

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
attendus dans le cadre de l'article
3 du règlement (EU) 2019/2088
("Disclosure" ou "SFDR") et de
l'article 29 de la loi n° 2019-1147
du 8 novembre 2019 relative à
l'énergie et au climat.



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 attendus dans le cadre de l'article 3 du règlement (EU) 2019/2088 ("Disclosure" ou "SFDR") et de l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

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.

SOMMAIRE

La Politique d'Investissement Socialement Responsable d'AMPERE Gestion 4

- 1.1 Une politique d'Investissement Socialement Responsable formalisée et publique 4
- 1.2 La démarche RSE de CDC Habitat comme cadre de la démarche ISR d'AMPERE Gestion 5
- 1.3 Des engagements adaptés à l'activité d'investissement et de gestion de fonds résidentiels 6
 - Audit de Vigeo 6
 - UNPRI 6

La politique de gestion des risques d'AMPERE Gestion 7

- 2.1 Gouvernance et organisation de la gestion des risques 8
- 2.2 Applications spécifiques aux risques en matière de durabilité 9

Méthodologie d'analyse et d'évaluation des risques de durabilité dans le processus d'investissement et de gestion des fonds gérés 10

- 3.1 Processus d'analyse et d'identification des critères ESG et des risques de durabilité afférents . . 10
 - Atténuation du réchauffement climatique 12
 - Adaptation au changement climatique 12
 - Préservation de la biodiversité 12
- 3.2 Processus d'évaluation des critères ESG et des risques de durabilité afférents 13

1

La Politique d'Investissement Socialement Responsable d'AMPERE Gestion

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

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

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

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

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

1.1 Une politique d'Investissement Socialement Responsable formalisée et publique

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

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

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

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

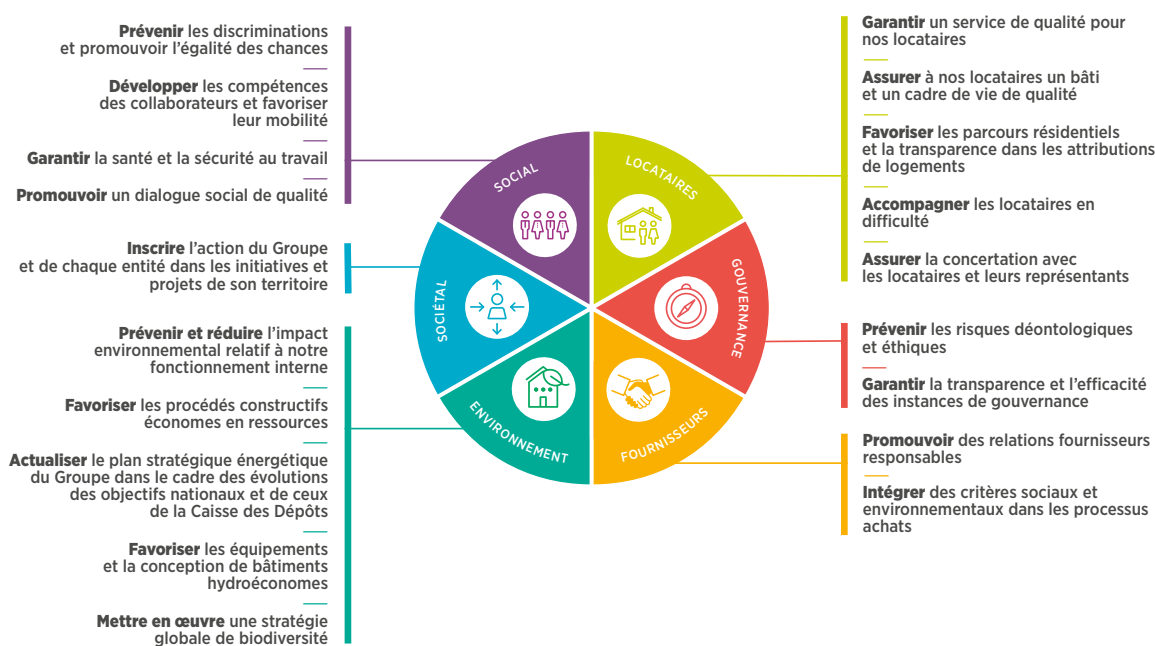
La politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) d'AMPERE Gestion s'inscrit pleinement dans la démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) de CDC Habitat. Cet alignement est un gage de cohérence entre les choix financiers d'AMPERE Gestion et leur mise en œuvre opérationnelle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

En tant qu'acteur majeur de l'habitat en France, CDC Habitat a formalisé ses engagements dans une démarche RSE qui constitue le cadre précis de définition et de pilotage de ses actions. Le Groupe

exerce ainsi son activité de bailleur de manière responsable, notamment en portant une attention particulière à son impact environnemental, à la qualité du service pour ses locataires ou encore à la santé et la sécurité de ses collaborateurs.

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

Les 19 engagements RSE de CDC Habitat



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

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

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

■ Audit de Vigeo

Dans le cadre de sa première démarche de formalisation, le cabinet Vigeo, agence européenne de notation extra financière, a évalué la démarche RSE d'AMPERE Gestion en 2015. S'agissant de la prise en compte des facteurs environnementaux et sociétaux dans

les opérations d'investissement, Vigeo a conclu à un niveau de performance élevé et a rendu compte d'une maîtrise des risques probante ou avancée sur tous les enjeux analysés comme «très importants» au regard des activités d'AMPERE Gestion.

■ UNPRI

AMPERE Gestion est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies. Leur suivi est sanctionné par un reporting annuel et exhaustif donnant lieu à une évaluation rendue publique.

En 2020, la division d'évaluation des PRI a attribué la note A+ à AMPERE Gestion.

2

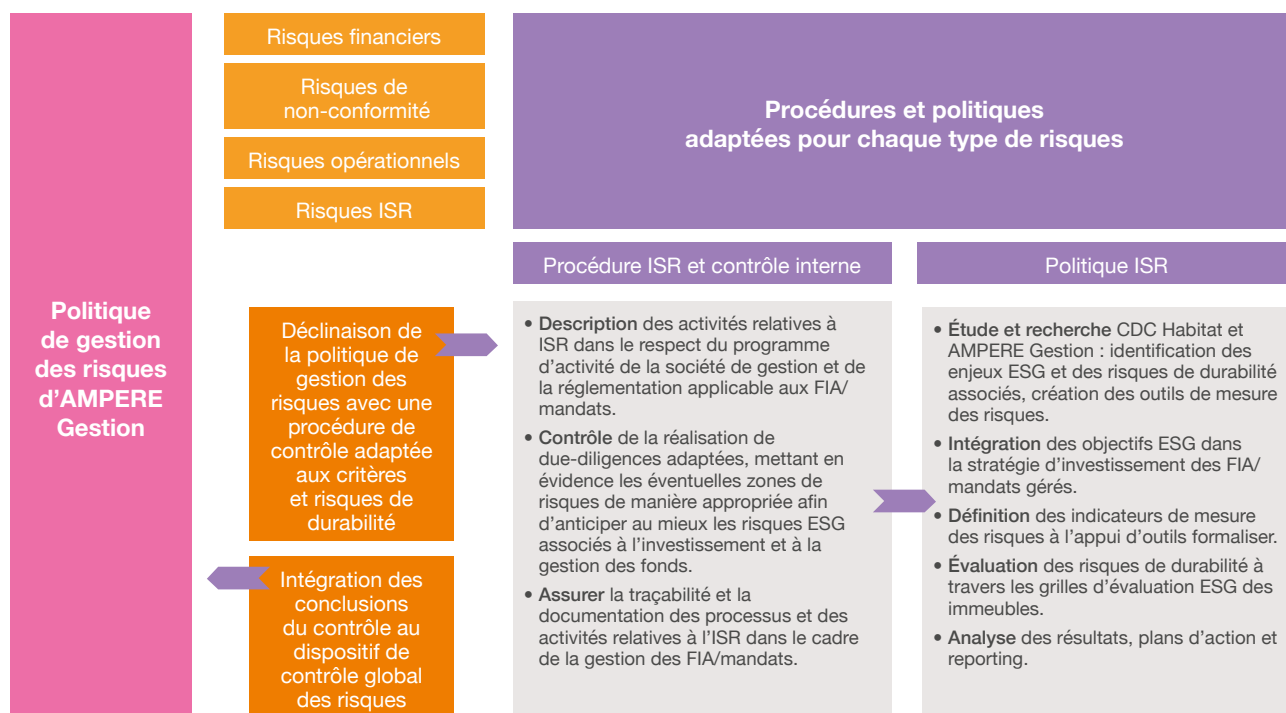
La politique de gestion des risques d'AMPERE Gestion

AMPERE Gestion exerce une activité de gestion de placements collectifs immobiliers au profit de plusieurs 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 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.



2.1 Gouvernance et organisation de la gestion des risques

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

- la direction générale est responsable de la mise en œuvre du dispositif de gestion des risques,
- la fonction de gestion des risques repose sur le RCCI et les opérationnels,
- 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 de la Trésorerie et Financements 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 transmises 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 de la Trésorerie, 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.

2.2 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.

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 sont réalisés 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 3ème niveau sont réalisés par un cabinet indépendant ou par le Groupe sur une base pluriannuelle.

3

Méthodologie d'analyse et d'évaluation des risques de durabilité dans le processus d'investissement et de gestion des fonds gérés

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, d'évaluer l'atteinte des objectifs ESG intégrés à la stratégie d'investissement. A travers les enjeux ESG évalués dans le cadre de cette méthodologie, un grand nombre de risques en matière de durabilité sont ainsi évalués et pris en compte dans les décisions d'investissement, notamment la consommation

énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, la proximité des moyens de transport et la participation à l'étalement urbain.

Dans le cas où l'évaluation permettrait d'identifier des risques de durabilité (avant l'investissement ou au stade d'exploitation de l'actif), un plan d'actions de traitement des risques 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.

3.1 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 préinvestissement et d'investissement.

Les grilles d'évaluation sont structurées selon les six axes Environnement, Social, Sociétal, Locataires, Fournisseurs et Gouvernance de la démarche RSE de CDC Habitat et de la politique

ISR d'AMPERE Gestion. Ces axes constituent le socle des dix-neuf engagements de la démarche RSE de CDC Habitat.

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

Les enjeux et les risques afférents retenus peuvent être communs à l'ensemble des sous-jacents et des FIA/mandats gérés car inhérents à l'activité de construction et de gestion immobilière tels

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

que la prise en compte des risques climatiques, la biodiversité ou encore le confort des locataires et la qualité du bâti. Ils peuvent également être des enjeux spécifiques au(x) sous-jacent(s) constituant le fonds (logement intermédiaire, logements libre, résidence gérée senior, résidence gérée étudiant, résidences pour personnes âgées et établissements médico-sociaux).

Ces enjeux ont été établis sur la base de travaux de recherche et d'études menées par les équipes d'AMPERE Gestion et de CDC Habitat, notamment les équipes de Stratégie énergétique

et environnementale et les équipes d'analyse et de recherche de la direction du Patrimoine Groupe de CDC Habitat. Les indicateurs associés à l'évaluation reposent également sur des outils adaptés et formalisés créés par CDC Habitat et déployés sur l'ensemble du parc.

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.

DEMARCHE 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
GOVERNANCE	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.

■ 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 (cf. II.2).

■ 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.

■ 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 Ecojardin 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 ; 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 (cf II.2).

3.2 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 étudiant, établissement médico-social de type EHPAD ou résidence pour personnes âgées. Les actifs sont donc évalués selon la grille correspondant à leur typologie.

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

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

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

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

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	Emissions de gaz à effet de serre							
1.1.c	Acquisition	Energies renouvelables							
1.1.d	Acquisition	Certification (carbone)							
1.2	Consommation d'eau du patrimoine								
1.2.a	Acquisition	Dispositions techniques permettant de réduire les consommations d'eau							
1.2.b	Acquisition	Certification (eau)							
1.3	Biodiversité								
1.3.a	Acquisition	Etalement urbain							
1.3.b	Acquisition	Certification (biodiversité)							
1.3.c	Acquisition	Mise en place d'un dispositif favorisant la biodiversité							
1.3.d	Acquisition	Localisation dans un éco-quartier							
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							

AMPERE Gestion

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

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



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

www.amperegestion.cdc-habitat.com

