

# Rapport de durabilité AMPERE Gestion

Présentation des informations sur les modalités de prise en compte dans la politique d'investissement des critères relatif au respect d'objectifs environnementaux, sociaux et de la qualité de la gouvernance et sur les 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.

**2021**

## Chiffres clés et faits marquants :

En 2021, 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, l
- les résidences gérées dédiées aux séniors en perte d'autonomie, et
- des établissements médico-sociaux.

A la date du 31 décembre 2021, la capacité d'investissement cumulée s'élève à 11 805 millions d'euros. Près de 32 200 logements ont été contractualisés, dont environ 4 000 places hébergements d'urgence, 17 000 logements intermédiaires, 8 500 logements libres et 2 700 logements en résidences gérées et en établissements médico-sociaux. Parmi ceux-ci, plus de 21 000 logements sont aujourd'hui livrés et en exploitation.

L'année 2021 a également été marquée par la structuration de deux nouveaux fonds :

- **Lamartine**, un fonds résidentiel investi en France dont le patrimoine est constitué de plus de 7 600 logements, dont le capital est détenu à 85% par CNP Assurances depuis le 4 mars 2022, CDC Habitat conservant les 15% complémentaires. Cet investisseur a été retenu à l'issue d'un processus compétitif auquel participaient une trentaine d'investisseurs institutionnels français et étrangers. Ce fonds a été structuré par AMPERE Gestion qui en assure également la gestion. Ce portefeuille offre une exposition aux marchés immobiliers français les plus tendus : 50% des logements sont situés en Ile-de-France à proximité des réseaux de transport structurants, le solde est implanté dans les principales métropoles françaises. Plus de la moitié des opérations est constituée d'immeubles neufs conformes aux normes les plus récentes. Ce portefeuille a été constitué en tenant compte de critères environnementaux et sociaux exigeants : performances environnementales et énergétiques élevées, positionnement locatif abordable au travers de logements intermédiaires (30% du portefeuille) et de logements libres aux loyers adaptés.
- **Hab'Initio**, un fonds doté de 250 millions d'euros, destiné à développer des opérations de conversion foncière et de co-promotion résidentielle. Ce fonds, comme l'ensemble des fonds gérés par AMPERE Gestion, s'inscrit dans une démarche d'investissement responsable avec des critères environnementaux et sociaux exigeants et la prise en compte des risques climatiques, des enjeux de biodiversité et de certification d'usage dans le cadre de la RE 2020. Le closing de ce fonds a eu lieu début 2022.

Pour l'ensemble des fonds en gestion et en création, AMPERE Gestion met en œuvre une politique de responsabilité sociale et environnementale ambitieuse en intégrant des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la stratégie d'investissement et de gestion des fonds<sup>1</sup>. A la date du 31/12/2021, 95% des encours sous gestion intègrent des critères ESG dans le processus d'investissement et de gestion. AMPERE Gestion a obtenu en 2020 le Label

---

<sup>1</sup> [Notre responsabilité sociétale - AMPERE Gestion \(groupe-cdc-habitat.com\)](https://www.groupe-cdc-habitat.com/fr/notre-responsabilite-societale)

ISR pour le Fonds de Logement Intermédiaire II et poursuit un objectif de labellisation pour deux autres fonds.

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 ») et (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 »).

Dans ce sens, la Société a réalisé la classification de ses produits au titre du Règlement (UE) 2019/2088. Ainsi, à la date du 31 décembre 2021, 67% des encours sous gestion sont classés articles 9 et 22% des encours sous gestion sont classés article 8.

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 durabilité sur son site internet<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> [Déclaration relative à la prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité](#)

## Table des matières

1.	Démarche générale d'AMPERE Gestion .....	5
1.1	Politique et stratégie ISR d'AMPERE Gestion : une approche cohérente avec l'identité du Groupe CDC Habitat .....	5
1.2	Fréquences et moyens utilisés pour informer les souscripteurs .....	7
1.3	Liste des produits financiers présentés par typologie d'actifs .....	10
1.4	Mise en œuvre du processus d'intégration des critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion du fonds .....	12
1.4.1	Méthodologie d'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance .....	12
1.4.2	La formalisation systématique d'objectifs et d'indicateurs ESG adaptés aux catégories d'actifs et aux caractéristiques du patrimoine.....	16
1.5	Adhésion à des chartes, des codes et des initiatives ou obtention de label.....	23
2.	Moyens internes déployés par AMPERE GESTION .....	25
2.1	Moyens humains et gouvernance de l'ISR au sein d'AMPERE Gestion.....	25
2.1.1	Directoire d'AMPERE Gestion.....	25
2.1.2	Responsabilité opérationnelle.....	26
2.1.3	Gouvernance de la fonction ISR au sein de CDC Habitat .....	26
2.1.4	Organisation entre AMPERE Gestion et CDC Habitat.....	26
2.1.5	Politique de rémunération .....	27
2.2	Ressources techniques utilisés par AMPERE Gestion.....	28
3	Stratégie, politique d'engagement et de vote .....	28
3.1	Politique de vote .....	28
3.2	Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes .....	29
3.2.5	Modalités de formalisation de la démarche auprès des parties prenantes .....	29
3.2.6	Reporting ESG dédié à la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes.....	30
4	Alignement avec les objectifs liés au climat.....	31
4.1	Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'accord de Paris .....	31
4.2	Actions entreprises sur le patrimoine existant .....	32
4.3	Actions entreprises sur le patrimoine neuf.....	34
5	Alignement avec les objectifs liés à la biodiversité .....	35
5.1	Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.....	35
5.2	Réduire les impacts négatifs dès la phase de conception.....	36

5.3	Accroître les impacts positifs en phase d'exploitation.....	37
5.4	Contribuer à la recherche, à la formation et à la sensibilisation .....	38
6	Intégration des risques ESG dans la gestion des risques.....	39
6.1	La politique de gestion des risques d'AMPERE Gestion.....	39
6.1.5	Gouvernance et organisation de la gestion des risques .....	40
6.1.6	Applications spécifiques aux risques en matière de durabilité.....	42
6.2	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 .....	42
6.2.5	Processus d'analyse et d'identification des critères ESG et des risques de durabilité afférents .....	43
6.2.6	Processus d'évaluation des critères ESG et des risques de durabilité afférents.....	46

# 1. Démarche générale d'AMPERE Gestion

## 1.1 Politique et stratégie ISR d'AMPERE Gestion : une approche cohérente avec l'identité du Groupe CDC Habitat

### > Une démarche cohérente et intégrée à celle de CDC Habitat

AMPERE Gestion a été créée en avril 2014 à l'initiative de CDC Habitat. Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts et premier bailleur de France avec plus de 525 000 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.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ses stratégies d'investissement, AMPERE Gestion a la possibilité de capitaliser 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 dans la pleine application des principes 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.

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



Des travaux d'actualisation de la politique RSE de CDC Habitat ont été réalisés en 2021.

### > Le logement abordable : une des priorités de l'investissement responsable

Dans le cadre de leurs travaux sur *l'impact investing*, l'Organisation des Nations Unies a explicitement identifié le logement abordable comme l'une des priorités de l'investissement responsable et l'un des secteurs où les investisseurs peuvent jouer un rôle clé pour atteindre les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies, notamment la lutte contre la pauvreté (Objectif de Développement Durable n° 1), l'énergie propre à un coût abordable (Objectif de Développement Durable n°7), la réduction des inégalités (Objectif de Développement Durable n°10), les villes et communautés durables (Objectif de Développement Durable n°11) et sur les mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques (Objectif de Développement Durable n°13).



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 de ses mandats, dans une logique d'infrastructure sociale. La mesure des impacts environnementaux et sociétaux dans ce secteur fournit un cadre pertinent et adapté pour évaluer la stratégie d'investissement d'un fonds et l'atteinte des objectifs sociaux et de l'impact recherché.

### > Des engagements et des objectifs ESG formalisés et adaptés pour chacun des fonds et mandats

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

- Les enjeux ESG spécifiques au(x) sous-jacent(s) constituant le fonds : logement intermédiaire, logement libre, résidence gérée sénior, résidence gérée étudiant, résidence pour personnes âgées et établissements médico-sociaux ;
- Les attentes des investisseurs du FIA / mandat sur les aspects suivants :
  - o Critériologie et évaluation ESG (choix des critères ESG, mise en œuvre d'un dispositif d'évaluation en phase d'acquisition et/ou de gestion) ;
  - o Reporting ESG (critères ESG, fréquence et modalités du reporting) ;
  - o Démarches d'engagement vis-à-vis de parties prenantes du fonds ;
  - o Engagements institutionnels vis-à-vis de reporting de place (GRESB par exemple), de labellisation (Label ISR par exemple) ou de normes de reporting de place (INREV par exemple).

La stratégie et les objectifs ESG de chaque FIA et mandat s'inscrivent dans le cadre la Politique d'Investissement Socialement Responsable d'AMPERE Gestion<sup>3</sup> et de la démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise de CDC Habitat<sup>4</sup>.

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

## 1.2 Fréquences et moyens utilisés pour informer les souscripteurs

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 reporting 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 Energie 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 ;

<sup>3</sup> Politique d'Investissement Socialement Responsable, AMPERE Gestion, Septembre 2019

<sup>4</sup> <https://www.cdc-habitat.com/nos-engagements/un-operateur-responsable.html>



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.

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

Un exemple de matrice d'indicateurs d'impact suivis sur un de nos fonds de logements intermédiaires est disponible ci-dessous :



Par ailleurs, AMPERE Gestion rend compte de sa démarche d'investisseur responsable a minima une fois par an dans son rapport d'investissement responsable, désormais dénommé rapport article 29 de la Loi Energie-Climat. Le présent rapport est publié sur le site internet d'AMPERE Gestion.

AMPERE Gestion a pris les engagements institutionnels suivants :

- UNPRI, Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies<sup>5</sup> à l'échelle d'AMPERE Gestion
- Pour les fonds concernés :
  - Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ;

<sup>5</sup> Ce reporting intègre l'ensemble des fonds gérés par AMPERE Gestion

- Label ISR (Investissement Socialement Responsable), label créé par le ministère de l'Economie et des Finances Français<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Ce reporting concerne uniquement le fonds ayant obtenu le label ISR

### 1.3 Liste des produits financiers présentés par typologie d'actifs

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

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

A la date du 31 décembre 2021, AMPERE Gestion développait les stratégies d'investissement et de gestion suivantes :

#### ➤ **Hémisphère : répondre à la crise de l'hébergement d'urgence**

Lancé en 2017, « Hémisphère » est le premier fonds à impact social. Afin de répondre à la crise de l'hébergement d'urgence, Hémisphère, doté d'une capacité d'investissement de 200 millions d'euros rachète ainsi des hôtels économiques qui sont réhabilités et restructurés pour offrir un hébergement avec accompagnement social aux personnes sans domicile fixe ou aux demandeurs d'asile. Le fonds a déjà financé 6 000 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.

#### ➤ **Les fonds de 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, qui représentent ensemble une capacité d'investissement de six milliards d'euros soit plus de 30 000 logements. Le Fonds de Logement Intermédiaire (FLI) créé en juillet 2014 rassemble dix-huit investisseurs institutionnels et vise une production globale de près de 10 000 logements. Le second fonds de logements intermédiaire, de taille similaire et dédié à un investissement de l'Etat a été créé en 2015. Le successeur du FLI, le FLI 2 réunit dix-neuf investisseurs institutionnels et a achevé sa levée de fonds en 2019 (1 250 milliards d'euros pour une cible d'investissement d'environ 11 000 logements). En outre, AMPERE Gestion développe un mandat pour le compte d'un investisseur institutionnel dont une partie de la stratégie d'investissement porte sur le 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.

➤ **Les fonds de logement 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 libre est une solution pertinente, car elle permet de diversifier l'offre résidentielle dans les collectivités.

Ce type de logement est disponible immédiatement pour les potentiels locataires, et ne fait pas l'objet de listes d'attente comme cela peut être le cas dans le parc social. Ces logements sont ainsi proposés à l'ensemble des ménages, sans conditions de plafond de ressources, et sont localisés essentiellement dans les territoires les plus tendus, au cœur des zones d'activités économiques et d'emploi.

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

➤ **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.

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

Les résidences seniors constituent une réponse au besoin de développement de l'hébergement adapté aux personnes âgées. Elles visent une population de seniors ne souhaitant ou ne pouvant plus rester à domicile (contraintes financières, volonté de changer de logement suite au décès du conjoint, solitude...) mais qui ne sont pas dépendantes. Elles complètent ainsi l'offre médicalisée des EPHAD 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 et sociale et d'exploitation.

➤ **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.

Le portefeuille d'AMPERE Gestion est composé de la façon suivante à la date du 31 décembre 2021 :

<b>Classification Disclosure</b>	<b>Nombre de fonds et mandats</b>	<b>Nombre de logements* signés</b>	<b>Encours sous gestion</b>
Article 9 SFDR	7 fonds et 1 mandat	23 250	3 414 millions d'euros
Article 8 SFDR	3 fonds	5 750	1 136 millions d'euros
Article 6 SFDR	1 mandat	3 157	528 millions d'euros

*\* ou équivalent logements pour l'immobilier géré*

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

### 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 525 000 logements, le groupe CDC Habitat et sa filiale AMPERE Gestion se mobilisent pour limiter l'impact environnemental.

En cohérence avec les objectifs portés par les Accords internationaux (Accord de Paris de 2015) et par les pouvoirs publics français (Loi pour la Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, Stratégie Nationale Bas Carbone 2017 et 2019, Loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat) 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 de ses portefeuilles immobiliers, afin de limiter le réchauffement global à 2°C en 2050 par rapport à 1990, voire 1,5°C.

En matière environnementale, les fonds gérés par AMPERE Gestion s'inscrivent dans les objectifs et les moyens mis en œuvre déployés par le groupe CDC Habitat à travers le Plan Stratégique Énergétique (PSE) de CDC Habitat. Ce plan programme les actions à entreprendre sur le patrimoine neuf et existant suivant trois étapes :

- 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.

Pour les bâtiments existants ayant des performances énergétiques non alignées avec les objectifs climatiques poursuivis par CDC Habitat et AMPERE Gestion, des audits énergétiques sont réalisés par des bureaux d'études et des programmations de travaux ambitieuses sont définies en accord avec les préconisations formulées.

Pour les bâtiments neufs acquis en VEFA (Vente en Etat de Futur Achèvement) acquis auprès de promoteurs, notamment dans le cadre de partenariats à grande échelle, 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.

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.

Les stratégies d'alignement des objectifs environnementaux, notamment ceux liés au climat et à la biodiversité sont présentées aux sections 4.1 et 4.2 du présent document.

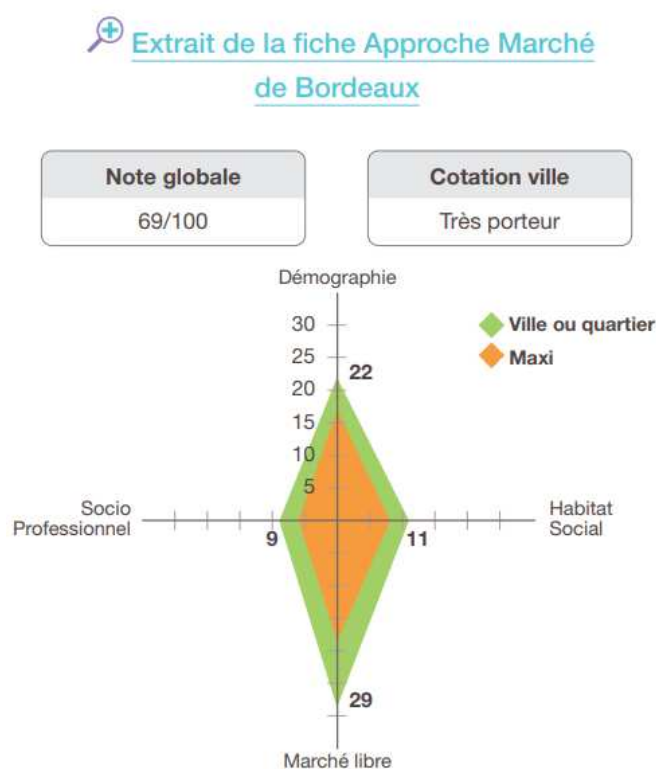
### 1.4.1.2 Focus sur les enjeux sociaux et de développement des territoires

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, AMPERE Gestion dispose d'outils d'analyse de chacun des marchés locaux permettant de répondre à trois questions :

- où faut-il construire et donc investir ?
- pour qui faut-il construire ?
- quel produit faut-il construire et acquérir ?

S'agissant du logement, qu'il soit libre, intermédiaire, étudiant ou senior, plusieurs outils reposant sur une analyse statistique détaillée permettent d'y répondre :

- **la Fiche Approche Marché**, qui identifie les zones porteuses sur le territoire national. Cette fiche agrège des données statistiques sur un territoire donné, à l'échelle d'un département, d'une zone d'emploi, d'une commune ou d'un quartier. Des données de référence immobilières du secteur (prix immobiliers, niveaux de production actuels et programmés, abondance ou rareté de l'offre, concurrence éventuelle du secteur social) issues de différentes sources (INSEE, Sitadel, Rpls, Notaires, Clameur) ainsi que des données sociodémographiques (catégorie socio-professionnelle, taux d'emploi, croissance de la population, revenu des ménages) permettent de classer les communes selon la cotation *très porteur*, *porteur*, *porteur micro-marché* et *non porteur*.



Les résultats obtenus par le biais de cet outil pour les fonds de logements libres et intermédiaires gérés par AMPERE Gestion sont les suivants pour : **85 % des résidences**<sup>7</sup> sont localisées dans des communes classées comme « Très Porteur » et **14% des résidences** sont localisées dans des communes classées comme « Porteur » ;

- **le Schéma d'Agglomération** qui permet de déterminer avec précision les besoins en logement à l'échelle communale. Ce deuxième outil d'aide à la décision d'investissement pour le neuf comme pour l'existant s'inscrit en continuité de la Fiche Approche Marché en précisant le besoin en logements sur le territoire des principales agglomérations et en identifiant les produits permettant d'y répondre. L'analyse détaillée des dynamiques démographiques est complétée par une estimation du besoin en logements à 10 ans en prenant en compte la croissance démographique, l'évolution de la taille moyenne des ménages, la fluidité du marché et le renouvellement du parc.

### Extrait du Schéma d'Agglomération de Bordeaux



cdc habitat |  **Schéma d'aggl**

**Synthèse**

**Bordeaux**

Evolution des ménages	Nombre de ménages reste stable ou augmente légèrement
Tx de vacance (INSEE 2015)	6.92 %
Taux de lgts social (RPLS 2018)	16% - Nb de lgts manquants pour obj SRU 2025 : 11653 lgts
Objectif SRU (Commune)	25%
Niveau de prod par rapport au besoin estimé	Rythme de production annuel correspond au besoin en logt annuel
Besoin en lgts entre 2015 et 2022	17344 (1734 lgts/an)
Population cible à prioriser	Jeunes actifs et étudiants
Catégorie socio-professionnelle à prioriser	Cadres
Taille de logements à privilégier	Petits logements
Part des locataires (INSEE 2015)	68.2 %
Viellissement	Commune au vieillissement modéré, voire en équilibre entre population jeune et âgée

A partir de ces éléments, il est possible d'estimer le besoin en logements et de le confronter à la production de logements pour apprécier si celle-ci couvre le besoin sans créer une suroffre, et identifier une clientèle cible et une typologie de logement à privilégier.

Ces outils sont systématiquement utilisés dans la définition des stratégies d'investissement et dans l'analyse des opportunités d'investissement. Ils permettent de disposer d'une grille d'analyse formalisée et uniforme pour l'ensemble des actifs et du territoire. S'agissant du logement intermédiaire par exemple, cette approche démographique et économique a permis d'identifier 23 agglomérations constituant les marchés possibles du Logement Intermédiaire. Pour les 17 agglomérations les plus dynamiques, les besoins en logements intermédiaires ont été estimés en 2014 à 85 000 unités (jusqu'à 2019). Le rapport « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels » réalisé par l'Inspection Générale des Finances en

<sup>7</sup> Analyse réalisée sur 832 résidences de logements intermédiaires et libres représentant 25 233 logements



avril 2021 a par ailleurs identifié un besoin entre 180 000 et 420 000 logements à construire, avec un besoin apparaissant plus fortement concentré dans les zones les plus tendues.<sup>8</sup>

S'appuyant sur la même méthodologie, des outils spécifiques ont été créés pour le logement senior et le logement étudiant. L'ensemble des analyses menées par CDC Habitat a été rassemblé dans une étude intitulée « L'habitat au défi de l'évolution démographique et sociétale ».

#### 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 sa Direction Générale 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.

---

<sup>8</sup> [Rapport public IGF - Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels](#), [\(finances.gouv.fr\)](#)

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 du 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 liée à l'opération.

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 (à préciser nombre et identité), 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) ;
- 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. A 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.

- Exemples d'objectifs et indicateurs environnementaux et patrimoniaux

Enjeux	Engagements	Objectifs	Exemples d'indicateurs
Consommation énergétique et changement climatique	<p>Diminuer les besoins en énergie des logements, à travers une conception bioclimatique intelligente</p> <p>Mettre en place des systèmes performants pour réduire la quantité d'énergie nécessaire à la satisfaction du besoin.</p>	<p>Immeubles neufs : proposer des actifs avec une performance énergétique supérieure à la RT 2012.</p> <p>Obtention de la certification NF Habitat/NF Habitat HQE sur la totalité du parc et l'obtention du label E+C-sur une partie du parc</p> <p>Immeubles anciens : 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</p>	<p>Mesure annuelle du consommation énergétique (k/Wh/m<sup>2</sup>/an) du patrimoine en gestion</p> <p>Nombre d'actifs certifiés NF Habitat / NF Habitat HQE</p> <p>Nombre d'actifs labellisés E+C-</p> <p>Mesure annuelle des émissions de GES du patrimoine en gestion</p> <p>Distance moyenne des actifs aux transports en commun</p>
Consommation d'eau	Favoriser l'équipement et la conception de bâtiments hydro-économiques	Immeubles anciens et neufs : proposer des logements équipés de dispositifs de maîtrise et de comptage de la consommation d'eau	<p>Nombre d'actifs disposant d'une certification ou d'un label couvrant la thématique de l'eau</p> <p>Nombre d'actifs équipés de robinetterie hydro-économe</p> <p>Mesure annuelle de la consommation d'eau du patrimoine en gestion</p>
Biodiversité	Limiter l'utilisation de l'espace naturel ou agricole et veiller au respect de la biodiversité en luttant contre l'étalement urbain	<p>Viser une majorité de nouveaux projets avec une contribution limitée ou faible à l'étalement urbain</p> <p>Promouvoir des bâtiments équipés d'un dispositif favorisant la biodiversité</p>	<p>Nombre d'actifs ayant une contribution limitée ou faible à l'étalement urbain</p> <p>Nombre d'actifs disposant d'une certification ou d'un label couvrant la thématique Biodiversité</p> <p>Nombre d'actifs localisés dans un éco-quartier ou dans une ZAC</p>
Economie circulaire	Favoriser les procédés constructifs économes en ressources	<p>Maîtriser et prévenir les risques de pollution des sols</p> <p>Prévenir des impacts en matière de déchets en phase de chantier</p>	<p>Nombre d'immeubles dont le chantier a fait l'objet d'une Charte « chantier propre ».</p> <p>Nombre d'immeubles dont les logements sont équipés de dispositifs de tri des déchets</p>
Qualité du bâti et du cadre de vie	Assurer aux locataires un bâti et un cadre de vie de qualité	Assurer la conformité des prestations et des équipements des logements au cahier des charges normatif (qualité environnementale, qualité de confort et d'usage)	Nombre d'actifs disposant d'une certification ou d'un label couvrant la thématique du confort

- Exemples d'objectifs et indicateurs sociaux et de développement des territoires

Enjeux	Engagements	Objectifs	Exemples d'indicateurs
Logements intermédiaires	<p>Proposer des logements à loyers modérés dans les zones tendues</p> <p>Soutien à la construction de logements sociaux, qui accompagnent systématiquement le logement intermédiaire</p> <p>Garantir un service de qualité pour nos locataires</p>	<p>Investissements directs des fonds permettant de loger plus de 60 000 personnes (2,1 personnes par logement) à loyers abordables</p> <p>Création directe de près de 30 000 logements intermédiaires dans les zones tendues, permettant le développement concomitant de 44 000 logements sociaux</p> <p>Protection des locataires à travers une Charte de qualité du bailleur</p> <p>Proposer des services innovants</p>	<p>Nombre de ménages logés et réponse aux besoins des territoires tendus</p> <p>Economie de loyer par rapport au marché</p> <p>Taux d'effort moyen des locataires</p> <p>Nombre de logements sociaux créés dans les communes en besoin (taux SRU &lt; 35%)</p> <p>Profil moyen des opérations par types de logements</p> <p>Taux de satisfaction des locataires</p> <p>Services numériques et de proximité</p>

Enjeux	Engagements	Objectifs	Exemples d'indicateurs
Hébergement d'urgence	<p>Hébergement et accompagnement social de personnes fragilisées</p> <p>Rééquilibrage de l'offre d'hébergement d'urgence sur les territoires les plus en demande</p>	<p>Objectif de création de 10 000 places d'hébergement (6 000 places créées à fin 2018)</p> <p>59 résidences réparties sur l'ensemble du territoire</p>	<p>Pourcentage d'enfants accueillis au cours de l'année scolarisés</p> <p>Pourcentage de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement social</p> <p>Pourcentage de personnes éligibles ayant obtenu l'ouverture de leurs droits sociaux</p> <p>Pourcentage de personnes ayant été relogées dans un hébergement pérenne (logement ou hébergement d'insertion)</p>

Enjeux	Engagements	Objectifs	Exemples d'indicateurs
Résidences seniors	<p>Soutenir le parcours résidentiel des seniors en apportant une réponse aux besoins de logements et des services adaptés à une population vieillissante</p>	<p>Objectif de création de 1 100 logements adaptés et sécurisés avec une offre de services pour prolonger l'autonomie et rompre l'isolement des seniors.</p>	<p>Part de résidences localisées dans des communes attractives ou très attractives pour une clientèle senior</p> <p>Taux d'équipements médicaux dans la commune</p>

Enjeux	Engagements	Objectifs	Exemples d'indicateurs
Résidences étudiants	<p>Répondre à la pénurie de logements étudiants en proposant une offre de résidences adaptées et proche des grands pôles universitaires</p>	<p>Objectif de création de 750 logements avec une offre de services adaptée et proche des centres universitaires et des transports</p>	<p>Part de résidences localisées dans des zones tendues pour la demande de logements étudiants</p>

Enjeux	Engagements	Objectifs	Exemples d'indicateurs
Etablissements médico-sociaux (EHPAD, etc.)	Financer la restructuration du secteur médico-social en proposant une offre de places d'hébergement médicalisé à loyer maîtrisé	Objectif de création ou de restructuration de 400 places en EHPAD par an à loyers abordables avec une offre de services relatifs au bien-être, à l'autonomie et à la prévention	Part d'EHPAD intégrant une démarche de bientraitance à l'égard de leurs résidents Part d'EHPAD proposant des services favorisant le maintien de liens sociaux et de l'autonomie physique et psychique

- *Exemple d'objectifs et indicateurs de gouvernance*

Enjeux	Engagements	Objectifs	Exemples d'indicateurs
Déontologie et éthique	<p>1 - Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT)</p> <p>2 - Prévention du risque de corruption à l'échelle de la société de gestion</p>	<p>Evaluer la conformité du dispositif LCB-FT de la société de gestion aux dispositions réglementaires.</p> <p>Evaluer le risque LCB-FT de la contrepartie</p> <p>Mise en œuvre du dispositif, conforme à la loi Sapin, encadrant les transactions personnelles, des collaborateurs les cadeaux et des avantages.</p>	<p>Conclusions du rapport de contrôle du RCCI d'AMPERE Gestion et les audits de second niveau</p> <p>Classification des risques des promoteurs / vendeurs réalisée et régulièrement mise à jour par le RCCI</p> <p>Ensemble de procédures sous contrôle du RCCI : cartographie des risques et dispositifs de déclarations</p>
Stratégie ESG	Assurer le respect du processus d'investissement prévu par la procédure de la société de gestion	Evaluer que l'opportunité d'investissement est conforme à l'ensemble des référentiels et des normes relatives à sa typologie	Réalisation des due-diligences ESG et validation de l'opportunité par le Comité d'Investissement Formalisation et déploiement d'un plan d'amélioration ESG (selon la stratégie du fonds)
Achats responsables	Promouvoir des relations fournisseurs responsables	Formaliser des engagements ESG avec les fournisseurs et les prestataires	Part de fournisseurs et de prestataires couverts par la Charte d'engagements RSE d'AMPERE Gestion

Le tableau ci-dessous présente 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 :

DEMARCHE ISR AMPERE Gestion	Numéro enjeu	Notation ESG Volet Acquisition	Notation ESG Volet Gestion
<b>ENVIRONNEMENT</b>	<b>I.</b>		
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
<b>SOCIAL</b>	<b>II.</b>		
Santé et sécurité des occupants et du personnel	2.1	oui	oui
Risques climatiques environnementaux et sociaux	2.2	oui	oui
<b>GOUVERNANCE</b>	<b>III.</b>		
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
<b>SOCIÉTAL</b>	<b>IV.</b>		
Réponse aux besoins des territoires	4.1	oui	oui
Mixité sociale et fonctionnelle	4.2	oui	non
Mobilité	4.3	oui	oui
<b>LOCATAIRES</b>	<b>V.</b>		
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
<b>FOURNISSEURS</b>	<b>VI.</b>		
Achats responsables	6.1	oui	oui

## 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 :

### 1. **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). La signature des Principes pour l'investissement responsable, reconnu à l'échelle internationale, permet aux adhérents d'attester de leur engagement en faveur de l'investissement responsable et de se placer au cœur d'une communauté mondiale. 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 s'est engagée à rendre compte du respect de ces principes à travers un reporting annuel exhaustif donnant lieu à une évaluation rendue publique. **En 2020, la division d'évaluation des PRI a attribué la note A+ (note maximale) pour l'ensemble des modules complétés (Stratégie & Gouvernance et Immobilier).**

### Summary Scorecard

AUM	Module Name	Your Score	Your Score	Median Score
	01.Strategy & Governance	A+		A
<b>Direct &amp; Active Ownership Modules</b>				
>50%	17. Property	A+		B

**Il s'agit du dernier résultat disponible à date car les résultats des évaluations 2021 ne sont toujours pas disponibles.**

### 2. **GRESB** : AMPERE Gestion s'est vu attribué la note de 29/30 sur le module « Management » pour l'un de ses fonds de logements intermédiaires (FLI II).



### 3. **Label ISR** : AMPERE Gestion a obtenu le label ISR pour son second fonds de logements intermédiaires (FLI II). L'obtention de ce label d'état constitue une reconnaissance de la politique ISR ambitieuse et exigeante déployée par AMPERE Gestion.



4. **l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM)**, et notamment le groupe de travail qui a contribué à la création du Label ISR dédié à l'immobilier et la Commission ISR ; Ce groupe de travail a publié un 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) ;
5. **l'Association Française de Gestion financière (AFG)** ;
6. **l'Urban Land Institute (ULI)**.

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

## 2. 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.

#### 2.1.1 Objectif d'équilibre femmes/hommes

La loi visant à accélérer l'égalité économique et professionnelle dite loi Rixain<sup>9</sup>, 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 financier<sup>10</sup> 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 2021, les équipes et organes chargés de prendre des décisions d'investissement étaient composés à hauteur de 58% par des femmes et à hauteur de 42% par des hommes, soit une représentation conforme aux objectifs de la société.

---

<sup>9</sup> Loi publiée au Journal Officiel du 26/12/2021 sous le n° 2021-1774.

<sup>10</sup> 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",

### 2.1.2 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 d'un fonds de logements intermédiaires, rattachée à la directrice générale 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 analyste ISR/ESG, rattachés à la responsable ISR ;
- une personne 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.

### 2.1.3 Gouvernance de la fonction ISR au sein de CDC Habitat

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

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

En parallèle, 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.

### 2.1.4 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.

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 /mandat.

A 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.

### 2.1.5 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 ou mandats est également incluse dans les objectifs annuels des dirigeants. A 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 ou

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. A 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 ou 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 peut être obtenue sur simple demande des clients auprès de la société.

## 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 (i) en phase d'acquisition et (ii) en phase de gestion.

## 3 Stratégie, politique d'engagement et de vote

### 3.1 Politique de vote

Pour mémoire, AMPERE Gestion investit principalement dans des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par des structures de détention (SAS, SCI..) 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..), 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 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.

## 3.2 Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

### 3.2.1 Modalités de formalisation de la démarche auprès des parties prenantes

#### 3.2.1.1 Locataires

La politique d'engagement ESG des fonds et des FIA / mandats à l'égard des locataires s'appuie sur des documents cadres tels que la Charte Qualité de CDC Habitat ou des documents diffusés aux locataires tels que le Livret d'accueil Locataires et les fiches éco-gestes.

Elle peut également prendre la forme des annexes environnementales pour les surfaces tertiaires.

#### 3.2.1.2 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.

#### 3.2.1.3 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.

#### 3.2.1.4 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.

#### 3.2.2 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.

## 4 Alignement avec les objectifs liés au climat

### 4.1 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 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 525 000 logements, le groupe CDC Habitat se mobilise depuis plus de dix ans pour limiter son impact environnemental.

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 de ses portefeuilles immobiliers, afin de limiter le réchauffement global à 2°C en 2050 par rapport à 1990 voire 1,5°C conformément aux objectifs de l'Accord de Paris.

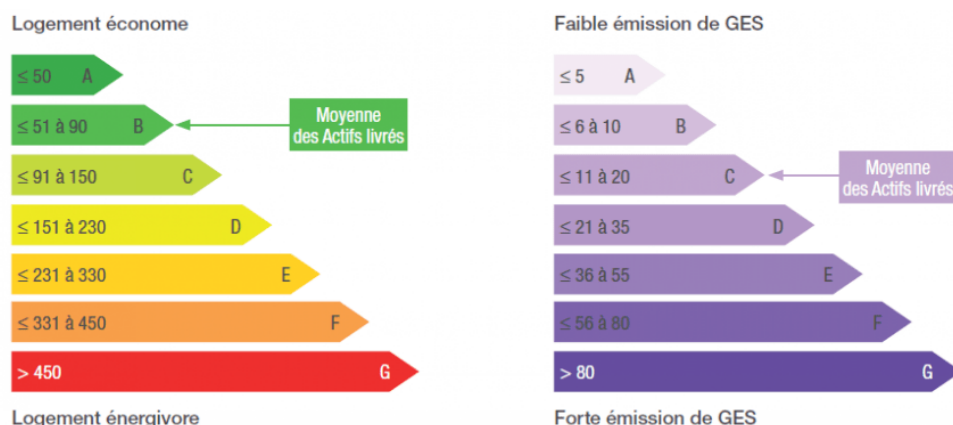
Afin de suivre cette trajectoire, le Groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion se sont engagés à suivre la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC version 2017) en visant un patrimoine de niveau Bâtiment Basse Consommation à horizon 2050 (BBC - 80 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en moyenne).

Pour y parvenir, le Groupe et AMPERE Gestion se sont fixés des objectifs intermédiaires : atteindre à fin 2020 un DPE moyen de 150 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, puis à fin 2030 un DPE moyen de 127 kWhEP/m<sup>2</sup>/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 au fil de leurs livraisons.

Pour les fonds et mandats dont CDC Habitat est le property manager, l'analyse des Diagnostics de performance énergétique (DPE) des immeubles livrés à la date du 31 décembre 2021 montre la qualité énergétique et environnementale des actifs immobiliers d'AMPERE Gestion<sup>11</sup> :

- **La consommation d'énergie est en moyenne de 63,5 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, correspondant au niveau B de l'étiquette « énergie » du DPE ;**
- **Les émissions de gaz à effet de serre s'élèvent en moyenne à 10,5 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, correspondant au niveau C de l'étiquette « climat » du DPE.**



<sup>11</sup> Les fonds et mandats couverts par cette analyse concernent 81% des encours sous gestion à la date du 31/12/21.



## 4.2 Actions entreprises sur le patrimoine existant

7 millions de logements sont mal isolés en France. Le patrimoine existant 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 :

- Eradiquer les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE) d'ici 2025 ;
- Chercher à atteindre un niveau de performance BBC Rénovation (80 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en moyenne) ;
- 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.

Ainsi, au cours de l'année 2021, AMPERE Gestion a missionné différents bureaux d'études thermiques afin de réaliser 44 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.

Ces 44 immeubles audités représentent plus de 1 650 logements et ont donné lieu à des programmations de travaux de plus de 29 millions d'euros nécessaires à leurs réhabilitations énergétiques. Les premiers ordres de service sont prévus dès l'année 2022.

### Etude de cas

En 2020, l'un des fonds d'AMPERE Gestion a fait l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles existants situés en Ile-de-France (667 logements). Une mission d'audit énergétique a été confiée à un bureau d'études thermique afin de faire l'état des lieux de ce portefeuille d'un point de vue énergétique et environnemental.

La réalisation de ces audits énergétiques au premier semestre 2021 a permis d'établir la performance énergétique moyenne de ce portefeuille avec :

- **Une consommation d'énergie en moyenne de 224 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, correspondant au niveau D de l'étiquette « énergie » du DPE ;**
- **Des émissions de gaz à effet de serre s'élevant en moyenne à 47 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, correspondant au niveau E de l'étiquette « climat » du DPE.**

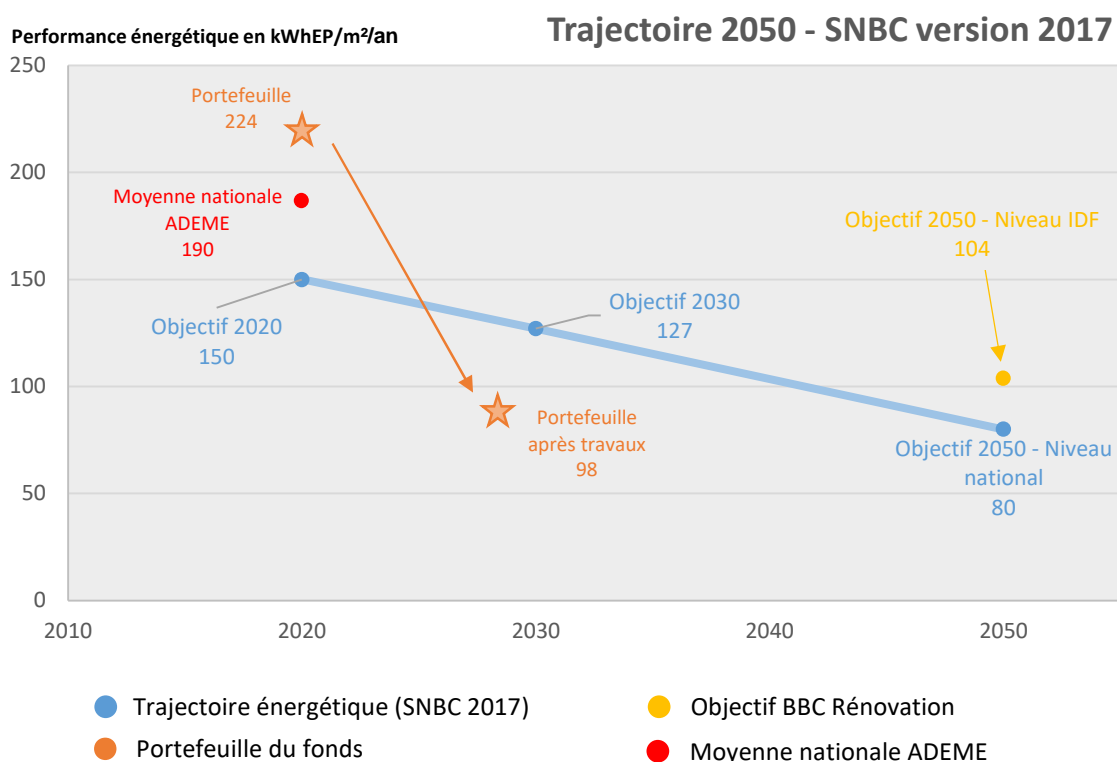
Ces performances énergétiques et environnementales ne sont pas en ligne avec les objectifs définis par la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNCB) en raison notamment de l'absence d'isolation performante des murs et de menuiseries et d'équipements techniques peu performants. Les programmations de travaux de ces immeubles ont donc été élaborées par AMPERE Gestion et les équipes techniques de CDC Habitat afin d'aligner les performances de ces immeubles sur les objectifs énergétiques et climatiques poursuivis par AMPERE Gestion.

Ainsi, les programmes de travaux décidés et validés par les investisseurs du fonds permettront d'atteindre les performances suivantes :

- **Une consommation d'énergie en moyenne de 98 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, correspondant au niveau C de l'étiquette « énergie » du DPE : baisse de 56% par rapport à la performance actuelle (224 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) et un différentiel de - 23% par rapport à l'objectif établi par la Stratégie Nationale Bas Carbone pour 2030 (127 kWhEP/m<sup>2</sup>/an) ;**
- **Des émissions de gaz à effet de serre s'élevant en moyenne à 18 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, correspondant au niveau C de l'étiquette « climat » du DPE : baisse de 62% par rapport à la performance actuelle (47 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an).**

Ces réhabilitations permettent d'atteindre un niveau BBC Rénovation au niveau du portefeuille de ce fonds (étant donné que ce fonds n'investit que dans des immeubles situés en Ile-de-France, l'objectif à 2050 correspond à **104 kWhEP/m<sup>2</sup>/an**) et d'être en ligne avec la cible fixée par le Groupe CDC Habitat et AMPERE Gestion conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC version 2017) qui vise un patrimoine immobilier de niveau Bâtiment Basse Consommation à horizon 2050.

La projection de la trajectoire énergétique du fonds peut ainsi être représentée comme suit :



Enfin, conscient 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. A ce jour, cinq fonds représentant 35% des encours sous gestion sont paramétrés dans l'outil de suivi de Deepki.

Conformément à la démarche ISR déployée par AMPERE Gestion, la comparaison entre les données énergétiques réelles et théoriques issues des DPE sera systématiquement réalisée, permettra

d'identifier d'éventuels écarts par rapport à la consommation théorique et de prévoir le déploiement d'actions de sensibilisation et de formation auprès des locataires.

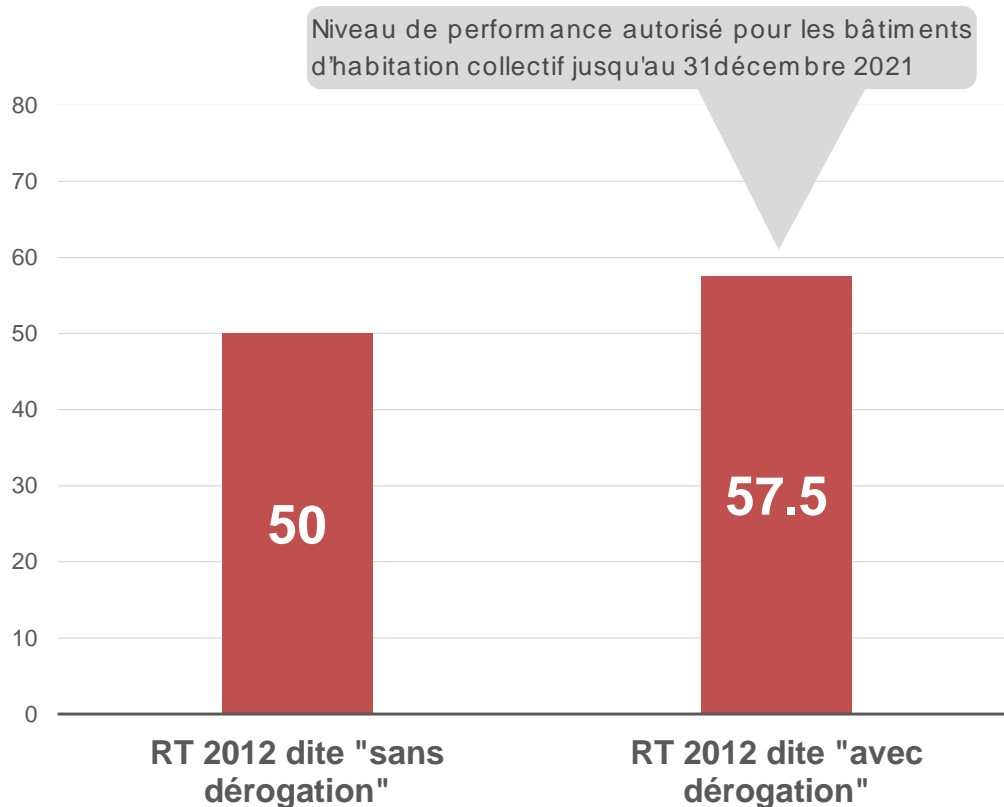
### 4.3 Actions entreprises sur le patrimoine neuf

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 Etat 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/m<sup>2</sup>/an en moyenne, appelé « Cmax ». 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/m<sup>2</sup>/an en moyenne). Initialement prévue jusqu'à fin 2018, la période transitoire a été prolongée jusqu'à fin 2021. [On ne dit rien sur les GES]

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

- 76% des opérations neuves surperforment la norme RT 2012 en atteignant le niveau RT 2012 « sans dérogation »<sup>12</sup>.



## 5 Alignement avec les objectifs liés à la biodiversité

### 5.1 Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Climat et biodiversité interagissent en permanence. Les écosystèmes faune-flore sont dotés de facultés naturelles d'adaptation à leur environnement. Toutefois, la nature a besoin de temps et l'accélération du réchauffement climatique du fait de l'activité humaine est telle qu'elle n'en laissera pas suffisamment à certains milieux. Le rythme d'érosion actuel de la biodiversité est largement attribuable aux activités humaines, et l'urbanisation en est une des causes. En tant qu'acteur immobilier, CDC Habitat et AMPERE Gestion sont de fait directement concernés par cet enjeu.

Ainsi, après l'objectif prioritaire de réduire les émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation des écosystèmes au changement climatique constitue un enjeu central. Il s'agit notamment de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans ce sens, le Groupe CDC Habitat a déployé dès 2015 une stratégie visant à éviter, réduire et compenser l'impact des constructions pour préserver la biodiversité.

<sup>12</sup> Les fonds et mandats couverts par cette analyse concernent 81% des encours sous gestion à la date du 31/12/2021.

## 5.2 Réduire les impacts négatifs dès la phase de conception

La croissance excessive de la périphérie des villes entraîne souvent une perte de la biodiversité, la destruction de terres agricoles et la nécessité de développer des infrastructures et des services. 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 suivants<sup>13</sup> :

- 92% des opérations neuves ont un impact nul ou faible en matière d'étalement urbain ;
- 95% des opérations neuves sont situées en centre-ville ou en continuité urbaine.

---

<sup>13</sup> Les fonds et mandats couverts par cette analyse concernent 71% des encours sous gestion au 31/12/2021.

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 renforcés 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.

### 5.3 Accroître les impacts positifs en phase d'exploitation

En phase d'exploitation, 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 :

- ➔ Déploiement d'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.
- ➔ Végétaliser autant que possible les espaces extérieurs imperméables/recouverts de bitume afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain, favoriser l'infiltration des eaux de pluies (zones de stationnement notamment, toitures, façade...).

Les caractéristiques des espaces extérieurs sont disponibles dans les outils informatiques de CDC Habitat à partir de la vectorisation des plans des résidences.

Sur le périmètre des fonds et mandats d'AMPERE Gestion, les analyses des plans des résidences vectorisées donnent les résultats suivants :

- 65% des résidences dont les plans sont vectorisés intègrent des espaces extérieurs perméables (espaces verts en pleine terre, toitures végétalisées....) favorisant la biodiversité<sup>14</sup>. Ce résultat représente un point de départ de la stratégie biodiversité du Groupe dont l'objectif sera d'améliorer ce pourcentage en renaturant

---

<sup>14</sup> Les fonds et mandats couverts par cette analyse concernent 81% des encours sous gestion au 31/12/2021.

progressivement les résidences les plus bétonnées, qui sont les plus à mêmes de subir des effets d'îlot de chaleur urbain.

- ➔ Rendre accessible les services rendus par la nature à nos locataires, en déployant notamment des supports de formation dédiés (livret éco-geste dédié à la biodiversité, actions d'accompagnement et de sensibilisation...).
- ➔ Mesurer, à moyen terme, l'empreinte des fonds d'AMPERE Gestion sur la biodiversité à travers un indicateur tel que le *Global Biodiversity Score* (GBS) et/ou le Diagnostic de Performance Biodiversité (DPB / IBL).

#### 5.4 Contribuer à la recherche, à la formation et à la sensibilisation

Le Groupe CDC Habitat est engagé dans le programme Nature 2050 depuis 2016. Ce programme a pour destination des entreprises qui souhaitent volontairement contribuer au financement de projets dont les objectifs sont : la restauration de zones humides, la création de continuités écologiques, la transition des espaces forestiers et agricoles, ou l'amélioration de la biodiversité en ville. Bien que le Groupe s'attache à limiter ses impacts sur la biodiversité, notamment en luttant contre l'étalement urbain, l'activité de construction neuve implique, dans la majorité des projets, une artificialisation des sols. C'est pourquoi le groupe CDC Habitat est engagé dans ce programme depuis 2016.



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.



Conscient 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.

## 6 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.

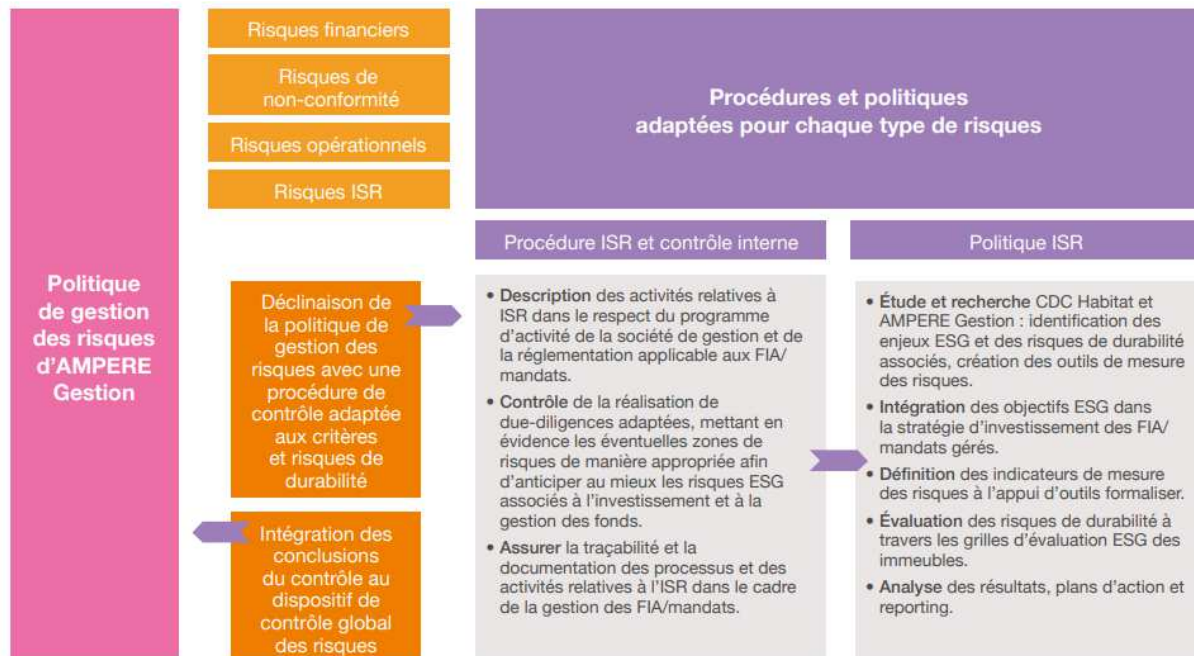
### 6.1 La politique de gestion des risques d'AMPERE Gestion

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 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.



### 6.1.1 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.

### 6.1.2 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.

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.

## 6.2 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, 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 (<https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/notre-politique-rse/> 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 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.

### 6.2.1 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 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 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, logements libre, résidence gérée sénior, résidence gérée étudiant, résidences pour personnes âgées et établissements médico-sociaux).

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

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
<b>ENVIRONNEMENT</b>	<b>I.</b>		
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
<b>SOCIAL</b>	<b>II.</b>		
Santé et sécurité des occupants et du personnel	2.1	oui	oui
Risques climatiques environnementaux et sociaux	2.2	oui	oui
<b>GOUVERNANCE</b>	<b>III.</b>		
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
<b>SOCIÉTAL</b>	<b>IV.</b>		
Réponse aux besoins des territoires	4.1	oui	oui
Mixité sociale et fonctionnelle	4.2	oui	non
Mobilité	4.3	oui	oui
<b>LOCATAIRES</b>	<b>V.</b>		
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
<b>FOURNISSEURS</b>	<b>VI.</b>		
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 au 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

déroger, 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 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.

### 6.2.2 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 senior, 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
<b>1</b>	<b>ENVIRONNEMENT</b>								
<b>1.1</b>	<b>Consommation énergétique du patrimoine et changement climatique</b>								
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)							
<b>1.2</b>	<b>Consommation d'eau du patrimoine</b>								
1.2.a	Acquisition	Dispositions techniques permettant de réduire les consommations d'eau							
1.2.b	Acquisition	Certification (eau)							
<b>1.3</b>	<b>Biodiversité</b>								
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							
<b>2</b>	<b>SOCIAL</b>								
<b>2.1</b>	<b>Santé et sécurité des occupants et du personnel</b>								
2.1.a	Acquisition	Dispositifs de sécurité des personnes, sécurité sanitaire et sûreté							
<b>2.2</b>	<b>Risques climatiques environnementaux et sociaux</b>								
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							
<b>3</b>	<b>GOUVERNANCE</b>								
<b>3.1</b>	<b>Lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme</b>								
3.1.a	Acquisition	Dispositif LCB-FT - AMPERE Gestion							
3.1.b	Acquisition	Analyse LCB-FT sur le vendeur							
<b>3.2</b>	<b>Lutte contre la corruption et prévention des conflits d'intérêts</b>								
3.2.a	Acquisition	Dispositif de déclaration des avantages et des relations d'affaires, prévention du risque de corruption - AMPERE Gestion							