mandats gérés par AMPERE Gestion. La note ESG de l'actif résultant du processus invariable d'évaluation est ensuite examinée à la lumière de la stratégie ISR de chaque FIA/mandat (objectifs ESG, stratégie de sélection établie ou non sur une note ESG minimale selon les FIA/mandats concernées).

Afin d'assurer un processus d'évaluation pertinent au regard des problématiques ESG inhérentes à chaque classe d'actif, les grilles d'évaluation sont déclinées selon la typologie d'actifs : logement intermédiaire, logement libre, résidence gérée sénior, résidence gérée étudiant, établissement médico-social de type EHPAD ou résidence pour personnes âgées. Les actifs sont donc évalués selon la grille correspondant à leur typologie.

A l'acquisition des immeubles, une fois les caractéristiques extra-financières recensées, elles sont intégrées dans un outil dédié, la grille de notation ESG, permettant d'établir une notation ESG globale. Le processus d'évaluation est formalisé et systématique, commun à l'ensemble des opportunités d'investissement avant présentation en comité de préinvestissement et d'investissement. Tous les actifs sont évalués de façon systématique selon la grille normalisée correspondant à leur typologie résidentielle et indépendamment du FIA/mandat auquel ils seront alloués à l'issue du Comité d'investissement, ce qui permet de positionner chaque actif dans son univers de référence. La réalisation de la notation ESG est obligatoire avant présentation en comité et fait l'objet d'un contrôle par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) d'AMPERE Gestion. Les notes ESG et les fiches de contrôles du RCCI font partie intégrante du dossier de Comité de préinvestissement et d'investissement.

En phase d'exploitation des immeubles, la collecte des données nécessaires à l'évaluation est réalisée par AMPERE Gestion avec le conseil et l'assistance opérationnelle de CDC Habitat ou confiées par AMPERE Gestion à CDC Habitat dans le cadre du contrat d'assistance de conseil et de mandat de gestion locative pour le compte du FIA/mandat.

La collecte des données ESG est suivie régulièrement par les équipes dédiées à l'ISR et par le gérant et fait l'objet d'un échange formalisé avec CDC Habitat dans le cadre des réunions et/ou des comités dédiés aux enjeux ISR du FIA/mandat. Les données ESG collectées sont ensuite intégrées dans les grilles d'évaluation des actifs par les équipes en charge de l'ISR qui procèdent aux missions suivantes :

- analyse des indicateurs individuels et de la note ESG globale de l'actif,
- comparaison aux résultats des années précédentes le cas échéant,

- comparaison aux objectifs formalisés par le FIA/mandat dans la stratégie ISR,
- consolidation des indicateurs individuels à l'échelle du FIA/mandat.

Dans le cas d'un actif dont les indicateurs issus de l'évaluation présenteraient des niveaux reflétant la non maîtrise des incidences négatives, un plan d'action est formalisé. Par exemple, dans le cas d'un immeuble dont les consommations d'énergie seraient au-dessus des niveaux attendus pour un actif de cette catégorie, la recherche de réduction des consommations d'énergie sera mise en œuvre. Elle pourra passer par des budgets de travaux portant sur l'enveloppe du bâti, le remplacement des équipements, ou bien, dans le cas d'habitudes de consommations excessives, par des dispositifs de sensibilisation des locataires. Ces plans d'actions sont monitorés et intégrés au plan d'affaire de l'immeuble et du FIA/mandat.

 Exemples d'indicateurs de mesure
des principales incidences négatives.

	Type de due diligence	Indicateur	Note actuelle	Note actuelle pondérée	Performance attendue	Note atteignable	Note atteignable pondérée	Performance visée	Montant CAPEX
1	ENVIRONNEMENT								
1.1	Consommation énergétique du patrimoine et changement climatique								
1.1.a	Acquisition	Performance énergétique							
1.1.b	Acquisition	Emissions de gaz à effet de serre							
1.1.c	Acquisition	Energies renouvelables							
1.1.d	Acquisition	Certification (carbone)							
1.2	Consommation d'eau du patrimoine								
1.2.a	Acquisition	Dispositions techniques permettant de réduire les consommations d'eau							
1.2.b	Acquisition	Certification (eau)							
1.3	Biodiversité								
1.3.a	Acquisition	Etalement urbain							
1.3.b	Acquisition	Certification (biodiversité)							
1.3.c	Acquisition	Mise en place d'un dispositif favorisant la biodiversité							
1.3.d	Acquisition	Localisation dans un éco-quartier							
1.4	Gestion des déchets et économie circulaire								
1.4.a	Acquisition	Gestion des déchets ménagers							

AMPERE Gestion

Filiale du groupe CDC Habitat, AMPERE Gestion est une société de gestion qui a pour objectif de mobiliser des épargnes au service de projets immobiliers intégrant souvent une dimension d'utilité sociale. Créée en avril 2014, AMPERE Gestion inscrit pleinement son action dans les objectifs stratégiques de CDC Habitat et de la Caisse des Dépôts.

<https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com>



33, avenue Pierre-Mendès-France - 75013 Paris
Tél. : 01 55 03 30 00

www.amperegestion.cdc-habitat.com

