



LBP

RAPPORT LOI
ÉNERGIE
CLIMAT
ARTICLE 29

NA | EU | AP

Image © Axel Schmies

This document is intended exclusively for professional clients.

Ce rapport couvre 100% des actifs du portefeuille.

1. STRATEGIE D'ALIGNEMENT DE LBP SUR L'ACCORD DE PARIS

La totalité des actifs du fonds respecte la Stratégie National Bas Carbone française et des différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique, notamment le décret tertiaire, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000m². L'objectif est de réduire de 40% les consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010.

Cet objectif fixé en 2020 s'applique aussi pour le portefeuille LBP aux immeubles non tertiaires. Il correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m²

Chiffres par typologie :

LBP : 30% en moyenne de réduction sur le portefeuille suivi par rapport aux années de référence.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés et ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'asset management, en y associant les Property Managers. Ce travail est réalisé sous le contrôle du fund manager et fait l'objet d'un reporting aux investisseurs.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles est réalisé à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques. Une partie du portefeuille d'actifs est déjà suivi, l'objectif fixé est d'équiper tous les actifs de systèmes de suivi des consommations énergétiques d'ici à 2025 pour les immeubles tertiaires de plus de 1000m² situés en France.

Pour la totalité des actifs du fonds les émissions de GES sont calculées annuellement, à l'aide d'outils de suivi des consommations énergétiques, avec l'aide des PM pour la collecte des consommations, et de consultants extérieurs spécialisés pour les calculs. Le calcul est réalisé sur les scopes 1 et 2 et 3, en intégrant les consommations énergétiques des locataires, pour tous les immeubles.

Des plans d'actions permettant de réduire les émissions de GES des immeubles les plus émissifs sont définis, incluant le recours aux énergies renouvelables, l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce à la réalisation d'audits énergétiques, et ce dès l'acquisition des actifs.

Objectifs du fonds :

- Réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants d'ici à 2030
- Réaliser des études de faisabilité quand cela est pertinent en vue de l'installation de panneaux photovoltaïques sur 100% des immeubles

2. STRATEGIE D'ALIGNEMENT DU PORTEFEUILLE LBP AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

Le portefeuille LBP inclut la biodiversité dans ses priorités conformément aux engagements de CNP en la matière. Cela se concrétise dans une démarche consistant à « Eviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité du portefeuille. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

C'est pourquoi, au niveau du portefeuille LBP a été défini une stratégie biodiversité applicable à la totalité du portefeuille.

Dans cette stratégie sont définis des indicateurs de suivi, par exemple haies champêtres, inclusion de clauses écologiques dans les contrats de maintenance, dispositifs d'accueils de la faune, équipements pour rendre service aux occupants autour de la biodiversité, avec des objectifs associés utilisables à l'acquisition, en gestion et vis-à-vis des locataires.

Le portefeuille LBP a une démarche proactive en faveur de la biodiversité qui fait partie du projet Innov 2029 visant à développer la quantité et la qualité des espaces verts des actifs quand cela est possible.

Ce projet pilote permet de déployer plus largement des solutions en faveur de la biodiversité avec les outils méthodologiques et les prestataires identifiés.

Le portefeuille LBP est géré en cohérence avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992, notamment en respectant les principes ci-dessous :

- La conservation de la biodiversité ;
- L'utilisation durable de ses éléments ;
- Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques.

La gestion s'appuie également sur la stratégie nationale Biodiversité.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Art 5 Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations, OID, Orée. En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, proposer des améliorations, réaliser des études d'impact...

Des coopérations se mettent également en place avec les pouvoirs publics à travers l'AFILOG pour les entrepôts et la signature d'une charte en faveur de la biodiversité avec le gouvernement français en juillet 2021

Art 6 Mesures générale en vue de la conservation et de l'utilisation durable

Elaboration et proposition aux investisseurs de stratégies biodiversité spécifiques, par fonds.

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion en exploitation dans les contrats d'entretiens intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction dans les référentiels de certification.

Art 7 et 8 Conservation et surveillance

Selon les résultats des études d'impact réalisés sur les sites à enjeux majeurs, mise en œuvre des recommandations.

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'audit biodiversité ou d'étude écologie.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation et de la stratégie biodiversité le cas échéant.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves, la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique, l'obtention d'un label biodiversité
- pour les immeubles existants, l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipement d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts

Art 12 Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

Le label BiodiverCity innovant créé en 2013, sera mis en œuvre sur certains projets, notamment en logistique. Le label BiodiverCity®, est le premier label international pour la prise en compte de la biodiversité dans les projets immobiliers de construction et de rénovation. Il est porté par une association loi 1901 française, le CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier)².

Le label, adossé à un référentiel développé par des écologues spécialistes de la ville, permet de guider les porteurs de projets dans la prise en compte de la biodiversité et de mesurer l'engagement des porteurs du projet pour la biodiversité et les performances écologiques du projet, à travers 27 préoccupations et 72 objectifs, allant de l'architecture biophilique au bénéfice des usagers en passant par le diagnostic écologique du site.

La démarche BiodiverCity© est un cadre opérationnel utile pour les équipes travaillant sur des opérations immobilières. Des formations sont proposées aux équipes de gestion du portefeuille en matière de biodiversité.

Art 13 Education et sensibilisation

Des équipements permettant l'accès des locataires à la biodiversité sont mis en place.

Art 14 étude d'impact

Systématiquement réalisé pour les projets de constructions importants (entrepôts et gros tertiaires).

- a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques ;

Sur les projets neufs, de logistique le portefeuille respecte la charte Afilog qui implique pour les constructions neuves de :

- Privilégier les friches quand cela est possible
- De limiter l'imperméabilisation des sols

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions de sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnementale. Selon les cas des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

Le portefeuille réalise aussi des actions de lutte contre les espèces invasives, en intégrant cette obligation dans les contrats des sociétés de jardinage. L'intégration systématique de ces clauses fera l'objet d'un suivi par les équipes de gestion.

- b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation disclosure, taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

Indicateur de la réglementation taxonomie, notamment réalisation d'une étude par un écologue pour les constructions neuves, cela permet d'avoir un état des lieux initial et de définir un plan d'action en faveur de la biodiversité qui sera mis en œuvre en gestion.

Indicateur de l'audit ESG, qui constitue pour les immeubles existants un plan d'amélioration en gestion.

Les indicateurs du label Biodiversity pour les immeubles neufs ayant obtenu ce label ou équivalent.

Les indicateurs des certifications HQE et Breeam, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications

Les objectifs fixés au niveau du portefeuille sont les suivants :

- Construction neuves disposant d'espaces verts labellisés Biodiversity ou équivalent, 75% à 2025
- Certification environnementale HQE ou équivalent à minima pour 100% des constructions neuves à 2022
- Etude écologique pour 75% des projets neufs à 2025 disposant d'espaces verts
- Protection de la végétation existante lors des chantiers hors emprise des constructions et des voiries pour 100% des bâtiments à 2022
- Clauses écologiques dans 75% des contrats d'espace verts à 2025
- Equipements accueillant la biodiversité sur 75% des bâtiments à 2025
- Mise en place de haies champêtres sur 50% du linéaire du périmètre de la parcelle pour 75% des sites d'ici 2025
- Reporting biodiversité aux investisseurs dès 2022

Ces objectifs ont été fixés en 2022.

3. INTEGRATION DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

Des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles, pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'étude extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les mesures réalisées dans les immeubles.

En gestion, la mise en œuvre des plans d'action sur les actifs et la réalisation des actions planifiées lors des études permettent de réduire les impacts significatifs :

- Techniques
- Energétiques/Carbone/Transition
- Environnementales
- Climat
- Biodiversité

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition.

- Monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion.
- Installation de systèmes de comptage à télérelève

Réduction des risques climatiques physiques, par la réalisation d'étude climatique et d'audit résilience, permettant de définir des plans d'actions pour réduire la vulnérabilité des immeubles aux aléas climatiques prévisionnels.

Réduction des risques liés à la biodiversité, à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux,
- leur gravité
- leur probabilité
- leur fréquence,
- leurs impacts financiers
- leurs coûts de remédiation

L'étude climatique est basée sur les scénarios prévisionnels les plus probables du GIEC, selon un horizon temporel de 10 à 20 ans. Les données du climatologue sont notamment celles de la NASA, de Météo France et de Copernicus.

Les études climatologiques sont réalisées par un climatologue réputé, spécialisé dans l'évaluation des risques physiques causés par le dérèglement climatique.

Les objectifs du portefeuille sont :

- La réalisation d'audit de conformité Hygiène Sécurité et environnement tous les 3ans
- La réalisation systématique à l'acquisition d'une étude des risques environnementaux
- La certification environnementale de 100% des actifs neufs du portefeuille et des grosses rénovations
- La réalisation d'une étude climatique sur 100% des acquisitions et des projets de grosses rénovations en 2022
- La réalisation d'audit résilience en cas de risques matériels identifiés sur 100% du portefeuille d'ici à 2025