

RAPPORT DE DURABILITÉ 2024

AMPERE GESTION

Modalités de prise en compte dans la politique d'investissement (i) des critères relatifs au respect d'objectifs environnementaux, sociaux, (ii) de la qualité de la gouvernance et moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique en application de l'article L.533-22-1 du code monétaire et financier.

JUIN 2025



Chiffres clés et faits marquants

En 2024, AMPERE Gestion a poursuivi son activité de création et de gestion de fonds résidentiels couvrant l'ensemble des classes d'actifs résidentiels, à savoir :

- l'hébergement d'urgence afin de mettre à l'abri les plus démunis ;
- le logement intermédiaire correspondant à une offre de logements neufs à loyer décoté par rapport au loyer du marché dans les zones les plus tendues ;
- le logement abordable de qualité et durable ;
- les résidences gérées étudiantes à proximité des universités et des écoles ;
- les résidences gérées dédiées aux seniors en perte d'autonomie ;
- les résidences de *coliving* adressées aux jeunes actifs et aux seniors ;
- des établissements médico-sociaux ;
- les opérations de portage foncier et de co-promotion.

AMPERE Gestion a été amenée à développer une stratégie d'investissement, à titre de diversification, dans des foncières immobilières à impact.

À la date du 31 décembre 2024, le montant des encours sous gestion s'élève à environ 9 096 millions d'euros selon la méthode de l'engagement, contre 8 861 millions d'euros à la fin de l'année 2023. Le nombre de logement signé (c'est-à-dire ayant fait l'objet d'un acte d'acquisition) pour le compte des fonds et mandats gérés s'élève à plus de 44 000 logements (ou équivalents logements) dont environ 37 500 logements livrés.

Les investissements (VEFA ou actes signés) réalisés en 2024 représentent au total plus de 520 millions d'euros et 2 179 logements et se décomposent comme suit :

- 1 903 logements intermédiaires ;
- 83 logements abordables contractualisés ;
- 193 logements en résidences gérées (résidences seniors, résidences étudiantes et EHPAD).

Les volumes investis sont en hausse comparés à ceux de l'année 2023, avec une reprise graduelle des investissements notamment sur le segment du logement intermédiaire.

L'année 2024 a également été marquée par les évènements suivants :

- Lancement de MAIF Habitats et Inclusion et MAIF Habitats, dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie d'investissement pour le compte de la MAIF et du développement, au travers du premier de ces deux véhicules, d'une offre d'unité de compte proposée par MAIF Vie à ses clients dans le cadre de ses contrats. Ce fonds investit indirectement au travers de sa filiale MAIF Habitats dans des actifs immobiliers résidentiels situés en France. Au 31 décembre 2024, MAIF Habitats avait investi dans trois immeubles à usage d'habitation répartis sur le territoire français et avait réalisé deux prises de participation dans deux foncières solidaires. Le Fonds MAIF Habitats et Inclusion a par ailleurs obtenu le label Finansol le 28 juin 2024 et le label ISR le 19 juin 2024.

- Actualisation de la politique ISR d'AMPERE Gestion afin de rendre compte des modalités d'intégration des stratégies sociales et environnementales poursuivies dans les processus d'investissement et ceux de gestion des portefeuilles immobiliers.
- Poursuite des investissements réalisés par Hab'Initio dans des sociétés de projet dédiées à des opérations de conversions foncières.

Pour l'ensemble des fonds et mandats, AMPERE Gestion met en œuvre une politique de responsabilité sociale et environnementale ambitieuse en intégrant des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leur stratégie d'investissement et de gestion¹. À la date du 31 décembre 2024, **90,5 %**² des encours sous gestion intègrent des critères ESG dans le processus d'investissement et de gestion.

AMPERE Gestion a également intégré les évolutions du cadre réglementaire européen en matière de finance durable avec la mise en œuvre des règlements européens (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 (dit *Règlement SFDR* ou *Disclosure*), (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 (dit *Règlement Taxonomie*) et national avec la mise en œuvre de l'article 29 de la loi énergie-climat.

À ce titre, AMPERE Gestion a réalisé la classification de ses produits au titre du Règlement (UE) 2019/2088. Ainsi, à la date du 31 décembre 2024, **77 %** des encours sous gestion sont classés article 9, **13 %** des encours sous gestion sont classés article 8 et **10 %** des encours sont classés article 6.

Enfin, conformément aux exigences définies par l'entrée en vigueur du règlement (UE) 2019/2088, AMPERE Gestion publie sur son site internet la déclaration relative à la prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité³.

1 - [Notre responsabilité sociétale - AMPERE Gestion](#).

2 - Somme de la GAV « *engagement method* » des FIA et mandats prenant en compte les enjeux ESG sur la somme de la GAV « *engagement method* » de tous les FIA et mandats de la société de gestion.

3 - [Déclaration relative à la prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité](#).

Sommaire

1	Démarche générale d'AMPERE Gestion	4
1.1	Politique et stratégie ISR d'AMPERE Gestion : une approche cohérente avec l'identité du groupe CDC Habitat	4
1.2	Fréquences et moyens utilisés pour informer les investisseurs	11
1.3	Liste et classification SFDR des produits financiers présentés par typologie d'actifs	12
1.4	Mise en œuvre du processus d'intégration des critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion	15
1.4.1	Méthodologie d'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance	15
1.4.2	La formalisation systématique d'objectifs et d'indicateurs ESG adaptés aux catégories d'actifs et aux caractéristiques du patrimoine	18
1.5	Adhésion à des chartes, des codes et des initiatives ou obtention de label	23
2	Moyens internes déployés par AMPERE Gestion	26
2.1	Moyens humains et gouvernance de l'ISR au sein d'AMPERE Gestion	26
2.1.1	Directoire d'AMPERE Gestion	26
2.1.2	Objectif d'équilibre femmes/hommes	26
2.1.3	Responsabilité opérationnelle	27
2.1.4	Gouvernance de la fonction ISR au sein de CDC Habitat	27
2.1.5	Organisation entre AMPERE Gestion et CDC Habitat	27
2.1.6	Politique de rémunération	28
2.1.7	Plan de formation à l'analyse ESG	29
2.2	Ressources techniques utilisées par AMPERE Gestion	30
3	Stratégie, politique d'engagement et de vote	32
3.1	Stratégie d'investissement	32
3.2	Politique de vote	32
3.3	Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	33
3.3.1	Modalités de formalisation de la démarche auprès des parties prenantes	33
3.3.2	Reporting ESG dédié à la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	37
4	Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles	38
5	Alignement avec les objectifs liés au climat	42
5.1	Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'accord de Paris	42
5.2	Actions entreprises sur le patrimoine existant	44
5.3	Actions entreprises sur le patrimoine neuf	46
5.4	Actions entreprises pour adapter le patrimoine au changement climatique	47
6	Alignement avec les objectifs liés à la biodiversité	49
6.1	Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	49
6.2	Réduire les impacts négatifs dès la phase de conception	50
6.3	Accroître les impacts positifs en phase d'exploitation	51
6.4	Contribuer à la recherche, à la formation et à la sensibilisation des différentes parties prenantes	52
7	Intégration des risques ESG dans la gestion des risques	55
7.1	La politique de gestion des risques d'AMPERE Gestion	55
7.1.1	Gouvernance et organisation de la gestion des risques	57
7.1.2	Applications spécifiques aux risques en matière de durabilité	58
7.2	Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	59
7.2.1	Processus d'analyse et d'identification des critères ESG et des risques de durabilité afférents	59
7.2.2	Processus d'évaluation des critères ESG et des risques de durabilité afférents	62
8	Plan d'amélioration continue	65

1.1 Politique et stratégie ISR d'AMPERE Gestion : une approche cohérente avec l'identité du groupe 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 560 000 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 et, plus largement, sur l'ensemble du réseau de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La raison d'être d'AMPERE Gestion

Figurant en préambule des statuts de la Société, la raison d'être d'AMPERE Gestion 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 d'être relève d'une triple opportunité pour AMPERE Gestion :

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

Pour faire vivre cette raison d'être, la Société 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 :

« 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. »

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 l'expertise 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.

Fruit d'une réflexion menée de manière transversale et collégiale, la démarche RSE du Groupe, initiée en janvier 2017, a été actualisée en 2021 dans le cadre du projet stratégique IMPULSE 2026, pour répondre au mieux aux attentes de nos parties prenantes ainsi qu'aux évolutions

internes et externes qu'a connus 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 4 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

Une stratégie d'investissement tout au long du parcours résidentiel



AMPERE Gestion gère aujourd'hui des fonds immobiliers déclarés ou régulés ainsi que des mandats de gestion, dont les stratégies de gestion font appel au savoir-faire de CDC Habitat et de la Caisse des Dépôts, dans les domaines du logement, de l'hébergement d'urgence, des résidences gérées (résidences étudiantes, résidences pour seniors), des établissements médico-sociaux et de la reconversion foncière.

La politique d'investissement socialement responsable d'AMPERE Gestion s'inscrit dans la démarche RSE de CDC Habitat et s'appuie sur une connaissance approfondie des problématiques liées à ce secteur d'activité, et sur un univers de référence de plusieurs centaines de milliers de logements. AMPERE Gestion prend également en compte les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) spécifiques à l'immobilier résidentiel et

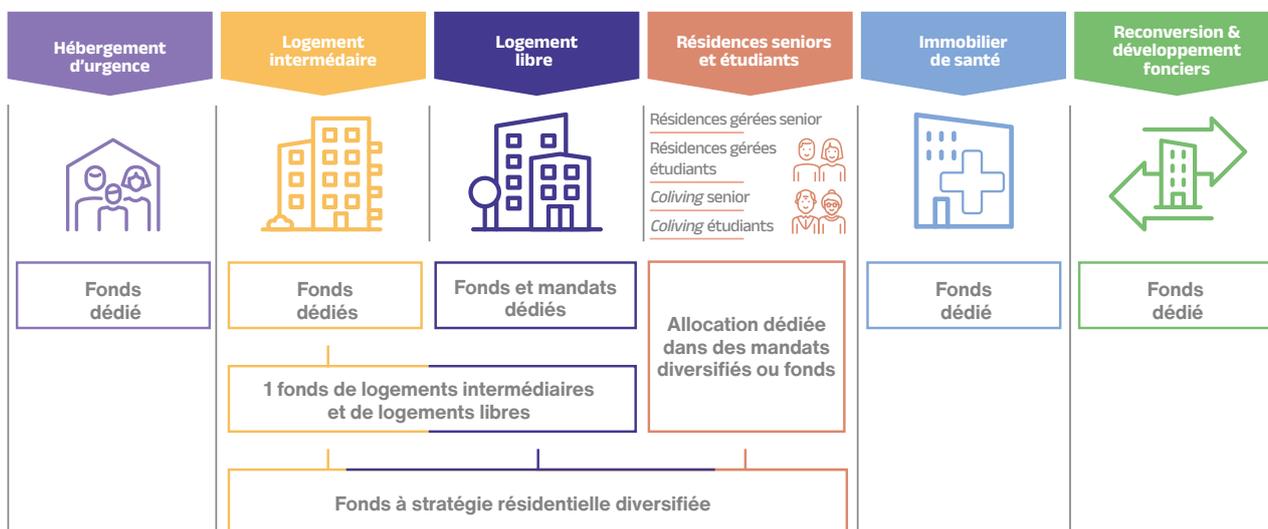
intègre ces enjeux dans les stratégies d'investissement et de gestion de ses fonds et mandats. Dans la logique de développement de portefeuilles résidentiels abordables qui constituent de véritables infrastructures sociales, AMPERE Gestion a ainsi la conviction que la démarche d'investissement responsable est un élément central de la gestion et participe pleinement à la création de valeur à long terme.

La conviction sociale d'AMPERE Gestion est formalisée dans sa politique d'investissement responsable⁴, décrivant l'approche ISR d'AMPERE Gestion et rendue accessible au public sur le site internet de la société de gestion.

Ce document de référence a été mis à jour en fin d'année 2024 et a été publié en janvier 2025. Il 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 comment la Société inscrit l'investissement et la gestion des fonds dans une stratégie de recherche d'impact social positif.

Il s'attache en particulier (i) à expliciter les modalités de déploiement des principes d'intentionnalité, d'additionnalité et de mesurabilité, intrinsèques à la démarche d'impact social, (ii) à définir les objectifs de durabilité intégrés dans la stratégie d'investissement et de gestion des fonds et (iii) à préciser les modalités de mise en œuvre et d'évaluation des critères de durabilité dans le processus d'investissement.

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



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 dans 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.

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

■ 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 2018⁵, l'Organisation des Nations Unies a explicitement

4 - <https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/content/uploads/sites/23/2025/02/politique-isr-2024-ampere-gestion.pdf>.

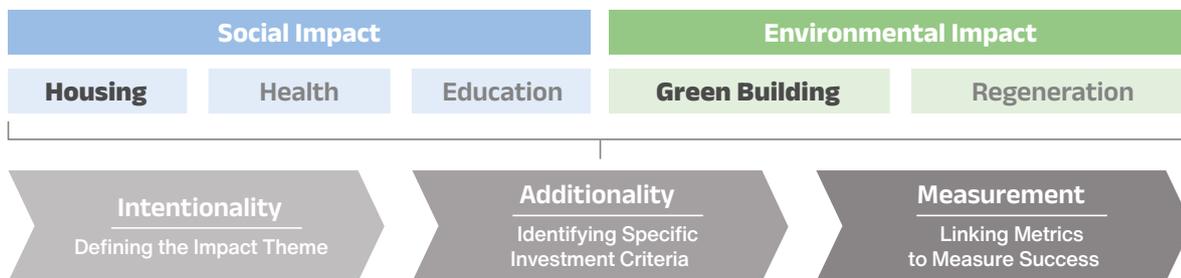
5 - *Impact investing market map | Thought leadership | PFI*.

identifié le logement abordable et les bâtiments durables comme (i) des priorités de l'investissement durable et (ii) 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
- les mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques (Objectif de développement durable n° 13).

Dans son étude *Impact Investing Paper* de 2020⁶, 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.



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.

■ 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
1 PAS DE PAUVRETÉ 	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.	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.	Nombre de logements abordables créés. Nombre de personnes logées sous conditions de ressources. Niveau de décote par rapport au loyer de marché et économies réalisées par les locataires. Taux d'effort des locataires.
7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 	7.1 Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables et modernes, à un coût abordable. 7.2 Accroître nettement la part de l'énergie renouvelable dans le bouquet énergétique mondial. 7.3 Multiplier par deux le taux mondial d'amélioration de l'efficacité énergétique.	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). Valorisation de la présence de dispositifs d'énergies renouvelables (sur une partie du parc sous gestion).	Consommation énergétique des actifs (en kWh/m²). Émissions de GES des actifs livrés sous gestion (kgeqCO ₂ /m²/an). 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. Nombre d'audits énergétiques engagés. Nombre d'immeubles en cours de rénovation ou ayant fait l'objet d'une rénovation au cours des cinq dernières années
10 INÉGALITÉS RÉDUITES 	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.	Développer une offre de logements adaptée aux évolutions sociétales et sociodémographiques (nouveaux modes de travail, vieillissement de la population, logements inclusifs, etc.).	Part des opérations localisées dans des villes moyennes ou villes identifiées comme marchés porteurs pour une population senior. Nombre de logements seniors créés. Nombre de logements accessibles et adaptés PMR créés. Part des logements créés dans des résidences disposant de lieux de vie et de services mutualisés. Catégories socio-professionnelles des locataires des logements.
11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 	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. 11.2 Assurer l'accès de tous à des systèmes de transport sûrs, accessibles et viables. 11.3 Renforcer l'urbanisation inclusive et durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives. 11.6 Réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant. 11.7 Assurer l'accès de tous (...) à des espaces verts et des espaces publics sûrs.	Privilégier les opérations à proximité des équipements, commerces et services. Privilégier les opérations à proximité des transports en commun. Suivant les fonds, privilégier les opérations disposant d'espaces et services mutualisés, d'espaces communs dans les bâtiments, etc. Limiter l'étalement urbain. Privilégier les opérations disposant d'espaces verts (communs ou privés de type terrasse/balcon/jardin).	Nombre de logements abordables créés. Niveau de décote par rapport au loyer de marché et économies réalisées par les locataires. Distance moyenne entre les immeubles et les transports en commun. Mesure de l'étalement urbain en phase d'acquisition. Part des actifs disposant de dispositifs de préservation de la biodiversité. Part des résidences disposant d'un local vélo. Part des logements disposant d'un espace extérieur.
13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES 	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. 13.3 Améliorer l'éducation, la sensibilisation et les capacités individuelles et institutionnelles en ce qui concerne l'adaptation aux changements climatiques.	Analyse systématique de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs aux aléas climatiques. Sensibilisation des locataires (guides écogestes).	Part (ou nombre) des immeubles ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques (exposition et vulnérabilité). Part (ou nombre) des immeubles alignés avec la taxonomie européenne.

Une démarche reconnue par des références et standards ISR

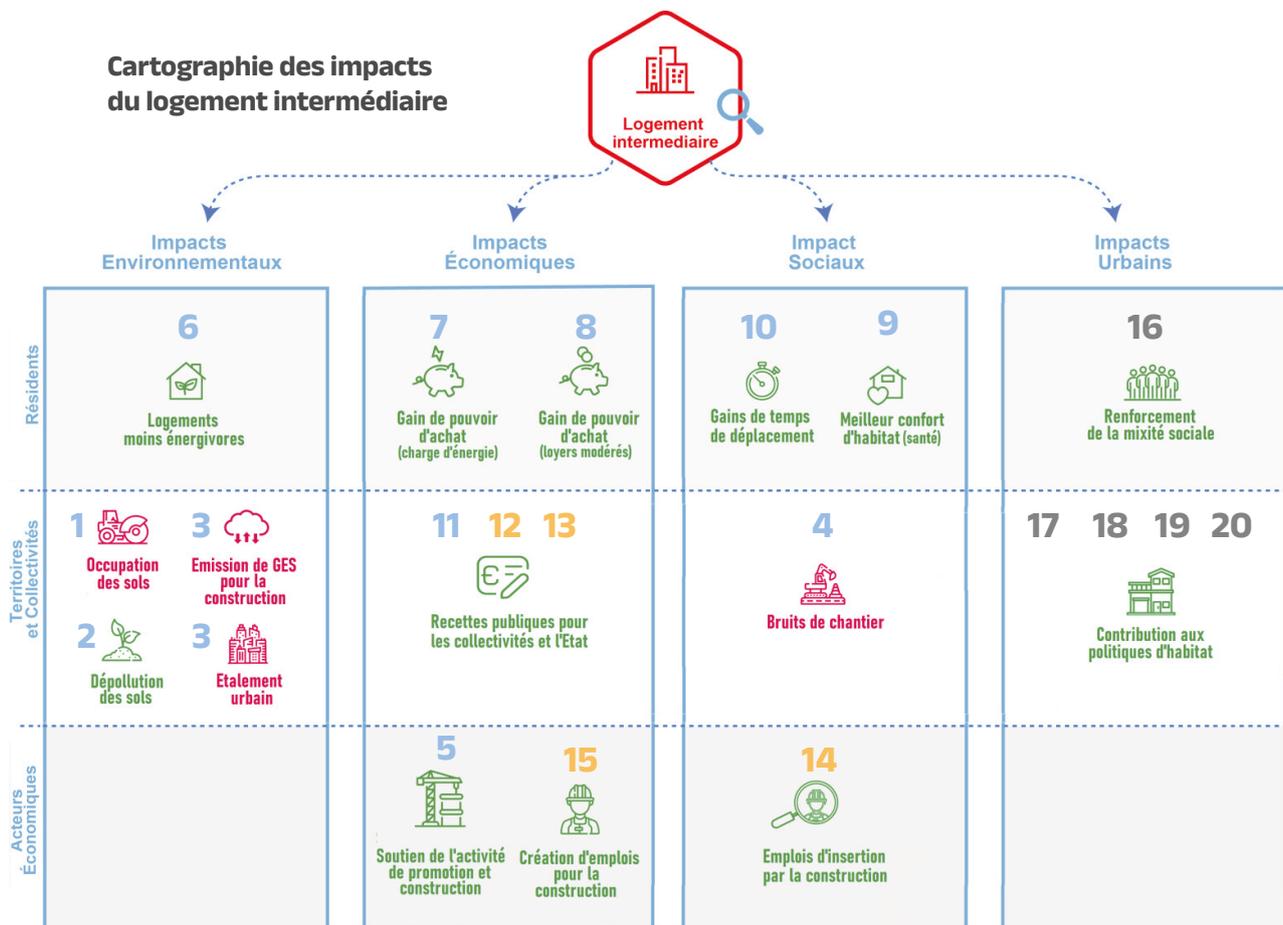
■ Signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI)

Depuis juin 2017, AMPERE Gestion figure parmi les 5 000 signataires issus de 50 pays et représentant plus de 128 000 milliards de dollars US d'actifs sous gestion, des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'Organisation des Nations Unies (ONU). 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 et s'engage également à rendre compte du respect de ces principes à travers un *reporting* annuel exhaustif donnant lieu à une évaluation rendue publique.

Réalisation d'une étude d'évaluation extra-financière d'un fonds de logement intermédiaire

En février 2024, AMPERE Gestion, en partenariat avec La Banque des Territoires, a publié une étude⁷ novatrice portant sur l'évaluation extra-financière d'un fonds dédié au logement intermédiaire à destination des investisseurs institutionnels géré par AMPERE Gestion. En écho à l'intérêt spécifique dont fait l'objet le logement intermédiaire de la part des investisseurs institutionnels, cette étude a été guidée par un triple objectif : mesurer les impacts extra-financiers de l'activité d'investissement institutionnel sur le logement locatif intermédiaire, démontrer qu'une contribution sociétale positive s'ajoute au rendement financier, et disposer d'un référentiel d'évaluation extra-financière potentiellement reproductible sur d'autres activités économiques.

Au moyen d'une identification et d'une cartographie des impacts extra-financiers de cette typologie de logements, d'une analyse comparée des contrefactuels, d'une analyse socio-économique des impacts selon la méthode SROI (retour social sur investissement) et d'entretiens qualitatifs, cette étude démontre que le renouvellement de l'offre locative intermédiaire en zone tendue permet de générer des gains extra-financiers conséquents pour toutes les parties prenantes, résidents, acteurs publics et acteurs économiques, ainsi qu'un impact environnemental significatif.



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

Les impacts n° 12 à n° 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 pas été documentés ou suspectés, sans quantification.

7 - Comprendre l'impact économique, social et environnemental du logement locatif intermédiaire : l'exemple d'un fonds dédié géré par Ampère Gestion | Groupe Caisse des Dépôt.

1.2 Fréquences et moyens utilisés pour informer les investisseurs

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

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

Les *reportings* ESG des FIA/mandats intègrent pleinement le cadre applicable et notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Ils 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 à une fréquence trimestrielle ou semestrielle selon le cas 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, ainsi qu'un exemple de thèse d'impact formalisée sont disponibles ci-dessous :

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 (<i>Très porteur, Porteur...</i>) ■ Types et proximité (distance) des transports ■ Dispositifs de mobilité douce au sein des projets (locaux vélos, transport fluvial...)

1.3 Liste et classification SFDR des produits financiers présentés par typologie d'actifs

AMPERE Gestion gère aujourd'hui des fonds immobiliers déclarés ou agréés ainsi que des mandats civils, dont les stratégies de gestion font appel au savoir-faire de CDC Habitat dans les domaines du logement, de l'hébergement d'urgence, des résidences gérées pour étudiants et seniors et des établissements médico-sociaux ainsi que des opérations de portage-copromotion. 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.

Au cours de l'année 2024, AMPERE Gestion a lancé le fonds MAIF Habitats et Inclusion. Labellisé Finansol et comportant à ce titre une poche d'investissement solidaire constituée de 5 à 10 % de son actif, ce fonds classé article 9 selon la classification SFDR permet à AMPERE Gestion de diversifier son activité par le soutien à des foncières solidaires.

À la date du 31 décembre 2024, AMPERE Gestion développait les stratégies d'investissement et de gestion suivantes :

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 150 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.

Le logement intermédiaire : produire des logements abordables dans les métropoles

AMPERE Gestion a initié trois fonds dédiés à la production et à la gestion de logement intermédiaire.

Au-delà des objectifs financiers, les fonds dédiés au logement intermédiaire 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.

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. 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 que AMPERE Gestion valorise dans certains de ces fonds et mandats dédiés.

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.

Les résidences gérées seniors : 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 réponse à un besoin social* : le vieillissement de la population, avec un moyen d'infrastructure d'hébergement et de service dédiés à cette population ;
- *une offre qui participe à la mixité des quartiers* et qui vise à localiser les résidences au plus près des services et des transports.

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.

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 entraînées par les nouveaux modes de travail (nomadisme, travail en free-lance, flexibilité accrue) et à l'accroissement 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 de se heurter aux obstacles du marché locatif classique tout en leur facilitant la possibilité de changer fréquemment de lieu de résidence 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.

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.

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 nette⁸, 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 tendue sans étaler la ville ni aggraver l'artificialisation des sols.

8 - 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.

Classification SFDR et intégration des critères ESG des encours sous gestion

Le portefeuille d'AMPERE Gestion est composé de la façon suivante à la date du 31 décembre 2024 :

Classification <i>Disclosure</i>	Nombre de fonds et mandats	Encours sous gestion*	Pourcentage
Article 9 SFDR	10 fonds et 1 mandat	7 035 millions d'euros	77 %
Article 8 SFDR	5 fonds	1 198 millions d'euros	13 %
Article 6 SFDR	1 mandat	863 millions d'euros	10 %

Autres	Nombre de fonds et mandats	Encours sous gestion*	Pourcentage
Label ISR	5 fonds	3 510 millions d'euros	39 %
Prise en compte de critères ESG	15 fonds et 1 mandat	8 223 millions d'euros	91 %
Mise en œuvre d'évaluation ESG	8 fonds et 1 mandat	4 650 millions d'euros	51 %

* Encours calculés selon la méthode de l'engagement.

1.4 Mise en œuvre du processus d'intégration des critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion

1.4.1 Méthodologie d'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance

Afin d'assurer la prise en compte et l'évaluation des critères ESG dans les stratégies d'investissement et de gestion des fonds, AMPERE Gestion dispose, grâce aux travaux menés par les équipes de recherche et d'études, d'outils d'analyse et de programmation.

Lors de l'élaboration de la stratégie d'investissement, les données objectives et actualisées fournies par ces outils permettent, au stade amont, d'établir des objectifs ESG précis et cohérents avec la réglementation et avec les tendances de marché observées.

En aval, lors du processus d'investissement puis de gestion, ces outils permettent de disposer d'indicateurs fiabilisés et d'évaluer ainsi la conformité des caractéristiques extra-financières du portefeuille avec les objectifs recherchés.

1.4.1.1 Focus sur les enjeux environnementaux

Le secteur du bâtiment présente près de la moitié de la consommation d'énergie à l'échelle nationale et un quart des émissions de gaz à effet de serre. Ce secteur se doit d'agir pour limiter sa contribution au changement climatique. Avec plus de 560 000 logements gérés à fin 2024, le groupe CDC Habitat et sa filiale AMPERE Gestion se mobilisent pour limiter l'impact environnemental.

La France vise la neutralité carbone à horizon 2050 pour limiter la hausse des températures moyennes à 2 °C à travers sa Stratégie nationale bas-carbone (SNBC)⁹. Dans cette perspective, le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion s'inscrivent dans une démarche structurée et organisée de limitation de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre en visant une consommation moyenne de niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation)¹⁰ à l'échelle de son patrimoine immobilier.

Les engagements du groupe CDC Habitat ont été formalisés dès 2008 dans une feuille de route ad hoc : le Plan stratégique énergétique (PSE). Cette feuille de route se décline sur le patrimoine immobilier d'AMPERE Gestion et s'articule autour de trois priorités :

- diminuer les besoins en énergie des logements, à travers une conception bioclimatique intelligente ;
- mettre en place des systèmes performants pour réduire la quantité d'énergie nécessaire à la satisfaction du besoin ;
- développer de façon ambitieuse mais réaliste les énergies renouvelables.

Conscient de l'urgence climatique, le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion se fixent l'objectif de suivre une trajectoire climatique 1,5 °C. 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. En conséquence, le Groupe et AMPERE Gestion se sont fixés un premier objectif à horizon 2030 : viser une cible d'émissions de gaz à effet de serre de 15 kgCO₂/m²/an.

Dans cette perspective, et conscient de la nécessité de mobiliser différents leviers pour répondre à l'urgence climatique, le directoire de CDC Habitat a décidé de créer une mission spécifique et transversale relative à la décarbonation de ses activités. Cette mission, placée auprès du directoire de CDC Habitat, est confiée au directeur en charge de la mission décarbonation Groupe depuis le 6 novembre 2023.

Une attention particulière est prêtée à l'adaptation des écosystèmes au changement climatique, et plus particulièrement l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, pour maintenir une nature nous prodiguant les services vitaux qui nous sont indispensables. Dans ce sens, le groupe CDC Habitat a déployé dès 2015 une stratégie visant à éviter, réduire et compenser l'impact pour préserver la biodiversité. La sélection des projets d'investissement intègre des critères relatifs à l'impact des projets sur leur environnement (indicateur de maîtrise de l'étalement urbain), à la présence de moyens de transport collectifs et à la proximité des différents services.

Enfin, soucieux de l'impact du changement climatique sur son patrimoine immobilier, le groupe CDC Habitat met en œuvre progressivement une stratégie d'adaptation au changement climatique et développe ses standards et actions en vue de renforcer la résilience du patrimoine.

Les stratégies d'alignement des objectifs environnementaux, notamment ceux liés au climat et à la biodiversité sont présentées aux sections V et VI du présent document.

AMPERE Gestion intègre ce cadre d'ensemble dans ses stratégies d'investissement et de gestion.

9 - Site du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, présentation de la Stratégie nationale bas-carbone.

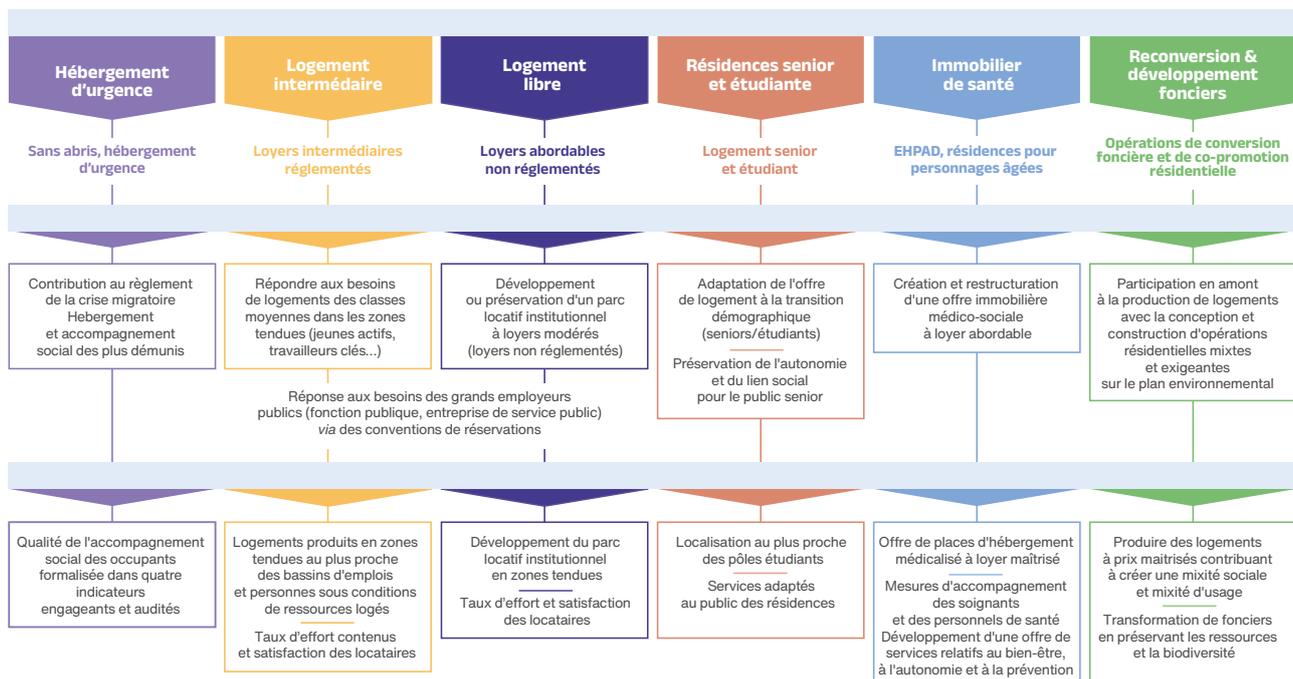
10 - Cible identifiée pour le secteur immobilier résidentiel dans la Stratégie nationale bas-carbone.

1.4.1.2 Focus sur les enjeux sociaux et sociétaux

Du point de vue sociétal, AMPERE Gestion identifie et quantifie des besoins émanant de publics diversifiés (classes moyennes, étudiants, seniors, etc.) et définit des stratégies d'investissement ciblées pour produire des logements locatifs adaptés aux besoins des populations et des territoires. Sous ces différentes formes, le logement abordable s'affirme comme l'instrument efficace pour renforcer la cohésion sociale et favoriser un développement équilibré de la ville.

En cohérence avec la vocation d'utilité sociale qui guide les stratégies d'investissement et de gestion, chaque fonds répond à un besoin social identifié et quantifié et poursuit des objectifs sociaux affirmés.

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



1.4.1.3 Focus sur les enjeux de gouvernance

En matière de gouvernance, un dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est mis en œuvre par le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) sous la responsabilité des dirigeants d'AMPERE Gestion.

En tant que société de gestion de portefeuille, AMPERE Gestion est notamment soumise à des obligations de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT). Un dispositif global de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme a été mis en place. Des contrôles effectifs sont réalisés tant sur les contreparties et promoteurs immobiliers à l'investissement et l'arbitrage que sur les investisseurs *via* la cotation du niveau de risque LCB-FT et des filtrages réalisés à partir de listes d'interdiction afin de s'assurer du respect des sanctions internationales /embargos. Des moyens spécifiques sont mis en œuvre au sein d'AMPERE Gestion afin de satisfaire aux diligences prévues par les lois et réglementations en vigueur.

Bien entendu, le dispositif contrôle le respect des contraintes d'investissement et de gestion, la mise en œuvre des stratégies d'investissement et le suivi des objectifs ESG.

1.4.2 La formalisation systématique d'objectifs et d'indicateurs ESG adaptés aux catégories d'actifs et aux caractéristiques du patrimoine

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.

Chaque actif est analysé par le comité d'engagement du groupe CDC Habitat, présidé par la présidente de son directoire et regroupant les expertises métiers en matière de gestion, d'*asset management*, et de recherche et d'acquisition. Ce comité est non décisionnel quant à la décision d'investissement d'AMPERE Gestion conformément aux principes d'autonomie et d'indépendance de la société de gestion.

Ce comité autorise ou non la poursuite de l'étude et de la négociation des actifs en vue d'une acquisition, dans les conditions définies et enregistrées au procès-verbal. Cette instance permet d'éliminer les dossiers présentant des risques spécifiques (dont la non-conformité aux objectifs ISR tels que la performance énergétique par exemple) ou non conformes.

Les dossiers sont élaborés par les équipes de développement locales et vérifiés de façon indépendante par les équipes de développement en central. Les dossiers incluent plusieurs informations ESG issues des outils d'analyse et de programmation internes et externes :

- due diligences portant sur le marché : cotation fiche approche marché de CDC Habitat, grilles de loyers prévisionnelles, étude de marché réalisée par un prestataire externe Adéquation ;
- due diligences techniques et environnementales : grille d'analyse normée des caractéristiques techniques et environnementales des actifs (performance énergétique, certification...), mise en conformité avec les standards de CDC Habitat ;
- analyse des éventuels risques juridiques liés à l'opération ;
- analyse de l'exposition aux risques climatiques selon la méthodologie développée par CDC Habitat et la société Resalliance et présentée à la section V *Alignement avec les objectifs liés au climat*.

Une fois les opérations validées en comité d'engagement, les données ESG sont intégrées dans le système de suivi des flux des dossiers d'investissement qui stocke l'ensemble des informations techniques, financières, juridiques et opérationnelles des opérations.

Pour certains fonds et mandats, les données ESG collectées sont intégrées dans des grilles d'évaluation ESG, déclinée par typologie immobilière, 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 à travers 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/mandat) ;
- 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'action 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.

Dans la logique de l'investissement à impact recherché par certains FIA/mandats d'AMPERE Gestion, les engagements pris par ces véhicules financiers sur les enjeux clés identifiés doivent être convertis en objectifs et ces derniers mesurés à travers des indicateurs ESG formalisés et faire l'objet d'un *reporting* d'impact.

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble des enjeux ESG retenus à l'issue du processus d'identification et analysés en phase d'acquisition et/ou de gestion pour les fonds concernés faisant l'objet d'une notation ESG :

Démarche ISR AMPERE Gestion	Numéro enjeu	Notation ESG Volet Acquisition	Notation ESG Volet Gestion
Environnement			
I.			
Consommation énergétique du patrimoine et changement climatique	1.1	oui	oui
Consommation d'eau du patrimoine	1.2	oui	oui
Biodiversité	1.3	oui	oui
Gestion des déchets et économie circulaire	1.4	oui	oui
Social			
II.			
Santé et sécurité des occupants et du personnel	2.1	oui	oui
Risques climatiques environnementaux et sociaux	2.2	oui	oui
Gouvernance			
III.			
Lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme	3.1	oui	oui
Lutte contre la corruption et prévention des conflits d'intérêts	3.2	oui	oui
Stratégie ESG	3.3	oui	oui
Sociétal			
IV.			
Réponse aux besoins des territoires	4.1	oui	oui
Mixité sociale et fonctionnelle	4.2	oui	non
Mobilité	4.3	oui	oui
Locataires			
V.			
Qualité du cadre de vie	5.1	oui	oui
Confort et bien-être	5.2	oui	oui
Accessibilité PMR	5.3	oui	oui
Qualité de service	5.4	non	oui
Parcours résidentiel	5.5	non	oui
Démarche participative et collective	5.6	non	oui
Fournisseurs			
VI.			
Achats responsables	6.1	oui	oui

Exemple de matrice de grille d'évaluation ESG, classée par thèmes et par indicateurs :

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.

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 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
	- 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	

1.5 Adhésion à des chartes, des codes et des initiatives ou obtention de label

AMPERE Gestion encourage l'investissement responsable en participant activement à des groupes de travail menés par de nombreux organismes de place. Ces participations permettent de faire partager notre savoir-faire et d'améliorer les pratiques de l'ensemble des acteurs du secteur immobilier.

AMPERE Gestion est notamment membre des organismes suivants :

UN PRI : 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).

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* 2021 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 l'évaluation 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* ;**
- **5 étoiles avec une note de 96/100 au module *Immobilier*.**

Summary Scorecard



Le rapport d'évaluation 2024¹¹ est disponible sur [le site Internet d'AMPERE Gestion](#).

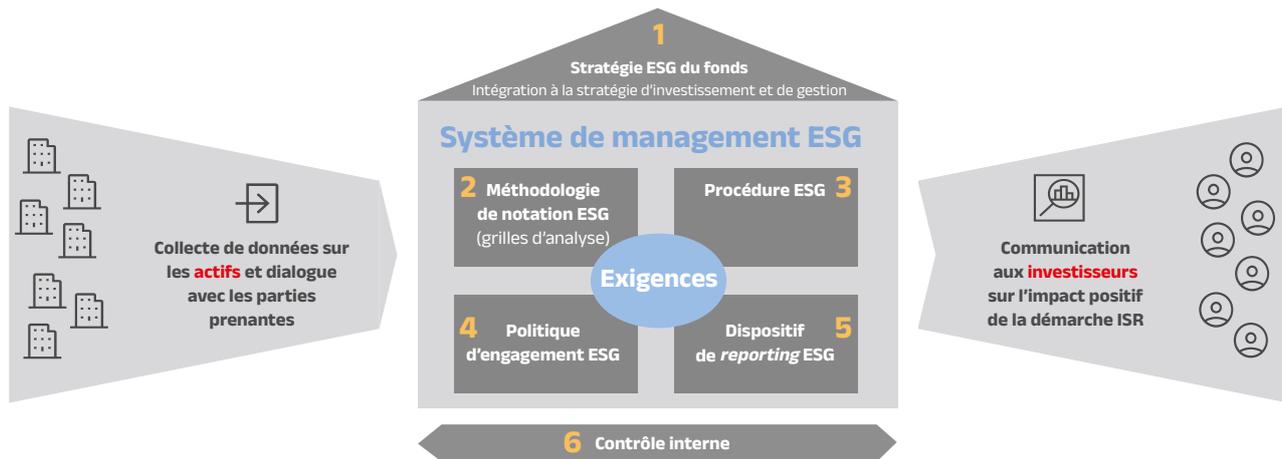
11 - Rapport d'évaluation 2024 des UN PRI – AMPERE Gestion.

Label ISR : une reconnaissance nationale



À la date du 31 décembre 2024, cinq fonds gérés par AMPERE Gestion représentant ensemble 3,51 milliards d'euros d'actifs sous gestion ont obtenu le label ISR. Ce label d'État valorise les efforts déployés pour intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des fonds. En plus des fonds JUNO, FLI II et Lamartine déjà labellisés, le label ISR a été obtenu par le fonds MAIF Habitat et Inclusion en juillet 2024.

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 :



La labellisation Finansol du fonds MAIF Habitats et Inclusion



Le fonds MAIF Habitats et Inclusion a également été labellisé Finansol en 2024. Ce label constitue une reconnaissance de son impact social et environnemental. Ce label garantit que les investissements soutiennent des projets à forte utilité sociale, tout en assurant une transparence exemplaire. 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.

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



- Groupe de travail *Label ISR*, qui a contribué à la création du label ISR dédié à l'immobilier, et se réunissant 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.
- Présidence de la Commission logement.

L'Association française de gestion financière (AFG)



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.

L'Observatoire de l'immobilier durable (OID),

auquel AMPERE Gestion et CDC Habitat ont adhéré 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...).

L'association FAIR



Créée en 2021 suite à la fusion de Finansol et de l'iiLab, 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.

L'Urban Land Institute (ULI)



Fin 2024, AMPERE Gestion a rejoint un groupe de travail constitué à l'initiative de l'Urban Land Institute, destiné à l'élaboration d'un cadre et d'outils de mesure de l'impact social de l'immobilier résidentiel.

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).

2 Moyens internes déployés par AMPERE Gestion

2.1 Moyens humains et gouvernance de l'ISR au sein d'AMPERE Gestion

2.1.1 Directoire d'AMPERE Gestion

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.

Le déploiement de cette politique est intégré dans les objectifs annuels des membres du directoire.

2.1.2 Objectif d'équilibre femmes/hommes

La loi visant à accélérer l'égalité économique et professionnelle dite loi Rixain¹², adoptée le 24 décembre 2021, a pour objet, d'apporter plus d'égalité entre les femmes et les hommes dans le monde d'aujourd'hui que ce soit dans le quotidien des femmes, le monde de l'éducation, de la recherche, ou de l'économie et notamment de l'entrepreneuriat des femmes.

Dans ce cadre, les sociétés de gestion doivent faire figurer dans leur rapport article 29 un objectif de représentation équilibrée de chaque sexe parmi les collaborateurs qui prennent les décisions d'investissement. Le nouvel article introduit dans le code monétaire et financier¹³ stipule que « *Les sociétés de gestion de portefeuille définissent un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement. Les résultats obtenus sont présentés dans le document mentionné au II de l'article L. 533-22-1. Cet objectif est actualisé chaque année.* »

AMPERE Gestion vise ainsi une représentation équilibrée en soulignant les limites au regard de la taille, l'organisation et se fixe un objectif chiffré de 30 % minimum de chaque sexe au sein des équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement. Cet objectif tient naturellement compte de la répartition hommes/femmes initiale, de la taille de la société et ses perspectives de développement, ses besoins en recrutement ainsi que des spécificités du secteur d'activité.

Au 31 décembre 2024, les équipes et organes chargés de prendre des décisions d'investissement étaient composés à hauteur de **50 %** par des femmes et à hauteur de **50 %** par des hommes, soit une représentation conforme aux objectifs de la société et assurant une parfaite parité.

12 - Loi publiée au Journal officiel du 26/12/2021 sous le n° 2021-1774.

13 - L'article L. 533-22-2-4, dans la sous-section 2 de la section 5 du chapitre III du titre III du livre V « Les prestataires de services ».

2.1.3 Responsabilité opérationnelle

AMPERE Gestion dispose d'une équipe interne dédiée à l'ISR composée de 3,2 ETP et travaillant en étroite collaboration avec les équipes de gestion. La responsabilité opérationnelle est confiée à :

- une responsable ISR et qui est également gérante de fonds de logements intermédiaires, rattachée à la Présidente d'AMPERE Gestion. Cette dernière dédie 30 % de son temps à l'ISR. Elle veille à une intégration cohérente des critères ESG tout au long du processus d'investissement et de gestion des actifs ;
- deux responsables de projets ISR/ESG, rattachés à la responsable ISR ;
- un collaborateur en charge du pilotage de la performance énergétique des portefeuilles et de son amélioration rattachée hiérarchiquement au responsable de la stratégie environnementale et énergétique de la direction du Patrimoine de CDC Habitat et mis à disposition d'AMPERE Gestion pour 90 % de son temps.

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 de la réalisation des reportings ESG selon les formats attendus pour chacun des fonds et mandats.

Au cours de l'année 2024, l'équipe interne dédiée à l'ISR représentait près de 10 % des effectifs de la société de gestion¹⁴.

2.1.4 Gouvernance de la fonction RSE 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 est en charge de la coordination de l'ensemble de la démarche et de l'accompagnement des équipes. Ainsi, chaque axe de la politique est porté par une direction spécifique en charge du pilotage de ses actions. Des référents RSE ont été identifiés dans chacune des directions support et opérationnelles pour la gestion quotidienne des sujets RSE.

2.1.5 Organisation entre AMPERE Gestion et CDC Habitat

AMPERE Gestion s'appuie sur les directions métiers et fonctionnelles de CDC Habitat dans le cadre de plusieurs missions relatives à l'investissement socialement responsable :

- assistance et conseil pour l'élaboration de la stratégie ISR des fonds (orientations stratégiques et critériologie ESG) des FIA/mandats ;
- assistance et conseil pour l'intégration, l'analyse et le pilotage des critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion des FIA/mandats.

¹⁴ - Intégrant le personnel d'AMPERE Gestion et le personnel détaché par CDC Habitat.

Les missions relatives à l'ISR confiées à CDC Habitat sont décrites dans les contrats d'assistance, de conseil et des mandats de gestion locative signés entre AMPERE Gestion et CDC Habitat pour le compte des FIA/mandats.

À ce titre, un comité de pilotage ISR est organisé de manière annuelle entre AMPERE Gestion et les directions métiers et fonctionnelles de CDC Habitat concourant à l'élaboration et à la mise en œuvre des stratégies ISR des fonds et mandats concernés. Ce comité de pilotage porte notamment sur les points suivants :

- revue annuelle des caractéristiques, évaluations ESG (le cas échéant) et des plans d'action (futurs et en cours) ;
- revue des caractéristiques non conformes aux objectifs poursuivis par les fonds et mandats concernés.

2.1.6 Politique de rémunération

AMPERE Gestion s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions de la directive 2011/61/UE (directive AIFM) et à l'article L. 533-22-2 du code monétaire et financier. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de chaque FIA géré, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes d'AMPERE Gestion et du groupe CDC Habitat en matière de rémunération.

La politique de rémunération a ainsi pour objet de préciser les dispositions prises en matière de rémunération afin d'assurer que :

- les collaborateurs soient rémunérés de manière appropriée, au regard de leur contribution à la marche de l'entreprise et des références de marché ;
- les collaborateurs soient incités et motivés, en vue d'agir, en toutes circonstances, dans l'intérêt des FIA gérés et de leurs investisseurs ainsi que dans l'intérêt de la société.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts d'AMPERE Gestion et des FIA qu'elle gère ou à ceux des porteurs de parts ou actionnaires du FIA, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

La politique de rémunération a également pour objectif de se conformer au Règlement *Disclosure* qui impose l'intégration des risques de durabilité. Dans ce cadre, la politique de rémunération vise également à s'assurer que la structure de rémunération d'AMPERE Gestion n'encourage pas une prise de risques excessive en matière de durabilité et AMPERE Gestion a notamment pris les dispositions suivantes :

- la performance ESG des FIA/mandats est également incluse dans les objectifs annuels des dirigeants. À ce titre, des objectifs qualitatifs visent ainsi à développer des objectifs d'investissement à impact (*impact investing*) et assurer la bonne gouvernance de la société ;
- les performances ESG sont également prises en compte dans les objectifs annuels des fonctions de gestion en vue d'assurer une approche ESG continue dans la gestion des FIA/mandats et en cohérence avec la stratégie ISR de chaque FIA/mandat (label ISR, dispositif ISR...);

- les personnes en charge des problématiques ESG ont des objectifs qualitatifs ou quantitatifs en vue de limiter tout évènement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance et qui pourrait avoir une incidence négative sur la valeur des investissements réalisés par AMPERE Gestion. À titre d'exemples, les objectifs suivants attachés à la rémunération variable doivent garantir un encadrement du risque de durabilité : notations ISR des opérations réalisées pour le compte des FIA/mandats, formalisation des éventuels plans d'amélioration en termes d'impacts ESG, structuration de la politique et des outils ISR, veille réglementaire permanente dans le domaine ESG ou encore *reportings* périodiques aux investisseurs.

La politique de rémunération d'AMPERE Gestion, régulièrement actualisée et pour la dernière fois début 2025, peut être obtenue sur simple demande des clients auprès de la société.

2.1.7 Plan de formation à l'analyse ESG

Les équipes opérationnelles ainsi que les instances de gouvernance d'AMPERE Gestion accordent une grande importance à la formation continue sur les pratiques durables et responsables du secteur immobilier.

Celles-ci se forment ainsi régulièrement au travers des moyens suivants :

- formation *ESG for Non-listed Real Estate Investment course* dispensée par l'INREV et suivie par un responsable de projets ISR ;
- obtention de la certification AMF Finance durable par la responsable ISR et le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) ;
- intervention des dirigeants d'AMPERE Gestion à des conférences afin de présenter et de débattre de la démarche ISR d'AMPERE Gestion ;
- participation de l'équipe interne dédiée à l'ISR à la Commission ISR de l'ASPIM et à des groupes de travail (OID, ASPIM) afin de suivre l'actualité ESG et les évolutions réglementaires ;
- participation de l'équipe interne dédiée l'ISR à de nombreuses conférences et webinaires disponibles sur les sujets de l'immobilier et de la finance durable ;
- formation annuelle de l'ensemble des collaborateurs d'AMPERE Gestion à la lutte anti-blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT).

Enfin, CDC Habitat met à disposition de l'ensemble des collaborateurs du Groupe un espace formation intégrant des modules et e-learning spécifiques aux thématiques ESG (biodiversité, sécurité du personnel, diagnostics réglementaires, réglementation environnementale 2020, etc.).

2.2 Ressources techniques utilisés par AMPERE Gestion

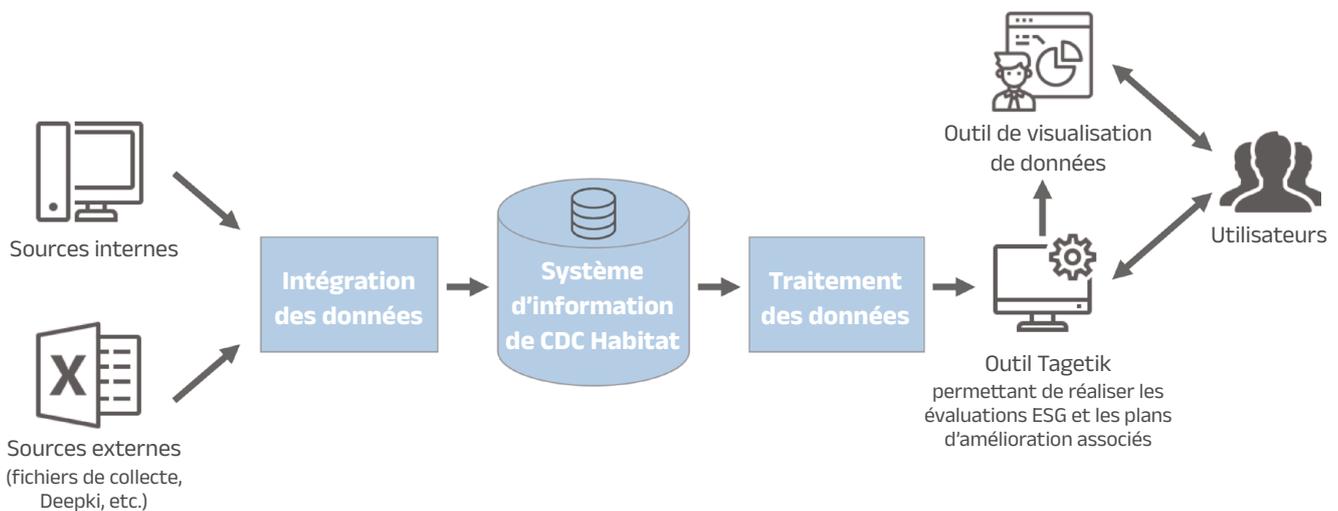
Les principales ressources techniques utilisées dans le cadre de l'analyse ESG d'AMPERE Gestion proviennent majoritairement d'outils et d'expertises internes traçables et d'une expertise ESG conséquente développée par CDC Habitat et AMPERE Gestion, notamment à travers l'élaboration de nombreux documents et outils stratégiques pour chaque domaine ESG.

De plus, pour les fonds et mandats concernés, AMPERE Gestion a développé en interne, avec l'assistance de la direction des systèmes d'information de CDC Habitat, un outil d'évaluation ESG en phase d'acquisition et en phase de gestion développé sur le logiciel Tagetik.

Le déploiement de cet outil répondait aux objectifs stratégiques de la démarche ISR d'AMPERE Gestion à moyen et long terme :

- industrialiser l'évaluation des actifs immobiliers à partir des données extra-financières du système d'information de CDC Habitat ;
- centraliser et historiser l'ensemble des évaluations dans un outil dédié ;
- disposer d'éléments de reporting spécifiques sur les évaluations ESG réalisées ;
- formaliser et suivre des plans d'amélioration établis sur la base des évaluations ESG.

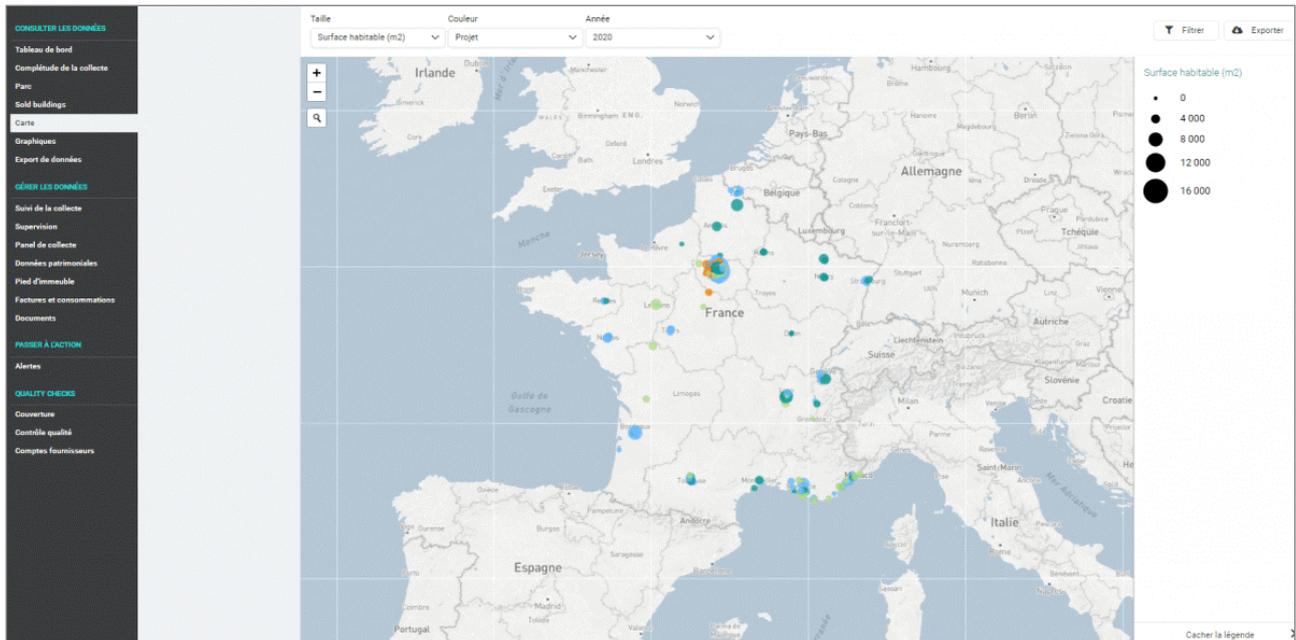
Le fonctionnement opérationnel de l'outil Tagetik peut être résumé selon le schéma suivant :



Enfin, consciente que la maîtrise de l'énergie devient un sujet de préoccupation pour les locataires, et afin de chercher à limiter davantage leurs consommations énergétiques, 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, les patrimoines de sept fonds représentant **51 %** des encours sous gestion sont paramétrés dans l'outil de suivi de Deepki.



Le contrat conclu avec Deepki a par ailleurs été prolongé au cours de l'année 2024 pour une durée de trois ans.



3 Stratégie, politique d'engagement et de vote

3.1 Stratégie d'investissement

AMPERE Gestion présente une expertise unique en France dans la gestion d'actifs résidentiels. La Société développe des solutions d'investissement innovantes pour concilier impact et performance au service de l'habitat durable et est présente tout au long du parcours résidentiel des locataires, avec l'appui du groupe CDC Habitat.

Ces stratégies reposent ainsi sur la volonté de répondre à une demande sociale, démographique ou économique, en croissance à long terme, comme le logement résidentiel non réglementé (locative libre dont les résidences seniors et étudiantes), le logement abordable réglementé (logements intermédiaires) ou encore les établissements médico-sociaux (EHPAD et RPA) ainsi que sur les opérations de portage en co-promotion.

Les stratégies d'investissement mises en œuvre par AMPERE Gestion sont fondées sur des thèses d'investissement résultant d'une approche fondamentale nourrie par le patrimoine de plus de 560 000 logements gérés par CDC Habitat fin 2024, ce qui lui permet de s'appuyer sur des expertises sur l'ensemble des métiers de l'investissement de la gestion résidentielle en France et sur une couverture nationale.

Sur les aspects environnementaux, les stratégies d'investissement mises en œuvre par AMPERE Gestion peuvent évoluer en fonction du contexte réglementaire et des attentes des investisseurs sur ces thématiques. Par exemple, certains véhicules d'investissement peuvent exclure des actifs immobiliers avec un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire au gaz ou des opérations neuves dont l'impact est important en termes d'étalement urbain.

Enfin, les stratégies d'investissement mises en œuvre par AMPERE Gestion ne prévoient pas de désengagement sectoriel dès lors que les stratégies se focalisent uniquement sur des actifs immobiliers résidentiels situés en France et que pour chaque typologie résidentielle identifiée, une thèse d'impact social est formalisée permettant de définir la contribution positive recherchée.

3.2 Politique de vote

Pour mémoire, AMPERE Gestion investit principalement dans des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par des structures de détention (SAS, SCI, etc.) constituées et détenues par les FIA ou mandats gérés par AMPERE Gestion.

Concernant les droits de vote sur titres non cotés, notamment les titres de structures de détention détenues par les FIA (SAS, SCI, etc.), les droits de vote sont pleinement exercés par AMPERE Gestion dans l'intérêt de ses clients. À ce titre, les sociétés non cotées détenues par les FIA ou mandats sont des structures de détention visant la détention et l'exploitation des immeubles et restant contrôlées majoritairement ou exclusivement par les FIA ou mandats gérés par AMPERE Gestion. La société de gestion n'est donc pas amenée à émettre des votes défavorables aux résolutions proposées en assemblée générale pour le compte des FIA ou mandats gérés.

Certains FIA/mandats gérés par AMPERE Gestion mettent en œuvre une politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.

Cette politique d'engagement est cohérente avec la recherche d'impact des fonds et mandats gérés. Ainsi, pour AMPERE Gestion agissant en tant que société de gestion, l'engagement consiste à accompagner et à inciter les différentes parties prenantes à améliorer leurs pratiques environnementales, sociales et de gouvernance dans la durée, afin de favoriser la performance durable des actifs immobiliers et la création de valeur à long terme pour nos clients.

Afin de garantir la prise en compte de critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, AMPERE Gestion mobilise l'ensemble de ses parties prenantes clés dans une politique engageante, intégrant des démarches et des outils formalisés pour chaque acteur de la chaîne de valeur.

Cette politique d'engagement concerne les parties prenantes suivantes :

- les locataires des immeubles ;
- les exploitants dans le cadre des résidences gérées ;
- les *property managers* mandatés par les FIA/mandats ;
- les prestataires administratifs pilotés par AMPERE Gestion et les prestataires administratifs et de travaux pilotés par CDC Habitat en tant que *property manager* ;
- les entreprises dans lesquelles certains FIA/mandats peuvent entrer au capital (prise de participation dans des foncières solidaires).

3.3 Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

3.3.1 Modalités de formalisation de la démarche auprès des parties prenantes

3.3.1.1 Locataires

Le déploiement d'une démarche responsable dans le secteur de l'immobilier passe par un dialogue régulier avec les personnes logées, et cela est d'autant plus vrai pour le secteur résidentiel.

L'objectif est double : les accompagner et les satisfaire quotidiennement afin d'assurer un service client de qualité et les sensibiliser aux thématiques ESG (gestion de l'énergie, gestion des déchets, etc.) pour en faire des acteurs impliqués dans la démarche ESG poursuivie par les FIA/mandats gérés.

La politique d'engagement ESG des fonds et des FIA/mandats à l'égard des locataires s'appuie sur les objectifs suivants :

■ Garantir un service de qualité pour les locataires

La qualité de service est un enjeu stratégique pour AMPERE Gestion et pour CDC Habitat. En fonction du gestionnaire locatif en place, le service client peut être formalisé au travers de charte qualité, de dispositifs téléphoniques et/ou numériques d'échanges avec le locataire (centre de contact client, service externe d'assistance, applications...), supports écrits (livret d'accueil).

Des enquêtes de satisfaction sont menées sur les patrimoines afin de mesurer de façon régulière la qualité du service rendu.

■ Favoriser les parcours résidentiels

Des dispositifs sont mis en place pour accompagner les locataires à différentes occasions : au conseil et orientation à l'occasion d'un changement de vie, accompagnement des démarches administratives par le bailleur pour le locataire et adapter l'offre pour répondre à des situations de handicap ou de vieillissement.

Le parcours résidentiel est notamment abordé par CDC Habitat à travers une politique dédiée visant à répondre aux défis du vieillissement dans le logement et de l'adaptation des logements :

- en développant des résidences spécialisées dans l'accueil des seniors autonomes et proposant des services spécifiques ;
- pour les personnes âgées ou souffrant d'un handicap et privilégiant un maintien à domicile, par l'écoute des demandes exprimées par les locataires (travaux légers tels que des poses de douches, barres de maintien au sein du logement).

■ Démarche participative et collective

La transition énergétique et écologique est aussi une mutation sociétale qui implique de placer la personne, la communauté au centre de la démarche. Dans le secteur résidentiel, des réponses claires peuvent être apportées aux locataires pour promouvoir des réflexes et des gestes adéquats dans le quotidien.

Cette démarche repose sur plusieurs axes :

- sensibiliser les locataires à la maîtrise de leur consommation énergétique et aux écogestes : les *property managers* ont mis au point les livrets des écogestes qui sont communiqués aux locataires, pour maîtriser l'énergie, qu'il s'agisse de l'éclairage ou des équipements électroménagers, de la consommation d'eau chaude ou des fuites, de la gestion des déchets, du recyclage, de la biodiversité ou encore de la santé et la sécurité dans le logement ;
- valoriser les initiatives et démarches locales portant sur des enjeux sociaux et/ou environnementaux : actions de sensibilisation menées par les *property managers* sur les thématiques ESG (maîtrise des consommations d'eau, d'énergie, gestion des déchets...), des actions concertées avec les locataires et des partenaires (syndics de copropriété, associations...) telles que des compostages collectifs ou des jardins partagés.

3.3.1.2 Exploitants des résidences gérées

Pour les FIA/mandats dont la stratégie ISR intègre des exigences relatives à la mise en œuvre d'une démarche d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, la politique d'engagement ESG vis-à-vis des exploitants des résidences gérées est formalisée, le cas échéant, au travers d'annexes environnementales au bail commercial.

L'objectif de l'annexe environnementale est de maintenir un dialogue régulier entre le propriétaire et l'exploitant afin de maintenir voire améliorer la performance énergétique et environnementale des actifs en gestion.

Cela se traduit notamment par :

- le partage des informations et des données ESG : cela concerne notamment les consommations d'électricité et de toute autre source d'énergie, d'eau, le traitement des déchets et le suivi de la maintenance des équipements ;
- la collaboration pour améliorer la performance environnementale ;
- la tenue de comités de pilotage et de suivi ;
- la mise en œuvre du plan de performance environnementale.

3.3.1.3 *Property managers*

Pour les FIA/mandats dont la stratégie ISR intègre des exigences relatives à la mise en œuvre d'une démarche d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, la politique d'engagement ESG vis-à-vis des *property managers* est formalisée, le cas échéant, au travers des mandats de gestion locative.

Le rôle du *property manager* implique donc des actions opérationnelles au plus proche des actifs immobiliers mais également auprès des locataires. Son implication constitue donc un maillon clé dans le déploiement de la politique ISR et sur les différents objectifs qui sont poursuivis à la fois au niveau des actifs immobiliers comme des personnes logées.

À ce titre, les *property managers* sont impliqués sur un certain nombre de prestations permettant d'améliorer la performance ESG des FIA/mandats gérés :

- respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la protection de l'environnement ;
- implication dans la collecte de données extra-financières permettant l'évaluation de la performance ESG des actifs immobiliers ;
- accompagnement dans le paramétrage des actifs immobiliers auprès de l'opérateur Deepki en charge de la collecte et du suivi des données énergétiques et environnementales réelles le cas échéant ;
- contribution à la réalisation d'audits ou diagnostics techniques, environnementaux ou énergétiques le cas échéant ;
- suivi et amélioration des performances environnementales, sociales et de gouvernance ;
- déploiement et suivi de travaux de rénovation ;
- déploiement d'enquêtes de satisfaction des locataires, maîtrise de la relation clients et sensibilisation des locataires aux thématiques ESG ;
- mise en œuvre et suivi de contrats de maintenance et d'exploitation.

Ainsi, l'implication dans la politique d'engagement repose à la fois sur les équipes impliquées dans l'analyse ESG des fonds et mandats gérés et sur les équipes métiers et opérationnelles des *property managers* en charge de la gestion locative et technique des actifs immobiliers.

3.3.1.4 Prestataires et fournisseurs

La politique d'engagement ESG des FIA/mandats vis-à-vis des prestataires et des fournisseurs s'appuie sur la charte d'engagements RSE :

- pour les FIA/mandats dont la stratégie ISR intègre des exigences relatives à la démarche d'engagement ESG vis-à-vis des parties prenantes et dont les prestataires sont pilotés par AMPERE Gestion : la charte est jointe aux contrats des prestataires ou transmise aux prestataires dans le cas des contrats signés avant l'élaboration de la charte ;
- pour les FIA/mandats dont la stratégie ISR n'intègre pas d'exigences relatives à la démarche d'engagement ESG vis-à-vis des parties prenantes, la charte n'est pas communiquée aux prestataires.

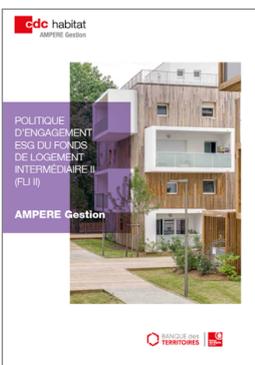
3.3.1.5 Prise de participation dans des foncières solidaires

Pour certains FIA/mandats dont la stratégie ISR intègre des exigences d'investissement dans des entreprises solidaires (notamment dans le cadre du label Finansol), AMPERE Gestion met en place des moyens pour s'assurer de la cohérence entre la démarche extra-financière mise en œuvre par les FIA/mandats concernés et les entreprises investies.

Ainsi, les entreprises identifiées sont principalement des foncières solidaires non cotées visant à offrir une offre locative à des populations nécessitant un accompagnement spécifique : jeunes actifs, personnes atteintes de handicap, personnes en situation de décrochage familial, personnes économiquement précarisées...

La sélection des investissements découle d'une analyse financière et extra-financière (analyse d'impact) poussée, fondée sur un examen approfondi des documents communiqués par les entreprises, d'un questionnaire de due diligence, de réunions de présentation et, le cas échéant, de visites d'actifs. Cette revue vise également à s'assurer de la conformité des entreprises en matière de gouvernance (politique salariale, dispositifs de dialogue social), de diligences LCB-FT et de l'existence de dispositif de prévention et de gestion des risques et des controverses.

Enfin, le rôle des FIA/mandats et d'AMPERE Gestion dans l'entrée au capital de ces structures et d'apporter un accompagnement, en premier lieu de faire bénéficier aux entreprises la synergie entre AMPERE Gestion et les autres entités de la Caisse des Dépôts et Consignations et, notamment, la Banque des Territoires. Ceci permettra d'offrir un soutien tant en matière d'apport de capital qu'en termes d'expertises (financières, immobilières et d'impact). Le questionnaire de due diligence propose également aux entreprises financées de bénéficier de l'expertise d'AMPERE Gestion en matière immobilière (notamment sur les thématiques de la rénovation énergétique/adaptation au changement climatique des bâtiments qu'elles gèrent) mais aussi en matière de communication extra-financière, de mise en contact avec d'autres structures...



Pour les fonds labellisés ISR, AMPERE Gestion formalise la politique d'engagement des parties prenantes, présentant de manière claire aux investisseurs les moyens et outils mis en œuvre pour embarquer l'ensemble des parties prenantes dans une recherche de performance ESG à l'échelle des actifs immobiliers et des fonds.

3.3.2 *Reporting* ESG dédié à la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

Pour les FIA/mandats dont la stratégie ISR intègre des exigences relatives à la mise en œuvre d'une démarche d'engagement vis-à-vis des parties prenantes et au *reporting* des actions mises en place dans le cadre de cette démarche, le *reporting* ESG consacre un point dédié aux actions engagées (enquêtes de satisfaction, diffusion de la charte RSE...) selon les modalités prévues pour chaque FIA/mandat.

Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Depuis le 10 mars 2021, les acteurs financiers sont soumis au *Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)* visant à renforcer et à harmoniser les obligations de transparence et de communication d'informations extra-financières. Le règlement européen (UE) 2019/2088, plus communément appelé *Règlement SFDR* ou *Disclosure* s'inscrit dans le Plan d'action « Financer la croissance verte » de la Commission européenne, lancée en 2019 et ayant pour objectif d'orienter les flux financiers vers des placements véritablement durables tout en évitant le « greenwashing ». Enfin, le règlement SFDR s'applique également aux produits financiers, en instaurant des niveaux d'exigence différenciés en fonction de la classification des produits financiers de chaque société de gestion.

En parallèle, le Règlement européen (UE) 2020/852, plus communément appelé *Règlement taxonomie* vise à créer un système de classification permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. L'article 8 du *Règlement taxonomie* implique de nouvelles exigences de transparence pour l'éligibilité et l'alignement avec la taxonomie des entités financières et non-financières. L'alignement avec la taxonomie est calculé selon les critères techniques définis dans les règlements délégués, avec des seuils définis mais également en appliquant le principe général de ne pas causer de préjudice important à aucun des autres objectifs durables (*DNSH – Do No Significant Harm*) et en assurant des garanties minimales en termes de respect des droits de l'Homme et du travail.

Une activité économique est considérée comme durable au sens du *Règlement taxonomie* lorsque celle-ci est « alignée », c'est-à-dire lorsque l'activité satisfait aux exigences cumulatives suivantes :

- elle exerce une activité économique éligible figurant dans les règlements délégués ;
- elle contribue de façon substantielle à l'un des six objectifs environnementaux en démontrant le respect des critères d'examen techniques définis dans les règlements délégués ;
- elle ne cause pas de préjudice important aux autres objectifs environnementaux de la taxonomie (principe du *DNSH: Do Not Significantly Harm*) ;
- elle respecte des garanties sociales minimales.

Ainsi, à la date du 31 décembre 2024, **93,7 %**¹⁵ de l'activité d'AMPERE Gestion est éligible à la taxonomie compte tenu de son activité principale identifiée dans les règlements délégués du *Règlement taxonomie*, les activités restantes étant des produits de couverture ou des liquidités au niveau des différents fonds et mandats gérés.

En tant que gestionnaire d'actifs, l'identification et le calcul du taux d'alignement tiennent compte des investissements réalisés par la société de gestion dans des activités économiques alignées à la taxonomie européenne. Ainsi, en tant que société de gestion à prépondérance immobilière, l'activité économique principale des investissements réalisés est l'activité *7.7 Acquisition et propriété de bâtiments*.

15 - Somme des investissements immobiliers et titres (assimilés comme des investissements immobiliers) sur la somme de l'actif total bilan de tous les FIA et mandats.

À la date du 31 décembre 2024, **46,5 %**¹⁶ des investissements immobiliers réalisés par la société de gestion au travers des différents fonds et mandats gérés étaient alignés à l'objectif « Atténuation au changement climatique » de la taxonomie européenne pour l'activité économique *7.7 Acquisition et propriété de bâtiments*.

Concernant le chiffre d'affaires généré par ces investissements, correspondant aux loyers locatifs bruts des actifs immobiliers, **55,9 %**¹⁷ étaient alignés à l'objectif « Atténuation au changement climatique » de la taxonomie européenne pour l'activité économique *7.7 Acquisition et propriété de bâtiments*.

La méthodologie mise en œuvre pour définir l'alignement des actifs immobiliers à l'objectif « Atténuation du changement climatique » présentée ci-après a été communément validée par CDC Habitat et Deloitte missionné en tant que conseil.

Ainsi, pour considérer ces investissements immobiliers comme durables sur le plan environnemental alignés à la taxonomie européenne, la méthodologie suivante a été appliquée afin de vérifier la conformité aux quatre exigences cumulatives définies dans le *Règlement taxonomie* :

1. Exercer une activité économique éligible figurant dans les règlements délégués

Sur ce premier point, les investissements immobiliers alignés à la taxonomie correspondent à ceux définis à l'activité économique *7.7 Acquisition et détention de bâtiments*.

2. Contribuer de façon substantielle à l'un des six objectifs environnementaux en démontrant le respect des critères d'examen techniques définis dans les règlements délégués

Pour l'activité *7.7 Acquisition et détention de bâtiments*, les critères devant être respectés sont les suivants :

- **Pour les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020** : immeubles affichant un DPE A ou appartenant au Top 15 % des immeubles les plus performants, correspondant pour des bâtiments résidentiels français à une consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 135 kWh/m²/an¹⁸.
- **Pour les bâtiments construits après le 31 décembre 2020** : la demande en énergie primaire du bâtiment doit être inférieure d'au moins 10 % au niveau *Nearly Zero Energy Building (NZEB)* introduit par la directive 2010/31/UE, soit pour la France :
 - pour un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2022 et soumis à la RT 2012, la consommation d'énergie primaire (Cep) alignée sur le niveau NZEB correspond ainsi à la valeur « Cepmax ». Dans ce contexte, pour respecter le critère « NZEB – 10 % », le Cep du bâtiment doit donc être inférieur d'au moins 10 % à ce Cepmax, ce qui correspond à (i) un niveau RT 2012 -10 % ou (ii) à un niveau RT 2012 sans dérogation ;
 - pour un permis de construire déposé après le 1^{er} janvier 2022 et soumis à la RE2020, le respect des exigences de la RE2020 conduit à respecter automatiquement le critère « NZEB – 10 % ».

Enfin, des critères additionnels sont à respecter si le bâtiment fait plus de 5 000 m² :

- essais d'étanchéité à l'air à mener à l'achèvement ;
- essais d'intégrité thermique ou processus de contrôle de la qualité au cours du processus de construction ;
- analyse du cycle de vie (ACV) résultant de la construction.

16 - Somme de la valeur de marché des actifs immobiliers alignés à la taxonomie sur la somme de la valeur de marché de tous les actifs immobiliers gérés.

17 - Somme du chiffre d'affaires des actifs immobiliers alignés à la taxonomie sur la somme du chiffre d'affaires de tous les actifs immobiliers gérés.

18 - Note du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et de la direction générale de l'Aménagement, du logement et de la nature en date du 17 octobre 2022 sur les éléments d'interprétation du Règlement délégué (UE) 2021/2139 du 4 juin 2021 relatifs au secteur du bâtiment.

3. Ne pas causer de préjudice important aux autres objectifs environnementaux de la taxonomie (principe du *DNSH : Do not Significantly Harm*)

Pour l'activité 7.7 *Acquisition et détention de bâtiments*, l'application de ce principe se traduit par la mise en place d'une analyse des risques climatiques.

À ce titre, il a été développé une méthodologie d'évaluation des risques climatiques physiques, de la vulnérabilité liée au climat et de définition de solutions d'adaptation prenant en compte les caractéristiques des bâtiments résidentiels.

Cette méthodologie élaborée entre les experts de la direction patrimoine Groupe de CDC Habitat et la société RESALLIANCE est intégrée dans la stratégie d'adaptation au changement climatique du groupe CDC Habitat et de sa filiale AMPERE Gestion et fait l'objet d'une déclinaison sur les différents fonds et mandats selon une chronologie formalisée.

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 13 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.

Ainsi, la méthodologie déployée par le groupe CDC Habitat est composée de 13 aléas climatiques.

Par souci de comparabilité avec les solutions existantes de cartographie des risques climatiques dédiée à l'immobilier, notamment au travers de la solution Bat-Adapt développée par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), il a été retenu pour la mise en œuvre du DNSH de ne prendre en compte que les aléas climatiques suivants :

- vagues de chaleur ;
- sécheresse et subsidence ;
- inondations ;
- recul du trait de côte.

Conformément aux étapes décrites dans l'annexe A du règlement délégué (UE) 2021/2139 de la commission du 4 juin 2021¹⁹, la mise en œuvre du DNSH repose en trois étapes :

- analyse de l'exposition de chacun des aléas sur les actifs immobiliers ;
- pour les actifs immobiliers fortement exposés, analyse de la criticité de chacun des aléas sur les actifs immobiliers ;
- pour les actifs immobiliers critiques sur au moins un aléa, mise en place de solutions physiques et non-physiques d'adaptation recensées ou prévues et déployées à horizon 5 ans.

19 - Règlement délégué (UE) 2021/2139 de la commission du 4 juin 2021 complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil par les critères d'examen technique permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si cette activité économique ne cause de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux.

4. Respecter les garanties sociales minimales

L'activité économique 7.7 *Acquisition et détention de bâtiments* respecte les garanties sociales minimales au niveau des fonds et mandats gérés en déployant des actions d'engagement envers ses parties prenantes clés afin de les sensibiliser et de les embarquer dans l'atteinte des objectifs ESG recherchés. Ces actifs concernent les parties prenantes suivantes :

- les locataires des immeubles ;
- les différents *property managers* en tant de gestionnaires locatif et technique ;
- les prestataires administratifs pilotés par AMPERE Gestion et les prestataires administratifs et de travaux pilotes par les *property managers* ;
- les exploitants des résidences gérées le cas échéant.

Enfin, conformément à sa politique d'investissement responsable, AMPERE Gestion prend en compte les risques en matière de durabilité dans sa politique de gestion des risques, et notamment les principales incidences négatives pouvant être générées par les investissements réalisés.

Les principales incidences négatives sont les impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité sur les enjeux ESG (Environnement, Social et de Gouvernance).

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

Cette méthodologie est formalisée dans la déclaration relative à la prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité disponible sur le site internet d'AMPERE Gestion en version française et anglaise : [Déclaration relative à la prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité](#).

Les principales incidences négatives propres à l'immobilier identifiées dans l'annexe 1 – *Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité issue des normes techniques de réglementation (RTS)* adoptées par la Commission européenne le 6 avril 2022²⁰ sont donc prises en compte dès la phase d'acquisition et réduites en phase de gestion le cas échéant.

Ainsi, à la date du 31 décembre 2024, les principales incidences négatives étaient les suivantes :

- **0 %** des investissements réalisés par la société de gestion au travers des différents fonds et mandats gérés étaient exposés à des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles ;
- **22,3 %** des investissements réalisés par la société de gestion au travers des différents fonds et mandats gérés étaient inefficaces sur le plan énergétique (correspondant à des actifs immobiliers construits avant le 31/12/2020 avec un DPE supérieur ou égal à C ou construits après le 31/12/2020 avec un niveau de performance énergétique RT 2012 avec dérogation) ;
- L'intensité de la consommation d'énergie, qui est de **99,3 kWhEP/m²/an²¹** pour les investissements réalisés par la société de gestion au travers des différents fonds et mandats gérés.

20 - Règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022 complétant le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil par des normes techniques de réglementation détaillant le contenu et la présentation des informations relatives au principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » et précisant le contenu, les méthodes et la présentation pour les informations relatives aux indicateurs de durabilité et aux incidences négatives en matière de durabilité ainsi que le contenu et la présentation des informations relatives à la promotion de caractéristiques environnementales ou sociales et d'objectifs d'investissement durable dans les documents précontractuels, sur les sites internet et dans les rapports périodiques.

21 - Taux de couverture : 99 % des encours sous gestion livrés, soit 89 % des encours sous gestion totaux à la date du 31/12/2024.

5.1 Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'accord de Paris

Le secteur du bâtiment représente près de la moitié de la consommation d'énergie et environ 16 % des émissions de gaz à effet de serre nationales²². Ce secteur se doit d'agir pour limiter sa contribution au changement climatique. Avec plus de 560 000 logements fin 2024, le groupe CDC Habitat se mobilise depuis plus de dix ans pour limiter son impact environnemental.

La France vise la neutralité carbone à horizon 2050 pour limiter la hausse des températures moyennes à 2 °C à travers sa Stratégie nationale bas-carbone (SNBC). Dans cette perspective, le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion s'inscrivent dans une démarche structurée et organisée de limitation de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre en visant une consommation moyenne de niveau BBC (Bâtiment basse consommation)²³ à l'échelle de son patrimoine immobilier.

Pour y parvenir, le Groupe et AMPERE Gestion se sont fixés des objectifs intermédiaires : atteindre à fin 2020 une consommation énergétique moyenne de 150 kWhEP/m²/an, puis à fin 2030 une consommation énergétique moyenne de 127 kWhEP/m²/an.

Ainsi, pour suivre l'atteinte de ces objectifs dans le temps, CDC Habitat et AMPERE Gestion se basent sur les diagnostics de performance énergétique (DPE) recensés à l'échelle des logements.

Enfin, conscient de l'urgence climatique, le Groupe et AMPERE Gestion se fixent l'objectif de suivre une trajectoire climatique 1,5 °C. 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. En conséquence, le Groupe et AMPERE Gestion se sont fixés un premier objectif à horizon 2030 : viser une cible de 15 kgCO₂/m²/an.

En 2024, l'analyse des Diagnostics de performance énergétique (DPE) des immeubles livrés pour lesquels l'information est disponible montre la qualité énergétique et environnementale des actifs immobiliers d'AMPERE Gestion²⁴ :

- **la consommation d'énergie est en moyenne de 99,3 kWhEP/m²/an (vs. 92,5 kWhEP/m²/an en 2023), correspondant au niveau B de l'étiquette « énergie » du DPE ;**
- **les émissions de gaz à effet de serre s'élèvent en moyenne à 14 kgCO₂/m²/an (vs. 14,8 kgCO₂/m²/an en 2023), correspondant au niveau C de l'étiquette « climat » du DPE.**

Cette consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre qui y sont associées correspondent au patrimoine immobilier en exploitation des différents fonds et mandats gérés par AMPERE Gestion. La consommation énergétique est en hausse par rapport à 2023 suite à l'actualisation d'un nombre important de DPE sur le patrimoine en exploitation au cours de l'année 2024.

22 - La France réduit encore ses émissions de CO₂ en 2023 | Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (ecologie.gouv.fr).

23 - Cible identifiée pour le secteur immobilier résidentiel dans la Stratégie nationale bas-carbone.

24 - Taux de couverture : 99 % des encours sous gestion livrés, soit 89 % des encours sous gestion totaux à la date du 31/12/2024.

Ce chiffre représente 983 ensembles immobiliers gérés à l'échelle de la société de gestion.

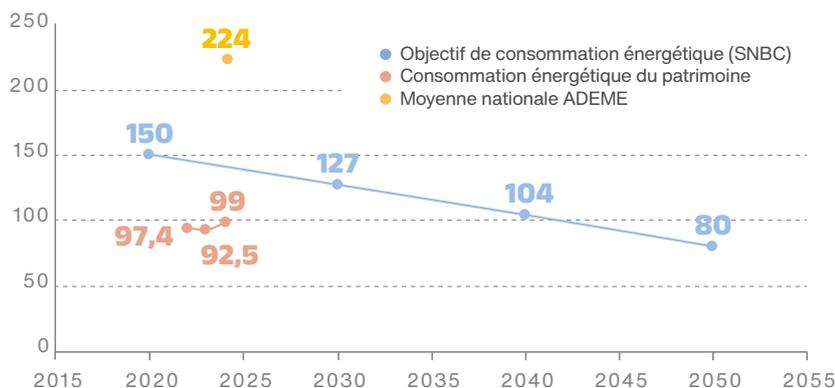
La nouvelle méthode du DPE calcule les consommations conventionnelles du logement et tient compte de cinq postes de consommation de l'habitation (contre trois pour l'ancien diagnostic) : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage et fonctionnement auxiliaires (ventilation...). Ainsi, la méthode de calcul des anciens DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 n'est pas comparable avec la nouvelle méthode et l'actualisation des DPE amène à une variation des résultats en matière de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre.

Le nouveau DPE reflète davantage l'ambition des pouvoirs publics et termes de rénovation énergétique du parc des logements et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. À ce titre, le calcul des étiquettes (A à G) ne dépend plus uniquement de la consommation d'énergie primaire mais intègre également la composante climatique en tenant compte des émissions de gaz à effet de serre du logement. Ainsi, pour atteindre une étiquette précise, un logement doit en conséquence atteindre un seuil de performance minimale sur chacun des deux critères.

Enfin, les données du patrimoine immobilier en exploitation sont à comparer avec les moyennes disponibles sur l'observatoire des DPE de l'ADEME recensant l'ensemble des DPE réalisés en France. Ainsi, les moyennes calculées à partir d'une base de données de près de 11 millions de logements à la date du 31 décembre 2024 sont les suivantes :

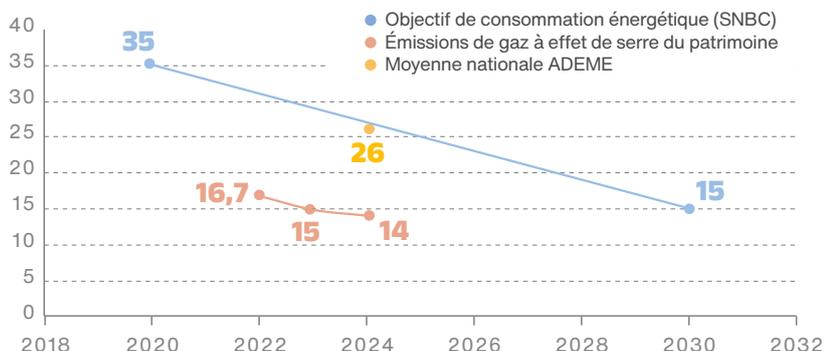
- la consommation d'énergie est en moyenne de **224 kWhEP/m²/an**, correspondant au niveau **D** de l'étiquette « énergie » du DPE ;
- les émissions de gaz à effet de serre s'élèvent en moyenne à **26 kgCO₂/m²/an**, correspondant au niveau **C** de l'étiquette « climat » du DPE.

Trajectoire énergétique 2050 / Évolution des consommations énergétiques moyennes du patrimoine



La consommation énergétique surfacique moyenne du patrimoine immobilier d'AMPERE Gestion est ainsi **56 %** en dessous du benchmark de l'ADEME et **22 %** en dessous de la performance attendue à horizon 2030 dans le cadre de la Stratégie nationale bas-carbone.

Trajectoire climatique 2030 / Évolution des émissions moyennes de CO₂ du patrimoine



Les émissions de gaz à effet de serre surfaciques moyennes du patrimoine immobilier d'AMPERE Gestion sont ainsi **46 %** en dessous du benchmark de l'ADEME et **7 %** en dessous de la performance attendue à horizon 2030 dans le cadre de la Stratégie nationale bas-carbone.

5.2 Actions entreprises sur le patrimoine existant

Sur les 30,6 millions de résidences principales que compte la France au 1^{er} janvier 2024, le nombre de « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE) est estimé à environ 4,2 millions de logements, soit 13,9 % du parc²⁵.

Ainsi, la rénovation du parc immobilier français constitue aujourd'hui un enjeu majeur pour le secteur immobilier pour contribuer aux objectifs de neutralité carbone. C'est dans ce contexte que le groupe CDC Habitat s'engage chaque année dans des opérations de réhabilitation énergétique de son parc immobilier.

Ainsi, pour chaque bâtiment 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 ;
- viser un niveau de performance BBC Rénovation ;
- cibler une performance « carbone » 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...).

Depuis 2020, AMPERE Gestion a missionné différents bureaux d'études thermiques afin de réaliser une cinquantaine d'audits énergétiques sur des résidences dont les performances actuelles ne sont pas en ligne avec les objectifs climatiques poursuivis par le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion.



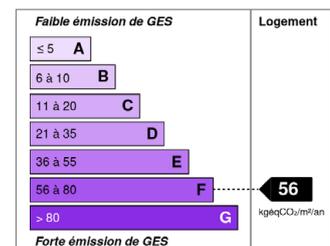
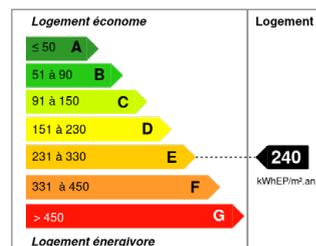
Étude de cas sur une résidence réhabilitée en 2023

Une résidence d'un des fonds d'AMPERE Gestion a fait l'objet d'une réhabilitation énergétique dont la réception a été réalisée au début de l'année 2023.

Cette résidence de 88 logements est située dans le 12^e arrondissement de Paris, dans le quartier Picpus, à proximité du Jardin de Reuilly, de la mairie du 12^e et des lignes de métro 6 (arrêt Dugommier à 350 m) et 8 (arrêt Mongallet à 450 m).

Les performances énergétiques et environnementales de la résidence avant travaux étaient les suivantes (anciens DPE) :

- une consommation énergétique de 240 kWhEP/m²/an, soit une étiquette E de l'ancien DPE ;
- des émissions de gaz à effet de serre de 56 kgCO₂/m²/an, soit une étiquette F de l'ancien DPE.



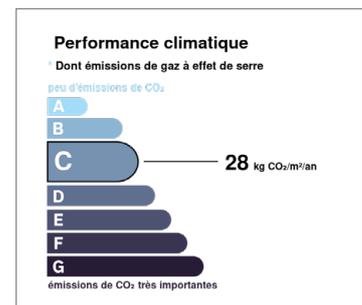
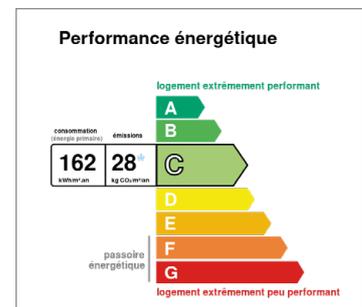
25 - Étude « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2024 » réalisée par le L'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) en décembre 2024.

Le programme de travaux qui a été défini et mis en œuvre avec le *property manager* est le suivant :

- Travaux sur l'enveloppe et les équipements techniques permettant une amélioration thermique
 - Ravalement de la façade
 - Réfection de la toiture-terrasse et isolation
 - Remplacement des menuiseries extérieures
 - Mise en place d'une ventilation hybride assistée
 - Réfection du système de production et de distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire
- Travaux d'embellissement de la résidence
 - Embellissement des parties communes, extérieures et réaménagement des locaux poubelles/vélos poussettes
 - Travaux de réaménagement et de restructuration – création de 15 logements

À l'issue de cette programmation de travaux, les performances énergétiques et environnementales obtenues selon la nouvelle méthode du DPE sont les suivantes :

- une consommation énergétique de 162 kWhEP/m²/an, soit une étiquette C selon la nouvelle méthode DPE, ce qui correspond à une réduction de **33 %** de la consommation ;
- des émissions des gaz à effet de serre de 28 kgCO₂/m²/an, soit une étiquette C selon la nouvelle méthode DPE, ce qui correspond également à une réduction de **50 %**.



5.3 Actions entreprises sur le patrimoine neuf

En tant qu'acteur d'intérêt général et afin de répondre au besoin croissant de logements dans les zones les plus tendues du territoire, le groupe CDC Habitat acquiert un grand nombre de logements en VEFA (Vente en état de futur achèvement) auprès de promoteurs, notamment dans le cadre de partenariats à grande échelle. Conscient de l'urgence climatique et de la contribution du secteur de l'immobilier à cet enjeu, le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion se sont fixés, dès 2015 comme objectif de privilégier des opérations neuves allant au-delà de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) et de la dérogation accordée par les pouvoirs publics.

La RT 2012 visait à limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m²/an en moyenne, appelé « Cepmax ». Sa mise en œuvre s'est accompagnée d'une période transitoire pendant laquelle les bâtiments neufs d'habitat collectif pouvaient avoir une consommation supérieure de 15 % à la norme (RT 2012 dite « avec dérogation », 57,5 kWhEP/m²/an en moyenne). Initialement prévue jusqu'à fin 2018, la période transitoire a été prolongée jusqu'à fin 2021.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la réglementation thermique 2012 (RT 2012) a été remplacée par la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) pour la construction de logements neufs.

La RE 2020 se veut plus ambitieuse que les précédentes, en devenant « environnementale », et non plus seulement « thermique ». C'est un outil qui s'inscrit dans la limitation des émissions de gaz à effet de serre visée par la Stratégie nationale bas-carbone.

Les objectifs généraux de la mise en place de cette nouvelle réglementation sont les suivants :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs :**
 - en prenant en compte les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie ;
 - en incitant au recours à des modes constructifs peu émetteurs en carbone ou qui permettent de le stocker ;
 - en privilégiant les énergies les moins carbonées et en sortant des énergies fossiles.
- **Améliorer la performance énergétique et réduire les consommations :**
 - en renforçant la sobriété énergétique à travers le BBIO (performance de l'enveloppe du bâtiment) ;
 - en systématisant le recours à la chaleur renouvelable.
- **Construire des logements adaptés aux conditions climatiques futures :**
 - en prenant en compte des objectifs de confort d'été ;
 - en prenant en compte des épisodes caniculaires.
- **Assurer une bonne qualité de l'air intérieur dans les logements**
- **Favoriser les produits issus du réemploi**

Enfin, cette réglementation est évolutive sur les exigences liées au carbone, avec des seuils à respecter qui seront de plus en plus exigeants en 2025, 2028 et 2031.

En 2022, suite à la présentation du Plan stratégique climat du groupe CDC Habitat pour accélérer la décarbonation et de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 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.

Concernant les opérations neuves acquises par les fonds et mandats d'AMPERE Gestion, les analyses de la performance énergétique donnent les résultats suivants²⁶ :

- **77 %** des opérations neuves surperforment la norme RT 2012 en atteignant *a minima* le niveau RT 2012 « sans dérogation ».
- **2 %** des opérations sont conçues selon la réglementation environnementale 2020 (RE 2020).

5.4 Actions entreprises pour adapter le patrimoine au changement climatique

Le changement climatique est d'ores et déjà une réalité et il s'accroîtra dans les prochaines années. S'il est primordial de poursuivre les efforts engagés sur le parc existant et neuf pour atténuer le changement climatique tels que présentés ci-dessus, il apparaît désormais indispensable d'également considérer l'adaptation du patrimoine face aux conséquences du changement climatique.

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

Comme cela est présenté dans la section IV, 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 13 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). À la date du 31 décembre 2024, ce calcul est disponible sur **100 %** du patrimoine immobilier pour lequel CDC Habitat est *property manager*²⁷ ;

26 - Taux de couverture : 100 % des encours sous gestion acquis en phase de VEFA, soit 74 % des encours sous gestion totaux à la date du 31/12/2024.

27 - Et 91 % des encours sous gestion totaux.

- **le calcul de criticité**, intégrant le score d'exposition et le score de vulnérabilité, tenant compte des éléments techniques du bâti. À la date du 31 décembre 2024, ce calcul est disponible sur **76 %** du patrimoine immobilier pour lequel CDC Habitat est *property manager*²⁸ ; 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. À la date du 31 décembre 2024, le diagnostic de performance résilience était en cours de réalisation ou achevé sur **17 résidences, correspondant à des résidences présentant un risque élevé dans le cadre de l'analyse réalisé.**



Par ailleurs, le plan d'adaptation au changement climatique fait l'objet d'une déclinaison spécifique pour les opérations neuves.

En complément des exigences du Groupe en matière de performance environnementale et de certification déjà en vigueur, de nouveaux critères d'analyse technique relatifs à l'adaptation au changement climatique sont désormais pris en compte dans les décisions d'investissement.

Ainsi, une analyse de l'exposition (correspondant au premier niveau de la méthodologie d'évaluation et d'analyse des risques climatiques présentée précédemment) est dès lors systématiquement demandée pour les opérations neuves afin d'identifier et de mesurer l'exposition des nouvelles constructions aux aléas climatiques, dont ceux retenus pour l'alignement à la taxonomie européenne (vagues de chaleur, sécheresse subsidence, inondations et recul du trait de côte) et d'anticiper l'adaptation du patrimoine neuf face aux aléas climatiques futurs.

Pour les futures opérations présentant une exposition très forte à un de ces aléas, celles-ci devront justifier de la mise en œuvre de solutions d'adaptation, soit par une attestation d'alignement taxonomie 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.

28 - Et 62 % des encours sous gestion totaux.

6.1 Informations sur la 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 : qu'il s'agisse de sa construction ou de son exploitation, un bâtiment est responsable d'émissions de gaz à effet de serre tout au long de son cycle de vie, accélérant ainsi le changement climatique et la disparition d'espèces. En France, on estime la part des émissions de GES du secteur du bâtiment à 16 % des émissions totales en 2023²⁹, faisant ainsi de lui un des principaux émetteurs ;
- 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 sont susceptibles 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.

29 - La France réduit encore ses émissions de CO₂ en 2023 | Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (ecologie.gouv.fr).

6.2 Réduire les impacts négatifs dès la phase de conception

En France, l'urbanisation débutée progressivement au milieu du XIX^e siècle s'est brutalement accélérée au cours du XX^e siècle, provoquant notamment l'étalement des périphéries urbaines, qui se sont étendues au détriment des terres naturelles et agricoles. L'artificialisation des sols, conséquence de la croissance urbaine, s'est dès lors également accentuée. Ainsi, 57 600 hectares de terres ont été artificialisés chaque année en moyenne au cours de la période 1982 – 2018. On estime aujourd'hui à près de 8 % la surface de la France qui a été artificialisée, dont 17 % sont occupés par des bâtiments, représentant presque 1,5 % de la surface totale de la France Métropolitaine (AGRESTE, ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, 2021).

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.

Concernant les opérations neuves acquises par les fonds et mandats d'AMPERE Gestion, les analyses de l'étalement urbain donnent les résultats suivants³⁰ :

- **94 % des opérations neuves ont un impact nul ou faible en matière d'étalement urbain ;**
- **96 % des opérations neuves sont situées en centre-ville ou en continuité urbaine.**

Enfin, en phase d'acquisition de VEFA ou dans le cadre de construction en maîtrise d'ouvrage directe, le groupe CDC Habitat a conçu un Guide de performance technique et environnementale, transmis à l'ensemble des promoteurs partenaires. Afin de répondre aux futures exigences du groupe CDC Habitat en phase d'exploitation des immeubles, ce guide, conçu comme un cahier des charges, intègre les principales prestations attendues dans le cadre de la conception du bâtiment, et en particulier les exigences en matière de biodiversité, au travers des éléments suivants :

- les zones talutées, les surfaces étroites et de petites dimensions seront réalisées avec des espèces rampantes (pas de gazon) ;
- les surfaces plus importantes pourront être traitées en prairie fleurie, à distance des cheminements ;
- les arbustes et massifs floraux devront être limités en quantité, et judicieusement implantés ;
- les arbres à hautes tiges devront être à plus de 5 mètres des façades.

Concernant les surfaces pouvant être engazonnées, l'espace sera organisé en zones à surface de tonte différenciée, en fonction de la proximité des bâtiments.

Ces standards environnementaux pourront être amenés à être renforcé afin de développer davantage de solutions innovantes au travers du futur plan d'action biodiversité en cours de révision par CDC Habitat, en réponse aux nouveaux enjeux de l'habitat.

30 - Taux de couverture : 76 % des encours sous gestion acquis en phase de VEFA pour lesquels l'information est disponible, soit 56 % des encours sous gestion totaux à la date du 31/12/2024.

6.3 Accroître les impacts positifs en phase d'exploitation

Qu'il s'agisse d'un bâtiment neuf ou d'un bâtiment rénové, de nombreuses mesures peuvent être prises pour limiter au maximum les impacts du bâti en phase d'exploitation sur la biodiversité. Ceci peut se traduire de différentes manières, notamment :

- **la gestion des espaces verts** : création de haies et connexion des espaces verts entre eux afin de permettre le passage et l'installation des espèces, tontes différenciées ou fauche tardive laissant aux plantes le temps de compléter leur cycle végétatif ou d'accueillir des populations d'insectes ou d'oiseaux nichant au sol, limitation de l'utilisation d'intrants phytosanitaires, choix de végétaux locaux et adaptés au milieu et nécessitant ainsi une intervention humaine réduite ;
- **l'installation de dispositifs d'accueil de la biodiversité** : nichoirs, hôtels à insectes, gîtes pour reptiles et chiroptères, des zones d'accueil variées telles que des zones humides ou encore des zones ombragées ou des sous-bois... ;
- limitation des pollutions liées à l'exploitation des bâtiments : limitation de la pollution lumineuse en orientant les luminaires vers le sol et non vers le ciel, désherbage raisonné sans produits chimiques... ;
- **favoriser l'appropriation des enjeux liés à la biodiversité par les occupants** : création de jardins partagés, sensibilisation des occupants...

C'est pourquoi le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion mettent en œuvre des actions afin de gérer les espaces verts déjà présents sur le parc existant de manière durable et d'améliorer et renforcer la présence de la nature sur les sites qui en sont dépourvus.

Les actions mises en œuvre par le Groupe afin d'améliorer le potentiel écologique du parc pour aller vers une biodiversité positive sont les suivantes :

- en lien avec le déploiement de la méthodologie d'analyse des risques climatiques et notamment sur le patrimoine le plus critique, travailler sur la végétalisation des bâtiments, la diminution de l'imperméabilisation des parcelles et le renforcement du patrimoine arboré afin de limiter les effets de chaleur urbaine ;
- mettre en œuvre des solutions innovantes fondées sur la nature ;
- identifier le potentiel d'amélioration (Ressources internes et externes, tissu associatif, implication collectivités, « baromètre locataires », associations locataires) ;
- favoriser l'obtention de certification environnementale sur les opérations neuves ;
- afin de favoriser la biodiversité sur les opérations de réhabilitation avec aménagements extérieurs, celles-ci feront l'objet d'un diagnostic socio-écologique et d'un accompagnement pour la mise en place des préconisations durant toute l'opération Les réhabilitations thermiques avec isolation par l'extérieur ainsi que les autres interventions sur le bâti (densification par exemple) feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à la préservation de la faune (diagnostic LPO par exemple) ;
- déployer un contrat d'entretien de gestion durable des espaces verts, intégrant notamment la gestion différenciée et l'interdiction de produits phytosanitaires issus de la chimie de synthèse et dangereux pour l'environnement et pour la faune auxiliaire.

Enfin, le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion ont pour objectif de mesurer et suivre l'empreinte biodiversité de leur patrimoine immobilier à moyen terme à travers un indicateur tel que le Coefficient de biotope par surface (CBS), le *Global Biodiversity Score (GBS)* et/ou le Diagnostic performance biodiversité/Indice de biodiversité local (DPB/IBL).

6.4 Contribuer à la recherche, à la formation et à la sensibilisation des différentes parties prenantes

Le Groupe 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 écogestes dédiés à la biodiversité, etc.) ;
- 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.

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.



Enfin, dans un objectif de partager et mutualiser ses expériences et compétences avec ses partenaires, le groupe CDC Habitat est également membre du club B4B+ (Club des entreprises et institutions financières pour une biodiversité positive), lancé en 2016 afin de co-construire et d'expérimenter le *Global Biodiversity Score (GBS)*. Ce club poursuit de nombreux objectifs avec la réflexion de ses membres, comme comprendre comment les outils d'évaluation de l'empreinte biodiversité peuvent alimenter

les décisions d'investissement et le *reporting* externe, anticiper les évolutions financières, réglementaires et du marché vis-à-vis de la réduction de l'empreinte biodiversité.

Conscients de l'urgence d'agir, le groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion ont signé en Septembre 2021 la déclaration des institutions financières en vue de la COP15 de la Convention sur la diversité biologique. Cette déclaration, signée par plus de 70 institutions financières représentant plus de 10 000 milliards de dollars d'actifs sous gestion exhorte les gouvernements du monde entier à stopper et à inverser la perte de biodiversité, et appelle à un réalignement vers une économie fondée sur la nature qui pourrait générer 10 000 milliards de dollars d'opportunités commerciales annuelles et près de 400 milliers d'emplois d'ici 2030, et reflète le lien entre le changement climatique et la biodiversité, encourageant l'ensemble des gouvernements mondiaux à développer une approche politique harmonisée permettant à la fois de parvenir à un niveau d'émissions de gaz à effet de serre compatible avec les objectifs de l'Accord de Paris et de lutter contre le déclin rapide des écosystèmes et des habitats.

Étude de cas : résidence rue des Mathurins, Bagneux (92)



Situé en position de belvédère au sud de la ville de Bagneux (92), le site des Mathurins, ancienne emprise industrielle, puis occupé jusqu'en 2016 par la direction générale de l'armement, fait l'objet d'une vaste opération de renouvellement urbain destiné à lui redonner vie et à l'ouvrir sur la ville. Autrefois clos, le site bénéficie de nouvelles liaisons nord/sud et est/ouest, d'un nouveau parc et d'une vaste place et verra l'installation progressive d'entreprises, de commerces, de nouveaux équipements scolaires et sportifs ainsi que de logements de toutes typologies.

Dans ce cadre, CDC Habitat s'est associée à LinkCity pour le développement de deux immeubles dont la programmation écologique ambitieuse a été récompensée par l'obtention du label BiodiverCity étiquette ABBC, distinguant les projets immobiliers selon les quatre axes de notation ci-dessous :

AXE 1 Engagement



L'engagement / maître d'ouvrage

Mener une stratégie biodiversité adaptée au projet immobilier :

- Bien connaître la biodiversité du site
- Mettre en œuvre un programme et un cahier des charges
- Partager son engagement et diffuser les connaissances

AXE 2 Moyens mis en œuvre



Le projet / maîtrise d'œuvre (architectes et concepteurs)

Concevoir une architecture écologique :

- Définir un « parti pris écologique » adapté au contexte
- Concevoir des aménagements favorables à l'accueil du vivant

AXE 3 Évaluation des bénéfices écologiques



Le potentiel écologique / écologue

Mener une stratégie biodiversité adaptée au projet immobilier :

- Préserver au mieux les éléments naturels existants dans le projet et le chantier
- Maximiser les biotopes utiles et les fonctionnalités écologiques

AXE 4 Bénéfices pour les usagers



L'usage / les utilisateurs

Mener une stratégie biodiversité adaptée au projet immobilier :

- Mettre en scène la biodiversité sur le site
- Offrir des services de nature pour les usagers du bâtiment
- Optimiser les services rendus

Créé en 2014 à l'initiative du CIBI (Conseil international biodiversité et immobilier), le label distingue les opérations, tertiaires et résidentielles, intégrant dans leur programmation un volet consacré à la préservation de la biodiversité en ville, qu'il s'agisse de la protection des milieux, des écosystèmes et de la diversité des espèces, ou de la relation entre habitants et nature (biophilie).

AMPERE Gestion a réalisé l'acquisition de 53 logements intermédiaires dans la résidence pour le compte de l'un de ces fonds gérés.

Parmi les réalisations en matière d'accueil de la biodiversité, la résidence offre notamment :

- le choix d'une palette végétale composée d'essences adaptées au climat et au terrain et non invasives. Par ailleurs, qu'il s'agisse des arbres, des arbustes ou des plantes vivaces, celles-ci sont en grande majorité des espèces locales, réduisant ainsi les besoins d'entretien, et présentent un faible risque allergène ;
- des aménagements spécifiques, en particulier la création de noues, facilitant l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ;
- l'installation de dispositifs d'accueil de la faune : nichoirs, abris pour chiroptères, pierriers pour lézards.

Par ailleurs, conformément aux dispositions prévues par le label BiodiverCity, les futurs habitants seront pleinement intégrés à la démarche écologique, grâce à des panneaux explicatifs et à la tenue d'ateliers pédagogiques. Un référent biodiversité sera également nommé afin d'assurer un suivi qualitatif de la démarche biodiversité du site et un suivi naturaliste des espèces faunistiques et floristiques sera réalisé pendant trois par un écologue.



Invitation à une animation environnement à destination des résidents et panneau explicatif implanté dans la résidence

Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

Le présent chapitre s'inscrit en complément de la réglementation européenne sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, à savoir le Règlement (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, dit *Règlement SFDR* ou *Disclosure*.

Ce règlement vise à renforcer et à harmoniser les obligations de transparence et de communications d'informations extra-financières, notamment au travers l'établissement d'une politique d'intégration des risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement.

Ce document, qui vient en complément du présent chapitre, est disponible sur le site internet d'AMPERE Gestion en version française et anglaise ici : [Publication relative à l'intégration des risques en matière de durabilité dans le processus de prise de décision en matière d'investissement de la société AMPERE Gestion.](#)

La politique d'investissement responsable d'AMPERE Gestion prend en compte les enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) et les risques afférents spécifiques à l'immobilier résidentiel.

Les risques en matière de durabilité sont intégrés dans la politique de gestion des risques d'AMPERE Gestion au titre des risques ISR et visent ainsi l'ensemble des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) couverts par la politique ISR d'AMPERE Gestion.

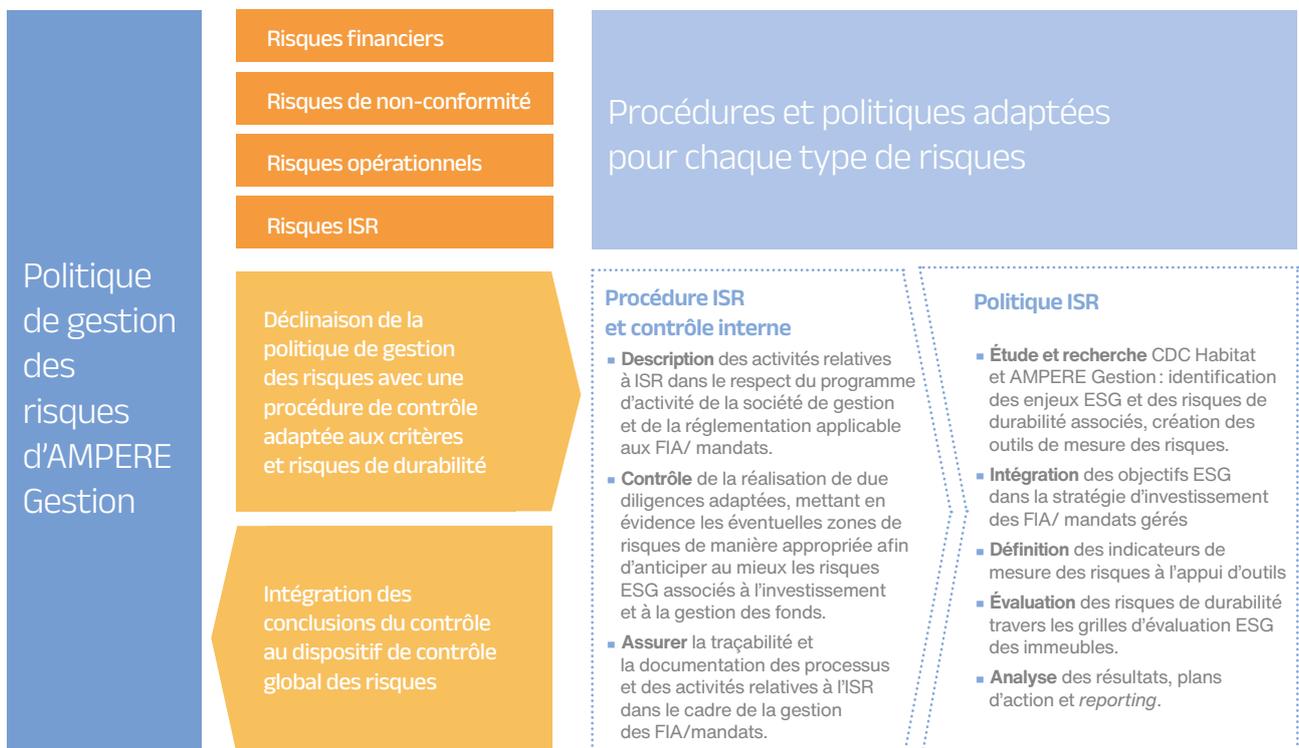
Les risques ISR sont intégrés dans la politique de gestion des risques au même titre que les risques financiers, opérationnels ou de non-conformité. L'intégration des risques en matière de durabilité dans le processus d'investissement et de gestion des FIA/mandats gérés repose sur la méthodologie formalisée d'analyse et d'évaluation des critères ESG intégrée au dispositif ISR d'AMPERE Gestion.

7.1 La politique de gestion des risques d'AMPERE Gestion

AMPERE Gestion exerce une activité de gestion de placements collectifs immobiliers au profit de FIA, d'Autres FIA et de gestion de mandats au profit de clients institutionnels. Cette activité porte sur l'acquisition et la gestion directe ou indirecte d'un patrimoine immobilier et sur la gestion de fonds attachée.

En conformité avec la directive AIFM entrée en vigueur en 2014, qui fait de la fonction de gestion des risques un élément fondamental du dispositif de gestion et de maîtrise des risques pour les gestionnaires d'actifs, AMPERE Gestion a formalisé une politique de gestion des risques. Cette politique a pour objectif de décrire et d'expliquer les mesures et les procédures mises en place par la société de gestion pour gérer les risques auxquels la société de gestion et/ou les FIA et les mandats gérés sont exposés.

Les risques en matière de durabilité sont intégrés dans la politique de gestion des risques d'AMPERE Gestion au titre des risques ISR et visent ainsi l'ensemble des enjeux Environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) couverts par la politique ISR d'AMPERE Gestion. Les risques ISR sont intégrés dans la Politique de gestion des risques au même titre que les risques financiers, opérationnels ou de non-conformité. La politique de gestion des risques est actualisée quand cela est nécessaire sans fréquence préalable définie.



7.1.1 Gouvernance et organisation de la gestion des risques

AMPERE Gestion a mis en place une structure de gouvernance adaptée :

- le directoire est responsable de la mise en œuvre du dispositif de gestion des risques ;
- la fonction de gestion des risques repose sur les opérationnels et le RCCI ;
- le conseil de surveillance rend un avis annuel sur l'effectivité et la pertinence du dispositif de gestion des risques.

La fonction permanente de gestion des risques constitue la base du dispositif de maîtrise des risques d'AMPERE Gestion. La mission de cette fonction est double : d'une part assister les unités opérationnelles et les instances dirigeantes et d'autre part s'assurer de la robustesse et de la bonne application des dispositifs mis en œuvre par la société.

La fonction permanente de gestion des risques repose sur le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) qui s'appuie sur le *portfolio management*, le responsable trésorier et négociateur des instruments financiers et les gérants des fonds (fonctions opérationnelles).

Conformément aux meilleures pratiques, la gestion du risque au sein de la Société est assurée à plusieurs niveaux :

- **premier niveau** : des contrôles sont effectués au fil de l'eau par les opérationnels dans le cadre de leurs tâches quotidiennes et de leurs fonctions. Ces contrôles ou autocontrôles consistent notamment à s'assurer que les caractéristiques des investissements correspondent aux critères d'investissements des FIA ou des mandats tels qu'établis dans les politiques d'investissements. Les équipes de gestion et les opérationnels assument la responsabilité des risques générés par les opérations qu'elles réalisent dans la mesure, où, au plus proche des investisseurs, ce sont elles qui connaissent le mieux les clients et les actifs. Elles sont également les mieux placées pour évaluer certains risques. Des processus et des procédures claires, associés à des procédures d'escalade en cas d'anomalie, sont en place pour les opérations effectuées par l'ensemble des équipes de gestion et des opérationnels ;
- **second niveau** : un dispositif de monitoring, de contrôle et de gestion des risques, est mis en œuvre par la fonction de gestion des risques, sous la supervision de la direction générale de la société ;
- **troisième niveau** : des contrôles périodiques Groupe (audit interne) sont assurés par CDC Habitat et la Caisse des Dépôts et Consignations qui s'assurent de la robustesse du dispositif d'AMPERE Gestion. En l'absence de ces audits périodiques Groupe, AMPERE Gestion peut également mandater un cabinet externe et indépendant pour effectuer une revue de son dispositif, conformément à la réglementation. Les résultats des audits et les éventuels dysfonctionnements, anomalies et recommandations, sont transmis à la direction générale d'AMPERE Gestion et à son conseil de surveillance. Les audits font également l'objet d'un suivi par le RCCI qui s'assure de la bonne implémentation des recommandations au sein de la Société.

AMPERE Gestion a mis en place un comité des risques organisé par le RCCI, qui se tient *a minima* semestriellement, et auquel participent la direction générale d'AMPERE Gestion, le responsable trésorier et négociateur des instruments financiers, la fonction conformité et l'audit Groupe de CDC Habitat et toute personne invitée en tant que besoin (gérant, opérationnels...).

Les thématiques suivantes peuvent par exemple être abordées lors de chaque comité des risques :

- suivi des ratios et des alertes générées sur la période écoulée ;
- suivi des limites de risque applicables aux véhicules : risque de contrepartie, de marché et de liquidité ;
- résultats des tests de résistance (*Stress test*) menés par les fonctions opérationnelles le cas échéant ;
- respect général des dispositions de la politique de gestion des risques (respect pour chaque FIA ou mandat des limites de risque, cohérence entre le profil de risque et le niveau de risque, etc.) ;
- point sur les procédures, politiques et cartographies liées à la gestion des risques ;
- suivi des fonds propres de la Société et des risques opérationnels ;
- dysfonctionnements éventuels et incidents survenus sur la période écoulée ;
- tout autre sujet pertinent et en lien avec les activités de la société.

Le comité fait l'objet de la formalisation d'un compte rendu diffusé à l'ensemble des participants et archivé sur le réseau informatique d'AMPERE Gestion dans le dossier correspondant.

7.1.2 Applications spécifiques aux risques en matière de durabilité

Une procédure ISR a été formalisée par AMPERE Gestion en mai 2020 et présente les activités relatives à l'ISR dans le respect des règles contractuelles applicables aux FIA/mandats. Cette procédure décrit également les modalités de contrôle de la réalisation de due diligences adaptées, mettant en évidence les éventuelles zones de risques de manière appropriée afin d'anticiper au mieux les risques ESG associés à l'investissement et à la gestion des FIA/mandats. Cette procédure a par ailleurs fait l'objet d'une actualisation début 2024 afin d'y préciser notamment les obligations réglementaires en matière de *reporting* liées aux *Règlements SFDR*, *taxonomie* et à l'article 29 de la loi énergie-climat.

Le respect de cette procédure est assuré par la formalisation de contrôles de premier niveau réalisés par les collaborateurs en charge de missions opérationnelles.

Le 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 sera 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. Ces indicateurs composites tiennent compte de façon adaptée du risque de durabilité pour les actifs résidentiels.

Le cas échéant, des contrôles périodiques de 3^e niveau sont réalisés par un cabinet indépendant ou par le Groupe sur une base pluriannuelle.

7.2 Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

L'intégration des risques en matière de durabilité dans le processus d'investissement et de gestion des FIA/mandats gérés repose sur la méthodologie formalisée d'analyse et d'évaluation des critères ESG intégrée au dispositif ISR d'AMPERE Gestion.

Cette méthodologie d'analyse et d'évaluation des critères ESG répond à l'objectif d'évaluer la performance extra-financière des immeubles et, à l'échelle de chaque FIA/mandat et d'évaluer l'atteinte des objectifs ESG intégrés à la stratégie d'investissement. À travers les enjeux ESG évalués dans le cadre de cette méthodologie, un grand nombre de risques en matière de durabilité sont ainsi appréhendés et pris en compte dans les décisions d'investissement, notamment la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, la proximité des moyens de transport et la participation à l'étalement urbain).

Dans le cas où l'analyse permettrait d'identifier des risques de durabilité, qu'ils soient physiques ou de transition (avant l'investissement ou au stade d'exploitation de l'actif), un plan d'actions permettant de traiter ou de limiter les risques identifiés est formalisé et comprend notamment la liste des actions à mener, le calendrier de déploiement et les potentielles incidences budgétaires sur le plan d'affaires des FIA/mandats. La potentielle incidence sur le rendement de l'actif de la survenance des risques est donc prise en compte grâce à l'évaluation préalable.

7.2.1 Processus d'analyse et d'identification des critères ESG et des risques de durabilité afférents

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

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

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

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

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

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des enjeux ESG retenus à l'issue du processus d'identification et évalués en phase d'acquisition et/ou en phase de gestion :

Démarche ISR AMPERE Gestion	Numéro enjeu	Notation ESG Volet Acquisition	Notation ESG Volet Gestion
Environnement I.			
Consommation énergétique du patrimoine et changement climatique	1.1	oui	oui
Consommation d'eau du patrimoine	1.2	oui	oui
Biodiversité	1.3	oui	oui
Gestion des déchets et économie circulaire	1.4	oui	oui
Social II.			
Santé et sécurité des occupants et du personnel	2.1	oui	oui
Risques climatiques environnementaux et sociaux	2.2	oui	oui
Gouvernance III.			
Lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme	3.1	oui	oui
Lutte contre la corruption et prévention des conflits d'intérêts	3.2	oui	oui
Stratégie ESG	3.3	oui	oui
Sociétal IV.			
Réponse aux besoins des territoires	4.1	oui	oui
Mixité sociale et fonctionnelle	4.2	oui	non
Mobilité	4.3	oui	oui
Locataires V.			
Qualité du cadre de vie	5.1	oui	oui
Confort et bien-être	5.2	oui	oui
Accessibilité PMR	5.3	oui	oui
Qualité de service	5.4	non	oui
Parcours résidentiel	5.5	non	oui
Démarche participative et collective	5.6	non	oui
Fournisseurs VI.			
Achats responsables	6.1	oui	oui

AMPERE Gestion s'inscrit dans le cadre des objectifs stratégiques de CDC Habitat en matière d'atténuation du réchauffement climatique et d'adaptation au changement climatique.

Risques de transition liés à l'atténuation du réchauffement climatique

CDC Habitat a adopté un Plan stratégique énergétique (PSE) qui prévoit un niveau élevé de performance énergétique et le développement des énergies renouvelables.

Les objectifs du PSE visent à diminuer les besoins en énergie des logements, à travers une conception bioclimatique intelligente : mettre en place des systèmes performants pour réduire la quantité d'énergie nécessaire à la satisfaction du besoin et développer de façon ambitieuse mais réaliste les énergies renouvelables.

- **Rénovation énergétique du patrimoine existant** : la part du parc avec les performances énergétiques les moins bonnes (étiquettes énergétiques F ou G) fera l'objet d'une rénovation énergétique d'ici 2025.
- **Performance énergétique du patrimoine neuf** : une dérogation à la réglementation thermique est accordée aux bâtiments collectifs d'habitation jusqu'à la mise en œuvre de la réglementation environnementale 2020 (RE 2020). Elle autorise à consommer 15 % d'énergie de plus que le seuil réglementaire. Conscient de l'urgence climatique et de son rôle dans le contrôle des émissions de CO₂, AMPERE Gestion a fait le choix pour certains fonds et mandats gérés de ne pas s'appliquer cette dérogation, mais de respecter le cadre de la réglementation (RT 2012). La stratégie vise également à tendre progressivement vers la certification systématique des programmes acquis par le biais de VEFA.

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

Risques physiques liés à l'adaptation au changement climatique

AMPERE Gestion s'inscrit dans le cadre du Plan d'adaptation au changement climatique de CDC Habitat. En 2019, le groupe CDC Habitat a lancé une étude visant à préparer ses bâtiments à privilégier une gestion passive du confort d'été à horizon 2050. Celle-ci consiste à immerger des bâtiments neufs construits avec les standards actuels RT 2012 dans un climat 2050 selon trois scénarios du GIEC. Le périmètre de l'étude inclut plusieurs zones géographiques en métropole et en outre-mer. Le comportement des bâtiments au regard du confort d'été a été analysé. Des pistes d'actions ont été proposées afin d'assurer et de maintenir un niveau de confort acceptable dans les logements sans recourir au maximum à la climatisation.

En 2020, CDC Habitat a dressé une cartographie de l'exposition et de la vulnérabilité de ses logements aux aléas climatiques, ainsi qu'un Diagnostic de performance résilience (DPR) à l'échelle du bâtiment. Le Diagnostic performance résilience (DPR) imaginé par CDC Habitat vise à évaluer la résilience du parc identifié comme vulnérable. La cartographie complète du patrimoine et des risques climatiques encourus à horizon 2050 sera réalisée à moyen terme afin de planifier les interventions le cas échéant. Des préconisations seront également intégrées à terme dans le cahier des charges de construction et de rénovation, avec notamment pour objectif la préservation de la sécurité et de la qualité de vie des locataires.

Risques physiques liés à la préservation de la biodiversité

AMPERE Gestion s'inscrit dans le cadre des engagements de CDC Habitat pour la préservation de la biodiversité.

Le groupe CDC Habitat vise à limiter l'étalement urbain de ses constructions neuves afin d'éviter l'artificialisation des sols et la dégradation de la biodiversité. L'indicateur d'étalement urbain, calculé pour toutes les opérations neuves, prend en compte : la localisation du site, son utilisation antérieure et sa proximité avec les transports. Il est présenté en comité d'engagement et entre en considération dans le choix ou non du projet.

Enfin, le groupe CDC Habitat met en œuvre des actions pour gérer de façon responsable ses espaces verts :

- sur le parc actuel, le Groupe déploie, pour tout renouvellement de prestation, un contrat de gestion durable des espaces verts qui permet de passer d'une gestion classique à une gestion différenciée ;
- le Groupe a pour objectif l'obtention progressive du label Écojardin pour ses espaces verts. Le référentiel vise la gestion écologique et l'amélioration continue dans sept domaines : la planification du site, le sol, l'eau, la faune et la flore, les mobiliers, matériaux, matériels et engins, les formations des agents et la sensibilisation du public.

Le guide « **Développer les espaces partagés** » offre des conseils pour créer et entretenir dans la durée des espaces partagés, tirés de l'analyse de cas existants. Enfin, en 2019, le groupe CDC Habitat a lancé une formation « **La biodiversité au service de la gestion** » à destination des collaborateurs de proximité. Ceux-ci sont en effet en charge d'assurer la bonne exécution du nouveau contrat par le prestataire et l'adhésion des locataires aux nouvelles pratiques de gestion. Cette formation vise à acculturer les équipes de la gestion de proximité sur la faune et la flore en ville, les associer au déploiement d'un entretien écologique sur leur site, leur donner les outils et les argumentaires pour répondre aux interrogations des locataires concernant l'évolution de leurs espaces verts, et garantir la pérennité des actions et de l'éco-entretien.

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

7.2.2 Processus d'évaluation des critères ESG et des risques de durabilité afférents

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

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

À l'acquisition des immeubles, une fois les caractéristiques extra-financières recensées, elles sont intégrées dans un outil dédié, la grille de notation ESG, permettant d'établir une notation ESG globale. Le processus d'évaluation est formalisé et systématique, commun à l'ensemble des

opportunités d'investissement avant présentation en comité de pré-investissement et d'investissement. Tous les actifs sont évalués de façon systématique selon la grille normalisée correspondant à leur typologie résidentielle et indépendamment du FIA/mandat auquel ils seront alloués à l'issue du Comité d'investissement, ce qui permet de positionner chaque actif dans son univers de référence. La réalisation de la notation ESG est obligatoire avant présentation en comité et fait l'objet d'un contrôle par l'analyste KYC d'AMPERE Gestion. Les notes ESG et les fiches de contrôles de l'analyste KYC font partie intégrante du dossier de Comité de pré-investissement et d'investissement.

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

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

- analyse des indicateurs individuels et de la note ESG globale de l'actif ;
- comparaison aux résultats des années précédentes le cas échéant ;
- comparaison aux objectifs formalisés par le FIA/mandat dans la stratégie ISR ;
- consolidation des indicateurs individuels à l'échelle du FIA/mandat.

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 typologie d'actifs et pour chaque volet d'évaluation (acquisition ou gestion), la liste exhaustive des indicateurs figure dans les matrices des grilles de notation (cf. extrait ci-joint). Ces grilles sont également en annexes de la Procédure ISR d'AMPERE Gestion.

Dans le cas d'un actif qui présenterait un risque avéré (présence d'amiante ou de plomb par exemple), des budgets de travaux sont élaborés et intégrés au plan d'affaire de l'immeuble et du FIA/mandat. Par conséquent, les risques en matière de durabilité sont intégrés dans le processus d'investissement afin de prévenir les incidences négatives que leur survenance pourrait avoir sur la valeur des immeubles.

	Type de due diligence	Indicateur	Note actuelle	Note actuelle pondérée	Performance attendue	Note atteignable	Note atteignable pondérée	Performance visée	Montant CAPEX
1	Environnement								
1.1	Consommation énergétique du patrimoine et changement climatique								
1.1.a	Acquisition	Performance énergétique							
1.1.b	Acquisition	Émissions de gaz à effet de serre							
1.1.c	Acquisition	Énergies renouvelables							
1.1.d	Acquisition	Certification (carbone)							
1.2	Consommation d'eau du patrimoine								
1.2.a	Acquisition	Dispositions techniques permettant de réduire les consommations d'eau							
1.2.b	Acquisition	Certification (eau)							
1.3	Biodiversité								
1.3.a	Acquisition	Étalement urbain							
1.3.b	Acquisition	Certification (biodiversité)							
1.3.c	Acquisition	Mise en place d'un dispositif favorisant la biodiversité							
1.3.d	Acquisition	Localisation dans un éco-quartier							
2	Social								
2.1	Santé et sécurité des occupants et du personnel								
2.1.a	Acquisition	Dispositifs de sécurité des personnes, sécurité sanitaire et sûreté							
2.2	Risques climatiques environnementaux et sociaux								
2.2.a	Acquisition	Risques climatiques à l'échelle de la commune							
2.2.b	Acquisition	Maîtrise des impacts environnementaux du chantier							
2.2.c	Acquisition	Amiante - Diagnostic et cartographie							
2.2.d	Acquisition	Amiante - Traitement							
2.2.e	Acquisition	Plomb - Diagnostic							
2.2.f	Acquisition	Plomb - Traitement							
2.2.g	Acquisition	Risque Radon							
3	Gouvernance								
3.1	Lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme								
3.1.a	Acquisition	Dispositif LCB-FT - AMPERE Gestion							
3.1.b	Acquisition	Analyse LCB-FT sur le vendeur							
3.2	Lutte contre la corruption et prévention des conflits d'intérêts								
3.2.a	Acquisition	Dispositif de déclaration des avantages et des relations d'affaires, prévention du risque de corruption - AMPERE Gestion							

8

Plan d'amélioration continue

Thématique	Mesures actuellement identifiées	Actions d'amélioration envisagées
Alignement avec les objectifs liés au climat	<ul style="list-style-type: none"> ■ Suivi de la performance énergétique et environnementale des différents fonds et mandats afin d'aligner les indicateurs sur des trajectoires compatibles avec les Accords de Paris 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre le recensement des DPE des logements des différents fonds et mandats
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Améliorer la performance énergétique et environnementale des immeubles existants énergivores 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre la collecte systématique des données de consommation énergétique avec Deepki pour les fonds et mandats concernés ■ Suivre et rendre compte des programmations de travaux énergétiques prévues sur les immeubles existants énergivores du patrimoine immobilier
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Améliorer la résilience du patrimoine immobilier face aux conséquences du changement climatique 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Selon la méthodologie de critères choisis relative aux immeubles à risques, poursuivre le calcul des scores de criticité sur les actifs immobiliers des différents fonds et mandats une fois en exploitations ■ Analyser les scores de criticité des actifs immobiliers, et en fonction des résultats : <ul style="list-style-type: none"> - Déployer un Diagnostic de Performance Résilience (DPR) ; - Mettre en œuvre des plans d'adaptation sur plusieurs années.
Alignement avec les objectifs liés à la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ■ Les données relatives à la mesure de l'empreinte biodiversité ne sont pas encore disponibles 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Développer des indicateurs adaptés à la démarche biodiversité

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

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