



Stratégies & Durabilité

Juillet 2017



Construire le futur maintenant avec la SAI



LA FRANÇAISE

SOMMAIRE



Edito

< p. 3



Actualités

En France et dans le monde

< p. 5 à 11

- Un nouveau président pour la France : quels projets dans un cadre socialement et écologiquement responsable ?
- Tout en puissance et sans CO², la Formule E
- La semaine du développement durable
- Donald Trump et le climat
- Facteurs ESG et performance financière
- La banque de semences agricoles victime du réchauffement climatique
- Océan : des clés pour agir !

Actualités à La Française

< p. 12 à 21

- Collecte pour les Restos du Cœur
- Une borne de don dans le hall du 128 bd Raspail
- Une conférence sur l'apiculture urbaine à La Française
- La Française, une entreprise citoyenne
- La Française signataire du manifeste pour "Décarboner l'Europe"
- L'ERAFP choisit La Française et son fonds Zero Carbon !
- La Française REM partenaire des ateliers RE-BUILD
- Le travail collaboratif c'est innovant et motivant !
- La Française très impliquée dans le climat et dans le social
- SCPI : L'ESG en avant dans les rapports annuels 2016
- Dîner IPCM sur le "Green Real Estate"
- Plus de 76 000€ reversés à l'ICM
- Club Zero Carbon
- La Française présente au Grand Débat d'Option Finance sur la décarbonisation
- La Française publie son premier rapport "article 173"

Les encours durables

< p. 22



Actifs du trimestre

< p. 24

- IPSO FACTO, un immeuble dernière génération aux portes de Paris



Regard d'expert

< p. 26 & 27

- Facteur Carbon
- Point d'inflexion en vue pour l'ISR



Zoom sur...

- La Française et l'ombrière
- L'éolienne

< p. 29 à 34



Pierre Schoeffler

Global Asset Allocation and SRI Advisor, La Française Group

L'avenir du capitalisme est dans la CROISSANCE DURABLE

Dans son livre "Sapiens", Yuval Noah Harari, professeur d'histoire à l'Université Hébraïque de Jérusalem, développe une théorie sur le credo capitaliste. Si le capitalisme a joué un rôle décisif dans l'essor de la science moderne et l'avènement de notre société technologique, il n'en demeure pas moins un credo, fondé sur un humanisme libéral, nullement inscrit dans les gènes de l'homo sapiens. Ses fondements sont profondément religieux comme l'a souligné Max Weber dans son livre "L'éthique protestante et l'esprit du capitalisme". En effet la croyance libérale dans la nature libre et sacrée de chaque individu vient directement de la croyance chrétienne traditionnelle dans les âmes individuelles libres et éternelles. Du coup, on est troublé par le fait que l'Investissement Socialement Responsable prend ses sources au XVII^e siècle aux Etats-Unis dans la Société religieuse des Amis, aussi appelée Quakers, profondément attachée à la liberté des convictions et à la responsabilité personnelle¹.

Mais revenons à "Sapiens", le capitalisme y est décrit à l'origine comme une théorie à la fois descriptive et prescriptive du fonctionnement de l'économie. Peu à peu le capitalisme s'est doté d'une éthique fondée sur le dogme que la croissance économique est le bien suprême car tout le reste en dépend : la justice, la liberté, voire le bonheur. La liaison avec la science devient indispensable si l'on veut rendre ce message intelligible car la croyance en une croissance économique perpétuelle va à l'encontre de la connaissance que nous avons de l'univers physique². L'économie mondiale est exactement arrivée à ce point de rupture : l'endettement colossal accumulé depuis plus de trente ans rappelle "l'hiver" du cycle de Kondratieff et l'arrivée du "printemps" suppose soit une purge douloureuse de cet endettement par destruction créatrice, soit sa dilution dans une croissance apportée par la nouvelle ère technologique du digital, de l'intelligence artificielle, de l'Internet des objets, de la robotisation, des nano et des biotechnologies, des énergies renouvelables, etc. Bref dans une croissance durable car moins consommatrice de matières premières mais plus de matière grise.

Dans ce numéro de Stratégies & Durabilité, l'actualité du monde et de la France témoigne de ce nouveau monde en train d'émerger et de l'ancien monde qui n'en finit pas de s'éteindre. L'actualité de La Française témoigne elle du dynamisme et de l'engagement de notre société dans la croissance durable.

Bonne lecture

¹ Les débuts de l'ISR tel qu'on le connaît aujourd'hui datent du XX^e siècle avec la création des premiers fonds éthiques. Le plus célèbre d'entre eux est le Pioneer Fund créé à Boston en 1928. Ce dernier pratiquait une politique d'exclusion des entreprises dont l'activité était en lien avec les "valeurs du péché" à savoir : l'armement, l'alcool, les jeux, la pornographie et le tabac.

² "Ce serait pure folie pour une société de loups que de croire que l'offre de moutons ne cessera de croître" dicit Harari.



L'économie mondiale
est arrivée à un point de rupture...

Actualités





En FRANCE et dans le MONDE



Un nouveau président pour la France : quels projets dans un cadre socialement et écologiquement responsable ?

Lors du débat entre les 2 candidats finalistes à l'élection présidentielle, les questions liées au dérèglement climatique et à la protection de l'environnement ont été soigneusement évitées... Il est vrai que les deux candidats ne se sont à aucun moment fait connaître comme d'ardents défenseurs de l'écologie. Emmanuel Macron nous a néanmoins annoncé durant sa campagne un certain nombre de mesures, laissant espérer une présidence placée sous le signe de la chasse aux énergies fossiles, d'une agriculture plus responsable et de la promotion de l'égalité homme-femme.

Petit rappel des mesures annoncées :

● Ecologiquement responsable ?

Une agriculture et une alimentation plus durable

- 5 milliards d'euros sur 5 ans pour moderniser les exploitations et investir dans l'avenir agricole. *"Nous aiderons les agriculteurs à être payés au prix juste en soutenant les organisations de producteurs dans leurs négociations avec les industriels"*, assure Emmanuel Macron.
- 200 millions d'euros par an aux agriculteurs qui se lancent dans des projets environnementaux.
- Objectif à l'horizon 2022 : 50 % de l'alimentation dans la restauration collective issus de l'agriculture biologique, écologique ou locale.
- Renforcement de la transparence du secteur en séparant *"les activités de conseil aux agriculteurs et de vente des pesticides, qui peuvent susciter des conflits d'intérêts"* et ce dès le début du quinquennat.

Plus d'énergies renouvelables

- Fermeture des centrales à charbon restantes en 5 ans.
- Baisse de 50 % la part du nucléaire d'ici 2025.
- Doublement du solaire et de l'éolien d'ici 2022.

Plus d'électricité et moins de diesel

- Alignement de la fiscalité du diesel sur l'essence.
- Déploiement de 7 millions de bornes électriques.
- Maintien du bonus pour l'achat de véhicules électriques.





● ● ● **Socialement responsable ?**

- Promotion de l'égalité femme-homme.
- Valorisation du Travail, en gardant les 35h comme durée légale mais en redonnant du pouvoir à l'entreprise, en favorisant l'emploi durable et en limitant la durée de séjours des travailleurs détachés.

● **Une finance responsable ?**

Emmanuel Macron souhaite favoriser le développement d'une économie durable et demande aux professionnels de créer des supports financiers attractifs pour l'épargne de long terme. Il souhaite que les labels ISR (Investissement Socialement Responsable) et TEEC (Transition Energétique et Ecologique pour le Climat) deviennent des références. Il se dit aussi "favorable à une obligation de proposer au moins un fonds labellisé dans toute offre bancaire ou d'assurance-vie".

› Lire la réponse du candidat Macron à la lettre ouverte du FIR

Nicolas Hulot nommé Ministre de la Transition écologique et solidaire.

L'ancien "ambassadeur" de la Cop 21, devenu l'homme politique préféré des français, a accepté la charge de ministre de la Transition écologique et solidaire. Il reprend ainsi pour l'essentiel les missions confiées en avril 2014 à Ségolène Royal, alors nommée ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. Avoir un écologiste convaincu comme ministre d'Etat est certainement une bonne nouvelle pour la planète et un signe positif de la part du gouvernement.

A noter toutefois la pêche et l'aquaculture reviennent au ministère de l'agriculture. Espérons que Nicolas Hulot et Jacques Mézard (qui de son propre aveu n'a pas une réputation d'écologiste) travailleront main dans la main, la préservation des océans étant une urgence et un véritable enjeu écologique au même titre que les choix d'avenir en termes de politiques agricoles et d'alimentation.



Chiffres clés

Célébrée tous les **22 avril**,
la journée de la Terre
rassemble **200 millions** de personnes
dans **140 pays**, France y compris





Tout en puissance et sans CO², la Formule E

La Formule E est entrée dans sa troisième année d'existence. Au fil des mois, la série consacrée aux monoplaces électriques n'a cessé de prendre de l'importance. Ces monoplaces 100 % électrique capable de dépasser les 200 km/h sans émettre un seul gramme de CO² se sont défiés à l'occasion de la deuxième édition de l'ePrix de Paris aux Invalides le 20 mai 2017. Officiellement nommé le Qatar Airways ePrix de Paris, le circuit a vu s'affronter 20 pilotes. C'est le pilote suisse de l'écurie Renault e.Dams qui a remporté le prix.

Les pilotes disposent chacun de deux monoplaces conçus par l'entreprise française Spark Racing Technologies et réalisés par Dallara. A mi-distance, les pilotes rentrent aux stands pour changer de monture, limitation des batteries oblige (l'autonomie est d'une cinquantaine de kilomètre... à 120 km/h de moyenne en ville). Ce ballet spectaculaire devrait cependant disparaître en 2019, lorsqu'un nouveau pack, développé chez McLaren, permettra de boucler la course sans aucun arrêt.

Si le châssis est identique pour l'ensemble des concurrents, toutes les équipes travaillent désormais librement sur leur chaîne de puissance. Moteur, boîte de vitesse, système de refroidissement font l'objet de toutes les attentions. Renault, DS, Audi ou Jaguar peuvent ainsi expérimenter des solutions qui bénéficieront, demain, à la voiture électrique de série.



La semaine du développement durable

Elle a lieu chaque année du 30 mai au 5 juin. Elle a pour objectifs d'expliquer ce qu'est le développement durable, de sensibiliser aux enjeux, et de faciliter une mobilisation concrète tant individuelle que collective.

A cette occasion, le CMNE a organisé avec Elise* une collecte de livres. La Française a permis à ses collaborateurs de profiter de 3 mois de co-voiturage gratuit, grâce à l'offre proposée par WayzUp.

** Elise est le prestataire choisi par le CMNE pour valoriser les déchets de bureau en assurant leur recyclage et en créant des emplois solidaires.*



16 à 31 Mds€

Valeur estimée par une analyse de comptabilité économique et environnementale des services de purification de l'eau "fournis gratuitement" par les écosystèmes. Soit le coût qu'il faudrait pour les recréer artificiellement, alors que ceux-ci sont soumis à une pollution croissante en nitrates.

Source : JDLE



Donald Trump et le climat

Ce n'était pas véritablement une surprise, il en avait fait une promesse électorale, et on le sait sincèrement climatoseptique. Néanmoins, la planète entière espérait que le deuxième plus gros émetteur mondial de gaz à effet de serre n'irait pas jusqu'au retrait total des accords de Paris.

Qu'il n'ait pas annoncé sa décision lors du G7 n'était certainement pas dû au doute, mais plutôt justifié par la volonté de concocter un effet d'annonce digne d'un animateur de reality-show... Donald Trump ne semble pas être conscient de partager la même planète que le reste du monde et il ne comprend pas pourquoi son pays devrait payer et "mettre en péril son économie" (Sic).

Le 1^{er} juin c'est la consternation... Bien sûr, on peut craindre un effet domino, notamment pour certains pays émergents et pollueurs comme l'Indonésie qui ne joueront pas le jeu si les plus riches ne les y aident pas, mais, passé le moment de stupeur, très vite les réactions se font entendre et la mobilisation s'organise. L'Inde, la Chine, l'Europe, le Brésil, l'Australie, le Canada ont tous promis de tenir les engagements pris lors de la Cop 21 à Paris.

Dès le lendemain plusieurs dizaines de villes et d'Etats américains appellent à la résistance et annoncent vouloir agir en faveur du climat. Les institutionnels se mobilisent aussi, Elon Musk, le Patron de Tesla quitte furieux le cénacle des grands patrons conseillant Donald Trump.

...



"Make your Planet great again"

Emmanuel Macron à Donald Trump

"C'est surtout un coup dur pour les Etats-Unis !"

Isabelle Kocher, Directrice de ENGIE (ex GDF-Suez).





- ● ● Le milliardaire new-yorkais Michael Bloomberg soumet aux Nations Unies une lettre signée par plus de 1 000 organisations, entreprises et autorités locales américaines, prêtes à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre. Aux Etats-Unis les réactions sont tellement fortes que Steven Cohen, directeur exécutif du Earth Institute déclare "les Etats-Unis vont faire plus que tenir leurs engagements de réduction : ils vont aller au-delà". Le 6 juin c'est Hawaï qui s'engage à respecter les accords de Paris...

125 villes, 9 Etats, 902 entreprises et investisseurs et 183 universités lancent l'initiative "We are still In". Plus qu'une simple intention puisqu'ils ont demandé à l'ONU que leur participation soit reconnue. Il n'est pas certain que cela puisse aboutir, les parties prenantes des Accords de Paris étant censées être des Etats.

Bref, si le retrait des USA n'est pas une bonne nouvelle, il a au moins le mérite de réveiller les consciences et, au-delà de l'insaisissable notion de réchauffement climatique, le combat prend corps en se cristallisant autour d'un ennemi identifié : Donald Trump. Le réchauffement climatique n'est pas seulement l'affaire des Etats mais c'est l'affaire de tous et donc de chacun.

U.S. governors, mayors, businesses, investors, colleges and universities say:

**WE ARE
STILL IN**



"Pourtant, il y a désormais aux Etats-Unis plus d'emplois dans les énergies renouvelables que dans le charbon, le pétrole et le gaz réunis !"

*Anne Simpson, Directrice des Investissements durables de CalPERS
(plus important fonds de pension public américain avec plus de
300 milliards de dollars d'actifs).*





Facteurs ESG et performance financière

L'intérêt croissant des institutionnels pour une expertise Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) reflète leur vision que l'ESG peut à la fois apporter un impact environnemental ou social positif et avoir un impact financier. D'après une enquête mondiale réalisée par State Street Global Advisors (SSGA) auprès des investisseurs, l'intégration des facteurs ESG a fortement amélioré la performance de leurs portefeuilles selon 68 % d'entre eux. Ce qui peut expliquer l'engouement observé ces dernières années particulièrement en France mais aussi en Europe ou dans le monde : près de 23 Mds \$ sont désormais gérés avec des critères ESG dans le monde soit un peu plus du quart¹ des fonds sous gestion. Mais c'est en France que l'engagement est le plus fort puisque 40 % des investisseurs consacrent 25 à 49 % de leurs fonds sous gestion à ce type de stratégies, contre 38 % aux Etats-Unis et 25 % en Asie.

Si c'est bien la croyance en un lien avec la performance financière qui est à l'origine de la croissance de cette gestion, les freins quant à eux proviennent essentiellement de la difficulté à comparer (benchmarker) la (ou les) performance(s). Les investisseurs soulignent également le manque d'outils pour mesurer efficacement la performance ESG et le manque de clarté sur la terminologie ESG auxquels s'ajoutent parfois des problèmes de données et de coûts de la recherche.

¹ Source GSIA, 2016 Global Sustainable Investment Review.



La plus grande banque de semences agricoles victime du réchauffement climatique

En 2016 la température a augmenté de 7°C dans la zone où se situe la réserve ultra sécurisée de Svalbard, créée il y a 9 ans entre la Norvège et le Pôle Nord.

Le permafrost fond et l'eau s'infiltre dans le bunker. Pour l'instant les 930 000 semences conservées là sont hors de danger. Alors que d'autres grandes banques de semences installées dans des pays instables ont été détruites (comme récemment en Syrie à Alep) la réserve norvégienne qui paraissait être dans un environnement très préservé pourrait se trouver elle aussi menacée, par le réchauffement climatique.



Océan : des clés pour agir !

Le 8 juin, à l'occasion de la journée mondiale de l'océan, Green Cross France et Territoires a lancé son ouvrage "Océan : des clés pour agir". Il permet à tous de mieux comprendre l'océan, de savoir pourquoi il est important de le maintenir en bonne santé et de connaître les solutions pour agir.

"Plus que jamais, nous devons agir concrètement pour préserver l'Océan et le Climat, car si nous protégeons l'océan, nous nous protégeons nous-même" dit **Jean-Michel Cousteau**, Président de Green Cross France et Territoires.

En parallèle, Wonders of the Sea 3D (Les Merveilles de la Mer) porte la même conviction. Réalisé par Jean-Michel Cousteau et coproduit par Arnold Schwarzenegger, le film sortira au second semestre 2017.

- > Vous pouvez en découvrir le teaser en cliquant [ici](#)
- > Pour plus d'information sur l'achat de l'ouvrage, cliquez [ici](#)
- > Ou pour le consulter en ligne



“

1,15 à 2,41 Mt

Poids de plastiques rejetés dans les océans chaque année (50kg/seconde), dont 67 % proviennent des 20 fleuves les plus pollués du monde (cf. le seul Yangtsé déverse 330 kt de plastique par an dans la mer de Chine orientale).

Source : Ocean Cleanup



Nos ENGAGEMENTS, nos ACTIONS



Collecte pour les Restos du Cœur

A l'occasion de sa traditionnelle soirée des vœux le 20 janvier 2017 à Arras, le CMNE organise chaque année une collecte solidaire en partenariat avec les Restos du Cœur. La Française s'inscrit toujours avec enthousiasme dans le projet et a encouragé ses collaborateurs à faire dons de shampoings, gel douches, lessives etc. puisque cette année le thème était "Santé et Estime de soi".

Avec les collaborateurs du CMNE, c'est 240 kg de produits qui ont été collectés.



Une borne de don dans le hall du 128 bd Raspail



La borne a été testée pendant quelques mois grâce à un prêt de la société Heoh, et en mars La Française a fait l'acquisition de sa propre borne avec la volonté de la dédier aux associations soutenues par les collaborateurs du Groupe lors de la précédente soirée interne "Solinight".

Le principe ? Passer simplement votre carte bancaire disposant du paiement sans contact devant le lecteur, les 2 € débités de votre compte seront versés à l'association humanitaire désignée.

4 associations ont été intéressées, elles profiteront du dispositif chacune à tour de rôle : Le Carillon, SOS Sahel, Crystal Kids et Green Cross France et Territoires.

Faire un don devient si simple grâce à Heoh ! Cette société est le premier investissement du, très novateur, fonds FinTech de NewAlpha AM, filiale de La Française.



Une conférence sur l'apiculture urbaine pour les collaborateurs de La Française

Trois intervenants de l'équipe Mugo, la société qui s'occupe des ruches installées sur la terrasse du Siège de La Française, sont venus expliquer aux collaborateurs du Groupe le principe de l'apiculture urbaine.

Quelle est le rôle d'une abeille ? Comment vivent-elles au fil des saisons ? Comment s'adaptent-elles à la ville ? Toutes ces questions ont été abordées pendant la conférence.

Les intervenants, spécialistes passionnés, ont volontiers répondu aux nombreuses questions des collaborateurs :

- Erika Kersit, ingénieure agronome et spécialiste biodiversité MUGO
- Malvina Bali, architecte et apicultrice
- Franck Patte, apiculteur MUGO

Les collaborateurs ont aussi pu observer une ruche, soigneusement protégée sous une vitre, et ont eu le plaisir de goûter à plusieurs variétés de miels, notamment celui produit par les abeilles de La Française.



La Française une entreprise citoyenne

L'étude réalisée par l'organisme GPTW pour le Groupe a mis en valeur la notion de citoyenneté à La Française. Sur cet item l'entreprise se positionne de façon très honorable et cet engagement est très bien perçu par les collaborateurs. Par citoyenneté l'organisme entend les actions et engagement que l'entreprise prend (emménagement dans un immeuble HQE, soutien à des associations, valorisation de l'engagement des collaborateurs, engagements auprès d'organismes tels que l'OID etc.).





La Française signataire du manifeste pour "Décarboner l'Europe"

Xavier Lépine, au nom de La Française, est signataire du manifeste pour "Décarboner l'Europe" aux côtés de nombreux dirigeants et responsables industriels et financiers ainsi que des personnalités du monde économique, politique et académique.

L'Accord de Paris sur le climat engage l'Europe à réinventer la totalité de son économie. Tout ou presque reste à faire. Le défi met en jeu chacune des activités essentielles encore dépendantes des énergies fossiles : l'industrie et la production électrique, les transports, le bâtiment, l'agriculture, et de manière indirecte la finance, l'assurance et les politiques publiques.

Le manifeste a pour vocation d'attirer l'attention des Etats européens à lancer dès maintenant les politiques capables d'aboutir en 2050 à des émissions de gaz à effet de serre aussi proches que possible de zéro !

"L'invention de l'économie de demain se doit d'être bas carbone ; ce n'est pas seulement une contrainte mais une formidable opportunité de construire et d'inventer. Il est essentiel de donner ce signal à nos politiques ; c'est pourquoi j'ai souhaité au nom du Groupe La Française signer le Manifeste" a rappelé Xavier Lépine.

> **Pour en savoir plus**



1 Md\$

Montant des nouvelles subventions accordées par 6 Etats membres de l'UE à l'industrie du charbon depuis 2015, malgré leurs engagements dans le cadre de l'Accord de Paris. (Overseas Development Institute).



L'ERAFP, 1^{er} fonds de pension public français et investisseur institutionnel 100 % ISR, choisit La Française et son fonds Zero Carbon !

L'Établissement de Retraite Additionnelle de la Fonction publique (ERAFP) prévoit d'investir 50 millions d'euros d'ici la fin de l'année dans des fonds d'actions internationales visant à lutter contre le changement climatique.

Pionnier de l'ISR parmi les investisseurs institutionnels européens, l'ERAFP est conscient des risques que le changement climatique fait porter sur le long terme à ses actifs et soucieux de contribuer au financement de la transition énergétique. Grâce à la mise en œuvre de son approche ISR best in class, l'ERAFP dispose d'un portefeuille d'actions dont l'intensité carbone est nettement inférieure à celle de son indice de référence (de 12 % à fin 2015).

Pendant un an l'ERAFP a testé, grâce à la plateforme amLeague de gestion virtuelle, différents portefeuilles "bas carbone", tant sur leur performance financière, extra-financière que carbone. L'ERAFP a ensuite décidé d'intégrer à sa liste d'achat, des fonds s'appuyant sur les meilleures stratégies. Les premiers investissements, d'un ordre de 10 millions d'euros, ont été réalisés sur le fonds La Française LUX – Inflection Point Zero Carbon.

Zero Carbon a su répondre aux exigences particulièrement pointues de cet investisseur, une belle reconnaissance pour ce produit phare de notre gestion action SAI.



La Française Real Estate Managers partenaire des ateliers RE-BUILD

De quoi s'agit-il ?

Le **RE-BUILD** est un cycle de **5 ateliers** sur le thème de **la transformation de l'environnement de travail** et de l'immobilier en général.

C'est une **démarche collective et participative** animée par **LBMG¹** et **l'Observatoire de l'Immobilier Durable²**.

Dynamique et de pair à pair elle rassemble des professionnels de l'immobilier, des utilisateurs et des invités "défricheurs" chargés de l'animation de la réflexion.





Actualités à La Française...

Nos engagements, nos actions



C'est enfin une ambition : imaginer et amorcer les actions qui feront l'immobilier de demain.

Le **RE-BUILD** s'inscrit dans une démarche plus large de 3 cycles avec : **Le RE-WORK**, un cycle d'ateliers participatifs pour accéder à la transformation du travail et Les **ATELIERS 360°** (co-animés avec Steelcase) qui ont pour ambition d'aborder et de décrypter les sujets prospectifs nourris par les résultats les plus récents des travaux de recherche fondamentale menés par les équipes Workspace Futures de Steelcase.

Quels thèmes ?

- De nouveaux bureaux pour de nouveaux modes de travail
- Immobilier : une obsolescence à déprogrammer
- Quelles solutions immobilières pour accompagner la révolution du travail ?
- Quels modèles économiques peut-on imaginer ?

Quelle communication ?

A la fin du cycle : diffusion d'une publication et Conférence de restitution en lien avec le cycle REWORK. Par sa participation active au RE-BUILD, La Française Real Estate Managers montre son intérêt pour la question posée par l'adaptabilité de l'immobilier aux nouveaux modes de production et de consommation. Elle se positionne comme un des acteurs importants de l'analyse prospective du marché immobilier.

¹ Depuis 2010, LBMG conçoit des solutions originales, intelligentes et collaboratives pour améliorer la qualité de vie au travail et l'efficacité des organisations. Trois expertises uniques en France : innover dans l'organisation du travail (télétravail, mobilité, collaboratif...), développer des espaces de travail intelligents (coworking, télécentres, flexdesk...) et offrir des accès "à la carte" à un réseau de bureaux flexibles (Neo-nomade).

² Créé en 2012, l'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante réunissant des acteurs de l'immobilier tertiaire privés et publics. Espace d'échanges et de réflexions, l'OID favorise le dialogue et le partage de retours d'expériences en matière d'immobilier durable. L'OID publie tous les ans le Baromètre, qui présente les principaux indicateurs de performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires en France. La présidence de l'association est assurée depuis 2015 par La Française REM.



"...car la vraie ville durable, c'est celle qui offre un cadre de vie agréable à tous ses habitants et "usagers", riches et moins riches."

Xavier Lépine

Le Grand Paris, un vrai challenge ! retrouvez nos articles sur notre BlueRoom





Le travail collaboratif c'est innovant et motivant !

Beobank, la banque belge du réseau CMNE, innove et ouvre des espaces PRO d'un nouveau genre. Des workshops et des événements de networking y sont notamment organisés pour favoriser l'échange d'expériences.

Les clients professionnels peuvent ainsi non seulement bénéficier d'une équipe de conseillers spécialisés, mais également profiter d'espaces de travail et de coworking, de salles de réunion, etc. Beobank contribue ainsi au développement de l'activité de ses clients sur le plan financier, mais aussi avec un soutien pratique et favorisant l'échange.

Le coworking est aussi présent sur des immeubles des SCPI de La Française. Comme nous le décrit l'article "La Française a des ID" (*page 24*).



La Française très impliquée dans le climat

La Française a rejoint **l'UNEP FI** (United Nation Environment Program Finance Initiative) et la **Portfolio Decarbonization Coalition** (PDC) et a signé le Manifeste pour décarboner l'Europe - The Shift Project, les **Green Bonds Principles** ainsi que le **G20 Energy Efficiency Investor Statement**. Signes de l'engagement fort de La Française en faveur du climat et des questions environnementales, ces diverses initiatives rejointes ou soutenues par La Française œuvrent toutes en faveur du climat et de plus de responsabilité des investisseurs dans l'exercice de leur métier. Ce faisant, La Française cherche également à partager ses bonnes pratiques, à échanger avec et apprendre de ses pairs et à stimuler d'autres acteurs du monde de la finance.

... et dans le social

La Française a rejoint la **Workforce Disclosure Initiative** sous l'égide des PRI et de Shareaction au UK qui cherche à obtenir plus de transparence des entreprises - dans un premier temps essentiellement anglaises - en matière de reporting social. Un engagement qui fait écho au travail entrepris autour du fonds géré par LFIP "Emploi Durable" depuis son lancement en décembre 2015.



SCPI : les critères ESG mis en avant dans les rapports annuels 2016

Les associés des SCPI de rendement de La Française Real Estate Managers ont découvert cette année les détails de la démarche et des travaux de l'équipe dédiée à la gestion responsable ainsi que le résultat des études menées pour chaque SCPI.

La Française Real Estate Managers a en effet développé à travers la réalisation d'audits techniques et de diagnostics environnementaux, un mode de gestion fondé sur l'évaluation et l'amélioration.

Dès la phase d'investissement de nombreux critères retenus pour leur pertinence sont pris en compte, observés, évalués périodiquement et comparés aux résultats issus d'études et d'enquêtes produites par des organismes reconnus tel que l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Ce suivi des indicateurs permet à La Française Real Estate Managers de décider avec pragmatisme des orientations à prendre en matière de conservation, de restructuration ou d'arbitrage des actifs.

Exemples d'évaluation de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

Les critères ont été évalués à partir d'audits techniques et de diagnostics énergétiques réalisés sur un échantillonnage d'actifs représentatifs du patrimoine des SCPI, classés par typologie.

Les critères ont été évalués à partir d'audits techniques et de diagnostics énergétiques réalisés sur un échantillonnage d'actifs représentatifs du patrimoine de votre SCPI, classés par typologie.

ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOVERNANCE
Énergie - Eau - Déchets	Confort & Bien-Être	Engagement & Transparence
422 kWh/m²/an Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME. 429 kWh/m²/an Évaluation de l'OID*	21 % des actifs audités ont plus de 2/3 de leur surface éclairée par de la lumière naturelle. +70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la lumière naturelle.	Le groupe La Française est signataire des PRI. Voir page 20 (d).
21 kgéqCO2/m².an Performance environnementale (rejet des gaz à effet de serre) des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME. 21 kgéqCO2/m².an Évaluation de l'OID*	53 % des actifs audités bénéficient d'espaces de détente et d'agrément. +55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espaces de promenade et de détente.	La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. Voir page 20 (b).
33 % des actifs audités sont équipés pour le tri sélectif de déchets Depuis juillet 2016, certains professionnels qui, par leur activité, produisent des déchets de papiers de bureau doivent les trier à la source et organiser leur collecte séparément des autres déchets pour permettre leur valorisation.	53 % des actifs audités sont situés dans un environnement calme. +55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'un espace de travail calme.	La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPIM**** de l'élaboration d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR).
Mobilité	Services	Ressources & gestion des risques
65 % des actifs sont situés à moins de 500 m des transports en commun. +70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la proximité des transports en commun.	53 % des actifs audités sont situés à moins de 500 m des commerces et restaurants. +55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance aux commerces et services de proximité.	La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à l'ISR et à l'évaluation ESG (Environnement-Social et Gouvernance) des actifs en gestion.
30 % des actifs sont équipés de local pour les 2 roues. 20 % des déplacements domicile travail se font en 2 roues (vélos et 2 roues motorisés). 26 % des sondés pensent l'utiliser plus souvent dans les 5 ans à venir ***.	28 % des actifs audités proposent un service d'accueil et/ou de gardiennage. 20 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'un service accueil/gardiennage et conciergerie.	À travers un service dédié, La Française Real Estate Managers est très impliquée et engagée sur les questions de gestion des risques et de contrôle interne.

* Baromètre 2016 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m²

** Enquête OID : confort & bien-être dans les immeubles de bureaux/réalisée entre mars 2016 et janvier 2017 sur un échantillon de plus de 300 personnes (salariés et Directeurs de l'Environnement de Travail).

*** Enquête KSIO réalisée pour la SNCF : mobilité des français ; pratiques et perspectives - janvier 2016

**** L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) est une association à but non lucratif, créée en 1975, qui rassemble et fédère les acteurs de l'investissement collectif dans l'immobilier.



Dîner IPCM sur le "Green Real Estate" au Royal Automobile Club de Londres le 7 juillet

Ce dîner a réuni quelques grands investisseurs anglo-saxons ainsi que des représentants de diverses initiatives et coalitions d'investisseurs militant pour la décarbonation des portefeuilles immobiliers et de sociétés de conseil en finance climatique. IPCM était représenté par Matthew Kiernan et Paul Clement-Hunt, La Française était représentée par Guillaume Pasquier, Jana Sehnalova, Stephen Ferly et Pierre Schoeffler.

Pierre Schoeffler a introduit le sujet en mettant l'accent sur la nécessité d'avoir une approche globale des émissions carbone en provenance de l'immobilier tenant compte non seulement de l'exploitation des immeubles mais également de leur cycle de vie, de la construction à la rénovation et à la démolition. Guillaume Pasquier a souligné l'importance de la dimension environnementale dans la perspective du Grand Paris Express. Jana Sehnalova a présenté le fonds Green Real Estate en cours de lancement en mettant en avant l'importance du facteur carbone dans la performance de l'immobilier coté au niveau global.

Les débats animés ont porté sur l'importance de la prise en compte du risque climatique dans l'investissement immobilier, à la fois dans sa dimension physique mais aussi de transition, la création de valeur verte immobilière et la mesure carbone des portefeuilles immobiliers.



Plus de 76 000€ reversés à l'ICM

L'Institut du Cerveau et la Moelle épinière est un centre de recherche international basé à l'hôpital La Pitié-Salpêtrière à Paris.

Le CMNE et La Française se sont engagés à reverser à l'ICM une partie des commissions perçues lors des souscriptions à la SCPI Pierval Santé, le placement immobilier du secteur santé.

Mardi 4 juillet 2017, un chèque de plus de 76 930 euros a été remis à l'ICM par M. Charpentier au titre de la collecte 2016. A cette occasion le Professeur Saillant, Président de l'ICM, a tenu une conférence sur les travaux de recherche menés.

Projet à forte valeur d'utilité sociale Pierval Santé a été la première SCPI à fonds de partage. Elle a pour ambition de rapprocher des investisseurs privés et des exploitants associatifs publics ou privés.

Par ailleurs, La Française a organisé une visite privée à l'ICM le 21 juin 2017 pour les gestionnaires de patrimoine.





Club Zero Carbon

Le 29 juin dernier a eu lieu le deuxième déjeuner du Club Zero Carbon qui a réuni les investisseurs du fonds Zero Carbon de La Française autour d'experts climat du think tank I4CE (Institute for Climate Economics), financé notamment par la Caisse des Dépôts. Ces derniers ont présenté leur recherche autour de la nécessaire transition bas-carbone des portefeuilles apportant un éclairage théorique mais également pratique sur le sujet et laissant place à des échanges nourris entre participants.



La Française présente au Grand Débat d'Option Finance sur la décarbonisation

Laurent Jacquier Laforge était l'invité du Grand Débat d'Option Finance qui portait sur la décarbonisation des portefeuilles.

Portée par les obligations réglementaires des investisseurs institutionnels, la décarbonisation des portefeuilles prend une place de plus en plus importante dans la gestion d'actifs. Elle va bien au-delà de l'ajout d'un critère supplémentaire de sélection et les investisseurs institutionnels comme les gérants qui les servent en sont maintenant convaincus : la lutte contre le réchauffement climatique est "disruptive". Elle va conduire les spécialistes de l'investissement à revoir leur horizon d'investissement, à intégrer la notion d'impact et donc à ne plus privilégier une rentabilité financière à court terme. Une véritable révolution plébiscitée par les institutionnels qui s'engagent pour l'avenir de la planète.

Ont participé à cette table ronde :

- Laurent Jacquier Laforge, Responsable de la Gestion Actions de La Française
- Philippe Desfossés, Directeur de l'ERAFP
- Denis Lehman, Directeur des gestions d'Aviva Investors France
- Bruno Fine, Président, Fondateur et Directeur de la gestion de Roche-Brune Asset Management
- Pierre Georges, Directeur chez Standard & Poor's

> [Pour lire le reste de l'article, cliquez ici](#)



Les émissions de carbone ont ainsi un impact sur la valorisation des sociétés

Laurent Jacquier Laforge





La Française publie son premier rapport "article 173"

Le rapport du Groupe La Française prévu par l'article 173 de la loi de Transition Ecologique et Energétique de 2015 vient de paraître. Ce rapport contient "les modalités de prise en compte dans la politique d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance et sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique" comme prévu par la loi.

Dans ce premier rapport, l'accent est mis sur la philosophie d'investissement du Groupe La Française, la Stratégie Avancée d'Investissement, appliquée à toutes les classes d'actifs, qui combine une approche environnementale, sociétales et de gouvernance avec une analyse stratégique et l'analyse financière traditionnelle. Cette combinaison permet d'avoir une vision dynamique et intégrée des facteurs de performance et de risques attachés à chaque actif.

Le rapport contient une revue des portefeuilles actions, obligations d'entreprise et immobilier d'entreprise gérés par le Groupe, à la fois sous l'angle ESG et l'angle climat avec un focus sur les véhicules phares : Zero Carbon sur les actions, Obligations Europe SAI et Immo SR 1 pour l'immobilier.

> Accéder au Rapport

Save the date



- **25-27 septembre** : PRI in person à Berlin
- **27 septembre** : Forum per la finanza sostenibile à Milan
- **28 sept-5 oct** : semaine de la Finance Responsable (FIR)
- **8-17 novembre** : 6^e édition semaine ISR en Italie



LES ENCOURS DURABLES à La Française (en millions) *

2 310 m€



* Chiffres au 30 juin 2017



De 1 628 m€ au 31/12/2016 à 2 310 m€ au 30/06/2017,
les encours durables à La Française ont
augmenté de 42 % sur les 6 derniers mois.

Actifs du trimestre





La Française à des Immeubles Durables

n°8

ZOOM SUR...

IPSO FACTO
un immeuble dernière génération aux portes de Paris



Social

CONFORTABLE

- Une architecture contemporaine : hall d'accueil lumineux, donnant sur une rue intérieure de 6 m de hauteur, toitures et terrasses paysagées, patios arborés...
- Un immeuble modulable : divisibilité verticale possible et horizontale par étage entièrement indépendant
- Différents aménagements possibles : espace de co-working ou coffee bar, pool réunion ou pool bien-être, studio coaching avec vestiaires et douches, tisaneries, conciergerie connectée...
- Des lieux de restauration agréables : un restaurant à thème et ses concepts diversifiés et un café design avec une possibilité de plats à emporter



Environnemental

RESPONSABLE

- Production de chaleur et de froid assurée par la géothermie sur sondes
- Gestion de l'éclairage à LED en fonction de la présence et de la luminosité
- Récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts
- Système de Gestion Technique du Bâtiment permettant l'autonomie des installations et l'optimisation des consommations et des coûts d'exploitation
- Immeuble certifié : BREEAM Very Good et HQE niveau « Excellent »



Sociétal

INTÉGRÉ

- Immeuble situé aux portes de Paris, s'intégrant parfaitement dans son environnement, de nombreux commerces, restaurants, jardins et square à proximité
- Très bonne accessibilité via le métro ligne 4, le RER B, le boulevard périphérique à 2 min, les stations Autolib et Velib et les différentes lignes de bus...



BÉNÉFICES

-40 % de consommation d'énergie par rapport à la RT 2012*

* consommation Energie Primaire (Cep) inférieure à 65 KW Ep/m²/an



21-23, RUE DE LA VANNE
92120 MONTRouGE

Points forts



Social



Environnemental



BREEAM®

Very Good

NF HQE®

Excellent



LA FRANÇAISE

www.la-francaise.com

XX2897 - Juin 2017

Régard d'expert





Le Carbone : un nouveau facteur de performance sur les marchés d'actions

Dans le dernier numéro d'Asset et Allocations, l'existence d'un facteur carbone est mise en évidence aussi bien sur le marché d'actions au niveau global que sur le marché de l'immobilier coté.

La gestion basée sur des facteurs de performance spécifiques sur les marchés d'actions connaît en effet un succès de plus en plus marqué auprès des investisseurs. En tirant profit d'anomalies de marché statistiquement identifiées et expliquées par des biais comportementaux ou réglementaires, ces facteurs permettent de générer de la performance. Cinq facteurs principaux sont mis en avant aussi bien par le monde de la finance académique que par les praticiens : *growth vs value*, *high vs low momentum*, *small vs big caps*, *low vs high volatility*, *high vs low quality*.

La littérature académique ne reconnaissait pas jusqu'en 2014 l'existence d'un facteur *low vs high carbon footprint* sur les marchés d'actions significatif ou suffisamment stable en termes de rentabilité ajustée du risque. En revanche elle avait identifié la présence d'une prime de risque sur les rentabilités attendues des entreprises fortement émettrices de carbone et reconnaissait que la transparence de l'information sur les émissions de carbone bénéficiait à la valorisation et à la liquidité de ces entreprises.

En analysant les données les plus récentes sur les marchés d'actions au niveau global, il apparaît que **le facteur carbone est en passe de devenir une source importante de performance**. La mesure du facteur carbone repose sur l'empreinte carbone des entreprises, c'est-à-dire le rapport entre la quantité de carbone émis dans le cycle de leurs opérations d'exploitation (production d'énergie en propre et achat d'énergie, dénommés scope 1 et 2) et leur capitalisation boursière. Considérant l'univers de l'indice MSCI ACWI, deux portefeuilles sont constitués, un portefeuille *low carbon* avec le quart des valeurs présentant les empreintes carbone les plus basses, et un portefeuille *high carbon* avec le quart des valeurs présentant les empreintes carbone les plus élevées. Le portefeuille *low carbon* génère sur les quatre dernières années une surperformance de 2,9 % par rapport au portefeuille *high carbon* pour une volatilité moindre. Par rapport à l'indice MSCI ACWI, la performance du portefeuille *low carbon* est supérieure de 1,9 % et celle du portefeuille *high carbon* inférieure de 1 %.

La présence d'un facteur carbone sur l'immobilier coté au niveau global est encore plus ancienne et plus prégnante. Considérant l'univers de l'indice EPRA Global, un portefeuille *low carbon* est constitué avec la moitié des valeurs présentant la notation environnementale la plus élevée. Le portefeuille *low carbon* génère sur les onze dernières années une performance supérieure de 5 % à celle de l'indice EPRA Global pour une volatilité équivalente.



Point d'inflexion en vue pour l'ISR : et si cette fois-ci c'était la bonne ?

Dans un contexte parfois difficile pour la gestion d'actifs, les fonds responsables continuent de collecter en ce début d'année 2017 comme ils l'ont fait en 2016 : en **France par exemple la gestion d'actifs hors monétaire a connu une décollecte de 3,9 Mds€ en 2016 pour une collecte de plus de 7 Mds€ pour les fonds responsables**. Autre bonne nouvelle, les fonds obligataires responsables commencent eux aussi à attirer des investisseurs dans une profondeur de marché bien plus grande que les traditionnels fonds actions.

Voilà des années que les observateurs attendaient l'envol du phénix "ISR" (Investissement Socialement Responsable). Aujourd'hui un certain nombre d'éléments favorisent cet essor et le point d'inflexion attendu depuis des années est peut-être enfin à portée de main.

Le déclic qui rend le décollage possible c'est bien sûr le changement climatique, objet de tant d'attention et star médiatique depuis 2015 et la conférence de Paris sur le climat. Ce thème aura permis d'éveiller deux acteurs, la finance et les citoyens, dont la rencontre donnera peut-être lieu à l'étincelle nécessaire. C'est en effet un des grands succès de la Cop 21, au-delà de la signature d'un accord par les 195 Etats, que d'avoir su entraîner des acteurs non étatiques dans son sillage et d'avoir ainsi favorisé une responsabilisation de la société civile et du secteur financier.

La finance a pris conscience qu'elle avait un rôle non négligeable à jouer et elle s'est emparée du sujet et la finance climatique devient une réalité : du Conseil de Stabilité Financière (FSB) à l'article 173 de la Loi de Transition Energétique française, l'appréciation des risques climatiques devient un véritable enjeu de la gestion des risques.

Mais les citoyens ont également commencé à comprendre que les problèmes ne venaient pas nécessairement d'une finance désincarnée endossant le rôle du méchant. La finance c'est d'abord eux-mêmes et leur argent : épargne directe, retraite, prévoyance, assurance-vie, mutuelle, et donc leur responsabilité et leurs décisions. Certes le lien n'est pas encore très clair pour tous, mais peu à peu il s'établit et se revendique.

Et si donc la prise de conscience venant d'un côté, l'offre (financière), comme de l'autre, la demande (citoyenne), finissait par provoquer une rencontre ?

L'autre point notable c'est le désir de lien tangible entre l'investissement et son impact. Que finance-t-on et surtout quel est l'impact de ce que nous finançons ? C'est la grande question à laquelle l'ISR a, pendant des années, peiné à répondre. Aujourd'hui les fonds responsables profitent du travail nécessaire sur le changement climatique et de la réflexion sur l'impact en termes d'émissions de CO² et de compatibilité avec un scénario 2° pour s'interroger plus avant sur d'autres indicateurs d'impact. Le travail à accomplir reste immense mais le chantier est ouvert et c'est déjà un grand pas. Incarner la finance, en mesurer les impacts, voilà qui aidera les administrateurs des investisseurs institutionnels comme les particuliers à se réapproprier leurs choix en matière d'investissements pour concilier – et c'est la mission même de l'investissement responsable – la performance financière et l'impact environnemental et social.

Il semble que les conditions nécessaires soient désormais en place pour l'envol des fonds responsables. Seront-elles suffisantes ?

Zoom sur





La Française et l'OMBRIÈRE

Énergie renouvelable et mobilité

La loi du 17 août 2015 dite Loi de Transition Ecologique pour la Croissance Verte, est une loi "d'action et de mobilisation" qui engage le pays tout entier – citoyens, entreprises, territoires et pouvoirs publics. C'est un texte ambitieux qui se donne pour objectifs de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990, **de porter la part des énergies renouvelables à plus de 30 % de la consommation énergétique finale d'énergie en 2030** et de baisser à 50 % la part du nucléaire dans la production d'électricité à horizon 2025.

Elle stimule la croissance verte en favorisant l'activité dans le bâtiment, les énergies renouvelables, l'économie circulaire et les transports propres.

A cet effet, elle prévoit l'élaboration d'une stratégie de développement de la mobilité propre, volet annexé de la programmation pluriannuelle de l'énergie, publiée dans le [décret 2016-1442 du 27 octobre 2016](#).

Cette stratégie :

- dresse un état des lieux de la **mobilité propre**,
- explicite les principaux motifs à **agir pour une mobilité plus durable et plus propre**,
- rappelle les principes d'action dans le cadre de la transition énergétique et notamment les leviers d'action prioritaires dans le domaine de la mobilité, issus de la **stratégie nationale bas carbone**,
- présente des orientations et des actions de **développement de la mobilité propre**.

Pour parvenir à ses objectifs, Le Gouvernement a mis en place toute une série de mesures visant à promouvoir **le déploiement du réseau d'infrastructures de recharge** pour les véhicules électriques. Elles s'articulent autour de trois axes :

- la promotion des véhicules électriques,
- la réglementation,
- l'aide à l'installation d'infrastructures.





Les véhicules électriques

Avec plus de 20 000 véhicules électriques immatriculés sur l'année, à fin septembre 2016 – ce qui représente une augmentation de plus de 40 % par rapport à 2015 – **l'électromobilité peut s'envisager au présent**. Bien sûr, les aides de l'Etat en faveur de l'électromobilité expliquent cette croissance depuis six ans. Mais ce contexte réglementaire et fiscal n'est pas la seule raison de la progression. L'électromobilité se développe parce qu'elle conduit vers l'avenir. Rouler électrique fait prendre le virage d'un autre rapport à la conduite : plus zen, plus confortable et apaisante.

Pour les entreprises, particulièrement celles qui se sont dotées d'une politique RSE, diminuer l'empreinte carbone est aussi devenu une nécessité. Parmi les scénarios qui rendent cet objectif possible, il y a entre autre **le passage à l'électromobilité et la mise à disposition des salariés de véhicules électriques et de bornes de recharge** sur les lieux de travail.

La réglementation

En France, dans la majorité des cas, la décision d'installer une borne de recharge sur le parking de son lieu de travail dépend du bon vouloir de l'entreprise.

Contrairement aux habitants d'un immeuble collectif, les salariés d'une entreprise ne disposent en effet pas d'un droit à la prise leur permettant de recharger leur véhicule électrique sur le lieu de travail.

La décision appartient ainsi à l'entreprise, par exemple pour réduire l'impact environnemental de ses activités ou dans le cadre d'un plan de mobilité.

Dans certains cas, les immeubles de bureaux sont toutefois soumis à l'obligation de préinstaller le circuit électrique dans leur parking pour faciliter l'accueil d'un point de recharge.

Le **décret du 13 juillet 2016** pris en application de la loi sur la transition énergétique a étendu les obligations existantes pour les immeubles neufs. Il est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

Le décret élargit considérablement le champ des bâtiments neufs qui doivent pré-équiper une partie de leur parc de stationnement pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge. Sont désormais concernés **tous les bâtiments à usage principal tertiaire** (et plus seulement ceux dotés d'un parking clos et couvert) mais aussi aux bâtiments industriels, ceux accueillant un service public, aux ensembles commerciaux et aux cinémas.





• • •

L'aide à l'installation

Le programme ADVENIR permet aux entreprises de bénéficier de 40 % d'aide sur l'installation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques de leur propre flotte ou de ses salariés, sous réserve du respect des exigences du cahier des charges.

Un moyen de faire des économies

S'équiper d'une flotte électrique est source d'économies pour l'entreprise. "Rouler électrique coûte moins cher en carburant, c'est évident. D'après nos calculs, 100 km reviennent à 1 € en véhicule électrique contre 7 € en véhicule thermique. Mais cela donne aussi la possibilité de valoriser ses salariés sans contreparties financières". Plutôt que d'augmenter leurs salariés, ce qui ferait passer ces derniers dans une tranche d'imposition supérieure et augmenterait les charges patronales de l'entreprise, les responsables de CIV leur proposent une voiture électrique et le moyen de la recharger sur leur lieu de travail. "Je leur fais gagner 500 à 600 € par mois par suppression d'un budget auto ; quant à l'entreprise, elle fait l'économie de la TVS (taxe sur les véhicules de société) et d'une augmentation de charges sociales", témoignage d'un DET.

Ombrières photovoltaïques : protéger les véhicules en produisant sa propre énergie

Une ombrière solaire est une **centrale photovoltaïque au sol** installée sur un espace de stationnement. Le principe est simple, **utiliser les étendues de parking** des centres commerciaux, établissements publics, aire d'autoroute ou même d'entreprise pour installer des panneaux solaires photovoltaïques et ainsi produire de l'énergie solaire, ressource propre et inépuisable, tout en permettant le stationnement de véhicules.



• • •



Zoom sur...

Actifs réels "énergies renouvelables"

- • • Les avantages d'une ombrière solaire sont nombreux.

En effet, le premier avantage non négligeable est la **protection des véhicules** contre les intempéries et la chaleur.

Le deuxième avantage de l'ombrière solaire est la possibilité **d'installer des bornes de recharge** pour véhicules électriques. C'est un excellent moyen **d'attirer de nouveaux clients** et de favoriser le développement de moyens de transport moins polluants.

Enfin, en installant une centrale solaire photovoltaïque l'image éco-responsable du promoteur de l'opération est renforcée puisqu'il participe activement à la transition énergétique en produisant une énergie renouvelable.

Les avantages

- Protection des véhicules contre les intempéries et la chaleur
- Participation à la transition énergétique
- Production d'une énergie renouvelable
- Couverture esthétique de l'espace de stationnement
- Image éco-responsable renforcée
- Recharge véhicules électriques

En route !

Convaincu de l'intérêt de cette démarche innovante, **La Française Real Estate Managers** en partenariat avec la société **SEE YOU SUN** étudie la faisabilité d'un déploiement d'ombrières sur 6 sites dont elle assure la gestion.

Ce projet s'inscrit complètement dans le développement de la stratégie ISR développée par La Française depuis près de 10 ans :

- D'un point de vue **Environnemental** par la production d'EnR et la prise en compte de la mobilité (véhicules électrique) ;
- D'un point de vue **Social** en proposant un service innovant visant à améliorer le confort de l'utilisateur : protection solaire pour les véhicules et possibilité de recharge durant les heures de travail avec une gestion sécurisée par smartphone ;
- D'un point de vue **Economique** par un coût 0, puisque l'investissement est couvert à 100 % par SEE YOU SUN et les faibles frais d'abonnement intégrés aux charges récupérables ;
- D'un point de vue **Réglementaire** puisque répondant dans certains cas à la réglementation en cours mais surtout parce qu'anticipant les réglementations attendues dans le cadre de la LTECV.

Par la réalisation de tels programmes, **La Française Real Estate Managers** affiche clairement ses ambitions en matière de réduction des émissions de CO².

Les premières installations devraient voir le jour en 2018.



L'ÉOLIEN

Mieux accepté, l'éolien terrestre se développe

Les projets de "fermes" éoliennes constituent aujourd'hui en France le principal vecteur de développement des ENR. Le parc actuel représente 12 gigawatts (GW) de puissance installée, soit l'équivalent de 4 réacteurs nucléaires. Ce parc reste modeste par rapport à celui de nos voisins allemands (50 GW) ou espagnols (23 GW), et au fond progresse poussivement depuis 10 ans.



ACOFI (gérant d'actifs affilié du Groupe La Française) se positionne sur le financement de l'économie réelle dont les infrastructures de production d'énergie, notamment des énergies renouvelables, Eric MANCHON, Directeur Infrastructures et Secteur public, partage avec nous son analyse.

Malgré le Plan Climat adopté en 2004, malgré les engagements issus du Grenelle de l'environnement, malgré la qualité du gisement éolien français et même si les programmes éoliens sont un grand espoir pour la contribution à la lutte contre le changement climatique, il n'en est pas moins vrai qu'ils suscitent une grande réticence de la part des parties "physiquement" concernées : les collectivités locales, les associations de riverains et d'élus, certaines personnalités et plus directement les particuliers.

Deux éléments plus favorables relancent les projets : d'une part le travail réglementaire effectué depuis plusieurs années trouve aujourd'hui son aboutissement, et d'autre part le chassé-croisé des 12 derniers mois sur le front tarifaire.

Le travail réglementaire de fond s'est attaché avant tout à améliorer l'acceptabilité de l'éolien par le tissu économique et social local :

- Le renforcement des exigences "paysages" en matière environnementales ne rend pas seulement difficile la construction de champs éoliens, il les rend aussi plus conforme notamment aux contraintes paysagères et par là-même moins contestables ;
- Le renforcement des exigences "bruits" : les études acoustiques conduisent fréquemment à un bridage acoustique, c'est-à-dire l'intégration dans le programme automatique de fonctionnement de la centrale d'un ralentissement forcé des pales en fonction non pas des seuls risques (tempête), mais du niveau de bruit. Ce bridage entraîne une perte de chiffre d'affaires non négligeable (de 1 à 5 %), mais c'est le prix à payer pour augmenter fortement la "valeur d'acceptabilité" ;
- La participation locale au financement des champs (par le biais du crowdfunding) atténue la vision que l'on peut avoir d'une infrastructure imposée de l'extérieur. Dans le même ordre d'idée, la suppression du permis de construire (désormais intégré à l'autorisation environnementale unique) évite de donner aux arrangements locaux un poids excessif.





Zoom sur...

Actifs réels "énergies renouvelables"

• • •

Le chassé-croisé tarifaire, qui s'est déroulé en deux temps aura finalement conduit à une forte baisse des prix d'achat d'électricité garantis, mais aussi à une forte augmentation des volumes espérés.

En mai 2016, dans le but d'accélérer les mises en chantier, le gouvernement français a limité à 18 mois la durée maximale de réalisation des champs éoliens autorisés mais non encore construits (représentant environ 7 GW). Il est plus que probable que cette stricte contrainte provoque l'abandon d'une fraction notable des projets qui deviendraient de ce fait irréalisables. Presque simultanément, et sans lien avec la première initiative, la Commission Européenne a annulé le régime tarifaire prévu pour être appliqué à compter du 1^{er} janvier 2016. Cette annulation étant motivée par le changement du régime fiscal de la CSPE* fin 2015. Le régime tarifaire transitoire pour 2016 obtenu est fixé à un niveau en pratique très favorable (tarif de base de 82 €/MWh sur 15 ans) et a suscité un engouement considérable puisqu'environ 30 GW de demandes ont été déposées (soit 3 fois la valeur du parc installé en France, à ce jour !).

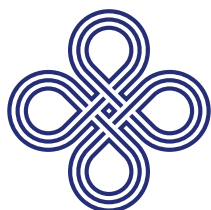
Il est bien sûr probable que l'Administration disqualifiera une bonne part des 30 GW qui lui ont été présentés dans la précipitation et pas toujours bien "ficelés". Ceci dit, au 1^{er} janvier 2017, le nombre d'autorisations fermes à construire augmenté du nombre de dossiers déposés et qualifiant représenteront un montant jamais atteint auparavant.

La France s'apprête donc à connaître un rebond très significatif des demandes de constructions de centrales éoliennes. On pourra alors mesurer si les travaux effectués et les mesures prises pour favoriser l'acceptabilité locale auront été suffisantes, comparées à la multiplication des projets. Pas de doute que les prochains mois seront clé à cet égard, auquel cas un pas très significatif aura été franchi.

** CSPE : contribution au service public de l'électricité.*



En 2016 la construction de parcs éoliens en France a représenté 1,3 Gigawatt contre 5 Gigawatt sur cette même période en Allemagne.



LA FRANÇAISE

investing together

Les informations contenues dans ce document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à opérer sur les marchés financiers. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leur auteur à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Le Groupe La Française ne saurait être tenu responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. La présente publication ne peut être reproduite, totalement ou partiellement, diffusée ou distribuée à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe La Française.

Publication éditée par La Française,

Société anonyme à directoire et conseil
de surveillance au capital de 78 047 940 euros
RCS : 480 871 490

Directeur de la publication : Pierre Schoeffler

Ont participé à ce numéro : Elodie Alaux -
Gérard Degli-Esposti - Perrine Dutronc - Laurent
Jacquier Laforge - Eric Manchon - Joanna Saunders -
Pierre Schoeffler

Chef d'édition : Claudine Prêtre

Maquette : Sylvia Chadi

Photos/illustrations : Christophe Audebert -
Vincent Duterne - Fotolia - Thinkstock - DR

128, bd Raspail 75006 Paris - France
Tél. +33 (0)1 73 00 73 00 - Fax +33 (0)1 73 00 73 01
www.la-francaise.com