

La Française REM

STEWARDSHIP
REPORT
RAPPORT PAI 2023



Juin 2024



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER



Table des matières

Résumé sur les Principales Incidences Négatives	3
Description et Hiérarchisation	4
Mesures prises et Comparaison historique	7
Politique d'engagement.....	10
Normes Internationales	11
Avertissement	12

Résumé sur les Principales Incidences Négatives

Acteur des marchés financiers : LA FRANCAISE REAL ASSET MANAGERS (LEI : 969500ET3YGGJKKE7526)

LA FRANCAISE REAL ASSET MANAGERS (LEI : 969500ET3YGGJKKE7526) prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de LA FRANCAISE REAL ASSET MANAGERS (La Française REM)

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1 janvier 2023 au 31 décembre 2023.

La Française REM est particulièrement attentive aux performances énergétique et environnementale de son portefeuille immobilier, qui sont des indicateurs pour lesquels des objectifs ont été fixés sur 71,2% des encours de La Française REM.

Conformément à nos objectifs, les indicateurs relatifs à ces PAI sont en amélioration d'une année sur l'autre, à l'exception du PAI relatif à l'exposition aux combustibles fossiles via des actif immobiliers, à la suite d'un changement de méthode.

Description et Hiérarchisation

Les politiques relatives à l'identification et la hiérarchisation des PAI ont été approuvées par le Directoire de La Française Real Estate Managers (LF REM) en date du 16 juin 2023.

Pour la 2^{ème} année, La Française REM a calculé les 2 PAI obligatoires (Principles Adverse Impacts ou principales incidences négatives en français) ainsi que trois PAI optionnels en accord avec le règlement SFDR.

La Française REM a identifié les facteurs climatiques comme étant les plus pertinents au regard de son activité d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers. Elle reportera sur les indicateurs suivants :

- Emissions de CO2 (PAI optionnel)
- Intensité de consommation d'énergie (PAI optionnel)
- Production de déchets d'exploitation (PAI optionnel)

Bien qu'elle les juge peu pertinents, La Française REM reportera également sur les deux indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers (PAI obligatoire)
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (PAI obligatoire)

Dans la mesure où il n'est pas possible d'estimer par défaut les données nécessaires au calcul des PAI les plus pertinents (émissions de CO2 et intensité de consommation d'énergie) sur des actifs immobiliers des fonds article 6 qui ne prennent pas en compte les facteurs ESG dans leur démarche; ou dans le cas de fonds de fonds, pour des fonds gérés par les sociétés de gestion externes, sur lesquels nous n'avons pas la maîtrise de la collecte des informations, ces indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers gérés directement par La Française REM, des fonds classés en article 8 ou 9 au regard de SFDR.

Hiérarchisation

La Française REM mesure, surveille, et prend de mesures pour réduire les principales incidences négatives sur tous les actifs immobiliers de ses fonds article 8 et 9 au regard du Règlement Disclosure qu'elle gère directement. Elle fait ses meilleurs efforts pour collecter les données relatives au suivi de ces PAI sur les actifs détenus de manière indirecte via des véhicules non gérés par La Française REM.

Le secteur du bâtiment étant responsable de plus de 40% des consommations d'énergie et de 25% des émissions de gaz à effet de serre, La Française REM estime que la principale incidence négative des activités d'acquisition et de gestion d'actif immobiliers concerne les émissions de CO2. La réduction des émissions de gaz à effet de serre peut être atteint en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Par ailleurs, si le traitement des déchets est responsable d'une part plus faible des émissions nationales de gaz à effet de serre (environ 3%), La Française estime que l'impact d'actions relativement simples à mettre en place justifie de la prise en compte de cet indicateur.

Scope

Dans la mesure où il n'est pas possible d'estimer par défaut les données nécessaires au calcul des PAI les plus pertinents (émissions de CO2 et intensité de consommation d'énergie) sur des actifs immobiliers des fonds article 6 qui ne prennent pas en compte les facteurs ESG dans leur démarche; ou dans le cas de fonds de fonds, pour des fonds gérés par les sociétés de gestion externes, sur lesquels nous n'avons pas la maîtrise de la collecte des informations, ces indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers gérés directement par La Française REM, des fonds classés en article 8 ou 9 au regard de SFDR.

Couverture

De manière générale, les taux de couverture sont très bons sur les actifs gérés directement par La Française REM, et plus hétérogène sur les actifs gérés par des sociétés de gestion externes.

Pour les indicateurs jugés pertinents par la société de gestion, les taux de couverture sont supérieurs à 70% en 2023.

Pour les indicateurs obligatoires, les taux de couverture sont supérieurs à 60%

Le tableau ci-après reprend la hiérarchisation des PAI en détaillant leur importance le taux de couverture et en expliquant les méthodes utilisées pour les calculer.

Indicateurs climatiques et autres indicateurs relatifs à l'environnement					
Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité			Importance	Couverture	Explication
<i>Indicateurs optionnels</i>					
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers, exprimées en tonne d'équivalents CO2	Très élevée	Très bonne	Cet indicateur est suivi dans les fonds poursuivant un objectif d'investissement durable environnemental, aligné avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris. Les émissions de CO2 mesurées sont celles liées aux consommations d'énergie tous usages, tous fluides, parties communes et parties privatives. Le taux de couverture de cet indicateur est de 71,2%. Il correspond aux encours des fonds suivant ce PAI facultatif/encours totaux de l'entité
Consommations d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommations d'énergie des actifs immobiliers détenus, mesurée en énergie primaire et exprimée en GWh par mètre carré	Très élevée	Très bonne	Cet indicateur est suivi dans les fonds poursuivant un objectif d'investissement durable environnemental, aligné avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris. Les consommations mesurées sont celles liées aux consommations d'énergie tous usages, tous fluides, parties communes et parties privatives. Le taux de couverture de cet indicateur est de 71,2%. Il correspond aux encours des fonds suivant ce PAI facultatif/encours totaux de l'entité
Déchets	20. Production de déchets en exploitation	Part des actifs immobiliers qui ne sont pas équipés d'installations de tri de déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets (exprimée en %)	Moyenne	Bonne	Le taux de couverture de cet indicateur est de 60,7%. Il correspond aux encours des fonds suivant ce PAI facultatif/encours totaux de l'entité
<i>Indicateurs obligatoires</i>					
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (en %)	Très faible	Bonne	Cet indicateur est peu pertinent compte tenu de la stratégie d'investissement de La Française REM. Le taux de couverture de cet indicateur est de 60,8%.
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)	Faible	Bonne	SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable, (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (iii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif. Le taux de couverture de cet indicateur est de 60,8%

Mesures prises et Comparaison historique

La Française REM poursuit des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet sur une large partie de son portefeuille.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre peut être atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif, ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Les objectifs ainsi que les mesures prises pour atteindre ces objectifs sont décrites dans le rapport article 29 de l'entité, et déclinées par fonds dans les annexes RTS.

La Française REM a noué un partenariat avec Deepki pour collecter les données réelles de consommations d'énergie auprès de ses Propetry managers et de ses locataires. Elle porte une attention particulière à leur fiabilisation. Par ailleurs, elle déploie les plans d'action en respectant le cycle de vie "naturel" de l'actif.

En 2024, La Française REM :

- Poursuivra ses efforts de collecte de données réelles auprès de ses locataires et des syndicats de copropriété
- Continuera à déployer les plans d'action de décarbonation de ses actifs, en se concentrant sur l'usage des bâtiments

Ci-après le tableau des PAI incluant les indicateurs chiffrés de l'année n (2023) et n-1 (2022) à des fins de comparaison pour la 1ère année.

<i>Indicateurs climatiques et autres indicateurs relatifs à l'environnement</i>					
Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité			Indicateur 2023	Indicateur 2022	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
<i>Indicateurs optionnels</i>					
Emissions de gaz à effet de serre	18. Emissions de GES	Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers, exprimées en tonne d'équivalents CO2	62 779	64 438	Le total des émissions de GES varie en fonction de l'intensité des émissions de GES par m ² et de la surface totale des actifs pris en compte. Sur un an, le total des émissions baisse de 2,6%, un résultat remarquable dans la mesure où sur la même période le taux de couverture de cet indicateur a augmenté. En termes d'intensité d'émissions de CO2, la performance environnementale du fonds a reculé de 18,9 kgeqCO2 en 2022, 15,6 kgeqCO2 en 2023, ce qui correspond à une baisse de 17% à périmètre courant.
Consommations d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommations d'énergie des actifs immobiliers détenus, mesurée en énergie primaire et exprimée en GWh par mètre carré	0,00031	0,00035	Des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie des actifs immobiliers tertiaires supérieurs à 1 000m ² ont été fixés, par le dispositif éco-énergie tertiaire (DEET) en France. La Française REM a déployé des solutions pour répondre et, chaque fois que c'est possible, anticiper ces objectifs.
Déchets	20. Production de déchets en exploitation	Part des actifs immobiliers qui ne sont pas équipés d'installations de tri de déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets (exprimée en %)	0,2%	0,3%	La Française REM vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité			Indicateur 2023	Indicateur 2022	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
<i>Indicateurs obligatoires</i>					
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)	0,2%	0,04%	La Française REM n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Compte tenu de l'absence de consensus de place autour de la prise en compte des stations-services présentes sur les parkings des actifs de commerce, La Française a, en 2023, intégré ces surfaces dans le calcul de cet indicateur, ce qui n'était pas le cas en 2022.
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)	83,98%	84,01%	L'évolution de cet indicateur sur un an n'est pas significative. Cela s'explique par le fait que La Française REM ne réalise pas de DPE ne renouvelle pas ces DPE chaque année, conformément à leur durée de validité.

Politique d'engagement

La société de gestion a la conviction profonde que l'atteinte des objectifs généraux et spécifiques qu'elle s'est fixée naît d'une meilleure connaissance et d'une écoute plus attentive de l'ensemble des acteurs qui interviennent sur les actifs immobiliers. La politique mise en place par La Française REM vise ainsi à informer, entraîner et faire collaborer l'ensemble des parties prenantes dans la prise en compte des critères extra-financiers afin de faire de l'ensemble des participants à la chaîne de valeur des éco-acteurs. Le niveau d'engagement approprié est défini en fonction des objectifs des fonds et les mesures mises en place diffèrent en fonction de l'ensemble des parties prenantes.

En 2023, La Française REM a structuré le suivi des actions des Property Managers, en organisant des réunions régulières, spécifiques à chaque PM, sur l'avancement de leur feuille de route, et des réunions thématiques communes à l'ensemble de PM sur des sujets spécifiques.

Par ailleurs, en 2023, La Française REM a recruté un responsable ISR en charge de la relation locataires. Il a pour principales missions :

- Accompagner les locataires pour améliorer leurs performances environnementales et adopter des pratiques plus durables ;
- Suivre et coordonner les actions des Property Managers et des prestataires de maintenance afin d'optimiser l'exploitation des bâtiments ;
- Créer une communauté d'acteurs engagés.

En 2023, La Française REM a participé de manière active à des groupes de travail de place, afin de participer à la définition d'indicateurs communs et à fluidifier l'échange de données ESG entre sociétés de gestion.

En 2024, La Française REM se concentrera sur les actions liées à l'usage dans ses bâtiments, notamment en faisant progresser la diffusion à l'ensemble des parties prenantes concernées, des retours d'expérience sur les meilleures pratiques mis en œuvre sur son patrimoine.

Normes Internationales

Au niveau de la société, dès octobre 2010, pour renforcer son engagement en tant qu'investisseur durable, le groupe La Française a signé les « Principles for Responsible Investment » (PRI) et s'applique à respecter ces principes dans l'ensemble de ses gestions et ses pratiques. Un [reporting](#) – public - est effectué en ce sens chaque année auprès des PRI. L'[évaluation](#) de ce reporting effectué par les PRI vient poser un regard externe sur nos pratiques et pour ce qui nous concerne très positif.

En matière d'investissements, nous nous appliquons à analyser nos investissements sur la base des principes élaborés par le Pacte Mondial des Nations Unies (Global Compact). Ces 10 principes se réfèrent eux-mêmes à des normes internationales reconnues comme les conventions de l'OIT, la déclaration universelle des droits de l'homme, les principes directeurs de l'OCDE l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises, etc. Le respect des principes du Pacte Mondial est intégré dans l'analyse ESG que nous effectuons et fait l'objet d'une surveillance quotidienne en cas de controverses.

Par ailleurs, en lien avec son engagement en faveur du climat, le groupe soutient l'Accord de Paris pour le climat signé lors de la COP21 et a rejoint la Net Zero Asset Manager Initiative en 2022 ce qui implique une attention particulière aux aspects climatiques et d'émissions de CO2 lors de toute décision d'investissement.

Ces éléments sont disponibles dans le rapport sur la Stratégie Climatique et responsable – article 29 LEC de notre Groupe.

Enfin, les nombreuses initiatives, chartes ou engagements que le groupe a signé et/ ou rejoint sont décrits dans le rapport article 29 disponible sur notre page '[Documentation](#)'.

Avertissement

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. Cette publication est destinée aux investisseurs professionnels et non professionnels au sens de la directive MIF. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leurs auteurs 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.