

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla Krir, Directrice Développement Durable & RSE de BNP Paribas REIM

► CONTEXTE ET CHALLENGES

L'année 2021 a marqué une nouvelle page de la feuille de route ESG ambitieuse et de long terme de BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement environnemental, sociétal et de gouvernance dit ESG, en cohérence avec la recherche d'une performance durable et de long-terme de l'ensemble de nos fonds. Nous espérons ainsi contribuer à l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.

À l'échelle des actifs immobiliers gérés, nous cherchons à anticiper autant que possible l'évolution des réglementations nationales et leurs impacts sur les immeubles. À l'échelle des fonds, nous nous conformons aux exigences du règlement européen dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons nos fonds en fonction de leurs objectifs ESG et mesurons l'impact sur les actifs qu'ils détiennent.

D'ici fin 2022, notre objectif est d'atteindre 85 % des fonds ouverts à la souscription par les investisseurs, conformes aux articles 8 et 9 de SFDR, ce qui dépassera l'objectif fixé en 2021 de 70 %.

De plus, en 2022, 100 % des fonds ouverts à la collecte primaire destinés aux investisseurs privés ont pour objectif d'être labellisés ISR et également conformes aux articles 8 et 9 de SFDR.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO₂ ; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in use, etc.).
- Nous gérons les actifs de manière responsable ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

En 2021, plusieurs fonds ont renforcé leur performance ESG, et désormais six fonds sont conformes à l'Article 8 ou 9. Quatre de nos fonds ont également obtenu le label ISR Immobilier français.

BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de bonnes pratiques ESG en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme une enquête locataire et des groupes de travail réunissant locataires et bailleur, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrète des meilleures pratiques. Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Enfin, nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des collaborateurs de l'entreprise. Nous nous engageons à diffuser des connaissances en matière de développement durable et à former nos équipes à ces problématiques. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et investissons dans des programmes de formations, qui seront disponibles en 2022.

Notre entreprise s'engage aussi socialement: suite au succès d'initiatives locales depuis quelques années, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à l'ensemble de nos équipes de BNP Paribas REIM en Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DE ACCIMMO PIERRE

Cette démarche a été récompensée par l'obtention en décembre 2021 du label ISR applicable pour les fonds immobiliers français, publié au Journal Officiel le 23 juillet et entré en vigueur le 23 octobre 2020.


OBTENTION DU LABEL ISR⁽¹⁾

POUR LA SCPI Accimmo Pierre

Depuis sa réouverture à la collecte, la SCPI Accimmo Pierre accorde une attention particulière à la dimension « responsable » des actifs constituant son patrimoine. La société de gestion a choisi de formaliser cet engagement en intégrant les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) dans la gestion du fonds par une démarche ISR Best-In-Progress visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer

UNE STRATÉGIE EXIGEANTE


Grille de notation sur 100
OBJECTIF D'AMÉLIORATION CONTINUE


78
IMMEUBLES EN FRANCE
AU 31/12/2021
(hors participation dans l'OPPCI PAPP 1)


2022 → 2025
Notre cible : +23 points
PAR RAPPORT À LA NOTE INITIALE


44 Critères
POUR SÉLECTIONNER ET GÉRER
LES IMMEUBLES

(1) Investissement Socialement Responsable



APPROCHE ISR DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE

La décision d'investissement résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. À ce titre, l'équipe de gestion prend ses décisions d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

Cette démarche d'analyse ESG des actifs immobiliers est entreprise au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone ;
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb) ;
- La gestion de l'eau ;
- La gestion des déchets ;
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux ;
- La biodiversité ;
- Le confort et le bien-être des occupants ;
- La mobilité et l'accessibilité ;
- La résilience du bâtiment ;
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire.

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit pour Accimmo Pierre et appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à cet audit, un rapport de visite ainsi qu'une fiche d'évaluation sont générés.

La fiche d'évaluation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion et pour la SCPI, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone. Des critères rédhibitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs : une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- Le score actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
- Le score de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2^{ème} score, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

Les plans d'actions des actifs sont intégrés dans les Business Plan qui sont actualisés semi-annuellement. Les asset managers des actifs ont pour mission de s'assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre leur mise en place. Chaque actif doit justifier d'un plan d'action permettant au fonds de progresser de +20 points en trois ans, ou d'atteindre une note moyenne de 60/100.

Sur la base de l'audit réalisé en année 0 et des actions réalisées, chaque actif est réévalué annuellement par les équipes internes.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2021 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 31 décembre 2024. Les actifs concernés sont donc au nombre de 78.

La note moyenne du portefeuille est de 49/100 et vise un progrès de 23 points d'ici le 31 décembre 2024. A cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a bien progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 65/100.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

Notre politique d'investissement répond à la fois aux exigences du marché pour l'ensemble de nos fonds, ainsi qu'à une démarche ISR plus spécifique pour des fonds définis. La thématique énergie et carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi pour tous nos actifs du panel RSE nous mesurons 1) l'indicateur de performance énergétique (kWh/m²) et 2) l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m). Ces indicateurs, suivis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable nous permettent de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques et témoignent de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

BNP Paribas REIM appuie sa politique d'investissement Socialement Responsables (ISR) sur neuf indicateurs de performance pour sa grille de notation ISR. Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence et des tendances de marché de ces dernières années. En tant que membre de plusieurs organismes de place (INREV, GRESB, OID, PRI), BNP Paribas REIM dispose d'une grande visibilité sur les thématiques ESG les plus pertinentes.

Thème	Performance énergétique	Émissions de Gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux Transports en commun (moins de 500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	kWhEF/m².an	kg CO ₂ eq/m²	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs

SCPI ACCIMMO PIERRE	146	11	83 %	68 %	84 %	Prévu en 2023	93 %	83 %
----------------------------	------------	-----------	-------------	-------------	-------------	----------------------	-------------	-------------

5 actifs les plus importants en valeur

Paris - 47, quai d'Austerlitz	310	35	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Saint-Ouen - Eurosquare II	206	22	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
La Défense Palatin II et III	207	18	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Paris - 49-51, rue La Boétie	573	50	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Saint-Ouen - Influence 2	179	10	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque

5 actifs les plus performants

Marseille - 25-27, rue Forbin	Pas de collecte de données pour 2021	Pas de collecte de données pour 2021	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Saint-Ouen Dock-en-Seine	122	10	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Nantes - Eknow	Pas de collecte de données pour 2021	Pas de collecte de données pour 2021	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
La Défense Palatin II et III	207	18	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
Nice - Le Premium	165	10	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	Pas de risque

5 actifs les moins performants

Paris - 63, rue Pierre Charron	171	10	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	Présence, mais encapsulée, n'ayant donc pas de conséquence sur la santé humaine
Paris - 55, avenue Kléber	97	6	FAUX	VRAI	FAUX	VRAI	Pas de risque
Romainville Le Quadrium Est	95	9	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	Pas de risque
Paris Rue Armand Moisant	179	21	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque
La Garenne-Colombes - Vision D	102	6	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	Pas de risque

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2021)

Actif	Pays	Typologie	Score par actif au 31/12/2021 (sur 100)
Paris - 31bis, rue Bergère	France	Bureaux	33
Créteil - L'Avancée	France	Bureaux	31
Aix-en-Provence - Les Carrés du Golf	France	Bureaux	55
Marseille - 25/27, rue Forbin	France	Résidentiel	71
Nantes - Ilot 4b	France	Bureaux	62
Glisy - 17, avenue Phileas Fogg	France	Commerce	32
Anglet - 27b, avenue Jean-Léon Laporte	France	Commerce	33
Paris - 47, quai d'Austerlitz	France	Bureaux	49
Dardilly - L'Australien - 18, chemin des Cuers	France	Bureaux	31
Balma - 11, rue de la Tuilerie	France	Bureaux	36
Boulogne-Billancourt - Blackstar - 63bis, avenue Édouard Vaillant	France	Bureaux	39
Bobigny - L'Européen	France	Bureaux	33
Bois-Colombes - Bruyères - Place de la Renaissance	France	Commerce	36
Paris - 63, rue Pierre Charron	France	Commerce	16
Châtillon - Le Carat 1	France	Bureaux	30
Clermont-Ferrand - Boulevard Léon Jouhaux	France	Bureaux	50
Les Pavillons-sous-Bois - Avenue de Rome, Allée de Luxembourg, Avenue Georges Pompidou, Rue Louise Michel - Cora	France	Commerce	58
Corbas - Rue des Corbèges	France	Logistique	64
Saint-Ouen - Dock-en-Seine	France	Bureaux	79
Nantes - Eknow	France	Bureaux	66
Euralliance - La Madeleine	France	Bureaux	39
Lille - Euravenir	France	Bureaux	46
Saint-Ouen - Eurosquare II	France	Bureaux	57
Montreuil - Fabrik	France	Bureaux	41
Thouaré-sur-Loire - 3, rue du Danube	France	Logistique	24
Coignières - Rue des Frères Lumière	France	Retail Park	43
Garons - Chemin de la Courbade	France	Logistique	47
Gennevilliers - Le Chaganne	France	Bureaux	23
Guyancourt - Rue Hélène Boucher	France	Bureaux	26
Issy-les-Moulineaux - Kianos - 41-43, rue Camille Desmoulins	France	Bureaux	31
Paris - 55, avenue Kléber	France	Bureaux	9
La Défense - Palatin II et III	France	Bureaux	66
Dardilly - L'Américain - 18, chemin des Cuers	France	Bureaux	31
Vaux-en-Velin - Le Chrysalis	France	Bureaux	64
Nanterre - Le Néon	France	Bureaux	61
Villeneuve-d'Ascq - Le Newton - 26ter, avenue Paul Doumer	France	Business Park	35
Lyon - Le Nobel	France	Bureaux	33
Fontenay-sous-Bois - Le Périgares B	France	Bureaux	43
Fontenay-sous-Bois - Le Périgares C	France	Bureaux	42
Arcueil - Le Plein Sud - 29/35, rue Aristide Briand	France	Bureaux	31
Saint-Denis - Le Podium	France	Bureaux	37
Nice - Le Premium	France	Bureaux	73
Romainville - Le Quadrium Est	France	Bureaux	19
Lyon - Le Quatuor	France	Bureaux	50
Lyon - Le Rubik - Rue Anna Marly	France	Bureaux	47



Actif	Pays	Typologie	Score par actif au 31/12/2021 (sur 100)
Lesquin - 102, rue des Sequoias	France	Logistique	32
Lille - Euratechnologie	France	Bureaux	57
Lille - Onix	France	Bureaux	56
Limonest - Celtic Park - Route Nationale 6	France	Bureaux	37
Vincennes - 8, cours Louis Lumière	France	Bureaux	19
Malakoff - 2 à 6, avenue Paul Vaillant Couturier	France	Bureaux	49
Saint-Laurent-de-Mûre - 14, avenue du Maréchal Juin	France	Logistique	25
Montrouge - Mineralis - Rue Barbès	France	Bureaux	40
Paris - Rue Armand Moisant	France	Bureaux	17
Montrouge - Astree - Avenue Pierre Brossolette	France	Bureaux	48
Neuilly-sur-Seine - 127, avenue Charles de Gaulle	France	Bureaux	32
Le Kremlin-Bicêtre - Okabé	France	Bureaux	54
Saint-Priest - Parc-Mail - 6, allée Irène Joliot Curie	France	Bureaux	31
Paris - 49-51, rue La Boétie	France	Bureaux	63
Paris - Rue du Colonel Avia	France	Bureaux	29
Roissy-en-France - Paris Nord II - Parc des Reflets - 165, avenue de la Pie	France	Bureaux	43
Villeneuve-d'Ascq - Park Plaza 1 Bât L&C	France	Bureaux	38
Pau - Palais des Pyrénées	France	Bureaux	26
Fontenay-sous-Bois - Le Périgares A	France	Bureaux	41
Périgueux Trémissac - Centre Commercial La Feuilleraie - Magasin But	France	Commerce	34
Saint-Ouen - Influence 2	France	Bureaux	63
Saint-Denis - Portes de France	France	Bureaux	44
Rennes - L'Armorique - Rue Maurice Fabre	France	Bureaux	40
Saint-Quentin-Fallavier - Rue Santoyon	France	Logistique	32
Schiltigheim - Oxygen - Avenue de Londres	France	Bureaux	37
Metz - Rue Pierre Simon de Laplace - Schneider Electric	France	Bureaux	43
Valence - Avenue de Chabeuil	France	Bureaux	43
Vélizy-Villacoublay - Rue Paul Dautier	France	Bureaux	29
La Garennes-Colombes - Vision D	France	Bureaux	19
Boissy-Saint-Léger - Ywood - Boulevard de la Gare	France	Bureaux	30
Total périmètre étudié			49/100

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Néanmoins, une stratégie ESG ambitieuse a été formalisée courant 2021, reconnue pertinente par l'AFNOR en décembre au travers du label ISR qui a été accordé à Accimmo Pierre. Dès 2022 et la mise à jour de la documentation du véhicule, la SCPI relèvera de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019.