



RESIDYS

RAPPORT LOI
ÉNERGIE
CLIMAT
ARTICLE 29

NA | EU | AP

Image © Axel Schmlies

This document is intended exclusively for professional clients.

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

RESIDYS a été créé en 2017 par AEW. Il s'agit désormais d'un portefeuille de 30 actifs résidentiels qui dépassera les 600 M€ une fois les immeubles en construction achevés. Tous les biens sont situés en France, principalement en région parisienne. La période d'investissement s'est officiellement terminée en décembre 2021 cependant 3 acquisitions sont encore en cours de finalisation.

La totalité des actifs du fonds respecte la Stratégie Nationale Bas Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment la réglementation thermique (RT2012). La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeq CO2/m² ou la teq CO2

En 2020 le fonds a constaté une augmentation des émissions de GES par rapport à 2019 de 1,4% sur les scopes 1 et 2, et une diminution de 5,5% du scope 3.

Les émissions étaient de :

- Scope 1: 126,2teq CO2
- Scope 2: 23,1teq CO2
- Scope 3: 386,5teq CO2

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 anticiper les axes d'amélioration. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés et ils sont mis en œuvre en gestion par la direction technique, le property management (PM) et l'asset management. 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 de la totalité du portefeuille à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé. Un objectif a été fixé d'équiper tous les actifs de systèmes de suivi des consommations énergétiques d'ici à 2025 pour les immeubles.

RESIDYS calculera les émissions de GES annuellement, à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques et à l'aide des PM et de consultants extérieurs spécialisés. Ce 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, notamment par le recours aux énergies renouvelables, et à travers 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 10% par rapport à 2018, la consommation énergétique des parties communes des immeubles existants d'ici à 2030.
- Réduire de 10% par rapport à 2018, les émissions de gaz à effet de serre des parties communes des immeubles existants d'ici à 2030
- Mettre en place des luminaires basses consommations sur 100% des parties communes des immeubles d'ici à 2025
- Acheter de l'énergie d'origine renouvelable sur 100 % des immeubles d'ici à 2025
- Mettre en place des systèmes de suivi des consommations d'eau sur 100% du portefeuille d'ici à 2025 afin de réduire les consommations et identifier les fuites.

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

RESIDYS inclut la biodiversité dans ses priorités comme l'indique sa politique ISR qui prévoit d'évaluer et d'anticiper les éventuels risques à l'environnement naturel. Cet objectif se concrétise dans une démarche consistant à « Eviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité de notre activité. 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, RESIDYS a défini une stratégie biodiversité applicable à la totalité du portefeuille.

Dans cette stratégie, sont pris en compte 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.

RESIDYS a une démarche proactive en faveur de la biodiversité visant à développer la quantité et la qualité des espaces verts des actifs quand cela est possible.

.

Le fonds agit 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.

Elle 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...

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 réalisées 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, étude de faisabilité en vue de la création d'espaces verts et mise en œuvre quand cela est possible
- 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.

Des formations sont proposées aux équipes du fonds et de l'asset management en matière de biodiversité.

Art 13 Education et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires, sont mis en place, ainsi que des actions de sensibilisation des occupants.

Art 14 étude d'impact

Systematiquement réalisé pour les constructions neuves.

- 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 ;

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 environnemental. Selon les cas, des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion.

RESIDYS 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.
L'indicateur retenu est celui de la réglementation Disclosure, à savoir le taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible
D'autres indicateurs peuvent être suivis, notamment les indicateurs des certifications HQE et Breeam, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

Les objectifs fixés au niveau du fonds sont les suivants :

- *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*
- *Reporting biodiversité aux investisseurs dès 2022*

Ces objectifs ont été fixés en 2019.

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 ont différentes sources, elles peuvent être :

- Produites par des bureaux d'étude extérieurs que nous avons missionnés,
- Issues de bases de données de place,
- Issues de documents transmis par les vendeurs,
- Ou issues des appareils de mesures situés dans les immeubles pour les consommations de fluides,

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 télérélevé

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.

RESIDYS travaille avec un climatologue réputé, spécialisé dans l'évaluation des risques physiques causés par le dérèglement climatique.

Les objectifs du fonds sont :

- *La réalisation d'une étude climatique sur 100% du portefeuille en 2022*
- *La réalisation d'audit résilience en cas de risques matériels identifiés sur 100% du portefeuille d'ici à 2025*
- *L'utilisation de matériaux faiblement émissif classés A+ ou A*