LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

Nehla KRIR
Directrice Développement Durable & RSE

Gina ANDERSON
Responsable de projets ESG

RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;
- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO_2 permettra d'éviter une catastrophe environnementale »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre [1].

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

- **Améliorer la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer nos actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

[1] *https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf*

N° ADEME : FR200181_03KLJL

En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %*. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le label ISR, le label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR..

** Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM.*

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

GOUVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'OPUS REAL

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 OPUS REAL

Depuis sa création en 2017, la SCPI Opus Real, majoritairement investie en Allemagne, a fait le choix d'investir dans des immeubles récents intégrant souvent des normes environnementales. La société de gestion a souhaité intégrer les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) spécifiques à l'immobilier pour étendre son engagement à la gestion du fonds via une démarche ISR Best in Progress visant à améliorer les actifs détenus ou à acquérir.

UNE STRATÉGIE EXIGEANTE

Grille de notation sur 100
OBJECTIF D'AMÉLIORATION CONTINUE

2022 → 2025
Notre cible : +20 points
PAR RAPPORT À LA NOTE INITIALE

5
IMMEUBLES EN ALLEMAGNE AU 31/12/2021

44 Critères
POUR SÉLECTIONNER ET GÉRER LES IMMEUBLES

(1) Investissement Socialement Responsable

N° ADEME : FR200181_03KLJL

APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

La décision d'investissement de la poche immobilière 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 prendra sa décision 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.

La SPPICAV adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme et se décline comme suit dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La société de gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone ;
- La pollution (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 Opus Real 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 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.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 60 % ; Social : 20 % ; Gouvernance : 20 %.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- Le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
- Le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2e scoring, 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 trimestriellement. Les asset managers de chacun des actifs ont pour mission de s'assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre leur mise en place. Chacun des actifs 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.

D'une manière plus générale, l'analyse ESG des actifs du portefeuille d'Opus Real s'effectue, grâce à un outil (Deepki) permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

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 5. La note moyenne du portefeuille est de 40/100 et vise un progrès de 20 points d'ici le 31 décembre 2024. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 60/100.

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 (kWhef/m²) et 2) l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre ($kgCO_2eq/m$). 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 Responsable (ISR) sur huit 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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Thème	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvi-sionnement	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_2eq/m²	% du nombre de contrats	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total d'actifs	% du nombre total de locataires	% du nombre total d'actifs
OPUS REAL PHASE 1	**123**	**30**	**0 %**	**80 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Indicateurs de surperformance					88,0 %*	21,6 %**		
UNIQUS BAD HOMBURG	82	19	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
IBIS HÔTEL MUNICH	92	29	NON	NON	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
H.TRIUM MUNICH	159	32	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
TEERHOF BREMEN	155	38	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque
SCHEIBENHAUS RATINGEN	121	30	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	Pas de risque

** Accèssibilité PMR, comparé au panel CSR de BNPP REIM au 31/12/2021.*
*** Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022.*

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2022)

Actif	Pays	Typologie	2021	2022
UNIQUS - BAD HOMBURG	Allemagne	Bureaux	41	43
IBIS HÔTEL - MUNICH	Allemagne	Hôtel/Hébergement	43	44
H.TRIUM - MUNICH	Allemagne	Bureaux	42	45
TEERHOF - BREMEN	Allemagne	Bureaux	37	49
SCHEIBENHAUS - RATINGEN	Allemagne	Bureaux	38	40
Total périmètre étudié			**40**	**44**

N° ADEME : FR200181_03KLJL