

Dans le cadre l'article 29 de la loi énergie et climat



Rapport ESG Groupe

Juin 2023

Table des matières

Introduction	3
Un Groupe et ses entités engagés	3
Les PRI, Principles for Responsible Investment, de l'ONU	3
Liste des produits durables	4
Politique d'intégration ESG et obtention du label ISR	4
Méthodologie de notation ESG des actifs	5
Gouvernance	8
Formation continue des collaborateurs	8
Curiosity is Keys	8
Comitologie	9
Politique de rémunération	9
Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs	10
Information relative à l'alignement Taxonomique des activités	12
Déploiement de la stratégie	14
Stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris	14
Etat des lieux	14
Consommation d'énergie :	14
Émissions de Gaz à effet de serre :	14
Réduction des consommations d'énergie :	14
Rénovation du parc immobilier :	15
Certification environnementale pour les phases de construction ou de rénovation :	15
Objectifs d'amélioration de notre impact environnemental et social	16
Stratégie d'alignement « biodiversité »	17
Contribution à un objectif de réduction de l'artificialisation des sols	18
Contribution à un objectif d'atténuation de l'impact de l'immobilier sur la biodiversité avec l'inclusion de dispositifs favorisant la présence de la végétation dans les projets immobiliers	18
Intégration des risques ESG dans la gestion des risques	18
Cartographie des risques de durabilité	18
Etude des risques en matière de durabilité	21

Introduction

Chez Keys REIM, l'investissement responsable est d'abord une question de conviction, mais également une question de stratégie. Selon Keys REIM, c'est une démarche indispensable pour répondre à la demande des investisseurs et des locataires de demain, anticiper les évolutions réglementaires et réduire nos risques, lutter contre l'obsolescence des actifs, et améliorer leur confort.

Nous sommes convaincus qu'au-delà d'apporter des bénéfices pour la planète et la société, l'investissement responsable est un facteur de valorisation à long terme des actifs.

Un Groupe et ses entités engagés

En France, le secteur du bâtiment représente 44% de la consommation d'énergie finale¹ et 26% des émissions de gaz à effet de serre². En plus d'être l'un des premiers contributeurs aux émissions, chaque année, le secteur produit 40 millions de tonnes de déchets³. Et surtout, l'immobilier est l'infrastructure qui abrite nos vies quotidiennes et donc un facteur clef de qualité de vie. C'est pourquoi Keys REIM considère l'intégration des enjeux ESG dans son métier d'investisseur comme essentielle : plus qu'une conviction, c'est une stratégie d'entreprise.

Les attentes grandissantes des investisseurs et des utilisateurs, ainsi que le contexte réglementaire de plus en plus exigeant, sont des moteurs supplémentaires. Ils incitent Keys REIM à concevoir des fonds d'investissements alternatifs et innovants qui répondent aux enjeux de notre société.

Convaincu de l'importance des enjeux environnementaux mais également sociaux et de gouvernance dans le secteur de l'immobilier, Keys REIM s'est engagée à agir en investisseur responsable.

Les PRI, Principles for Responsible Investment, de l'ONU



Dès 2018, le Groupe Keys Asset Management a initié une démarche pour le compte de sa société de gestion Keys REIM l'engageant à respecter les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) institués par l'Organisation des Nations Unies. Ces six principes fixent un cadre international de référence en faveur de l'intégration des questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans les pratiques d'investissement.

- 1/** Intégrer les questions ESG aux processus décisionnels et d'analyse des investissements.
- 2/** Être des actionnaires actifs et intégrer les questions ESG à nos politiques et procédures en matière d'actionariat.
- 3/** Demander, autant que faire se peut, aux entités dans lesquelles Keys REIM investit de faire preuve de transparence concernant les questions ESG.

¹ Source : Ministère de la transition écologique

² Source : Carbone4

³ Source : Fédération Française du Bâtiment

4/ Encourager l'adoption et la mise en œuvre des Principes dans le secteur des investissements.

5/ Coopérer pour améliorer l'efficacité de notre mise en œuvre des Principes.

6/ Rendre à chacun compte des activités et des progrès accomplis concernant l'œuvre des Principes.

Cet engagement s'est concrétisé par la mise en place d'un système de management visant à prendre en compte les questions ESG dans les processus d'investissement et de gestion de la société de gestion Keys REIM.



Keys REIM est également adhérente de l'observatoire de l'immobilier durable. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.



Keys REIM est membre de l'ASPIM et contribue aux différents groupes de travail sur la finance durable. Ces groupes de travail visent à :

- Orienter les réglementations européennes sur la finance durable pour l'adapter aux spécificités des marchés immobiliers
- Définir des standards pour orienter les investissements afin qu'ils contribuent à la transition écologique

Liste des produits durables

Keys REIM en tant que société de gestion gère 10 fonds. Deux de ces 10 fonds sont ouverts à la commercialisation au 31/12/2022. La liste de ces 10 fonds est à retrouver sur le site de [Keys REIM](#).

Au 31/12/2022, les fonds commercialisés par Keys REIM étaient exclusivement des fonds réservés aux investisseurs professionnels et assimilés. A cette date, trois fonds sont classés article 8 au sens de l'article 6 du règlement (UE) 2020/852.

59% de ces fonds ont une stratégie qui se veut résiliente en intégrant des critères ESG à l'investissement et à la gestion. Cette stratégie d'intégration des enjeux ESG tend à atteindre des objectifs de durabilité au sens du règlement (UE) 2019/2088.

Politique d'intégration ESG et obtention du label ISR

La politique d'intégration ESG de Keys REIM consiste à intégrer les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au niveau de ses processus d'analyses financières traditionnelles. L'analyse des critères extra-financiers en phase d'acquisition permet à Keys REIM de s'assurer de la cohérence de ses investissements avec sa politique ESG, d'améliorer la connaissance des gérants en matière d'ESG et d'informer le Comité d'investissement.

Keys REIM, la société de gestion de portefeuille du Groupe Keys Asset Management intègre les critères ESG pour toutes ses acquisitions d'actifs immobiliers. Elle déploie sa stratégie d'inclusion des critères ESG pour ses deux fonds ouverts à la collecte au 31.12.2022.

Keys REIM a entrepris une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui respecte les exigences fixées par le label ISR créé et soutenu par le ministère des Finances. Cette démarche a été récompensée en janvier 2021 par l'obtention du label ISR immobilier pour son fonds flagship.

La politique d'intégration ESG pour les actifs immobiliers des fonds ouverts à la collecte se décline autour de trois objectifs.

CONTRIBUER À BÂTIR LA VILLE DE DEMAIN :



Participer au développement d'une ville plus verte qui répond aux besoins des habitants, des travailleurs et des voyageurs. L'objectif est également de donner du sens à l'épargne des investisseurs, en complément des objectifs de rentabilité financière.

ASSURER LA RÉSILIENCE DES ACTIFS GÉRÉS :



Engager une réflexion profonde sur l'impact des portefeuilles immobiliers sur l'environnement, la société et les organisations accroît la résilience des actifs gérés grâce :

- A l'anticipation des évolutions réglementaires ;
- La plus grande liquidité des actifs qui répondent davantage à la demande des utilisateurs ;
- La baisse des coûts d'exploitation grâce à une maintenance plus prédictive.

Un des axes majeurs de notre stratégie consiste donc à détenir des immeubles vertueux d'un point de vue environnemental, situés dans des quartiers dynamiques et facilement accessibles, avec de nombreux services à proximité.

S'INTÉRESSER À L'USAGER ET SES ATTENTES :

Notre démarche ESG ne se limite pas aux seules caractéristiques des immeubles.



Elle s'intéresse aussi à la manière dont nous les gérons : l'utilisateur est au centre de nos préoccupations, pour améliorer leur confort et leur bien-être.

Méthodologie de notation ESG des actifs

Afin de mettre en application sa politique ESG, Keys REIM a développé un système de notation ESG propriétaire basé sur une grille d'analyse comportant un ensemble de critères ESG, pondérés selon leur degré d'importance et qui se concrétise par l'attribution d'une note ESG.

Cette méthodologie permet, après une analyse rigoureuse et détaillée, d'évaluer le profil de risques ESG d'un actif immobilier et de suivre son évolution dans le temps.

Les thématiques et critères retenus permettent de couvrir l'ensemble des sujets extra-financiers de nature à impacter la performance d'un actif sur sa période de détention. Le niveau d'importance de chaque critère détermine son poids dans la note ESG globale.

Ce système de notation constitue un véritable outil d'aide à la décision mais également un outil de gestion de l'actif tout au long de sa durée de détention en portefeuille.

60 CRITÈRES D'ANALYSE SUR LES 3 DIMENSIONS DE L'ESG :

Concrètement, nous analysons notre responsabilité d'investisseur et l'impact de notre portefeuille immobilier au regard de **60 critères que nous avons sélectionné** et qui portent sur les enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance :



UNE DÉMARCHE ESG AMBITIEUSE :

LOCALISATION

accessibilité, transports, qualité de vie

GESTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

pollution, risques liés à la localisation

CARACTÉRISTIQUES DURABLES DES BÂTIMENTS

certification, climat, économie circulaire, biodiversité

GESTION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

performance énergétique, gestion des déchets et de l'eau

BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS

confort, services rendus, connectivité, accessibilité PMR

ADAPTABILITÉ DU BÂTIMENT

nouveaux usages et densification, réversibilité

GESTION DES PARTIES PRENANTES

sensibilisation et satisfaction des locataires, prestataires

Cette grille d'analyse a été pensée pour être la plus exhaustive possible tout au long de la détention de l'immeuble :

- **43 critères extra-financiers** appliqués en phase d'acquisition des actifs
- **17 critères supplémentaires** en phase d'exploitation, c'est-à-dire une fois que l'immeuble est acquis ou livré.
- **Chaque critère fait l'objet d'une notation** qui contribue à une note globale de l'actif en fonction de sa pondération. Regroupés en 7 thématiques, ils ont reçu les pondérations suivantes :

E	Localisation	12 %
	Gestion des risques environnementaux	12 %
	Caractéristiques durables du bâtiment	16 %
	Gestion de la performance environnementale	22 %
S	Bien-être des occupants	16 %
	Adaptabilité du bâtiment	7 %
G	Gestion des parties prenantes	15 %
NOTE GLOBALE DE L'ACTIF ÉTUDIÉ		100 %

DOUBLE APPROCHE « BEST-IN-CLASS » ET « BEST-IN-PROGRESS » :

Keys Sélection combine **deux approches complémentaires** de consommation de l'immobilier :



APPROCHE « BEST-IN-CLASS » : constitution d'un portefeuille d'immeubles neufs répondant aux dernières normes environnementales et aux nouvelles attentes des utilisateurs. Pour ce type d'immeubles, l'objectif est de maintenir leur performance ESG élevée dans la durée.



APPROCHE « BEST-IN-PROGRESS » : elle vise à faire progresser les actifs les moins bien positionnés en matière d'ESG. Ces immeubles ont un potentiel de progression pour améliorer leur note ESG grâce à l'identification des risques et opportunités mis en évidence lors de l'analyse ESG.

⇒ Ils feront l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans.

3 ÉTAPES POUR CLASSER LES ACTIFS IMMOBILIERS :



La politique ESG du fonds est détaillée dans le rapport ESG joint à la candidature.

Gouvernance

La mise en œuvre de la politique ISR est l'affaire de tous.

Au niveau opérationnel, celui-ci s'appuie sur :

- **les analystes Acquisitions** (identification des actifs, premier screening des qualités ESG de l'actif, puis scoring Acquisition suite à due diligence) ;
⇒ un score ESG insuffisant conduit à une première estimation du coût de mise à niveau de l'actif et peut conduire à écarter l'acquisition si celui-ci est incompatible avec l'objectif financier du fonds.
- **l'équipe Asset Management** (scoring de Gestion renouvelé annuellement, mise en œuvre du plan d'amélioration ou des actions permettant le maintien du score).
⇒ Une difficulté à maintenir ou améliorer le score ESG d'un actif en portefeuille pourrait conduire à le céder.
- **le référent ISR** de l'équipe de gestion (coordination de l'action des gérants sur les sujets ISR/ESG, en lien avec le chef de projet ISR de Keys REIM).

En 2021, un **Responsable ISR** a rejoint les équipes pour assurer le suivi de la politique ISR et coordonner le déploiement de la stratégie auprès de tous les services opérationnels de KEYS REIM.

Formation continue des collaborateurs



100% des collaborateurs Asset, Analystes Investissement, Fund Managers et Property Managers sont sensibilisés, formés et impliqués dans la démarche ESG de Keys REIM tout au long de leur carrière dans l'entreprise.

Des newsletters internes sont également envoyées aux collaborateurs pour les tenir informés régulièrement de la vie des immeubles et de leurs locataires et des actions mises en place pour renforcer notre démarche ESG.

La certification AMF Finance Durable a été ajoutée au plan de formation en 2022. Elle concernera 15 collaborateurs pour l'année 2023.

Curiosity is Keys

Nous poursuivrons nos efforts en matière de R&D avec "Curiosity is Keys", une initiative qui nous permet de fédérer divers acteurs du secteur immobilier (promoteurs, sociologues, universitaires...) afin de mieux anticiper les évolutions en matière d'usages et d'urbanisme. Ceci est essentiel pour la valorisation à long terme des portefeuilles de Keys REIM.

Curiosity is Keys est le pôle dédié à la recherche & développement et à la prospective immobilière. Curiosity is Keys étudie les villes et expérimente de nouveaux projets urbains :

Inspirers, nous effectuons une veille des innovations immobilières pour partager des connaissances et identifier les tendances de demain.

Explorers, nous lançons des études, examinons des thématiques inédites en partenariat avec le monde universitaire et scientifique.

Do-ers, nous prototypons les formules immobilières nouvelles et créons des expériences à vivre grâce à des projets innovants.

Curiosity is Keys peut ainsi nourrir les connaissances, développer la créativité et stimuler l'intelligence collective au sein de l'ensemble du **Groupe Keys Asset Management**. Les équipes de **Keys REIM** se positionnent donc sur les segments immobiliers les plus porteurs pour les villes et leurs habitants. Elles conçoivent et proposent des produits d'investissement uniques et performants.

Comitologie

La société de gestion s'est dotée d'un Comité de pilotage ESG, supervisé par le président de Keys REIM. Il comprend :

- Le Directeur Général en charge de l'immobilier ;
- Le Chief Operating Officer ;
- Les gérants des fonds labellisés ISR ;
- Le Responsable ISR ;
- Un membre du service Conformité ;
- Le Directeur de l'Asset Management ;
- Le Directeur de l'Acquisition ;
- La Directrice de la R&D.

Politique de rémunération

La politique de rémunération prévoit que l'évaluation de la performance individuelle du personnel identifié prenne en compte à la fois des critères financiers et non financiers. En particulier, à partir de 2021, la part variable de la rémunération repose en partie sur l'intégration de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et/ou la mise en place des moyens qualitatifs pour atténuer les risques en matière de durabilité.

Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs

Une stratégie d'engagement auprès des émetteurs, également appelée stratégie d'engagement actionnarial, est une approche utilisée par les investisseurs pour influencer et engager les entreprises dans lesquelles ils détiennent des actions. L'objectif de cette stratégie est d'encourager les émetteurs à adopter des pratiques plus durables, responsables et transparentes.

Keys REIM, investit prioritairement dans des Actifs Immobiliers à travers les fonds gérés. La stratégie d'engagement repose principalement sur l'engagement des parties prenantes clés intervenant sur les immeubles et ayant un impact sur la gestion de ces immeubles.

Politique d'engagement actionnarial concernant les fonds de capital investissement

Le fonds déploie une stratégie résiliente qui prend en compte les mutations à l'œuvre dans l'industrie hôtelière.

Des contrats de management sont conclus entre les sociétés d'exploitation portées par le fonds et l'entreprise hôtelière qui gère l'hôtel. Ces contrats de management intègrent systématiquement des critères ESG afin de s'assurer de la bonne prise en compte d'objectifs environnementaux et sociétaux dans l'activité d'exploitation hôtelière. Dans ce domaine, les priorités environnementales sont l'énergie, les déchets et l'alimentation.

Les engagements en matière de responsabilité intégrés au contrat de management impliquent les différentes parties prenantes pour rendre l'exploitation hôtelière plus sobre et durable. L'expérience client doit inciter à un usage de l'hôtel plus respectueux de l'environnement et la société exploitant l'hôtel doit œuvrer pour réduire l'impact environnemental de la vie de l'hôtel. L'exploitation hôtelière concourt par exemple aux objectifs suivants :

Domaine d'analyse	Thématiques	Partie prenante impliquée		
		Exploitant	Clients et usagers	Prestataires de service
E	Réduction des consommations d'eau : équipements hydro économes	✓	✓	
E	Réduction des consommations d'énergie : équipements basses consommations	✓	✓	
E	Réduction et recyclage des déchets d'exploitation	✓	✓	✓
E/S	Réduction de l'usage des plastiques à usage unique	✓	✓	✓
E/S	Offre d'une alimentation durable	✓		✓
E/S	Utilisation de produits d'hygiène et d'entretien éco-responsable	✓		✓
G	Respect des droits fondamentaux du travail	✓		✓
G	Sensibilisation des clients aux écogestes	✓	✓	
G	Sélection des prestataires sur des critères de responsabilité	✓		✓
G	Respect des règles de sécurité et d'hygiène alimentaire	✓		✓

La politique d'engagement déployée donne les résultats suivants :
Toutes les sociétés d'exploitation financées disposent :

- D'une stratégie RSE pilotée par le groupe Accor ;
- D'une démarche zéro-plastique à usage unique concernant notamment les produits d'accueil en conditionnement individuel. Une alternative doit être proposée a minima concernant des produits aux emballages recyclés ou recyclables ;
- Du tri sélectif des déchets d'exploitation dans les locaux occupés ;
- D'éclairage économe en énergie (LED) dans les locaux occupés.

Politique d'engagement concernant les parties prenantes principales des Actifs Immobiliers des fonds gérés

Keys REIM dispose d'une politique d'engagement ESG qui est appliquée en priorité aux actifs immobiliers des fonds labellisés ISR. Soit 58% des encours gérés par Keys REIM.

Nous avons à cœur d'informer et de mobiliser nos parties prenantes clés impliquées dans la gestion et l'utilisation quotidienne de nos actifs et de collaborer pour créer des lieux de vie plus inclusifs, durables et performants. Nos engagements et les moyens mis en œuvre dans cette démarche se déclinent selon trois axes :

- Etablir un dialogue constructif avec nos locataires sur les enjeux ESG ;
- Collaborer avec le Property Management pour améliorer la gestion des enjeux ESG de nos actifs ;
- Collaborer avec nos autres prestataires pour améliorer la prise en compte des enjeux ESG.

Dialoguer avec les locataires

L'ambition de Keys REIM est double : instaurer un dialogue régulier avec nos locataires et encourager l'adoption de bonnes pratiques en vue d'une utilisation plus responsable et durable des bâtiments que nous mettons à leur disposition.

Résultats de la politique d'engagement :

- 91% des nouveaux baux signés en 2022 disposent d'une clause ESG ;
- 5 comités verts ont été tenus ces 2 dernières années avec pour objectifs de réunir locataires et gestionnaires des immeubles au sujet des performances environnementales des immeubles ;
- 100% des locataires des actifs des fonds labellisés ont reçu un questionnaire de satisfaction.

Engager les gestionnaires d'immeubles sur la démarche

Les gestionnaires d'immeubles, ou Property Managers, ont la charge de la gestion opérationnelle des actifs. Ils s'assurent du bon fonctionnement des immeubles tant sur le plan technique que sur le plan locatif. Pour ce faire, ils collaborent avec les prestataires (notamment de maintenance et de travaux) et des locataires dont ils assurent la satisfaction et la sensibilisation à l'ESG. Nous sommes ainsi convaincus de l'importance d'intégrer les Property Managers dans notre démarche d'investissement responsable. Dans les deux cas, notre objectif est de faire de nos gestionnaires des acteurs de notre démarche ESG.

Dispositifs et engagements :

- Un reporting des consommations, un suivi de l'évaluation ESG et des interventions survenues au sein de l'actif ;
- Une Clause ESG est intégrée dans le contrat du gestionnaire pour nous assurer de son engagement dans une démarche ESG et que nos actifs soient opérés de manière conforme aux lois et réglementations en vigueur.

Influer sur les prestataires

Nos prestataires (en particulier promoteurs, entreprises du BTP et de la construction, entreprises d'entretien et de maintenance) contribuent largement à la performance ESG de nos actifs. Notre ambition est d'améliorer la prise en compte des enjeux ESG dans notre chaîne d'approvisionnement. Les prestataires concernés par les engagements ci-dessous sont des partenaires de long-terme ou ponctuels dont le montant du contrat avec Keys REIM s'élève à minima à 20 000 euros par an.

Résultats de la politique d'engagement :

- 27 de nos prestataires ont ratifié notre charte ESG ;
- Toutes nos constructions neuves intègrent notre charte de chantier faible nuisance au cahier des charges du promoteur.

Information relative à l'alignement Taxonomique des activités

La Taxonomie de l'Union européenne (UE) est un cadre de classification des activités économiques durables qui vise à promouvoir l'investissement durable. La Taxonomie de l'UE établit des critères techniques et des seuils de performance pour déterminer quelles activités économiques peuvent être considérées comme durables du point de vue environnemental. Elle identifie les secteurs qui contribuent de manière substantielle à l'un des six objectifs environnementaux :

1. L'atténuation du changement climatique.
2. L'adaptation au changement climatique.
3. L'utilisation durable et la protection de l'eau et des ressources marines.
4. La transition vers une économie circulaire.
5. La prévention et le contrôle de la pollution.
6. La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

A date, seuls les critères relatifs aux deux premiers objectifs de la Taxonomie sont connus.

Les activités de construction, de rénovation et d'acquisition de bâtiments sont éligibles à la Taxonomie de l'Union européenne. La Taxonomie reconnaît l'importance de la transition vers des bâtiments durables et économes en ressources. Il existe des critères spécifiques à remplir pour qu'une activité dans ce domaine soit considérée comme durable.

Le calcul de l'alignement à la Taxonomie est fait à partir des critères techniques de l'annexe 1 de l'acte délégué (UE) 2021/2139 de la Commission Européenne publié le 4 juin 2021, qui permet de déterminer "à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique, sans causer de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux".

L'étude de l'alignement des activités se fait à partir des critères techniques de contribution substantielle. L'étude de l'alignement des activités se réalise au regard de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Au 31.12.2022, deux actifs en exploitation sont alignés avec les critères de la taxinomie de l'UE pour l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Il s'agit de deux actifs qui correspondent aux critères de la taxinomie pour les activités d'acquisition et de gestion de biens immobiliers (Activités 7.7 de l'annexe 1 de l'acte délégué (UE) 2021/2139). Les critères étant les suivants :

1/ Contribuer significativement à un enjeu (critères de contribution substantielle) :

Pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020 :

- Le bâtiment affiche un DPE classe énergétique A ;
- Ou le bâtiment appartient au Top 15% du parc immobilier national ou régional pour les consommations d'énergie en KwhEP en distinguant a minima le résidentiel du non résidentiel ;
- Et, prouver que les bâtiments ont un dispositif de management et de surveillance de la consommation énergétique.

2/ Ne pas nuire à un enjeu (Do No Significant Harm - DNSH)

- Une évaluation du risque climatique physique a dû être élaborée ;
- Des solutions d'adaptation pour réduire les risques climatiques physiques les plus significatifs doivent être identifiées et mises en œuvre.

3/ RESPECTER les garanties sociales minimales

L'activité doit également respecter les garanties sociales minimales (conventions de l'OIT (Organisation du Travail), les principes du Global Compact de l'ONU (Organisation des Nations Unies), les principes de l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Économiques) pour les multinationales) pour être alignée.

Par ailleurs, d'autres critères ont été définis pour les actifs en construction. A ce stade, les actifs immobilier qui sont en construction ont été catégorisés comme non alignés avec les critères de la taxinomie de l'UE.

Alignement à la Taxonomie des encours gérés par Keys REIM

Stratégie dominante des fonds	Encours (Actifs nets)	Encours durable	% des encours durables	Commentaires
Fonds d'Actifs Immobiliers	1 228 053 017 €	53 000 000 €	4,3%	Deux actifs immobiliers sont alignés avec les critères de la taxinomie de l'UE pour l'objectif d'atténuation du changement climatique. Il s'agit de deux actifs qui correspondent aux critères de la taxinomie pour les activités d'acquisition et de gestion de biens immobiliers (Activités 7.7 de l'annexe 1 de l'acte délégué (UE) 2021/2139).
Autres fonds (Capital Investissement et fonds de portage immobilier)	98 529 007	0 €	0%	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'information concernant l'alignement Taxonomie des projets d'aménagements fonciers, de développements d'opérations immobilières ou d'opérations dites de marchands de biens ; - Pas d'information concernant l'alignement à la Taxonomie des sociétés investies par le fonds de Capital Investissement.
Total des encours gérés par Keys REIM	1 326 582 024 €	53 000 000 €	4,0%	-

Déploiement de la stratégie

Stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris

L'Accord de Paris a pour objectif de limiter le réchauffement climatique à un niveau bien inférieur à 2 degrés Celsius - de préférence - à 1,5 degré Celsius, par rapport au niveau préindustriel. Keys REIM est résolument engagée à contribuer à la feuille de route définie par la France pour lutter contre le réchauffement climatique. Keys REIM entend y prendre part de manière concrète en ciblant le parc immobilier de plus de 300 000 m² gérés par le groupe.

Réduire les consommations d'électricité est un enjeu prioritaire au cœur des préoccupations réglementaires. Les objectifs de réduction des consommations de -40% d'ici 2030 conformément aux obligations du Décret Tertiaire en France sont ambitieux et il est nécessaire de s'inscrire dès aujourd'hui dans cette trajectoire de réduction des consommations mais également de décarbonation du parc immobilier tertiaire.

Etat des lieux

Consommation d'énergie :

En 2022, la consommation moyenne des actifs immobiliers en exploitation de nos fonds ouverts à la collecte s'établissait à 322 KwhEP/m². A titre de comparaison la consommation d'un immeuble de bureau en France s'élève à 265 KwhEP/m² et à 482 KwhEP/m² pour les commerces en France d'après l'index Deepki⁴

Émissions de Gaz à effet de serre :

En 2022, les émissions moyennes des actifs immobiliers en exploitation de nos fonds ouverts à la collecte s'établissaient à 16 KgeqCO₂/m². Les émissions de gaz à effet de serre reportées sont celles associées aux consommations d'énergie dans le bâtiment. A titre de comparaison les émissions de gaz à effet de serre en France s'élèvent à 12 kgCO₂/m²/an pour les bureaux et à 16 kgCO₂/m²/an pour les commerces en France d'après l'index Deepki.

La disposition des données d'émissions de CO₂ induites par l'exploitation des bâtiments est une information cruciale. L'alignement des émissions de CO₂ dans une trajectoire bas-carbone permet de lutter contre le réchauffement climatique.

Réduction des consommations d'énergie :

94% des actifs immobiliers gérés par Keys REIM sont concernés par les objectifs de la loi ELAN en matière de réduction des consommations d'énergie dans le cadre du Décret Tertiaire. Le Décret Tertiaire impose la réduction de la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire en France. Il fixe des objectifs ambitieux et des échéances précises :



⁴ www.index-esg.com/fr

Rénovation du parc immobilier :

Keys REIM est engagée au travers de ses activités dans la rénovation du parc immobilier pour repositionner des actifs immobiliers et les aligner avec les standards du marché en termes de construction. L'amélioration du parc immobilier existant est un enjeu essentiel puisque le taux de renouvellement du parc immobilier tertiaire par la construction de nouveaux bâtiments est seulement d'1% par an d'après le Cerema⁵. Si les nouvelles constructions sont alignées avec les standards de la réglementation en matière de performance environnementale, l'enjeu pour le secteur de l'immobilier revient aussi et surtout à rénover le parc existant. Afin de le rendre plus sobre et durable, des actions de rénovations et de restructuration permettent de mettre aux normes l'isolation du bâtiment et de remplacer les équipements techniques notamment de production de chauffage, la climatisation ou l'éclairage.

En 2021, Keys REIM a engagé plus de 30 millions d'euros pour des projets de rénovation d'actifs immobiliers. Au total, sur les projets de rénovation en cours et portés par Keys REIM, c'est plus de 267 millions d'euros qui seront engagés dans des projets de rénovation du parc immobiliers européens.



Certification environnementale pour les phases de construction ou de rénovation :

L'application de certifications environnementales⁶ à la construction permet d'optimiser les performances du bâtiment, d'adapter des principes constructifs exigeants et d'intégrer les grands enjeux de la construction comme le bioclimatisme, l'économie circulaire ainsi que la sobriété énergétique et carbone. **45%** des actifs immobiliers du patrimoine sous gestion de Keys REIM disposent d'une telle certification. Certaines opérations en construction devront atteindre un niveau d'excellence attesté par une démarche de certification. A titre de comparaison, d'après le baromètre de la performance énergétique et environnementale 2021 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, 14,2% des immeubles de bureaux en France disposent d'une certification en construction ou en rénovation.

⁵ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

⁶ Ces certifications comme le Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM), le Haute Qualité Environnementale (HQE) ou le Bâtiment Durable Méditerranéen - Les certifications environnementales, qui concernent tant les projets neufs ou de rénovations - mesurent la prise en compte des impacts d'un bâtiment sur l'environnement ainsi que les moyens mis en œuvre pour les réduire.



Objectifs d'amélioration de notre impact environnemental et social

Keys REIM entend contribuer aux objectifs environnementaux prioritaires de la Commission Européennes en accord avec les objectifs du Pacte vert pour l'Europe et l'objectif de neutralité climatique d'ici 2050 que sont :

- L'atténuation du changement climatique ;
- L'adaptation au changement climatique.

Les objectifs que la Société tend à poursuivre sont la baisse des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre des actifs du portefeuille en exploitation. Ces objectifs sont également poursuivis au regard :

- du repositionnement d'actifs obsolètes vers la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre grâce à leur rénovation ;
- de l'acquisition d'actifs neufs alignés avec les meilleures pratiques en matière de sobriété énergétique et carbone.

Pour les différentes typologies d'actifs immobiliers investis, il est prévu les objectifs suivants :

Pour les bâtiments en exploitation. – L'objectif poursuivi est la réduction des consommations d'énergie par rapport à une année de référence permettant d'atteindre les objectifs des Accords de Paris ou atteinte d'une consommation d'énergie sous un seuil adapté à la typologie de l'actif et compatible avec les objectifs des accords de Paris.

Pour les bâtiments neufs ou en construction (PC déposé après 2022). – Les objectifs sont d'être en conformité avec les exigences locales pour les Nearly Zero Emissions Buildings - permettant d'inscrire le bâtiment dans une trajectoire bas carbone ou l'atteinte une fois l'actif en exploitation d'une consommation d'énergie sous un seuil adapté à la typologie de l'actif et compatible avec les objectifs des accords de Paris.

Pour les bâtiments en restructuration. – Les objectifs sont de réduire les consommations de - 30% par rapport à l'état initial du bâtiment ou l'atteinte une fois l'actif en exploitation d'une consommation d'énergie sous un seuil adapté à la typologie de l'actif et compatible avec les objectifs des accords de Paris.

L'alignement de la trajectoire carbone des fonds d'actifs immobiliers avec les objectifs des accords de Paris sera évalué. La méthodologie du CRREM⁷ sera privilégiée.

Stratégie d'alignement « biodiversité »

La préservation de l'environnement et de la biodiversité est un enjeu fondamental. Il porte avant tout sur la préservation des écosystèmes.

Keys REIM entend prendre part à ce défi en :

- Contribuant à un objectif de zéro artificialisation nette en préférant les projets de rénovation ou de construction dans des zones urbaines et périurbaines (hors sols naturels, agricoles ou forestiers) ;
- Intégrant la nature et la végétalisation au projet de construction ou de rénovation pour atténuer l'impact du secteur sur l'érosion des écosystèmes ;
- S'assurant que les espaces végétalisés soient gérés de manière durable - sans produits phytosanitaires notamment.

L'artificialisation des sols est définie comme **la disparition des sols naturels, forestiers ou agricoles au profit d'installations humaines qui les rendent imperméables (routes, bâtiments, etc.)**. Le taux de croissance de l'artificialisation est 3,7 fois plus important que la croissance de la population française depuis 1981 d'après l'ADEME.

Comme indiqué dans l'étude par Curiosity Is Keys [Objectif « Zéro Artificialisation Nette » - Enjeux de l'artificialisation des sols pour les investisseurs immobiliers](#) – les conséquences de la raréfaction des sols naturels sont multiples :

- Destruction de la biodiversité et réduction des services rendus par la faune et la flore ;
- Perte de capacité agricole ;
- Accélération du réchauffement climatique par la perte de la capacité des sols à stocker le carbone – et le processus d'artificialisation lui-même libère de fortes quantités de carbone lors du décapage superficiel des sols riches en matière organique.
- Amplification des risques d'inondations
- Pollution des sols, des eaux et de l'air : absorption quasi nulle des particules polluantes.
- Risque d'îlots de chaleur en ville.

⁷ Carbon Risk Real Estate Monitor - Le CRREM est un outil d'analyse de risque de la non-adaptation des portefeuilles immobiliers aux objectifs de décarbonation fixés à la suite des Accords de Paris

Contribution à un objectif de réduction de l'artificialisation des sols



Contribution à un objectif d'atténuation de l'impact de l'immobilier sur la biodiversité avec l'inclusion de dispositifs favorisant la présence de la végétation dans les projets immobiliers

Exemple d'action d'atténuation de l'impact des projets immobiliers sur la biodiversité : Le label BiodiverCity

Le label BiodiverCity est un concept qui vise à promouvoir et à certifier les projets immobiliers et urbains qui intègrent la biodiversité dans leur conception, leur construction et leur gestion. Il s'agit d'une approche visant à concilier le développement urbain avec la préservation et la promotion de la biodiversité.

Les critères d'attribution du label BiodiverCity évaluent la présence d'espaces verts, l'utilisation de pratiques de construction durables, l'intégration de toits végétalisés, la plantation d'espèces locales, la gestion des eaux pluviales, la création de corridors écologiques, la promotion de la biodiversité auprès des résidents et des utilisateurs, et la surveillance régulière de la faune et de la flore. Il impose le recours à un écologue pour toute la phase de conception et de construction.

Une de nos opérations actuellement en développement à Toulouse intègre à son cahier des charges le référentiel du label BiodiverCity. Le programme intègre notamment :

- Des espaces verts en pleine terre sur plus de 1 400m²,
- Des toitures végétalisées sur plus de 300 m²,
- Des espaces paysagés et des terrasses aménagées,
- Une sélection d'espèces faite par un écologue respectant les écosystèmes locaux.

Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Cartographie des risques de durabilité




S'agissant **des risques de durabilité**, la Société de gestion identifie trois risques principaux :

Les risques physiques résultant de dommages provoqués par des catastrophes naturelles ou phénomènes météorologiques. Il s'agit **de risques physiques liés aux changements**

climatiques affectant la qualité des bâtiments. Plusieurs de ces dommages liés aux changements climatiques sont identifiés tels que :

Aléas	Impact de l'aléas en termes de risques
Vagues de chaleur	Elles dégradent le confort thermique dans le bâtiment et endommagent les réseaux.
Sécheresse	Elles augmentent le risque de dégradation de structures et, à proximité de forêts, exposent le bâtiment à des risques d'incendies.
Retrait et gonflement des argiles	Ils dégradent les structures des constructions à fondations superficielles ou réseaux enterrés.
Inondations	Elles peuvent affecter le bâti par des infiltrations d'eau dans les murs ou l'endommagement des réseaux en sous-sol.
Submersions marines et érosion côtière	Elles peuvent affecter les bâtiments à cause d'infiltrations d'eau dans les matériaux, d'endommagement de la structure et des réseaux. Elles sont souvent accompagnées de tempêtes, ce qui amplifie les dégâts sur les bâtiments.

La prise en compte de ces risques climatiques physiques permet d'apprécier la vulnérabilité d'un actif à ces risques à partir de la localisation de l'actif et de ses caractéristiques.

	1 Evaluation des risques d'exposition	Selon l'emplacement du bien immobilier, les risques auxquels il est exposé varient. Les événements climatiques ne sont pas les mêmes selon les régions, suivant la topographie et l'environnement immédiat.
	2 Appréciation de la sensibilité du bâtiment	Le bâtiment est plus ou moins sensible aux aléas climatiques et aux événements météorologiques selon ses caractéristiques de construction et choix d'occupation.
	Analyse de la vulnérabilité	L'analyse croisée du risque d'exposition du bien et de la sensibilité du bâtiment permet d'évaluer la vulnérabilité aux différents aléas.

Les risques de responsabilité - Les normes environnementales sont nombreuses, la Société de Gestion doit s'y conformer et anticiper l'évolution du cadre réglementaire applicable. Les risques de responsabilité sont essentiellement liés au non-respect des exigences du cadre réglementaire en matière de durabilité. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit si des sanctions visaient la Société de Gestion.

Les risques de transition - Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition de la Société Civile aux évolutions induites par la transition vers une économie écologique et bas-carbone. Les risques de transition comprennent les conséquences financières des risques relatifs à la mise en place de politique climatique, aux litiges ou au risque juridique, aux nouvelles technologies et aux changements du marché.

Les risques de transition sont caractérisés par une incertitude sur la nature de la trajectoire bas-carbone (i.e. la trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui restructure

l'économie) et une incertitude plus « habituelle » sur les modalités de mise en œuvre opérationnelle de cette trajectoire en termes économiques et sociaux.

La prise en compte de ces risques est primordiale pour maîtriser les risques de détérioration de la performance financière des actifs à travers la réduction du risque de crédit, du risque de liquidité et du risque de marché pour la Société de Gestion.

La Société de Gestion à travers sa politique de gestion des risques de durabilité juge notamment le potentiel d'adaptation et d'atténuation de ces actifs au changement climatique. Ces derniers étant les deux voies indispensables pour réduire les risques que génère le changement climatique.

La Société de Gestion intègre ces enjeux dans sa stratégie en effectuant un travail de veille, de recherche et de prototypage. La durabilité des investissements tient compte de la capacité de la Société de Gestion à détecter dès aujourd'hui ce que seront les modes de vie immobiliers futurs et à anticiper les grands phénomènes sociétaux, économiques et climatiques qui façonnent ses actifs au cours du temps.

Atténuation du changement climatique

L'atténuation du changement climatique désigne selon l'ADEME la contribution d'une activité à la stabilisation des concentrations de gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère à un niveau qui empêche toute perturbation anthropique dangereuse du système climatique. D'après l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), il s'agit d'activités permettant :

- de réduire ou limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
- de préserver les puits de carbone (ex. forêts et sols).

Adaptation au changement climatique

L'adaptation au changement climatique désigne d'après l'ADEME la contribution d'une activité permettant de limiter les impacts négatifs du changement climatique et d'en maximiser les effets bénéfiques. D'après le Conseil économique pour le développement durable (2012), ces actions d'adaptation peuvent concerner :

- nos modes d'organisation ;
- la localisation de nos activités ;
- les techniques que nous employons.

Exemple d'actions adaptatives mise en œuvre par Keys REIM pour réduire l'exposition aux aléas climatiques

BORDEAUX :

utilisation d'une peinture réfléchive confectionnée à base de 10% de poudre de coquilles d'huîtres sur le toit des halles de Bacalan !

- Un toit blanc contre les fortes températures estivales et les vagues de chaleur auxquelles sont exposées les halles, lieu de vie de plus de 1 000 m² devenu incontournable dans la gastronomie bordelaise.
- La solution permet de gagner jusqu'à 10°C à l'intérieur en été.



© Crédit photo : Laurent Theillet /« Sud Ouest »

Etude des risques en matière de durabilité

Chaque nouvelle acquisition pour les actifs immobiliers intègre une analyse du risque de durabilité via l'analyse de vulnérabilité décrite ci-dessus et qui vise à estimer la vulnérabilité de l'actif aux 4 aléas suivants : les vagues de chaleur, les sécheresses, les inondations et les submersions marines. Un indice de vulnérabilité sur cinq est estimé en fonction de l'exposition de l'actif à l'aléa en fonction du risque d'exposition de l'immeuble et de l'appréciation de la sensibilité du bâtiment. Un risque élevé s'élève à 5 quand l'absence de risque s'établit à 1. La cartographie des risques par aléas climatiques s'appuie sur des bases de données en libre accès, spécifiques aux différents aléas. Cette cartographie est réalisée sur la base du scénario RCP 8.5 du GIEC et pour la période 2020 à 2100. Les scénarios RCP (Representative Concentration Pathway) sont des scénarios de modélisation climatique qui ont été établis par le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) pour son cinquième rapport, AR5, paru en 2014.

Cette analyse est couplée d'une prise en compte :

- des risques sociaux comme le risque sanitaire ;
- des risques de responsabilité comme les risques réputationnels ;
- des risques de transition comme les risques liés aux réglementations en matière de changement climatique.

Le niveau de risque estimé par l'équipe acquisition peut être faible, modéré, élevé ou très élevé.

En 2022 et en 2021, 100% des nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers ont intégré une étude des risques en matière de durabilité avec un focus sur les risques climatiques physiques.



L'analyse des risques en matière de durabilité conduit notamment à un indice de vulnérabilité spécifique à l'exposition aux aléas climatiques. Ainsi, l'exposition moyenne des nouvelles acquisitions immobilières en 2022 s'élève à 3,25/5 pour les aléas : vagues de chaleur, sécheresse - retrait - gonflement des argiles, inondations et submersions marines.

