

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE AMPERE GESTION

2024



Objectifs

Ce document décrit comment AMPERE Gestion a élaboré et déploie une politique d'investissement responsable (ISR) dans le cadre de son activité de gestion d'actifs immobiliers résidentiels et inscrit l'investissement et la gestion des fonds dans une stratégie de recherche d'impact social positif.

En proposant différentes typologies de logements abordables dans des zones où l'offre déficitaire ne répond aux besoins des populations, en construisant et en gérant des logements performants sur le plan environnemental, les fonds gérés par AMPERE Gestion souhaitent contribuer à la construction d'une ville plus durable et inclusive.

Ce document s'attache en particulier à mettre en avant les principes d'intentionnalité, d'additionnalité et de mesurabilité caractéristiques de la démarche d'impact social, les objectifs de durabilité attachés à la stratégie d'investissement et de gestion des fonds et la façon dont les critères de durabilité des investissements sont mis en œuvre et évalués.

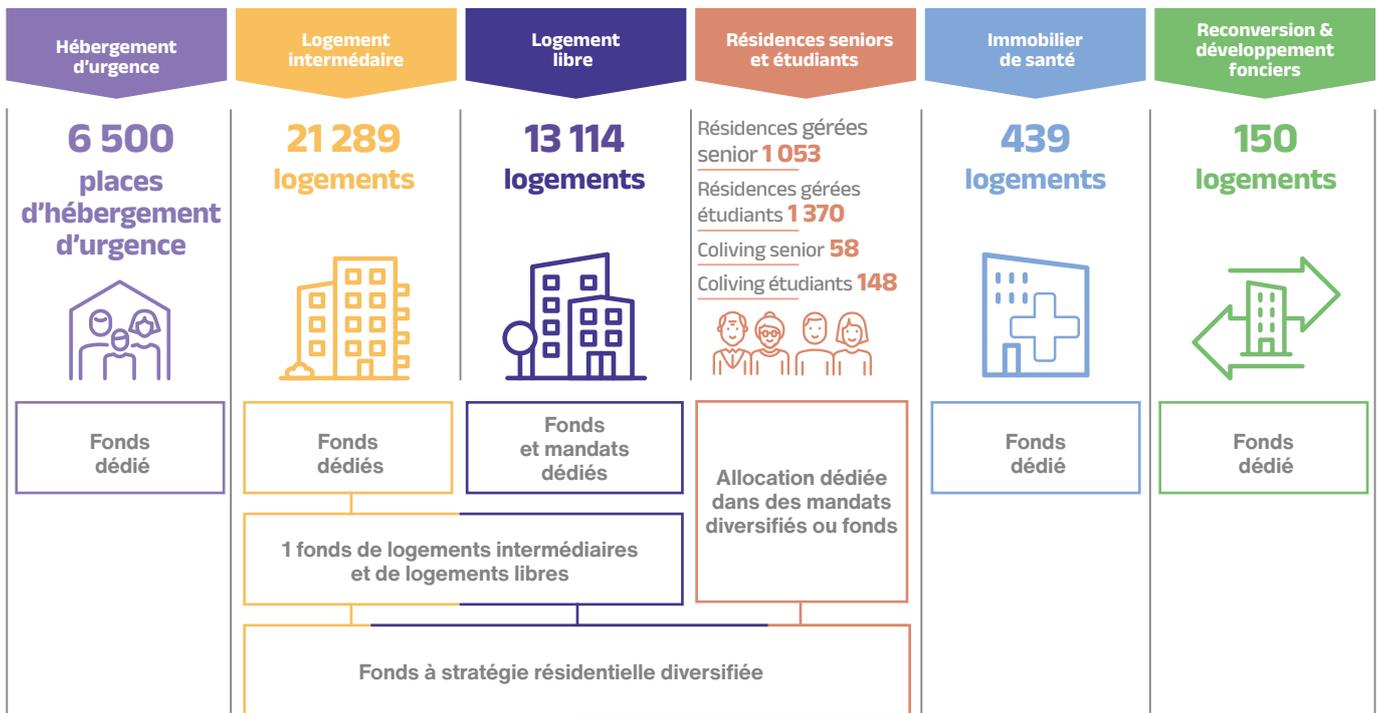
Date : 30 janvier 2025

Chiffres clés d'AMPERE Gestion

■ À la date du 31 décembre 2023, le montant des encours sous gestion s'élève à environ

8 661 millions d'euros (selon la méthode de l'engagement).

Les fonds gérés par AMPERE Gestion portent sur les stratégies résidentielles suivantes :



Au total, 45 558 logements étaient sécurisés au 31 décembre 2023.

■ Mise en œuvre de démarches ISR et labellisation pour les fonds gérés

■ Classification des fonds au titre du Règlement 2019/2088 Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

À la date du 30 septembre 2024, AMPERE Gestion gère 16 fonds et mandats.

Démarches	Nombre de fonds et mandats
Label ISR	4 fonds (38 % des encours sous gestion)
Prise en compte de critères ESG	14 fonds et 1 mandat (90 % des encours sous gestion)
Mise en œuvre d'évaluation ESG	7 fonds et 1 mandat (50 % des encours sous gestion)

Classification	Nombre de fonds et mandats
Article 9	9 fonds et 1 mandat (77% des encours sous gestion)
Article 8	5 fonds (13 % des encours sous gestion)
Article 6	1 mandat (10 % des encours sous gestion)

Sommaire

1 Une politique d'investissement socialement responsable intégrée à la démarche RSE de CDC Habitat 5

1.1 AMPERE Gestion et le groupe CDC Habitat 5

- 1.1.1 AMPERE Gestion, filiale de CDC Habitat 5
- 1.1.2 L'habitat durable, raison d'être d'AMPERE Gestion 6

1.2 La démarche RSE de CDC Habitat comme cadre de la démarche ISR d'AMPERE Gestion 7

1.3 Des engagements adaptés à l'activité d'investissement et de gestion de fonds résidentiels 9

- 1.3.1 Les objectifs du développement durable et l'impact social comme cadres de référence 9
- 1.3.2 Une démarche reconnue par des références et standards ISR de place 11
- 1.3.3 Un engagement dans diverses associations de place 13

2 Des stratégies d'investissement et de gestion incluant une dimension sociétale majeure 15

2.1 Panorama des stratégies résidentielles, des objectifs et indicateurs d'impact social associés 16

2.2 Des typologies résidentielles adaptées aux enjeux sociétaux 16

- 2.2.1 Le logement intermédiaire : produire des logements abordables dans les métropoles 17
- 2.2.2 Le logement locatif libre : produire des logements de qualité pour tous les ménages dans les marchés les plus tendus 18
- 2.2.3 Les résidences étudiantes : proposer des logements adaptés aux étudiants 18
- 2.2.4 Les résidences gérées seniors : s'adapter au vieillissement de la population 18
- 2.2.5 Les résidences de *coliving* : le reflet résidentiel de nouvelles réalités sociétales 19
- 2.2.6 Les établissements médico-sociaux : restructurer l'immobilier médico-social français 20
- 2.2.7 L'hébergement d'urgence 21
- 2.2.8 La reconversion et le développement fonciers 21

- 3 Stratégie climatique et environnementale 22**
 - 3.1 L'atténuation du changement climatique 22**
 - 3.2 L'adaptation du patrimoine au changement climatique 24**
 - 3.3 Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité 25**
 - 3.3.1 Évaluer l'étalement urbain : limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour préserver la biodiversité 26
 - 3.3.2 Favoriser la nature en ville : inclure la biodiversité dans les projets 26
 - 3.3.3 Améliorer la qualité de vie des locataires dans une démarche inclusive 26
 - 3.3.4 Favoriser la prise en compte de la biodiversité dans les processus à travers la montée en compétences des collaborateurs 27

- 4 Mise en œuvre de la politique ISR 28**
 - 4.1 Organisation et gouvernance de la fonction ISR au sein d'AMPERE Gestion et de CDC Habitat 28**
 - 4.1.1 Directoire d'AMPERE Gestion 28
 - 4.1.2 Responsabilité opérationnelle 28
 - 4.1.3 Organisation et gouvernance de la fonction ISR au sein de CDC Habitat 29
 - 4.2 Contrôle de la politique ISR au sein d'AMPERE Gestion 29**
 - 4.3 Processus d'intégration, d'analyse et de pilotage des critères ESG 30**
 - 4.3.1 Définition et formalisation de la stratégie et des objectifs en matière d'investissement à impact et d'investissement socialement responsable 30
 - 4.3.2 Processus d'analyse et d'évaluation ESG 31
 - 4.3.3 Méthodologie de choix des axes, des indicateurs et des pondérations 34
 - 4.4 Reporting ESG et mesures d'impact des fonds gérés 36**
 - 4.4.1 Cadre de réalisation des *reportings* ESG 36
 - 4.4.2 Mesures de la contribution sociale et environnementale 37

Annexe 38

Évaluation extra-financière d'un fonds de logement intermédiaire AMPERE Gestion – CDC Habitat 39

1

Une politique d'investissement socialement responsable intégrée à la démarche RSE de CDC Habitat

1.1

AMPERE Gestion et le groupe CDC Habitat

1.1.1

AMPERE Gestion, filiale de CDC Habitat

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 554 000 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. 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.

1.1.2

L'habitat durable, raison d'être d'AMPERE Gestion

En décembre 2023, le conseil de surveillance d'AMPERE Gestion a approuvé la modification des statuts de la Société pour y faire figurer sa raison d'être en préambule. Celle-ci a été formulée comme suit :

« Fondés sur un modèle unique en gestion d'actif résidentiel et sur la synergie des expertises au sein du groupe CDC Habitat,

Nous développons des solutions d'investissement innovantes pour concilier impact et performance au service de l'habitat durable.

Telle est notre Raison d'Être »

Cette raison traduit un triple objectif pour AMPERE Gestion :

- valoriser son ADN d'impact social et rendre lisible son positionnement singulier au sein du secteur ;
- nourrir son développement et sa capacité d'innovation dans un marché qui se normalise ;
- fédérer son collectif autour d'une ambition commune.

Pour faire vivre cette raison d'être, AMPERE Gestion s'est engagée à :

- créer et gérer des fonds résidentiels qui répondent dans la durée aux évolutions sociétales et relèvent les défis environnementaux ;
- fédérer et accompagner les investisseurs autour d'une vision partagée d'un investissement performant au service de l'habitat durable ;
- bâtir son développement sur la confiance, la transparence et le respect de nos engagements financiers et extra-financiers ;
- développer avec le groupe CDC Habitat l'innovation, la pluridisciplinarité et l'agilité.

La raison d'être d'AMPERE Gestion fait écho à celle du groupe CDC Habitat, adoptée en 2023 :

« Engagés pour un habitat durable accessible à tous, nous œuvrons dans les territoires, pour concevoir des cadres de vie adaptés à la diversité des locataires et des résidents, aux évolutions sociétales et aux défis environnementaux. »

1.2

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

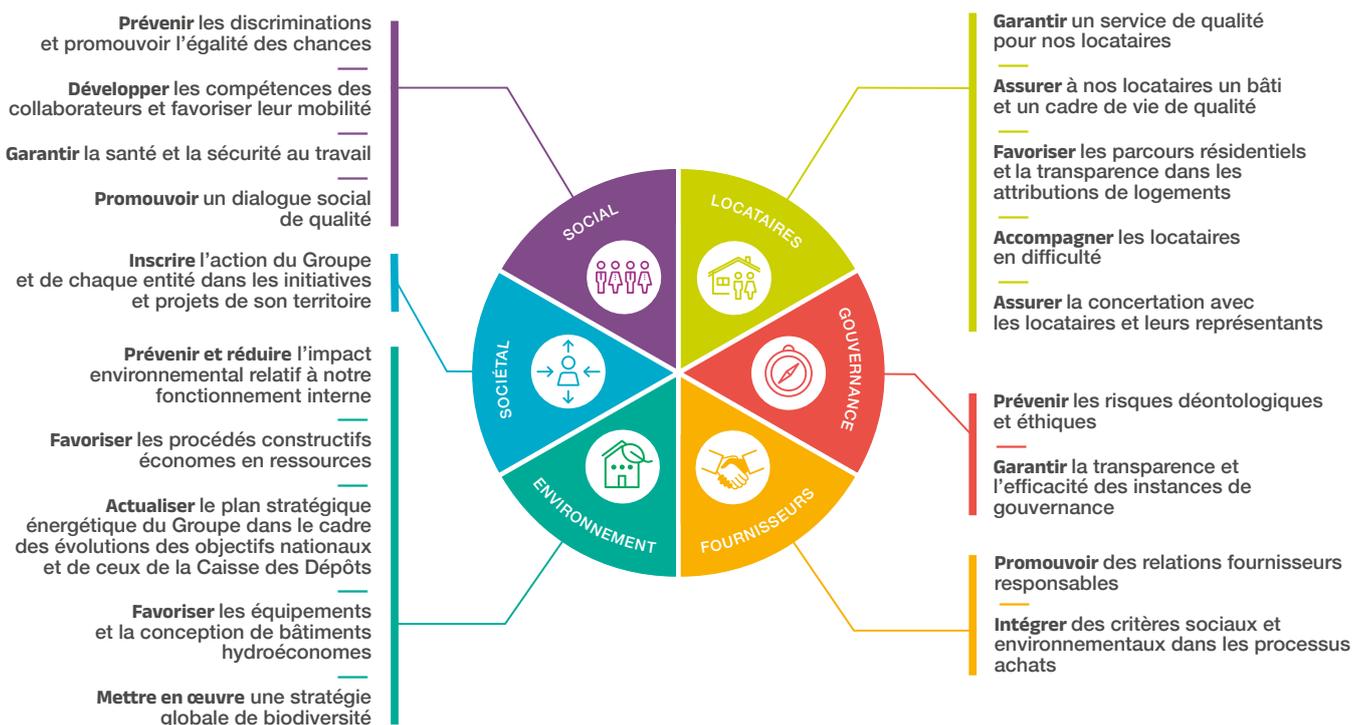
Dans le cadre de la mise en œuvre de ses stratégies d'investissement, AMPERE Gestion capitalise sur les expertises d'équipes reconnues pour analyser la position d'un actif et étudier ses meilleures conditions d'exploitation en prenant pleinement en compte les critères ESG.

En particulier, en s'appuyant prioritairement sur les équipes de CDC Habitat pour le développement des opérations, la gestion locative et l'entretien du patrimoine, AMPERE Gestion dispose de leviers accrus pour assurer une traçabilité en cohérence avec les principes définis en matière d'ESG tout au long de la chaîne opérationnelle.

La politique d'investissement socialement responsable (ISR) d'AMPERE Gestion s'inscrit en conséquence 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 sous le contrôle d'AMPERE Gestion.

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 ses activités de bailleur et de *property manager* de manière responsable, notamment en portant une attention particulière à son impact environnemental, à la qualité du service pour les locataires ou encore à la santé et la sécurité de ses collaborateurs.

Les 19 engagements RSE CDC Habitat



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

Dans le cadre de son projet stratégique IMPULSE 2026 et pour tenir compte des évolutions du groupe CDC Habitat et de son environnement, sa politique RSE a été actualisée en 2021, pour répondre au mieux aux attentes de ses parties prenantes ainsi qu'aux évolutions internes et externes qu'a connues le Groupe.

De nombreuses parties prenantes ont par ailleurs été associées à cette démarche : clients, collaborateurs, représentants des locataires, élus, fournisseurs, promoteurs, administrateurs, financeurs, personnes élues représentant les collaborateurs, etc.

Composée de 16 engagements structurés dans quatre piliers, cette politique singulière met en avant les priorités du Groupe et fixe ses ambitions pour les années à venir.

Les 16 engagements RSE du groupe CDC Habitat



AGIR POUR LE BIEN-ÊTRE INDIVIDUEL ET COLLECTIF DE NOS LOCATAIRES ET DE NOS RÉSIDENTS

- 1 Apporter des réponses sur mesure en matière d'habitat, en particulier pour les personnes âgées, les étudiants, les jeunes actifs et les personnes en situation d'exclusion
- 2 Renforcer notre réactivité en apportant une réponse rapide et fiable pour conforter le lien de proximité avec nos clients
- 3 Faire de nos résidences des lieux de vie favorisant la tranquillité résidentielle, le lien social et la réappropriation des espaces
- 4 Favoriser les parcours résidentiels en intensifiant les synergies avec les bailleurs et les collectivités



ÊTRE MOTEUR DE LA TRANSFORMATION ENVIRONNEMENTALE DE L'HABITAT

- 5 Poursuivre la rénovation du parc existant et rendre nos clients acteurs de leurs consommations énergétiques
- 6 Être pionnier dans l'adaptation du patrimoine aux aléas climatiques
- 7 Renforcer la construction bas-carbone
- 8 Lutter contre l'artificialisation des sols, notamment en investissant dans la reconversion d'actifs existants



FÉDÉRER NOTRE ÉCOSYSTÈME POUR CONSTRUIRE ENSEMBLE UNE VILLE SOBRE, DURABLE ET INCLUSIVE

- 9 Partager et mutualiser nos expériences et compétences avec nos partenaires
- 10 Développer des solutions innovantes en réponse aux enjeux de l'habitat
- 11 Définir et appliquer des standards environnementaux exigeants avec les acteurs de l'immobilier
- 12 Apporter des solutions aux publics en situation de fragilité, en s'appuyant sur les acteurs des territoires



MOBILISER NOTRE COLLECTIF AU SERVICE DE NOTRE CULTURE COMMUNE

- 13 Bâtir ensemble une culture commune basée sur la confiance, la responsabilité et la diversité des équipes
- 14 Accompagner nos managers et leurs équipes dans la transformation du Groupe
- 15 Faire de l'évolution de nos modes de travail des leviers du bien-être des salariés
- 16 Renforcer la montée en compétences de chaque collaborateur et l'accompagner dans la gestion de son parcours professionnel

1.3

Des engagements adaptés à l'activité d'investissement et de gestion de fonds résidentiels

AMPERE Gestion a développé une politique visant à promouvoir le développement durable au quotidien de son activité de gestion de fonds immobiliers.

Cette politique se conforme à une série de principes fondamentaux en matière d'immobilier responsable et se traduit par un engagement auprès de différents organismes de place.

1.3.1

Les objectifs du développement durable et l'impact social comme cadres de référence

1.3.1.1 – Le logement comme thématique de l'investissement à impact

Dans le cadre de leurs travaux sur l'impact *investing*, notamment dans le rapport *Impact Investing Market Map* paru en 2018¹, l'Organisation des Nations unies a explicitement identifié le logement abordable et les bâtiments durables comme des priorités de l'investissement durable et des secteurs où les investisseurs peuvent jouer un rôle clé pour atteindre les objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies, notamment la lutte contre la pauvreté (objectif de développement durable n° 1), l'énergie propre à un coût abordable (objectif de développement durable n° 7), la réduction des inégalités (objectif de développement durable n° 10), les villes et communautés durables (objectif de développement durable n° 11) et sur les mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques (objectif de développement durable n° 13).

Dans son étude *Impact Investing Paper* de 2020², l'association européenne INREV (*European Association for Investors in Non-listed Real Estate*) a répertorié et cartographié différentes approches d'investissement dans le secteur immobilier. Le spectre des approches est dressé selon les ambitions des fonds en matière d'impact social et environnemental.

Au titre de cette étude, l'INREV identifie le logement abordable comme un des secteurs propices au déploiement d'une démarche d'impact social.



1 - Impact investing market map | Thought leadership | PRI

2 - Impact Investing Paper 2020 | INREV

L'accès au logement abordable dans les grandes métropoles pour les *key workers*, acteurs essentiels du fonctionnement de la ville au quotidien, constitue du reste l'une des thématiques d'investissement développées par AMPERE Gestion au travers de ses principaux fonds et 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.

1.3.1.2 – Contribution aux objectifs du développement durable (ODD) des Nations unies

Les stratégies d'investissement résidentielles mises en œuvre visent à répondre à des problématiques sociales tout en mettant en œuvre une stratégie environnementale et climatique contribuant à la lutte contre les changements climatiques.

Parmi les ODD considérés comme pertinents pour le secteur de l'immobilier, AMPERE Gestion a identifié les cibles auxquelles elle contribue au travers des objectifs et engagements de ses fonds sous gestion, ainsi que la manière dont elle mesure cette contribution au moyen d'indicateurs de suivi :

ODD PERTINENTS	CIBLES PERTINENTES DES ODD	OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS DES FONDS	EXEMPLES D'INDICATEURS DE SUIVI
<p>1 PAS DE PAUVRETÉ</p> 	<p>1.2 Réduire de moitié au moins la proportion d'hommes, de femmes et d'enfants de tous âges souffrant d'une forme ou l'autre de pauvreté, telle que définie par chaque pays.</p>	<p>Faciliter l'accès au logement de populations écartées du parc social et rencontrant des difficultés d'accès au parc résidentiel libre par la création de logements abordables et intermédiaires, contribuant ainsi à l'amélioration de leurs conditions de vie et à l'accroissement de leur pouvoir d'achat.</p>	<p>Nombre de logements abordables créés.</p> <p>Nombre de personnes logées sous conditions de ressources.</p> <p>Niveau de décote par rapport au loyer de marché et économies réalisées par les locataires.</p> <p>Taux d'effort des locataires.</p>
<p>7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE</p> 	<p>7.1 Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables et modernes, à un coût abordable.</p> <p>7.2 Accroître nettement la part de l'énergie renouvelable dans le bouquet énergétique mondial.</p> <p>7.3 Multiplier par deux le taux mondial d'amélioration de l'efficacité énergétique.</p>	<p>Éradiquer les passoires thermiques en sélectionnant des opérations neuves affichant des performances environnementales ambitieuses ou en engageant les travaux nécessaires à l'amélioration des performances des actifs existants sous gestion (selon la stratégie des fonds).</p> <p>Valorisation de la présence de dispositifs d'énergies renouvelables (sur une partie du parc sous gestion).</p>	<p>Consommation énergétique des actifs (en kWh/m²).</p> <p>Émissions de GES des actifs livrés sous gestion (kgeqCO₂/m²/an).</p> <p>Part du patrimoine pour laquelle la consommation énergétique et le niveau d'émission de GES font l'objet d'un suivi par un opérateur spécialisé.</p> <p>Nombre d'audits énergétiques engagés.</p> <p>Nombre d'immeubles en cours de rénovation ou ayant fait l'objet d'une rénovation au cours des cinq dernières années</p>
<p>10 INÉGALITÉS RÉDUITES</p> 	<p>10.2 Autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique, indépendamment de leur âge, de leur sexe, de leur handicap, de leur race, de leur appartenance ethnique, de leurs origines, de leur religion ou de leur statut économique ou autre.</p>	<p>Développer une offre de logements adaptée aux évolutions sociétales et sociodémographiques (nouveaux modes de travail, vieillissement de la population, logements inclusifs, etc.).</p>	<p>Part des opérations localisées dans des villes moyennes ou villes identifiées comme marchés porteurs pour une population senior.</p> <p>Nombre de logements seniors créés.</p> <p>Nombre de logements accessibles et adaptés PMR créés.</p> <p>Part des logements créés dans des résidences disposant de lieux de vie et de services mutualisés.</p> <p>Catégories socio-professionnelles des locataires des logements.</p>
<p>11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES</p> 	<p>11.1 Assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis.</p> <p>11.2 Assurer l'accès de tous à des systèmes de transport sûrs, accessibles et viables.</p> <p>11.3 Renforcer l'urbanisation inclusive et durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives.</p> <p>11.6 Réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant.</p> <p>11.7 Assurer l'accès de tous (...) à des espaces verts et des espaces publics sûrs.</p>	<p>Privilégier les opérations à proximité des équipements, commerces et services.</p> <p>Privilégier les opérations à proximité des transports en commun.</p> <p>Suivant les fonds, privilégier les opérations disposant d'espaces et services mutualisés, d'espaces communs dans les bâtiments, etc.</p> <p>Limiter l'étalement urbain.</p> <p>Privilégier les opérations disposant d'espaces verts (communs ou privés de type terrasse/balcon/jardin).</p>	<p>Nombre de logements abordables créés.</p> <p>Niveau de décote par rapport au loyer de marché et économies réalisées par les locataires.</p> <p>Distance moyenne entre les immeubles et les transports en commun.</p> <p>Mesure de l'étalement urbain en phase d'acquisition.</p> <p>Part des actifs disposant de dispositifs de préservation de la biodiversité.</p> <p>Part des résidences disposant d'un local vélo.</p> <p>Part des logements disposant d'un espace extérieur.</p>
<p>13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES</p> 	<p>13.1 Renforcer, dans tous les pays, la résilience et les capacités d'adaptation face aux aléas climatiques et aux catastrophes naturelles liées au climat.</p> <p>13.3 Améliorer l'éducation, la sensibilisation et les capacités individuelles et institutionnelles en ce qui concerne l'adaptation aux changements climatiques.</p>	<p>Analyse systématique de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs aux aléas climatiques.</p> <p>Sensibilisation des locataires (guides écogestes).</p>	<p>Part (ou nombre) des immeubles ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques (exposition et vulnérabilité).</p> <p>Part (ou nombre) des immeubles alignés avec la taxonomie européenne.</p>

1.3.2

Une démarche reconnue par des références et standards ISR de place

1.3.2.1 – Principles for Responsible Investment (PRI) : un réseau et un engagement de standard international

Depuis juin 2017, AMPERE Gestion est signataire des principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'Organisation des Nations unies (ONU).

L'initiative fédère un réseau international de signataires afin d'intégrer dans chaque investissement les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle accompagne les signataires dans l'intégration de ces facteurs dans leurs décisions en matière d'investissement et d'actionnariat et à se placer au cœur d'une communauté mondiale. À ce jour, les UN PRI rassemblent plus de 3 800 signataires issues de plus de 50 pays, représentant près de 120 000 milliards de dollars US d'actifs sous gestion.

Les principes pour l'investissement responsable sont les suivants :

- *Principle 1: We will incorporate ESG issues into investment analysis and decision-making processes.*
- *Principle 2: We will be active owners and incorporate ESG issues into our ownership policies and practices.*
- *Principle 3: We will seek appropriate disclosure on ESG issues by the entities in which we invest.*
- *Principle 4: We will promote acceptance and implementation of the Principles within the investment industry.*
- *Principle 5: We will work together to enhance our effectiveness in implementing the Principles.*
- *Principle 6: We will each report on our activities and progress towards implementing the Principles.*

En signant ces principes, AMPERE Gestion réaffirme l'importance de la prise en compte des critères ESG dans ses processus d'investissement, de gestion et de *reporting* aux investisseurs. AMPERE Gestion s'engage également à rendre compte du respect de ces principes à travers un *reporting* annuel exhaustif donnant lieu à une évaluation rendue publique.

Compte tenu des évolutions des pratiques de l'investissement durable, le *reporting* PRI a fait l'objet d'une profonde refonte du système d'évaluation pour renforcer son utilité et sa pertinence pour les signataires et pour le marché de l'investissement responsable dans son ensemble.

S'agissant de la dernière évaluation, réalisée en 2024, la division d'évaluation des PRI a attribué les notes suivantes à AMPERE Gestion :

- **5 étoiles (sur 5 possibles) avec une note de 100/100 au module « Politique d'investissement et de gestion »**, note identique à l'année précédente ;
- **5 étoiles avec une note de 96/100 au module « Immobilier »**, note également identique à l'année précédente.

Le rapport d'évaluation 2024³ est disponible sur le site Internet d'AMPERE Gestion⁴.

Summary Scorecard



3 - Rapport d'évaluation 2024 des UN PRI – AMPERE Gestion

4 - <https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/nous-connaître/notre-politique-rse/>

1.3.2.2 – Label ISR : une démarche nationale de labellisation



À la date du 31 septembre 2023, quatre fonds gérés par AMPERE Gestion ont obtenu le label ISR : FLI II, Lamartine, Foncière VESTA et MAIF Habitat et Inclusion, représentant 3 515 millions d'euros d'actifs sous gestion (selon la méthode de l'engagement).

L'obtention de ce label d'État constitue une reconnaissance de la politique ISR ambitieuse et exigeante déployée par AMPERE Gestion.

L'obtention du label ISR sur ces fonds requiert la mise en place d'un système de management ESG interne pouvant être résumé par le schéma suivant :



1.3.2.3 – Labellisation Finansol du fonds MAIF Habitats et Inclusion



Créé en 1997, le label Finansol a pour objectif de distinguer, parmi les produits financiers proposés aux épargnants particuliers ou investisseurs institutionnels, ceux qui soutiennent des projets solidaires. Le label atteste ainsi de l'impact social de ces produits, en garantissant que les fonds collectés servent réellement au financement d'activités à forte utilité sociale et environnementale, ainsi que de la transparence de la démarche, en fournissant une information fiable sur les produits labellisés et les activités soutenues.

Les forts engagements en matière de recherche d'impact pris par le fonds MAIF Habitats et Inclusion, lors de sa création en 2024, ont été reconnus par l'obtention de ce label. Pour AMPERE Gestion, cette labellisation vient renforcer la politique ISR déjà déployée en élargissant ses investissements immobiliers à impact par le soutien à des structures solidaires.

1.3.3

Un engagement dans diverses associations de place

AMPERE Gestion adhère à plusieurs associations et organismes de place ayant pour ambition de faire progresser la connaissance et de diffuser les bonnes pratiques en matière de finance durable et à impact.

1.3.3.1 – L'Association française des sociétés de placement immobilier (ASPIM) : participation active aux travaux de place

—ASPIM

ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER

AMPERE Gestion est membre des groupes de travail suivants conduits par l'ASPIM :

- Groupe de travail label ISR de l'ASPIM qui a contribué à la création du label ISR dédié à l'immobilier, et se réunit désormais pour travailler sur la mise à jour du référentiel.
- Groupe de travail Réglementation finance durable qui vise à accompagner les sociétés de gestion membres dans la mise en œuvre des textes réglementation en matière de finance durable (*Disclosure*, taxonomie, article 29 loi Énergie-Climat) en publiant des documents guide de l'investissement responsable en collaboration avec le cabinet PWC : « Panorama des principales réglementations en matière d'investissement à destination des SGP en immobilier » ou des notes de position à destination des pouvoirs publics au niveau national ou européen.

1.3.3.2 – L'Association française de gestion financière (AFG)


Ensemble, s'investir pour demain

Réunissant les sociétés de gestion de portefeuille (SGP), l'AFG, dont AMPERE Gestion est membre, a pour mission d'informer, d'assister et de former les acteurs de l'industrie de gestion pour compte de tiers dans les domaines juridique, fiscal, économique, comptable et technique. Elle définit les règles de déontologie de la profession dont elle anime la réflexion sur l'évolution des techniques de gestion, la recherche, ainsi que la protection et l'orientation de l'épargne.

L'AFG a ainsi décidé la mise en place d'une charte du respect du droit de la concurrence, applicable à l'ensemble de ses membres, et participe aux travaux des instances européennes et des associations professionnelles. Enfin, elle renforce la promotion de l'industrie et de la gestion d'actifs française auprès d'investisseurs professionnels, de prescripteurs établis à l'étranger et des autorités locales.

1.3.3.3 – L'Observatoire de l'immobilier durable (OID)



AMPERE Gestion et CDC Habitat ont adhéré à l'OID en 2022. AMPERE Gestion et CDC Habitat prennent part à de nombreux groupes de travail sur des thématiques variées (carbone, finance durable, valeur verte, adaptation au changement climatique, biodiversité...) afin d'échanger sur leurs pratiques responsables avec d'autres acteurs immobiliers (foncières, sociétés de gestion, investisseurs, bureaux d'études, opérateurs exploitants...).

1.3.3.4 – Institut de la finance durable



Créé en 2022 pour succéder à *Finance for Tomorrow*, l'Institut de la finance durable (IFD), rassemble acteurs privés, publics et institutionnels s'engageant pour une finance durable, conjuguant investissement de long terme et prise en compte des défis environnementaux et sociétaux. L'IFD a pour objectif de convaincre, mobiliser et engager pour une finance plus durable. Pour cela, l'IFD a publié deux documents clés : une charte d'impact investisseur édictant les principes à respecter pour se définir comme « fonds à impact », ainsi qu'une grille d'évaluation du potentiel d'impact d'un fonds mise à jour et adaptée à différentes classes d'actifs avec les notices explicatives associées pour les actions cotées et non cotées.

Via l'ASPIM dont elle est membre et qui a été sollicitée pour co-piloter le groupe de travail impact actifs réels, AMPERE Gestion participe aux réflexions et au groupe de travail constitué afin d'adapter la grille d'évaluation au secteur de l'immobilier.

Cette adaptation a pour buts d'assurer une compréhension uniforme du sujet tout en permettant l'émergence de pratiques innovantes, de garantir que la finance à impact est une démarche engageante, holistique et ambitieuse et d'éviter tout risque d'*impact washing*. Ceci passe par la définition d'un cadre d'évaluation formalisé ainsi que d'une méthodologie d'analyse de l'additionnalité, permettant de définir ce qu'est un fonds immobilier à impact et une manière de mesurer et de rendre compte de cet impact.

1.3.3.5 – L'association FAIR



Créée en 2021 suite à la fusion de Finansol et de l'iLab, l'association FAIR (financer, accompagner, impacter, rassembler) réunit plus de 140 entreprises solidaires, banques, sociétés de gestion, ONG, grandes écoles et personnalités autour de la thématique de la finance durable.

FAIR gère également le label Finansol, qui distingue les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne auprès du grand public. AMPERE Gestion a adhéré à FAIR en 2024, à l'occasion de la labellisation Finansol d'un de ses fonds sous gestion.

En parallèle de la participation active des équipes d'AMPERE Gestion à ces groupes de place, AMPERE Gestion partage également son expertise lors de séminaires, conférences ou rapports d'organismes immobiliers de référence comme l'*European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles* (INREV) à l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) ou bien l'*Urban Land Institute* (ULI).

2

Des stratégies d'investissement et de gestion incluant une dimension sociétale majeure

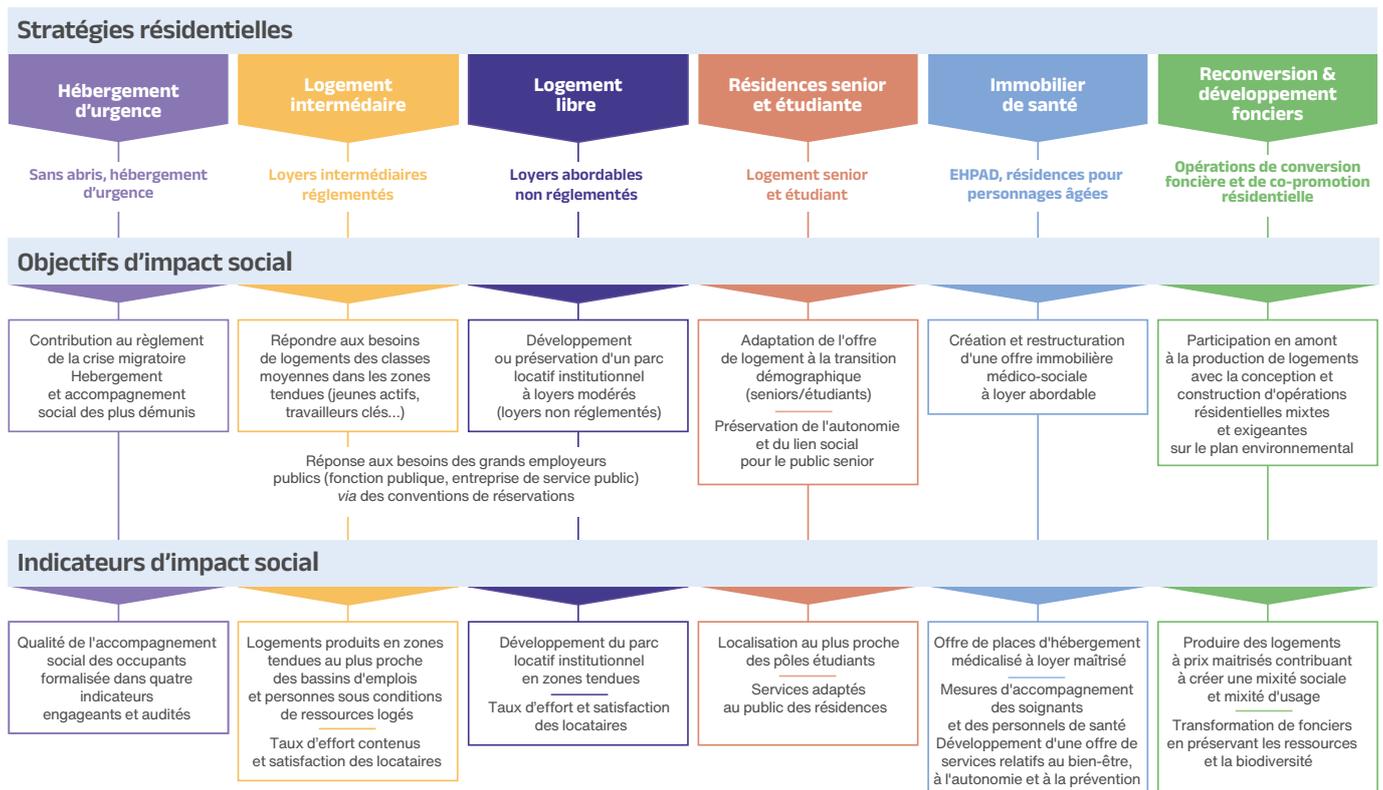
AMPERE Gestion gère aujourd'hui des fonds immobiliers déclarés ou agréés ainsi que des mandats, dont les stratégies de gestion font appel aux savoir-faire de CDC Habitat et de la Caisse des Dépôts, dans les domaines du logement, de l'hébergement d'urgence, des résidences gérées pour étudiants et seniors et des établissements médico-sociaux. L'accent est tout particulièrement mis sur le logement abordable répondant à une demande sociétale.

Pour AMPERE Gestion comme pour l'ensemble du groupe CDC Habitat, l'immobilier résidentiel n'est pas seulement une activité de gestion d'actifs, c'est aussi un engagement sociétal qui se traduit dans la culture des équipes, dans le projet d'entreprise et dans une politique d'investissement socialement responsable exigeante et en constante amélioration. Chaque fonds ou mandat géré répond à un besoin d'intérêt général et intègre une dimension sociétale majeure avec des objectifs d'amélioration du cadre de vie de ses locataires, mesurée et faisant l'objet de *reportings* qualitatifs et quantitatifs réguliers.

2.1

Panorama des stratégies résidentielles, des objectifs et indicateurs d'impact social associés

AMPERE Gestion développe les stratégies d'investissement et de gestion suivantes :



2.2

Des typologies résidentielles adaptées aux enjeux sociétaux

AMPERE Gestion identifie et quantifie des besoins résidentiels émanant de publics diversifiés et oriente ses investissements vers les différentes typologies immobilières résidentielles à même d'y répondre.

De plus, l'offre résidentielle fait l'objet d'une démarche d'évaluation continue afin de correspondre à des réalités sociodémographiques sans cesse mouvantes (évolution de la composition des ménages, nouvelles formes de travail, vieillissement de la population, etc.) ainsi que de thèses d'impact formulées pour les différentes typologies d'actifs.

2.2.1

Le logement intermédiaire : produire des logements abordables dans les métropoles

Créés en 2014, les logements intermédiaires permettent aux classes moyennes, n'ayant pas accès au parc social, de se loger dans les zones tendues, en bénéficiant de loyers décotés en moyenne de 10 à 15 % par rapport aux loyers de marché.

AMPERE Gestion a créé plusieurs fonds soutenant la production et à la gestion de logements intermédiaires : 21 289 logements intermédiaires sont aujourd'hui sécurisés dont 16 316 en exploitation.

Au-delà des objectifs financiers, ces fonds s'inscrivent dans une perspective d'utilité sociale :

- répondre à un besoin d'intérêt général, en produisant des logements abordables dans les zones où les loyers sont les plus chers, proposant ainsi une offre adaptée aux classes moyennes, à des loyers inférieurs à ceux du marché,
- participer à la transition énergétique et à la construction d'une ville plus durable en se fixant des normes exigeantes de construction,
- rééquilibrer le paysage de l'investissement résidentiel en facilitant le retour des institutionnels, plus à même que les particuliers d'entretenir dans la durée un patrimoine de qualité.

Exemple de thèse d'impact formalisée pour le logement intermédiaire et abordable :

Thèse d'impact		■ Répondre au besoin de logements abordables pour les classes moyennes au sein des zones les plus tendues par la construction neuve, la rénovation ou la transformation d'actifs immobiliers tertiaires en logements	
Publics visés		■ Classes moyennes et travailleurs clés	
Intentionnalité		■ Offrir une réponse pérenne aux besoins spécifiques des jeunes actifs et des salariés à revenus moyens qui ne peuvent pas accéder au parc social, mais dont les ressources sont insuffisantes pour se loger confortablement sur le marché libre, dans des grandes agglomérations où les loyers sont élevés	
Additionnalité		<ul style="list-style-type: none"> ■ Proposer des logements abordables et intermédiaires (pour les logements intermédiaires les loyers seront plafonnés et décotés de -10 % en moyenne par rapport au loyer de marché) et accroître ainsi le pouvoir d'achat des ménages ■ Sélectionner des localisations au plus près des bassins d'emplois et en zones tendues et ainsi réduire les trajets domicile - travail ■ Louer des logements neufs ou rénovés, alignés sur les meilleurs standards du marché, accroître le confort des locataires et garantir une consommation énergétique maîtrisée 	
Mesure		Indicateurs quantitatifs	Indicateurs qualitatifs
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements abordables et intermédiaires créés ■ Nombre d'occupants logés et réponse aux besoins des zones où l'offre est limitée ■ Économie de loyer réalisée par rapport au loyer de marché ■ Taux d'effort moyen des locataires ■ Taux de satisfaction moyen des locataires 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Cotation FAM des territoires (Très porteur, Porteur...) ■ Types et proximité (distance) des transports ■ Dispositifs de mobilité douce au sein des projets (locaux vélos, transport fluvial...)

2.2.2

Le logement locatif libre : produire des logements de qualité pour tous les ménages dans les marchés les plus tendus

Dans les marchés tendus où la réalisation de logements intermédiaires est rendue difficile, le développement d'une offre de logement locatif libre est une solution pertinente, car elle permet de diversifier l'offre résidentielle dans les collectivités.

Ce type de logement est disponible immédiatement pour les potentiels locataires, et ne fait pas l'objet de listes d'attente comme cela peut être le cas dans le parc social.

Ces logements sont ainsi proposés à l'ensemble des ménages, sans conditions de plafond de ressources, et sont localisés essentiellement dans les territoires les plus tendus, au cœur des zones d'activités économiques et d'emploi.

Le logement locatif libre permet ainsi d'apporter une mixité sociale dans les territoires et représente un maillon essentiel dans le parcours résidentiel qu'AMPERE Gestion valorise dans certains de ces fonds et mandats dédiés.

2.2.3

Les résidences étudiantes : proposer des logements adaptés aux étudiants

Face à la pénurie de logements étudiants, les résidences gérées étudiantes constituent une réponse adaptée à l'enjeu de compétitivité internationale de l'enseignement et de la recherche français. Elles apportent également une réponse à un besoin social sur les zones les plus tendues tout en proposant une offre qui participe à la mixité des quartiers.

Les résidences étudiantes s'inscrivent dans la volonté des politiques publiques de proposer des logements adaptés aux étudiants, situés au cœur des métropoles, à proximité des pôles d'enseignement, de recherche et des transports. Il s'agit d'opérations exemplaires en termes de qualité environnementale et sociale et d'exploitation.

Elles s'intègrent comme une poche de diversification dans les stratégies d'investissement de fonds ou de mandats.

2.2.4

Les résidences gérées senior : s'adapter au vieillissement de la population

Les résidences seniors constituent une réponse au besoin de développement de l'hébergement adapté aux personnes âgées. Elles visent une population de seniors ne souhaitant ou ne pouvant plus rester à domicile (contraintes financières, volonté de changer de logement suite au décès du conjoint, solitude...) mais qui ne sont pas dépendantes. Elles complètent ainsi l'offre médicalisée des Ehpad sur laquelle se concentrent désormais les fonds publics.

Les résidences gérées constituent une réponse à une tendance démographique de long terme et proposent une offre adaptée en termes de services attendus par la population senior :

- une offre qui participe à la mixité des quartiers et qui vise à localiser les résidences au plus près des services et des transports,

- une réponse à un besoin social : le vieillissement de la population, avec un moyen d'infrastructure d'hébergement et de service dédiés à cette population.

Les résidences s'intègrent dans le parcours résidentiel des seniors et complètent les politiques publiques qui se concentrent désormais sur la dépendance. Il s'agit d'opérations exemplaires en termes de qualité environnementale.

Elles s'intègrent également comme une poche de diversification dans les stratégies d'investissement de fonds ou de mandats.

2.2.5

Les résidences de *coliving* : le reflet résidentiel de nouvelles réalités sociétales

S'adressant majoritairement aux jeunes actifs ou aux seniors, les résidences de *coliving* constituent une nouvelle classe d'actifs mêlant espaces privatifs, en particulier chambres et salles de bains, et espaces communs, tels que des salons, des salles de sport, des cuisines...

Répondant notamment aux évolutions sociétales liés aux nouveaux modes de travail (nomadisme, travail en free-lance, flexibilité accrue) et à l'allongement de la durée de vie en bonne santé pour les seniors, les résidences de *coliving* simplifient l'accès au logement au cœur des grandes métropoles pour les publics concernés grâce à la construction et à la réhabilitation de lieux de vie entièrement conçus pour répondre à leurs attentes et leurs besoins.

Pour les jeunes actifs, les résidences de *coliving* permettent d'éviter d'être confrontés aux obstacles à l'accès au marché locatif classique, tout en leur facilitant leur mobilité résidentielle au gré de leurs évolutions de carrière, grâce à des baux plus souples (durée d'engagement, conditions d'accès).

Pour les seniors, le *coliving* permet de maintenir un lien social et de rompre l'isolement, tout en préservant l'indépendance de chacun. AMPERE Gestion s'associe ainsi avec des opérateurs spécialisés chargés d'assurer la gestion au quotidien de ce type de résidence, en répondant au cahier des charges ambitieux développé par la société de gestion.

Thèse d'impact formulée pour les résidences de *coliving* destinées aux jeunes actifs :

<p>Thèse d'impact</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Répondre aux évolutions sociétales (télétravail, décohabitation, recherche de liens sociaux) avec la production de nouveaux modes d'habitat collectif (<i>coliving</i>, résidences avec services) ■ Répondre aux besoins en logement des jeunes, tout en accompagnant le développement des acteurs de la filière 	
<p>Publics visés</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Jeunes actifs urbains 	
<p>Intentionnalité</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Produire une offre résidentielle innovante répondant aux nouveaux modes de travail et aux évolutions socio-démographiques (diminution de la taille moyenne des ménages : phénomène de décohabitation, augmentation du nombre de divorces, flexibilité des modes de travail, recherche de nouveaux lieux de sociabilisation) ■ Simplifier l'accès au logement au cœur des grandes métropoles en construisant et en réhabilitant des lieux de vie entièrement conçus pour les personnes qui les habiteront avec le développement de logements équipés avec services 	
<p>Additionnalité</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contribuer au développement économique de modèles d'exploitation émergents et innovants et accompagner de nouvelles initiatives sur des segments de marché ■ Tester l'adéquation des solutions entre des nouveaux besoins / nouvelles demandes et des nouveaux usages / nouveaux types d'habitat 	
<p>Mesure</p> 	<p>Indicateurs quantitatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements en résidences <i>coliving</i> / résidences avec services créés ■ Nombre de nouveaux acteurs économiques / exploitants soutenus ■ Taux de satisfaction moyen des locataires ■ % de résidences situées dans les territoires les plus en demande ■ % de logements disposant d'un espace extérieur ■ Types et proximité (distance) des transports 	<p>Indicateurs qualitatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Types de services et de lieux de vie proposés aux occupants ■ Dispositifs de mobilité douce au sein des projets (locaux vélos, transport fluvial...)

Thèse d'impact formulée pour les résidences de *coliving* destinées aux seniors :

<p>Thèse d'impact</p> 	<p>■ Répondre aux nouvelles demandes d'habitat senior partagé « Il faut sortir d'un choix binaire entre l'Ehpad et le domicile, en développant des formes alternatives et accessibles de prise en charge. » (Rapport Libault, mars 2019, Concertation grand âge et autonomie)</p>	
<p>Publics visés</p> 	<p>■ Seniors fragiles, pré-fragiles ou en perte d'autonomie (GIR 3-5) en demande de lien social</p>	
<p>Intentionnalité</p> 	<p>■ Produire une offre résidentielle pour les seniors adaptée au vieillissement de la population, préservant les liens sociaux, permettant de rompre l'isolement et l'insécurité, et de regagner et stabiliser son autonomie</p> <p>■ Trouver une alternative à l'Ehpad en développant des formes d'habitat alternatives et accessibles de prise en charge</p>	
<p>Additionnalité</p> 	<p>■ Soutien au développement de forme d'habitat partagé permettant une alternative à l'Ehpad, maillon manquant entre le maintien à domicile et l'Ehpad via la création de petites unités d'habitation à taille humaine</p> <p>■ Soutien à l'innovation pour le bien vieillir</p>	
<p>Mesure</p> 	<p>Indicateurs quantitatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements adaptés aux seniors créés ■ Nombre de logements accessibles et adaptés PMR ■ Nombre de nouveaux acteurs économiques / exploitants soutenus ■ Nombre de personnel en ETP par résident 	<p>Indicateurs qualitatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mesure du bien-être des personnes âgées et des aidants personnels ■ Proximité des services, commerces ■ Types de services / animations / partenariats locaux proposées aux occupants ■ Type de lieux de vie proposés aux occupants

2.2.6

Les établissements médico-sociaux : restructurer l'immobilier médico-social français

Cette classe d'actif, comme le logement dans sa globalité, constitue une infrastructure sociale qui répond à un besoin croissant des personnes âgées, complémentaire aux résidences gérées seniors : la prise en charge de la dépendance et l'accompagnement des soignants par le développement d'une offre adaptée.

Ainsi, les établissements médico-sociaux tels que les Ehpad répondent à un besoin social de plus en plus prégnant qui s'articule à deux niveaux : la prise en charge d'une population vieillissante et dépendante d'une part, mais également l'accompagnement des soignants et des personnels de santé d'autre part.

2.2.7

L'hébergement d'urgence

Lancé en 2017, « Hémisphère » est le premier fonds à impact social. Afin de répondre à la crise de l'hébergement d'urgence, Hémisphère, doté d'une capacité d'investissement de 200 millions d'euros rachète ainsi des hôtels économiques qui sont réhabilités et restructurés pour offrir un hébergement avec accompagnement social aux personnes sans domicile fixe ou aux demandeurs d'asile.

Le fonds a déjà financé plus de 6 600 places d'hébergement d'urgence gérées par Adoma, filiale de CDC Habitat. Dans une logique de titre à impact social, une partie de la rémunération des investisseurs dépend d'objectifs non-financiers. Quatre objectifs sociaux sont ainsi poursuivis : la scolarisation des enfants, l'accès aux droits sociaux, la personnalisation de l'accompagnement (signature d'un projet personnalisé) et l'accompagnement des ménages vers un logement pérenne. Leur niveau atteint est contrôlé par un audit indépendant.

2.2.8

La reconversion et le développement fonciers

Dans un contexte de rareté foncière, de baisse de la production de logements neufs à prix maîtrisé dans les zones les plus tendues et du déploiement de la démarche zéro artificialisation nette⁵, AMPERE Gestion se positionne en amont de la chaîne de production de logements dans la stratégie de certains fonds et mandats afin d'accélérer la mobilisation du foncier et la transformation de bureaux pour produire du logement.

En lien avec les objectifs ESG poursuivis par AMPERE Gestion, l'intérêt d'être présent très en amont sur ce type de projets de conversion foncière est triple :

- accroître les capacités de production de logements neufs à haute performance énergétique et environnementale, et plus particulièrement sociaux et abordables dans les zones les plus tendues,
- accélérer la conversion des fonciers, tout en limitant l'étalement urbain,
- accompagner les politiques publiques de la ville, tant nationales que locales.

Ainsi, cette stratégie singulière cherche à répondre à un vrai enjeu d'urbanisme : convertir du foncier, transformer des bureaux et accélérer la co-promotion immobilière pour construire plus de logements en zone tendues sans étaler la ville ni aggraver l'artificialisation des sols.

5 - Zéro artificialisation nette (ZAN) est une démarche issue du plan biodiversité en 2018 et de la Convention citoyenne sur le climat en 2020. L'objectif est de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

3

Stratégie climatique et environnementale

Conscients de l'urgence climatique, le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion se fixent l'objectif de suivre une trajectoire climatique 1,5 °C, conformément aux Accords de Paris de 2015. En complément du plan stratégique énergétique défini en 2008, le Groupe a défini un plan stratégique climat (PSC) en 2022 pour accélérer la décarbonation du patrimoine immobilier.

Conçu pour couvrir l'ensemble des activités et des postes d'émission carbone, ce PSC est axé autour de trois volets : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation du patrimoine au changement climatique et la préservation de la biodiversité.

3.1

L'atténuation du changement climatique

Depuis les débuts de l'ère industrielle, les activités humaines se sont accompagnées d'une augmentation considérable des émissions de gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère, provoquant une hausse de sa concentration en CO₂ se traduisant par une accélération du changement climatique et du réchauffement du climat.

L'atténuation du changement climatique désigne donc toutes les mesures qui freinent ou enravent la hausse des émissions de CO₂ afin de limiter le réchauffement du climat.

Pour le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion, les mesures relatives à l'atténuation du changement climatique sont définies dans le Plan Bâtiment Énergie. Conçu en 2022 comme un plan d'action sur l'exploitation, la rénovation du parc et sur le développement, le Plan Bâtiment Énergie est construit autour de deux axes :

- l'axe Bâtiment limite l'impact carbone des matériaux de construction et de rénovation des logements en privilégiant les matériaux biosourcés, l'économie circulaire, les circuits locaux, la durabilité des bâtiments et la préservation des ressources,

- l'axe Énergie agit sur la consommation d'énergie et les émissions associées pour l'exploitation des résidences et s'appuie sur la diminution des besoins, la performance des systèmes énergétiques, la décarbonation des énergies et le recours aux énergies renouvelables de récupération, la sobriété énergétique et le plan de lutte contre la précarité énergétique.

En pratique, les mesures d'atténuation du changement climatique se traduisent par :

■ Pour le patrimoine existant présent en portefeuille

Pour les bâtiments du patrimoine existant ayant des performances énergétiques non alignées avec les objectifs climatiques poursuivis par CDC Habitat et AMPERE Gestion, des programmations de travaux ambitieuses sont définies en accord avec les préconisations des thermiciens réalisant systématiquement des audits énergétiques préalablement, en cherchant à concilier les objectifs suivants :

- éradiquer les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE) d'ici 2025, les logements dont l'étiquette DPE est E font l'objet d'opérations d'amélioration concomitamment aux logements classés F et G,
- viser un niveau de performance BBC Rénovation (80 kWhEP/m²/an en moyenne),
- cibler une performance « carbone » moyenne pour le portefeuille géré de 15 kgCO₂/m²/an,
- diminuer le besoin en énergie en travaillant sur l'enveloppe des bâtiments,
- mettre en place des systèmes techniques performants et efficaces, en étudiant systématiquement la possibilité de changer le type de chauffage vers une énergie moins émissive en gaz à effet de serre (gaz vers chauffage urbain ou électricité par exemple),
- développer le recours aux énergies renouvelables (réseaux de chaleur, installations photovoltaïques, biomasse, solaire thermique...).

■ Pour le patrimoine neuf acquis en VEFA

Suite à l'entrée en vigueur de la RE 2020, le Groupe a pris comme objectif de viser la cible réglementaire de 2025 dès 2023 pour 25 % des opérations immobilières neuves et d'atteindre 50 % de nouveaux projets immobiliers cible 2025 dès 2024. La cible 2028 sera également progressivement anticipée dès 2025. La stratégie mise en œuvre par le Groupe vise ainsi à agir sur le choix des énergies, sur la performance de l'enveloppe du bâtiment notamment à travers le choix des matériaux, ainsi que sur les équipements.

■ Suivi des performances énergétiques du patrimoine

AMPERE Gestion déploie progressivement sur une partie de ses fonds et mandats un suivi des consommations énergétiques réelles, en partenariat avec l'opérateur Deepki, spécialisé dans la collecte des données énergétiques du monde immobilier.

À ce jour, huit fonds représentant 50 % des encours sous gestion sont paramétrés dans l'outil de suivi de Deepki.

Deepki permet de collecter et de suivre les consommations d'énergie (électricité, gaz, réseau de chaleur) et d'eau à partir :

- des contrats souscrits en direct (électricité parties communes, gaz collectif, etc.),
- des gestionnaires de réseaux (ENEDIS et GRDF) afin de récupérer les données pied d'immeuble et donc les consommations des locataires.

Conformément à la démarche ISR déployée par AMPERE Gestion, la comparaison entre les données énergétiques réelles et théoriques issues des DPE sera systématiquement réalisée, permettant d'identifier d'éventuels écarts par rapport à la consommation théorique et de prévoir le déploiement d'actions de sensibilisation et de formation auprès des locataires.

3.2

L'adaptation du patrimoine au changement climatique

L'adaptation au changement climatique a pour but de réduire les impacts inévitables du changement climatiques sur les humains et leur environnement afin de les rendre supportables. Cela inclut autant les effets du réchauffement que du changement climatique.

Ainsi, le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion mettent en œuvre progressivement une stratégie d'adaptation au changement climatique et de développement de ses standards et actions en vue de renforcer la résilience du patrimoine.

Une méthodologie d'évaluation des risques climatiques physiques, d'évaluation de la vulnérabilité liée au climat et de définition de solutions d'adaptation adaptée aux caractéristiques des bâtiments résidentiels a été élaborée par les experts de la direction du patrimoine groupe de CDC Habitat et la société Resalliance.

Cette méthodologie d'évaluation et d'analyse des risques climatiques du patrimoine immobilier est déclinée en trois niveaux :

- le calcul de l'exposition, qualifiant l'intensité ainsi que l'occurrence de treize aléas climatiques (aléas météorologiques et risques naturels). Ce score est déterminé à l'échelle de la commune en France métropolitaine à horizon 2050, au regard de la période actuelle de référence et selon deux scénarios définis par le groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) RCP (« *Representative Concentration Pathway* », trajectoires représentatives de concentration) 4.5 (*scénario avec des émissions de gaz à effet de serre intermédiaires*) et 8.5 (*scénario pessimiste avec des émissions de gaz à effet de serre croissantes*),
- le calcul de criticité, intégrant le score d'exposition et le score de vulnérabilité, tenant compte des éléments techniques du bâti ; et

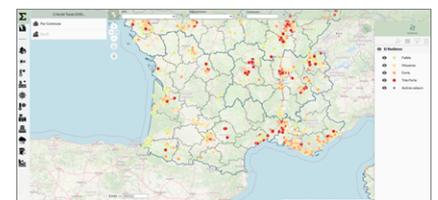
- le diagnostic de performance résilience (DPR), mis en œuvre en fonction du score de criticité. À l'image du diagnostic de performance énergétique (DPE), ce diagnostic a pour vocation de qualifier le niveau de résilience actuel d'un bâtiment, de proposer des actions adaptées et de qualifier le niveau de résilience potentiel si ces actions sont menées.

Par ailleurs, une analyse de l'exposition aux aléas climatiques futurs des opérations neuves est systématiquement demandée afin d'identifier et de mesurer l'exposition des constructions aux quatre aléas climatiques de la taxonomie européenne (vague de chaleur, sécheresse subsidence, inondations, recul du trait de côte) et d'anticiper l'adaptation du patrimoine neuf face à ces aléas climatiques futurs. Toute opération présentant une exposition très forte à un de ces aléas devra ainsi justifier d'une adaptation de la construction, soit par une attestation d'alignement taxinomie produite par le commissaire aux comptes du promoteur pour les VEFA, soit par une certification avec un profil ou une mention taxonomie pour les VEFA et Moi.

Niveau 1 Calcul de l'exposition



Niveau 2 Calcul de criticité



Niveau 3 Diagnostic de performance résilience



3.3

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Au cours des deux derniers siècles, l'activité humaine et l'exploitation déraisonnée des ressources naturelles ont eu pour conséquence d'entraîner une accélération de la perte de biodiversité dans des proportions telles que l'éventualité d'une sixième extinction de masse ne peut être totalement écartée.

Cinq grandes pressions liées à l'activité humaine ont été identifiées parmi les causes de la perte de biodiversité et le secteur de l'immobilier et de la construction est lié à chacune d'entre elles :

- la destruction et le changement d'usage (artificialisation) des sols : la construction de bâtiments et d'infrastructures participe à la fragmentation des espaces naturels et des corridors écologiques, en créant des obstacles aux déplacements naturels, à la dissémination ou à l'accès aux ressources alimentaires des espèces,
- la surexploitation des ressources : les besoins en matériaux et leur extraction (granulats, sable, bois, métaux, etc.) pour la construction des bâtiments entraînent une pression et une destruction des milieux naturels,
- le changement climatique global dû aux émissions de gaz à effet de serre par les bâtiments tout au long de leur cycle de vie,
- la pollution des eaux, du sol et de l'air : malgré les progrès accomplis, les chantiers de construction peuvent encore être sujets à l'utilisation de matériaux polluants ou entraîner des rejets de substances toxiques dans les milieux naturels. D'autre part, les bâtiments sont également sources de pollution lumineuse ou sonore perturbant et modifiant les comportements des espèces animales,

- l'introduction d'espèces exotiques envahissantes : la construction de bâtiments et leur aménagement extérieur est susceptible d'entraîner l'introduction d'espèces exotiques envahissantes dans les milieux alentour. Ces espèces envahissantes peuvent entrer en compétition avec les espèces autochtones et provoquer leur disparition.

Pour réaffirmer le positionnement sur cet enjeu essentiel, le groupe CDC Habitat a signé la charte « Entreprises engagées pour la nature » en 2021 et a élaboré en 2022 un plan d'actions visant à respecter les dix principes de la charte.

Quatre engagements ont été retenus dans le cadre de la stratégie biodiversité du Groupe :

- éviter l'étalement urbain et lutter contre l'artificialisation des sols,
- renforcer la présence de la nature et favoriser la biodiversité,
- améliorer la qualité de vie des locataires dans une démarche inclusive,
- favoriser la prise en compte de la biodiversité dans les processus à travers la montée en compétences des collaborateurs.



3.3.1

Évaluer l'étalement urbain : limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour préserver la biodiversité

Dans le cadre de la politique ISR, les fonds sélectionnent en priorité des opérations en VEFA ne contribuant pas ou faiblement à l'étalement urbain. Ainsi, pour limiter son impact sur la biodiversité, le groupe CDC Habitat a développé un outil d'aide à la décision qui permet de qualifier le niveau de participation à l'étalement urbain des nouveaux projets de construction. L'outil est systématisé pour chaque construction neuve et qualifie les caractéristiques d'un projet pour éviter de contribuer aux conséquences les plus néfastes de l'étalement urbain.

Cette analyse tient compte de trois paramètres : la stratégie de développement, l'utilisation antérieure de la parcelle et les caractéristiques du projet de construction. Cet outil permet donc d'écarter les projets résultant en une consommation excessive d'espaces naturels et agricoles.

3.3.2

Favoriser la nature en ville : inclure la biodiversité dans les projets

La présence de la nature en ville procure de multiples bénéfices. La proximité d'espaces verts ou l'inclusion d'espaces verts dans les lieux de vie apporte une réelle amélioration du cadre de vie des résidents (notion de biophilie), tout en permettant de mieux inclure les projets immobiliers dans leur environnement naturel en limitant la fragmentation des corridors écologiques, mais aussi en limitant l'effet d'îlot de chaleur en ville provoqué par la minéralisation et la bétonisation des espaces.

Ainsi, dans le cadre de sa politique d'investissement, AMPERE Gestion valorise les projets présentant des dispositifs favorisant la biodiversité, en particulier les plantations en pleine terre, ou, à défaut, les toitures ou façades végétalisées ou d'autres dispositifs. Les projets présentant une labellisation axée sur la biodiversité sont également fortement valorisés.

3.3.3

Améliorer la qualité de vie des locataires dans une démarche inclusive

Dans le cadre de sa stratégie biodiversité, le groupe CDC Habitat souhaite encourager et faciliter le déploiement d'actions à destination des locataires en les associant dans la démarche et en les sensibilisant dès leurs entrées dans les lieux. Le Groupe entend notamment :

- rendre accessible les services rendus par la nature aux locataires, en déployant notamment des supports de formation dédiés (livrets éco-gestes dédiés à la biodiversité...),
- associer les habitants aux réflexions sur les travaux de conception, d'aménagement, de gestion et d'appropriation des futurs espaces communs (concertation, co-construction, sciences participatives) et soutenir et accompagner les projets expérimentaux,
- développer des partenariats avec des associations spécialistes de la biodiversité ou de l'agriculture urbaine,
- identifier les surfaces disponibles pour accueillir des actions en faveur de la biodiversité et/ou de l'agriculture urbaine.

3.3.4

Favoriser la prise en compte de la biodiversité dans les processus à travers la montée en compétences des collaborateurs

Afin d'améliorer la prise en compte de la biodiversité dans toute la chaîne de valeur, il est indispensable de renforcer la montée en compétences de chaque collaborateur.

- Le Groupe a mis en place une formation interne dédiée à la biodiversité à destination du personnel de proximité. Il s'engage à ce titre à former systématiquement ce personnel lors du déploiement du contrat de gestion durable des espaces verts et vise a minima 50 % du personnel cible d'ici 2025.
- Afin d'assurer le déploiement d'actions sur les constructions neuves et les réhabilitations, les besoins de formation seront identifiés pour les filières métiers Développement et maîtrise d'ouvrage.
- Enfin dans le cadre de sa démarche RSE, le Groupe renforcera les actions de sensibilisation générales des collaborateurs sur les thématiques environnementales et biodiversité à travers l'animation d'actions annuelles.

4

Mise en œuvre de la politique ISR

4.1

Organisation et gouvernance de la fonction ISR au sein d'AMPERE Gestion et de CDC Habitat

4.1.1

Directoire d'AMPERE Gestion

Le directoire d'AMPERE Gestion est composé de Nathalie CAILLARD (présidente d'AMPERE Gestion), Marc PETILLOT (directeur général) et Florian DELATTE (directeur financier).

Le directoire détermine les orientations stratégiques d'AMPERE Gestion sur l'ensemble des thématiques relatives à l'investissement socialement responsable et veille à leur mise en œuvre.

La politique d'investissement socialement responsable d'AMPERE Gestion, la politique d'engagement à l'égard des parties prenantes ainsi que la méthodologie d'analyse, d'évaluation ESG et de *reporting* ESG des FIA / mandats sont examinées et validées par le directoire d'AMPERE Gestion.

4.1.2

Responsabilité opérationnelle

La responsabilité opérationnelle est confiée à :

- Lucile TRYSTRAM, responsable ISR et gérante responsable du pôle des fonds de logements intermédiaires (~30 % du temps dédiés à l'ISR), rattachée à la présidente du directoire d'AMPERE Gestion,
- Pierre BERMOND, responsable de projets ISR/ESG, rattaché à Lucile TRYSTRAM,
- Vincent VOUTE, responsable de projets ISR/ESG, rattaché à Lucile TRYSTRAM,

- Vincent DUBOS, ingénieur de la performance énergétique et environnementale, mis à disposition d'AMPERE Gestion à hauteur de 90 % en ETP et en charge du pilotage de la performance énergétique des portefeuilles et de son amélioration.

Cette équipe opérationnelle est en charge de la structuration de la démarche ISR d'AMPERE Gestion, du déploiement de la stratégie ISR des fonds et mandats gérés, de la réalisation des évaluations ESG des actifs des fonds et mandats et de la réalisation des *reportings* ESG selon les formats attendus pour chacun des fonds et mandats.

4.1.3

Organisation et gouvernance de la fonction ISR au sein de CDC Habitat

La responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) est rattachée au directeur général du groupe CDC Habitat, membre du directoire de CDC Habitat. Il assure la présidence de la commission d'orientation RSE, qui regroupe l'ensemble des directeurs des équipes support et opérationnelles ainsi que l'ensemble des métiers du Groupe (logement intermédiaire, social, très social, gestion de fonds) avec des représentants des différentes entités du Groupe. Cette commission se réunit trois à quatre fois par an pour statuer sur les orientations RSE du Groupe.

AMPERE Gestion y est représentée au titre de son activité de gestion pour le compte de tiers.

Le pôle RSE, rattaché à la direction générale de CDC Habitat, compte trois ETP en charge des sujets RSE et ISR pour le groupe.

4.2

Contrôle de la politique ISR au sein d'AMPERE Gestion

Le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) s'assure de la cohérence et du respect du dispositif par un contrôle de second niveau sur l'ensemble du dispositif ISR. Il veille en particulier à la permanence des méthodes et des outils pour s'assurer de la cohérence du dispositif dans le temps.

Il est amené à se prononcer sur les éventuelles évolutions du dispositif et à préconiser une information des investisseurs concernés lorsque cela lui paraît nécessaire au regard des principes de transparence et d'information.

Les indicateurs de risques ISR sont intégrés aux cartographies des risques de chaque FIA / mandat. Le suivi des indicateurs de risques ISR est réalisé sur une base semestrielle pour chaque FIA / mandat au travers des *reportings* de risques. Le cas échéant, des contrôles périodiques de 3^e niveau sont réalisés par un cabinet indépendant sur une base pluriannuelle.

4.3

Processus d'intégration, d'analyse et de pilotage des critères ESG

1 Stratégie d'investissement	Processus d'investissement et de gestion		
<p>Objectifs financiers et d'impact formalisés dans la thèse d'investissement du fonds</p> <p>Cadre d'objectifs et d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Politique ISR d'AMPERE Gestion ■ Objectifs et engagements internationaux 	<p>2 Études et due-diligences préalables à l'acquisition</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Évaluation extra-financière : notation ESG selon la procédure ISR d'AMPERE Gestion (note minimale pour l'inclusion dans le fonds) ■ Analyse des caractéristiques sociales, techniques et environnementales et conformité aux objectifs ESG du fonds ■ Analyse des leviers d'amélioration le cas échéant ■ Prise en compte des risques de durabilité 	<p>3 Décision d'investissement et construction du portefeuille</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Comité de pré-investissement et d'investissement ■ Validation de l'opportunité et le cas échéant du plan d'amélioration associé ■ Intégration de l'actif au portefeuille du fonds 	<p>4 Suivi des investissements</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Évaluation extra-financière : notation ESG en phase de gestion selon la procédure ISR d'AMPERE Gestion ■ Suivi des indicateurs ESG clés et de la performance extra-financière du fonds ■ Suivi des principales incidences négatives ■ Déploiement de la politique d'engagement envers les parties prenantes
<p>5 Communication et reporting relatifs aux impacts</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ■ Reporting établi conformément aux références réglementaires et aux référentiels de place ■ Comparaison des résultats du portefeuille aux objectifs ESG définis au préalable par le fond ■ Évaluation de l'impact social et environnemental social du fonds et mesure de sa contribution au développement d'une économie durable et solidaire 			

4.3.1

Définition et formalisation de la stratégie et des objectifs en matière d'investissement à impact et d'investissement socialement responsable

Pour chaque FIA et mandats, les engagements et les objectifs ESG sont élaborés en tenant compte des éléments suivants :

- la politique ISR d'AMPERE Gestion et de sa raison d'être,
- les enjeux ESG spécifiques pertinents et applicables au(x) actifs éligibles au fonds : logement intermédiaire, logement libre, résidence gérée sénior, résidence gérée étudiant, *coliving*, résidence pour personnes âgées et établissements médico-sociaux portage foncier,
- les attentes des investisseurs du FIA / mandat sur les aspects suivants :
 - critériologie et évaluation ESG (choix des critères ESG, mise en œuvre d'un dispositif d'évaluation en phase d'acquisition et/ou de gestion),
 - *reporting* ESG (critères ESG, fréquence et modalités du *reporting*),
 - démarches d'engagement vis-à-vis de parties prenantes du fonds ou du mandat,

- engagements institutionnels vis-à-vis de *reporting* de place (GRESB par exemple), de labellisation (label ISR par exemple) ou de normes de *reporting* de place (INREV par exemple).

La stratégie et les objectifs ESG de chaque FIA et mandat s'inscrivent donc dans le cadre la politique d'investissement socialement responsable d'AMPERE Gestion et de la démarche de responsabilité sociétale de l'entreprise de CDC Habitat⁶.

Les dispositions de chaque FIA et mandat en matière d'engagements institutionnels, d'engagements auprès des parties prenantes, d'évaluation ESG et de *reporting* ESG sont formalisés dans la documentation contractuelle et, le cas échéant, réglementaire des FIA et mandats gérés par AMPERE Gestion (contrat investissement et pacte d'associés, mandat de gestion, thèse d'investissement, contrat d'assistance, de conseil et mandat de gestion locative avec les *property managers*...).

4.3.2

Processus d'analyse et d'évaluation ESG

4.3.2.1 – Principaux généraux de l'évaluation ESG des actifs

La démarche d'évaluation des actifs vise à déterminer une performance extra-financière des actifs, s'appuyant sur des critères ESG et examinée à la lumière des éléments suivants :

- les enjeux spécifiques au(x) sous-jacent(s) constituant le fonds (logement intermédiaire, logement libre, résidence gérée sénior, résidence gérée étudiant, résidence pour personnes âgées et établissement médico-social). 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. Ils sont précisés dans la politique d'investissement socialement responsable d'AMPERE Gestion ;
- les objectifs ESG établis par chaque FIA / mandats dans le cadre de la politique d'investissement et de gestion des FIA / mandats.

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.

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 / mandats (objectifs ESG, stratégie de sélection établie ou non sur une note ESG minimale selon les fonds concernés).

6 - <https://www.cdc-habitat.com/nos-engagements/un-operateur-responsable.html>

4.3.2.2 – Phase d'acquisition des actifs

AMPERE Gestion a mis en œuvre un recensement systématique, formalisé et exhaustif d'analyse des caractéristiques ESG des actifs à l'acquisition (pour les logements, les résidences gérées, les Ehpad et les actifs médico-sociaux). Ces caractéristiques extra-financières reposent sur des indicateurs qualitatifs et quantitatifs déployés à travers des outils formalisés (internes ou externes) et selon un processus normalisé et systématique.

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.

Il se déploie selon les spécificités suivantes :

- dans le cas des actifs neufs, la notation ESG structurée en deux parties : un volet acquisition et un volet gestion :
 - le volet acquisition est déployé lors du comité de préinvestissement et d'investissement, ou bien après la transaction le cas échéant,
 - le volet gestion est déployé à compter d'un an après la mise en exploitation de l'immeuble et les années suivantes.
- dans le cas des actifs existants, l'acquisition et la prise en gestion sont concomitantes. L'évaluation est réalisée selon le volet acquisition sous réserve de la disponibilité des informations au moment de l'acquisition ou selon le volet gestion de la grille d'évaluation, dans le délai nécessaire pour collecter les informations relatives à l'exploitation,

- lorsque les analyses techniques se poursuivent après l'acquisition, l'évaluation ESG est finalisée lorsque l'ensemble des informations nécessaires sont disponibles (ensemble des audits et revues techniques et réglementaires réalisés). Toutefois, une première évaluation est toujours réalisée avant acquisition sur la base des données disponibles.

La notation ESG peut n'être déployée que sur une partie réduite des actifs sourcés et analysés par le comité de préinvestissement en excluant les actifs non éligibles ou ceux pour lesquels les gérants ont donné un avis préalable négatif. Cela s'applique en présence d'un grand nombre de dossiers à traiter dans un souci d'efficacité.

Les grilles sont déclinées en fonction de la typologie résidentielle de l'actif : logement intermédiaire, logement abordable contractualisé, résidence gérée senior, résidence gérée étudiant, actifs médico-sociaux.

À l'acquisition, tous les actifs sont évalués de façon systématique selon la grille normalisée correspondant à leur typologie résidentielle et indépendamment du FIA / mandat auquel il sera alloué à l'issue du comité d'investissement. La réalisation de la notation ESG est obligatoire avant présentation en comités d'investissement et fait l'objet d'un contrôle par l'analyste KYC d'AMPERE Gestion.

4.3.2.3 – Phase de gestion des actifs

La phase de gestion débute après la livraison des immeubles dans le cas des immeubles neufs et après l'acquisition dans le cas des immeubles existants.

Pour les fonds concernés, une évaluation ESG des actifs est réalisée annuellement et la première fois un an après la date de livraison, l'analyse de certains indicateurs (consommation d'énergie, consommations d'eau, taux d'occupation) n'étant pertinente que sur une année pleine d'exploitation. De plus, dans le cas des actifs existants, lorsque les analyses techniques se poursuivent après l'acquisition, l'évaluation ESG est finalisée lorsque l'ensemble des informations nécessaires est disponible, une première notation étant toutefois systématiquement réalisée avant acquisition sur la base des données disponibles.

La collecte des données nécessaires à l'évaluation est réalisée par AMPERE Gestion avec le conseil et l'assistance opérationnelle du *property manager* en place (CDC Habitat ou *property manager* externe) ou confiées par AMPERE Gestion au *property manager*.

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 le *property manager* dans le cadre des réunions et/ou des comités dédiés aux enjeux ISR du fonds.

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 portefeuille du FIA / mandat.

En fonction de la stratégie ISR de chaque FIA / mandat, le gérant peut décider d'entreprendre des actions destinées à améliorer la note ESG de l'actif sous la forme d'un plan d'actions portant sur un ou plusieurs indicateurs constitutifs de l'évaluation, par exemple :

- des indicateurs environnementaux et patrimoniaux (travaux d'isolation thermique destinés à diminuer les consommations d'énergie du bâtiment et à réduire ainsi les charges pour les locataires si la performance énergétique est inférieure à la cible du fonds),
- des indicateurs relatifs aux locataires (déploiement de dispositifs de sensibilisation des locataires aux consommations d'énergie, d'eau...).

Ce plan d'amélioration doit répondre aux critères suivants :

- élaboration en concertation avec le *property manager* de l'immeuble et validation formelle par le gérant,
- formalisation dans un document joint à l'évaluation de l'immeuble, précisant notamment les indicateurs sur lesquels portent les actions menées, le coût associé à chaque action, les objectifs attendus et le calendrier de mise en œuvre (dates prévisionnelles de début et fin de déploiement, précisions des éventuelles étapes),
- intégration du budget associé au plan d'actions dans le budget de l'immeuble et dans le plan de travaux.

Le déploiement du plan d'actions est suivi tout au long de l'année par le gérant et fait l'objet d'un échange formalisé avec le *property manager* dans le cadre des réunions et/ou des comités dédiés aux enjeux ISR du FIA / mandat.

Les années suivant la première évaluation en phase d'exploitation, l'évaluation ESG est renouvelée selon le processus décrit ci-dessus. À cette occasion, il est notamment examiné :

- le taux de déploiement de l'éventuel plan d'amélioration par rapport au calendrier prévisionnel,
- en cas de déploiement achevé, les éventuels impacts déjà observables sur les indicateurs concernés,
- les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du plan d'actions.

Depuis septembre 2021, les notations ESG au stade de la gestion et le suivi des plans d'amélioration associés sont réalisés dans un outil informatique dédié, TAGETIK, permettant d'automatiser, de centraliser et de suivre les notations en phase de gestion au fil du temps ainsi que le déploiement des plans d'actions sur chaque immeuble concerné.

4.3.2.4 – Phase préalable à la cession des actifs

Dans le cadre des arbitrages des actifs des FIA / mandats, la dernière évaluation ESG disponible est intégrée au processus d'analyse de l'actif et au dossier de comité d'arbitrage.

4.3.3

Méthodologie de choix des axes, des indicateurs et des pondérations

4.3.3.1 – Choix des axes

Les grilles d'évaluation sont structurées selon les six axes environnement, social, sociétal, locataires, fournisseurs et gouvernance, issus de la démarche RSE de CDC Habitat (version 2017).

4.3.3.2 – Choix des indicateurs

Les indicateurs retenus sont destinés à évaluer pertinemment l'enjeu auxquels ils sont rattachés et sont établis en cohérence avec les enjeux traités.

Pour chaque indicateur, les niveaux de performance possibles sont identifiés de façon objective à l'appui de travaux de recherche et d'études documentés.

Des notes sont associées à ces niveaux de performance avec une note maximale de 10 par indicateur.

Afin d'assurer une évaluation pertinente de l'enjeu ESG, certains indicateurs sont adaptés à la typologie résidentielle des actifs du fonds.

Exemple de matrice de grille d'évaluation ESG :

Environnement	
Consommation énergétique du patrimoine et changement climatique	Performance énergétique, émissions de GES, énergies renouvelables, etc.
Consommation d'eau du patrimoine	Présence de dispositifs permettant de réduire les consommations d'eau, connaissance de la consommation d'eau, etc.
Biodiversité	Mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité, certification biodiversité en exploitation, réalisation d'une analyse biodiversité, etc.
Gestion des déchets et économie circulaire	Présence d'un local d'ordures ménagère permettant le tri des déchets, réalisation d'une analyse de gestion des déchets, etc.
Social	
Santé et sécurité des occupants et du personnel	Présence d'une fiche immeuble, du DIUO, etc.
Risques climatiques, environnementaux et sociaux	Risques climatiques à l'échelle de la commune, diagnostics (plomb, amiante, radon...), etc.
Gouvernance	
Lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme	Mise en œuvre du dispositif de due diligence, mise en œuvre des dispositifs de contrôle, etc.
Lutte contre la corruption et prévention des conflits d'intérêts	Mise en œuvre du dispositif de lutte contre la corruption et de prévention des conflits d'intérêts, mise en œuvre des dispositifs de contrôle, etc.
Stratégie ESG	Mise en œuvre du dispositif de contrôle de la politique ISR du fonds
Sociétal	
Réponse aux besoins des territoires	Décote au loyer de marché, réponse aux besoins des communes
Mixité sociale et fonctionnelle	Présence d'autres typologies de logements au sein de l'opération, présence d'autres typologies immobilières au sein de l'opération
Mobilité	Proximité des transports en commun, présence d'un local vélo, présence de bornes de recharge pour véhicules électriques, etc.
Locataires	
Qualité du cadre de vie	Présence de services et lieux de vie dédiés aux locataires, taux de logements avec espaces extérieurs, etc.
Confort et bien-être	Qualité de l'air intérieur, confort hygrothermique, etc.
Accessibilité PMR	Conformité réglementaire, taux de logements accessibles, etc.
Qualité de service	Évaluation de la satisfaction des locataires vis-à-vis du bailleur
Parcours résidentiel	Accompagnement des locataires
Démarche participative et collective	Actions de sensibilisation des locataires aux sujets ESG
Fournisseurs	
Achats responsables	Engagements ESG des fournisseurs et prestataires, du <i>property manager</i> , etc.

4.3.3.3 – Choix des pondérations

Les indicateurs et les axes sont pondérés en tenant compte de leur pertinence compte tenu des problématiques ESG inhérentes aux sous-jacents et des règles associées aux normes respectées en fonction des fonds concernés (fonds disposant du label ISR par exemple).

4.4

Reporting ESG et mesures d'impact des fonds gérés

Les *reportings* ESG des FIA / mandats (*reporting* aux investisseurs, *reporting* institutionnels d'organismes de place et *reportings* réglementaires) sont réalisés sous la responsabilité d'AMPERE Gestion, avec le concours opérationnel, l'assistance et le conseil de CDC Habitat, le cas échéant.

Les *reportings* ESG des FIA / mandats sont réalisés par les équipes ISR et sont validés par les gérants.

4.4.1

Cadre de réalisation des *reportings* ESG

La réalisation des *reportings* ESG des FIA / mandats s'inscrivent dans les cadres suivants :

- respecter les exigences du règlement européen (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières,
- respecter les exigences du règlement européen (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables,
- respecter les exigences de l'article 29 de la loi Énergie-Climat adopté le 9 novembre 2019 renforçant la réglementation européenne sur les risques relatifs au changement climatique et à la biodiversité et apportant des précisions sur les modalités de publication des informations relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité.

Les *reportings* ESG poursuivent les objectifs suivants :

- répondre aux engagements pris auprès de certains investisseurs (GRESB, label ISR, etc.),
- comparer les résultats du portefeuille mesurés aux objectifs ESG définis au préalable par le FIA / mandat,
- évaluer l'impact environnemental et sociétal / social du FIA / mandat et mesurer sa contribution sur le développement d'une économie durable et solidaire.

4.4.2

Mesures de la contribution sociale et environnementale

Les *reportings* aux investisseurs positionnent les résultats du portefeuille par rapport aux objectifs ESG définis au préalable par le FIA / mandat au titre de sa stratégie ESG, évaluent l'impact environnemental et sociétal/social du FIA / mandat et mesurent sa contribution au développement d'une économie durable et solidaire.

Le contenu du *reporting* de chaque FIA / mandat est élaboré en tenant compte des attentes des investisseurs formalisées dans la documentation contractuelle du fonds ou du mandat concerné.

Les investisseurs sont informés soit à une fréquence trimestrielle, soit à une semestrielle quant à la prise en compte des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement.

Un exemple de stratégie d'investissement et de gestion d'un fonds de logements intermédiaires précisant les objectifs et les indicateurs d'impact associés suivis est disponible ci-dessous :

Exemple de *reporting* d'impact pour un fonds de logements intermédiaires :

Stratégie	Nature des objectifs	Objectifs poursuivis	Indicateurs d'impact recherchés	
Impact	Objectifs d'utilité sociale	- Répondre à un besoin d'intérêt général, en proposant différentes typologies de logements : des logements intermédiaires afin de répondre au besoin de logements abordables pour les classes moyennes au sein des zones les plus tendues	- Nombre de logements construits, acquis ou rénovés - Nombre de personnes logées - Décote moyenne du loyer par rapport au loyer de marché, économie annuelle moyenne réalisée par les ménages et taux d'effort moyen - Taux de satisfaction moyen des locataires	
	ODD Stratégiques			
Investissement socialement responsable	Objectifs généraux	- Obtention du label ISR Immobilier - Classification article 9 selon le règlement SFDR - Actifs neufs : sélection des meilleurs actifs en termes de performance ESG (approche de type « <i>Best-in-class</i> ») - Actifs existants : sélection d' actifs améliorables en termes de performances ESG (approche de type « <i>Best-in-Progress dynamique</i> »)	- Notation ESG moyenne du patrimoine immobilier en phase d'acquisition - Notation ESG moyenne du patrimoine immobilier en phase de gestion et notation ESG potentielle pour la poche « <i>Best-in-Progress dynamique</i> » - Nombre d'actifs ayant un plan d'action formalisé afin d'améliorer la performance ESG	
	Objectifs ESG	E	- Limiter la consommation énergétique	Suivi de la Stratégie nationale bas-carbone selon une trajectoire 1,5 °C à horizon 2050 - Mesure de la consommation énergétique (kWhEP/m ² /an) théorique et réelle du patrimoine en gestion - Mesure des émissions de gaz à effet de serre (kgCO ₂ /m ² /an) théorique et réelle du patrimoine en gestion
			- Prévenir les conséquences du changement climatique	Méthodologie d'analyse des risques climatiques de CDC Habitat - Calcul des scores d'exposition et de criticité du patrimoine immobilier - Mise en œuvre de diagnostic performance résilience (DPR) sur le patrimoine existant
		- Respecter et favoriser la biodiversité	Réduire les impacts négatifs en construction et accroître les impacts positifs en phase d'exploitation - Part des projets ayant une contribution limitée ou faible à l'étalement urbain - Part de diagnostics socio-écologiques menés	
		- Contribuer à une gestion raisonnée de la ressource en eau	Mise en œuvre d'une stratégie visant à contribuer à une gestion responsable de la ressource en eau - Mesure annuelle de la consommation d'eau (m ³ /m ² /an)	
	S	- Répondre aux besoins des territoires - Assurer aux locataires un bâti et un cadre de vie de qualité - Garantir un service de qualité pour les locataires	- Cotation dynamique des territoires - Types et proximité (distance) des transports - Part des logements disposant d'espaces extérieurs (balcons, terrasses, loggias, etc.) - Mixité sociale et fonctionnelle des opérations immobilières	
	G	- Prévenir les risques déontologiques - Embarquer l'ensemble des parties prenantes clés dans la démarche ESG du fonds - Promouvoir des relations fournisseurs responsables	- Ensemble de procédures sous contrôle du RCCI : cartographie des risques et dispositifs de déclaration - Formalisation des objectifs ESG avec le <i>Property Manager</i> - Mise en œuvre de la politique d'engagement auprès des parties prenantes (<i>Property Manager</i> , locataires, etc.) - Part de fournisseurs et de prestataires couverts par des engagements ESG	

Annexe

Évaluation extra-financière d'un fonds de logement intermédiaire AMPERE Gestion – CDC Habitat

ÉVALUATION EXTRA-FINANCIERE D'UN FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE (AMPERE GESTION – CDC HABITAT)

SERVICE POLITIQUE DURABLE ET EVALUATION BANQUE DES TERRITOIRES

→ CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION

Le logement locatif intermédiaire (LLI)

Acteurs majeurs de l'immobilier social, **La Banque des Territoires** et **AMPERE Gestion** (filiale du groupe **CDC Habitat**) ont mandaté les cabinets **Pluricité** et **1630 Conseil** pour réaliser l'évaluation extra-financière d'un fonds dédié au logement intermédiaire à destination des investisseurs institutionnels géré par **AMPERE Gestion**.

Un **logement intermédiaire** est un type de logement qui se situe entre les logements sociaux et les logements privés en termes de loyers et soumis à des plafonds de ressources. Ils permettent donc aux personnes aux revenus modestes de bénéficier de **loyers abordables**.

Un objectif triple

1

Mesurer les impacts extra-financiers de l'activité d'investissement institutionnel sur le logement locatif intermédiaire.

2

Démontrer qu'une contribution sociétale positive s'ajoute au rendement financier.

3

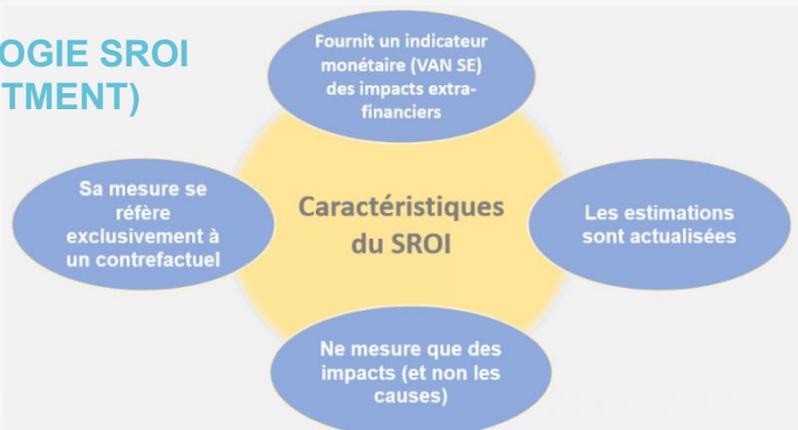
Disposer d'un référentiel d'évaluation extra-financière, potentiellement reproductible sur d'autres activités économiques.

→ MÉTHODOLOGIE

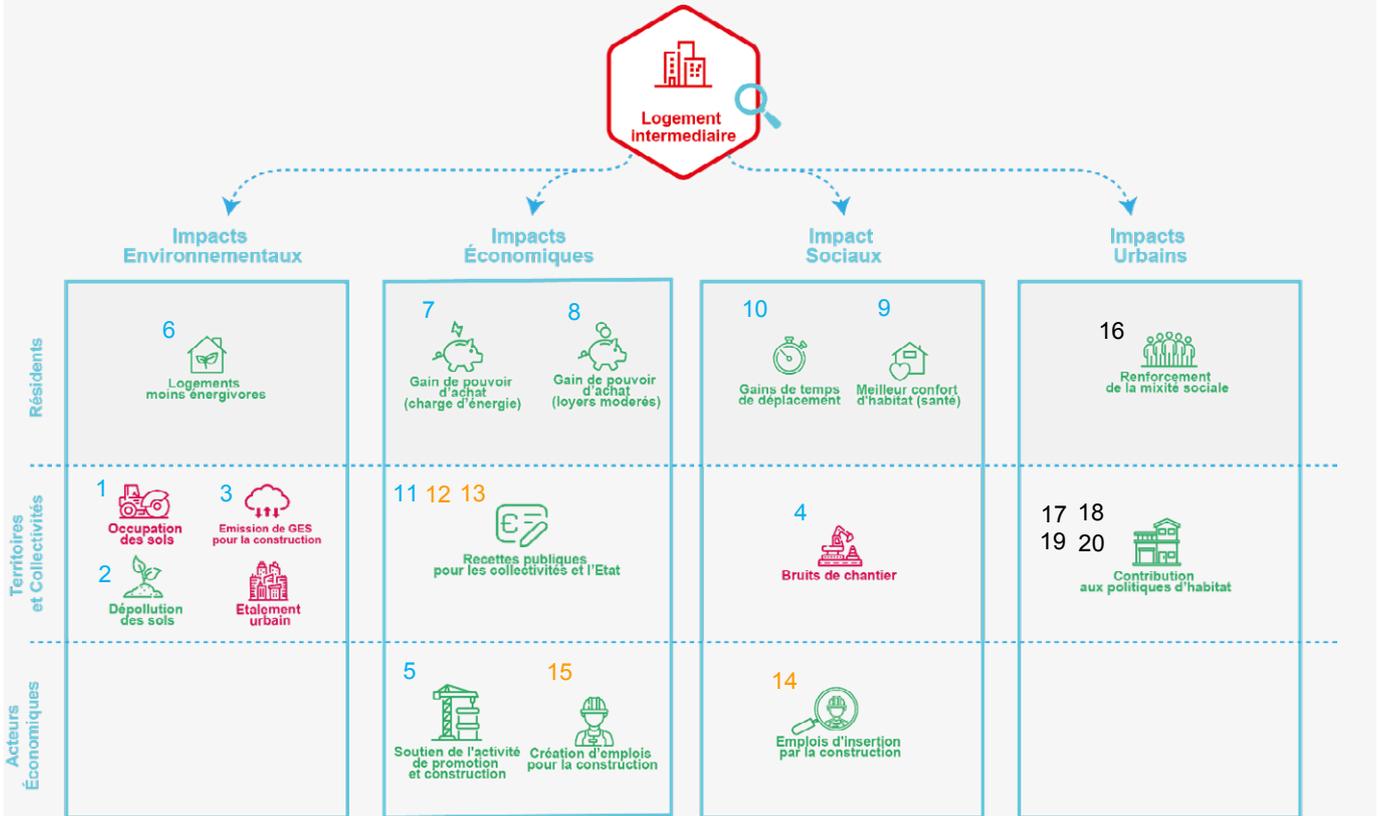
- Choix des impacts extra-financiers retenus** : cartographie des impacts du logement locatif intermédiaire, sélection des impacts à analyser (rejet si non significativité, non fiabilité de la donnée...)
- Définition des contrefactuels utiles pour l'analyse comparée** : absence de construction de LLI, construction de LLI sans ce même niveau d'exigence (type Pinel)
- Analyse socio-économique des impacts avec la méthode SROI** (retour social sur investissement)
- Entretiens qualitatifs semi-directifs** venant enrichir l'étude d'appréciations qualitatives (5 entretiens)

→ FOCUS SUR LA METHODOLOGIE SROI (SOCIAL RETURN ON INVESTMENT)

Cette méthodologie permet d'estimer une mesure monétaire constituée du rapport entre l'estimation de la valeur sociale engendrée et le montant des fonds investis.



→ CARTOGRAPHIE DES IMPACTS DU LOGEMENT INTERMEDIAIRE



Les impacts n°1 à n°11 ont tous été quantifiés, monétarisés et sont inclus dans le SROI.

Les impacts n°12 à 15 ont été quantifiés et monétarisés (sauf n°15), mais n'ont pas été retenus dans le SROI.

Les impacts n°16 à n°20 n'ont été que documentés ou suspectés, sans quantification.

→ PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ETUDE

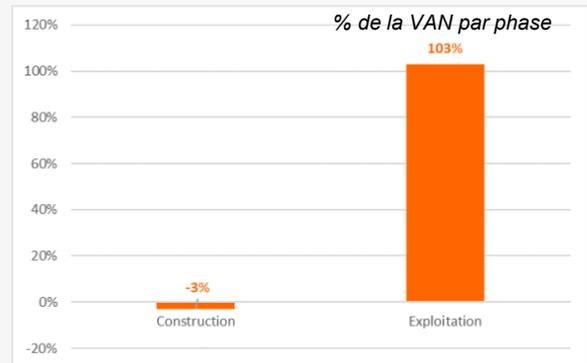
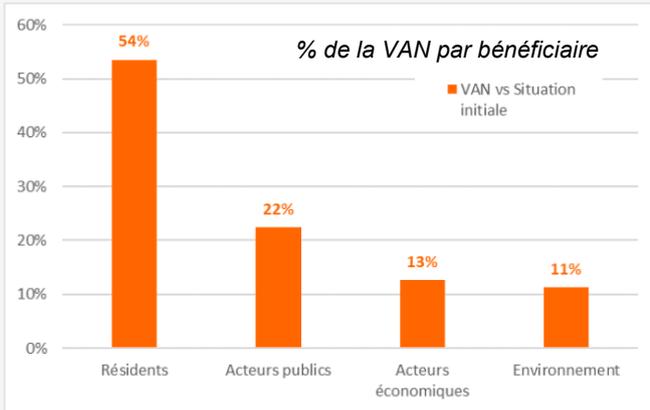
La valeur actualisée nette socio-économique (VAN SE) du portefeuille de logements du fonds étudié est estimée à :

- **289 millions d'euros**, en comparaison avec une situation où aucun projet n'aurait été mené (situation initiale) se traduisant par un **Social Return on Investment (SROI) de 18 %**
L'essentiel des coûts et bénéfices proviennent de la production de logements neufs venant en renouvellement de l'offre locative abordable en zone tendue.
- **93 millions d'euros**, en comparaison avec la production de logement intermédiaire institutionnel « standard » (option de référence) (**SROI de 5.9 %**)
L'essentiel des coûts et bénéfices provient du surcroît qualitatif de la thèse d'investissement du fonds étudié (situation géographique des actifs, performance énergétique, décote minimum de loyer comparé au marché de 10% etc.).

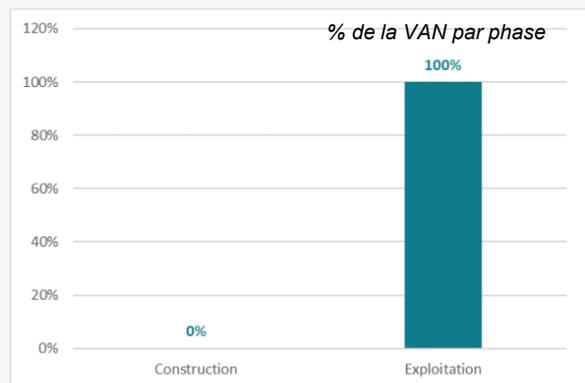
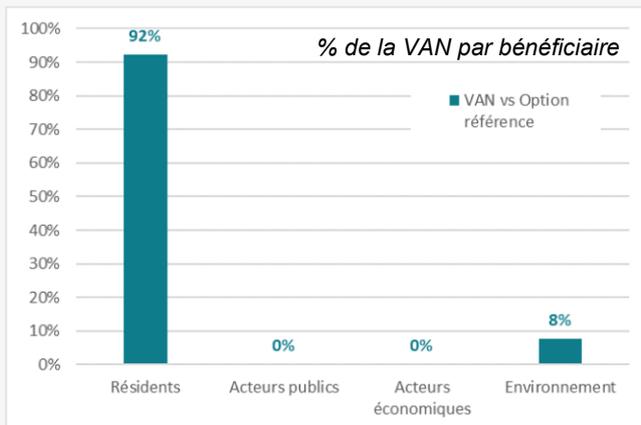


REPARTITION DES IMPACTS PAR PARTIE PRENANTE ET PAR PHASE

- Estimation des impacts du fonds par rapport au contrefactuel n°1 (SI) - Si rien n'avait été construit



- Estimation des impacts du fonds par rapport au Contrefactuel n°2 (OR) – Si les constructions avaient été de « qualité standard »



Lecture

1

L'impact extra-financier du fonds bénéficie très majoritairement aux locataires (52 % en SI et 92 % en OR). Les locataires sont donc perçus comme les premiers bénéficiaires de l'effort d'investissement, tant par leur gain de pouvoir d'achat induit par les loyers restreints que par leurs économies de charges énergétiques.

2

Le secteur de la construction et de promotion immobilière bénéficie également d'un impact significatif de l'investissement, directement mesurable en euros. Cela souligne et conforte le rôle de soutien que l'investissement institutionnel tient dans le secteur de la construction de logement.

3

Les impacts environnementaux de l'activité de construction sont largement compensés par la performance énergétique et environnementale des bâtiments en exploitation (économies d'émission de GES, réduction des consommations d'énergie)



ENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES ISSUS DES ENTRETIENS

- L'exigence des investisseurs institutionnels est un gage de confiance en rupture avec les biais de la défiscalisation (Pinel).
- Après un lent démarrage, le LLI 2014 s'installe désormais parmi les produits matures des politiques de logement.
- La contribution sociétale du LLI gagnerait à être plus partagée auprès des acteurs publics pour faciliter l'acceptabilité du produit et sa complémentarité avec le logement social.
- Un dispositif dont les OLS se saisissent peu.

→ LIMITES ET PERSPECTIVES

- La VAN extra-financière ici calculée n'a pas tenu compte d'autres externalités environnementales, sociales ou économiques, faute de travaux de référence permettant leur monétarisation (mixité sociale, attractivité des quartiers, logement des travailleurs clés, lutte contre l'échec scolaire, prise en compte partielle des enjeux d'occupation des sols et d'artificialisation)
- En outre, l'évaluation extra-financière pourrait, à l'avenir, être encore affinée avec la consolidation de données complémentaires (lien entre les actifs et les ménages résidents, ajout de données sur la qualité architecturale, enquête locataire)

CONTACTS

Nathalie Caillard
Présidente du directoire
AMPERE Gestion
nathalie.caillard@cdc-habitat.fr

Lucile Trystram
Gérant de fonds de logements
intermédiaires et Responsable ISR/ESG
AMPERE Gestion
lucile.trystram@cdc-habitat.fr

Julien Garnier
Chef de projet évaluation extra-financière
Banque des Territoires
julien.garnier@caissedesdepots.fr

Baptiste Sion
Chargé d'évaluation extra-financière
Banque des Territoires
baptiste.sion@caissedesdepots.fr

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