

Immobilier



Edition 2021

La politique d'engagement d'Amundi Immobilier

La confiance
ça se mérite

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Sommaire :

1.	L’engagement d’Amundi Immobilier	2
2.	La gouvernance d’Amundi Immobilier	2
2.1.	Moyens internes pour le déploiement de la politique d’engagement.....	2
2.2.	Moyens externe	3
2.3.	Cartographie des principales parties prenantes d’Amundi Immobilier	3
2.4.	Sphère sociale	4
2.5.	Sphère économique.....	4
2.6.	Sphère immobilière	5

1. L'engagement d'Amundi Immobilier

En tant que **gestionnaire engagé depuis 2010** au sein de son secteur d'activité pour le développement de l'approche ESG, Amundi Immobilier se distingue comme **un acteur moteur dans la profession** pour l'intégration et l'application des critères ESG dans la gestion de ses fonds et l'ensemble de ses pratiques.

Amundi Immobilier, filiale à 100% d'Amundi Groupe, par sa démarche d'engagement a mis en œuvre une politique d'Investissement Responsable qui reprend chacun des trois grands piliers que sont l'Environnement, le Social et la Gouvernance.

Pour se donner les moyens d'atteindre ses objectifs en termes de performance ISR¹ dans la gestion de ses fonds et de ses pratiques, Amundi Immobilier construit un dialogue continu avec ses différentes parties prenantes et s'appuie sur une gouvernance interne engagée. Amundi Immobilier attache une importance particulière à :

- **La construction d'une relation de confiance avec ses locataires** pour faciliter l'utilisation optimale des actifs et garantir leur satisfaction
- **Son engagement** auprès de ses prestataires et fournisseurs de services afin d'améliorer leurs pratiques ESG.

2. La gouvernance d'Amundi Immobilier

2.1. Moyens internes pour le déploiement de la politique d'engagement

L'équipe ESG composé de la Responsable de la gestion des actifs et de la politique ISR, d'un analyste ISR et d'un alternant ISR, est responsable de la formalisation et la mise en pratique de la politique ISR d'Amundi Immobilier et de la mise en œuvre de la politique d'engagement auprès des prestataires.

Pour ce faire, elle adresse la charte fournisseur à l'ensemble de ses prestataires et s'assure que tous y adhèrent. Elle est également responsable de l'évaluation des prestataires qui est réalisée suite à la transmission du questionnaire associé à l'ensemble de ses prestataires principaux.

L'équipe ESG s'implique auprès des Property Managers (PM)² dans le but de contribuer à l'amélioration de leurs pratiques ESG. L'équipe ESG est également en charge du suivi des différents indicateurs relatifs aux actions décrites ci-dessus (adhésions à la charte fournisseur ; réalisation de la notation ; nombre de rendez-vous pris avec les PM). Enfin, l'équipe ESG réalise les différents reportings relatifs aux thématiques ESG (rapports annuels ; GRESB³ ; reporting d'investisseurs ; etc.)

¹ Investissement Socialement Responsable

² Property Manager ou « PM » : « Le property manager assure la gestion locative et technique, ainsi que le suivi administratif et juridique de biens immobiliers dans le cadre des mandats confiés par le propriétaire. Il a en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée. » Source : <https://www.apec.fr/tous-nos-metiers/gestion-finance-et-administration/property-manager.html>

³ Le GRESB se définit comme le comparateur international des performances ESG des actifs « réels ».

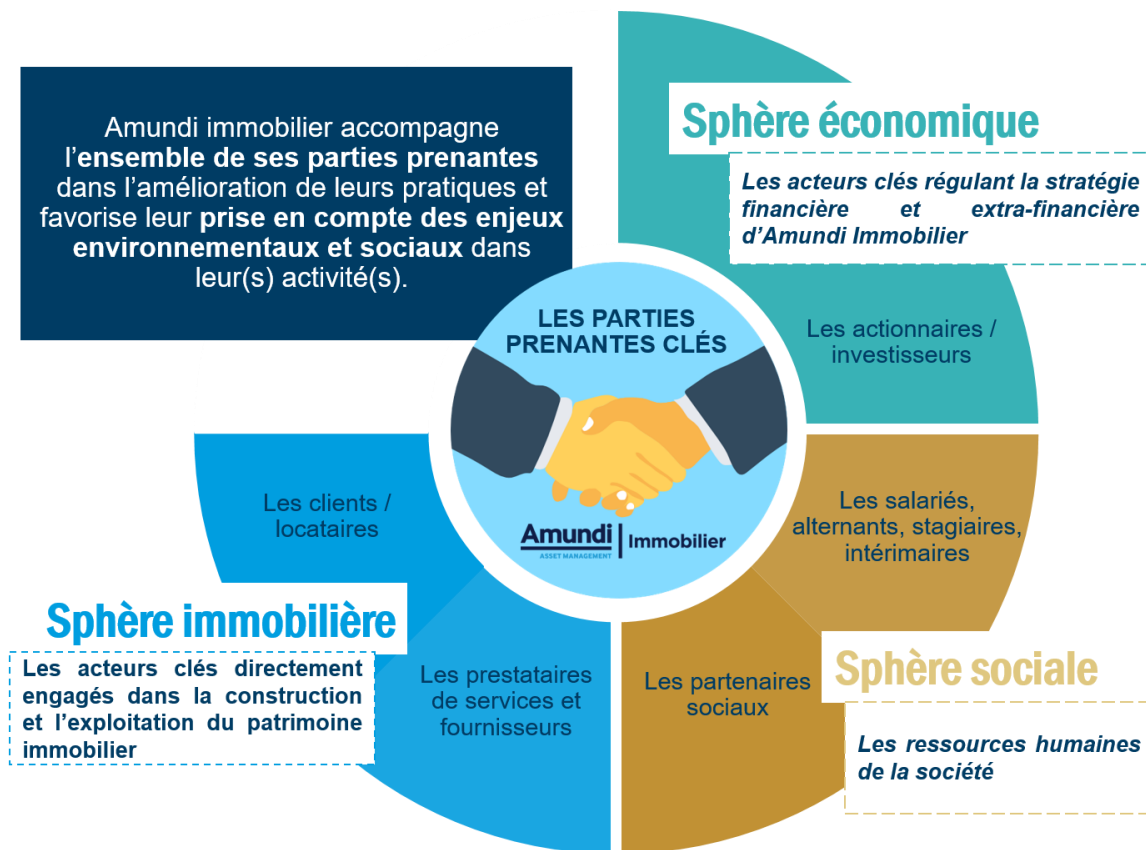
2.2. Moyens externe

Amundi Immobilier s'appuie sur la société Sinteo⁴ dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique d'engagement notamment sur la réalisation des reportings extra-financiers (GRESB, rapport annuel) et la collecte des données associées. Sinteo s'implique également fortement auprès des locataires au cours de ses missions de certifications et d'audits ISR.

2.3. Cartographie des principales parties prenantes d'Amundi Immobilier

Amundi Immobilier porte une attention particulière aux relations nouées avec ses différentes parties prenantes et veille à prendre en compte leurs attentes et leurs contraintes notamment en matière de politique ESG.

Ainsi, ces enjeux ont été formalisés sous la forme d'une cartographie des parties prenantes clés sélectionnées parmi 3 grandes sphères : économique, immobilière, sociale.



⁴ Sinteo est une société indépendante de conseil et d'ingénierie spécialisée en efficacité énergétique et gestion environnementale de bâtiment créée en 2007 et comptant 65 collaborateurs. Le cabinet conseille plus de 200 clients dans l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur parc immobilier et la réduction de leur empreinte carbone.

2.4. Sphère sociale

La sphère sociale désigne les ressources humaines internes d'Amundi Immobilier.

2.4.1 Les collaborateurs : salariés, alternants, stagiaires, intérimaires

Amundi Immobilier souhaite favoriser le développement individuel et collectif de ses collaborateurs, au service de la performance de l'entreprise en s'inscrivant dans le cadre du Projet Humain du groupe Crédit Agricole.

Pour en savoir plus se référer au rapport annuel de Amundi : <https://le-groupe.amundi.com/>

2.4.2 Les partenaires sociaux

La politique sociale du groupe Amundi vise un dialogue constructif avec les différentes instances représentatives du personnel.

Pour en savoir plus se référer au rapport annuel de Amundi : <https://le-groupe.amundi.com/>

2.5. Sphère économique

La sphère économique désigne les acteurs clés régulant la stratégie financière et extra-financière d'Amundi Immobilier.

2.5.1 Les initiatives de place

Amundi Immobilier est activement présent depuis 2010 au sein de différents groupes de travail de place dédiés à la réflexion sur l'Investissement Socialement Responsable (ISR) tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable et l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Pour en savoir plus se référer à la charte d'Investissement Responsable d'Amundi Immobilier : <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>

2.5.2 Les investisseurs

Amundi Immobilier prône la transparence auprès de ses investisseurs en mettant à disposition plusieurs reporting :

- **Le Rapport annuel** : qui est réalisé au niveau des fonds. Il donne une présentation complète des comptes, des évolutions sur un an, des perspectives attendues et des plans d'actions à court terme (un an) et à moyen terme (5 ans), couvrant en particulier la stratégie globale du fonds, le programme d'investissement incluant les travaux à réaliser, la politique de distribution du fonds, l'évolution des encours, etc. Ce reporting peut, selon la stratégie de chaque fonds, intégrer une partie extra-financière qui reprend l'engagement du fonds pour une finance responsable.

- **La notation GRESB** : est une évaluation extra-financière internationale qui s'est rapidement imposée comme la référence du secteur immobilier. Cette évaluation porte sur la démarche ESG des fonds à travers des critères très spécifiques. Certains fonds d'Amundi Immobilier s'inscrivent dans cette évaluation.
- **Disponibilité des données relatives à l'article 173 – VI14** : cet article favorise la publication d'informations de la part des sociétés de gestion de portefeuilles et de certains investisseurs institutionnels sur les modalités de prise en compte des critères relatifs aux objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leurs politiques d'investissements et de gestion des risques. Dans ce cadre, Amundi Immobilier s'engage à fournir les informations nécessaires à la bonne réalisation de ce devoir de transparence de la part de ses investisseurs.

L'ensemble de ces rapports permettent aux investisseurs de mieux appréhender les implications et les résultats financiers et extra – financiers d'Amundi Immobilier.

Il existe également une **Charte d'investissement responsable disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier à destination des investisseurs**, la démarche d'investissement responsable y est précisée.

2.6. Sphère immobilière

2.6.1 Les locataires

Amundi Immobilier est engagé auprès de ses locataires afin de satisfaire les utilisateurs de l'immeuble. La création et le maintien d'une relation durable entre bailleur et locataire sont primordiaux pour favoriser une utilisation optimale de l'immeuble par les usagers.

Plusieurs actions sont mises en place :

- **Un outil d'audit** reposant sur la base d'un questionnaire. Le locataire peut apporter son aide pour remplir ce questionnaire durant l'audit du site et en fournissant les documents demandés (ex : audit énergétique et consommations énergétiques et eau). Cette analyse permet d'obtenir une notation sur 100. Cette évaluation permet d'identifier les forces et faiblesses du bâtiment pour pouvoir déployer d'éventuelles mesures d'amélioration.
- La distribution d'**un guide « éco-gestes » pour les locataires**. Ce guide permet de sensibiliser les utilisateurs des bâtiments tertiaires sur les gestes à appliquer pour limiter leurs impacts environnementaux.
- **La certification et la labélisation des actifs** permettent également de prendre en compte les attentes des locataires. En effet, ces types de démarches environnementales permettent :
 1. **De réduire les consommations d'eau et d'énergies** : réduction des coûts
 2. **De renforcer l'image de marque des locataires** en les impliquant dans une démarche environnementale.

Certaines certifications et labels demandent ainsi une implication totale du locataire pour leur réussite. Le locataire doit pouvoir être disponible pour les audits, assurer la bonne mise en œuvre des actions demandées et répondre aux différentes demandes du propriétaire. Ces démarches permettent également au locataire de remonter leurs besoins en termes d'amélioration de la performance environnementale et sociale du bâtiment.

2.6.2 Les Prestataires et fournisseurs de services

La politique d'engagement vis-à-vis des prestataires et fournisseurs est déclinée en trois axes :

- I. Les outils mis en place par Amundi Immobilier
 - a. La charte fournisseur
 - b. Le questionnaire d'évaluation fournisseurs
- II. L'engagement des prestataires principaux
 - a. Facility Manager⁵ et Promoteurs immobiliers⁶
 - b. Property Manager
- III. Le suivi des indicateurs

Illustration de la politique d'engagement avec les prestataires clés (PM, FM et Promoteurs)

Les trois prestataires clés (PM, FM et promoteurs) doivent désormais adhérer à la charte fournisseur pour conserver ou souscrire un nouveau contrat avec l'entreprise donneuse d'ordre, Amundi Immobilier.



Amundi Immobilier envoie aux trois prestataires clés un **questionnaire ESG spécifique de son métier**



A travers ce questionnaire Amundi Immobilier **évalue la politique ESG de ses prestataires** en leur **attribuant une note sur 20**



Collaboration continue entre les **prestataires et Amundi Immobilier** pour une amélioration de la note

2.6.2.1 Les outils mis en place par Amundi Immobilier

a. Présentation de la charte fournisseur

Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination de ses prestataires principaux qui a pour **but de sensibiliser et d'inciter à agir en faveur de l'environnement et de la société**. Les actions portées par cette politique se traduisent par un fort engagement de la part des sociétés de Property Management, Facility Management et de Promotion Immobilière.

⁵ Facility Manager ou FM : « Le facility manager prend en charge l'ensemble des services liés à la gestion d'un site. » Source : <https://www.apec.fr/tous-nos-metiers/services-techniques/facility-manager.html>

⁶ Promoteur immobilier : « personne, société qui assure et finance la construction d'immeubles. » Source : <https://dictionnaire.lerobert.com/definition/promoteur>

Ces trois acteurs cibles ayant une relation directe avec les immeubles, il a été jugé pertinent de les inclure dans une politique à fort engagement afin de diminuer, dans la mesure du possible, leurs impacts environnementaux et d'améliorer leur engagement sociétal.

Dans les faits, cette politique se traduit par la mise en place d'une charte fournisseur qui a été rédigée par l'équipe ESG d'Amundi Immobilier dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. L'ensemble des prestataires (PM, FM, Promoteurs) doivent adhérer à la charte fournisseur pour conserver ou souscrire un nouveau contrat avec l'entreprise donneuse d'ordre, Amundi Immobilier.

La charte fournisseur se base sur 11 principes qui reprennent les fondamentaux de la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), du secteur de l'immobilier :

- ❖ **Principe 1 : Respecter les droits humains fondamentaux** en respectant l'ensemble des obligations suivantes (extrait des principes du Pacte Mondial des Nations Unies) :
 - Obligation du respect des droits de l'Homme ;
 - Veiller à ne pas se rendre complice de violations des droits de l'Homme ;
 - Respecter la liberté d'association et reconnaître le droit à la négociation collective ;
 - Eliminer toutes les formes de travail forcé ou obligatoire ;
 - Abolir le travail des enfants.
- ❖ **Principe 2 : Supprimer toute forme de discrimination en matière de recrutement** et de gestion de carrière et veiller à assurer l'égalité entre les femmes et les hommes.
- ❖ **Principe 3 : Agir contre la corruption** sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les « pots-de-vin ».
- ❖ **Principe 4 : Déployer une politique d'achats responsables** qui assure notamment un contrôle de la chaîne d'approvisionnement impliquant une traçabilité des approvisionnements de matières premières et des achats d'équipements afin de veiller à ce que l'origine des biens, leurs modes d'extraction, de fabrication et de transports soient les plus respectueux de l'environnement et des droits humains.
- ❖ **Principe 5 : Contribuer au développement du territoire** dans lequel l'action s'inscrit et privilégier le recours à des entreprises locales.
- ❖ **Principe 6 : Promouvoir le recours au secteur adapté et protégé** ainsi qu'au secteur de l'insertion dans ses activités.
- ❖ **Principe 7 : Pour tous travaux**, remplacements ou interventions sur les actifs, favoriser des techniques de construction, des dispositifs et des **équipements respectueux de l'environnement et des personnes**.
- ❖ **Principe 8 : S'engager dans la recherche** et l'utilisation de solutions innovantes en faveur du respect de l'environnement et des considérations sociales.
- ❖ **Principe 9 : Prendre en compte** dans son activité **l'ensemble des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance** engendrés par celle-ci.
- ❖ **Principe 10 : Promouvoir les meilleures pratiques** au sein de son activité pour limiter les impacts négatifs de celle-ci sur l'environnement et les personnes.
- ❖ **Principe 11 : Mettre en place les indicateurs** nécessaires au bon suivi de la réalisation de l'ensemble de ces principes. L'objectif étant de pratiquer une démarche d'amélioration continue visant à s'améliorer sur l'atteinte de ces différents points.

La charte est accompagnée d'un questionnaire d'évaluation portant sur l'ensemble de ces principes.

b. Présentation du questionnaire d'évaluation fournisseurs

Le questionnaire a pour but d'évaluer l'approche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) portée par les parties prenantes clés et donne lieu à une notation sur 20.

Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il se compose de questions permettant d'éclaircir les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Le but de ce dernier n'est pas d'imposer des contraintes supplémentaires à ces différents acteurs mais bien de les accompagner dans la prise en compte des critères ESG soulignés dans la charte fournisseur. On retrouve par exemple les questions suivantes :

- **Question du Principe 3** : « Quel est le pourcentage de salariés formés aux politiques et procédures anti-corruption de la structure ? »
- **Question du Principe 4** : « Avez-vous formalisé une politique d'achats responsables ? »
- **Question du Principe 7** : « Dans le cadre des opérations de travaux, rénovation, restructuration ou démolition conduites pour le compte d'Amundi Immobilier, favorisez-vous l'introduction de vos déchets et matériaux dans les filières de l'économie circulaire ? »
- **Question du Principe 8** : « Déployez-vous des services au sein des actifs dans le but de favoriser le bien-être des utilisateurs ? »

A noter que les exemples de questions précédemment cités sont extraites du questionnaire à destination des sociétés de Property Management. Or, Amundi Immobilier a pris soin de proposer un questionnaire pour chaque corps de métier. Il y a donc deux autres questionnaires spécifiques adaptés aux sociétés de Facility Management et Promoteurs immobiliers.

2.6.2.2 L'engagement des prestataires principaux

a. Facility Manager et Promoteurs Immobiliers

Concernant les sociétés de Facility Management et de Promotion immobilière, Amundi Immobilier soumet, pour engagement, à tous ses prestataires, la charte fournisseur ainsi que le questionnaire qui leur est dédié. A réception une notation du prestataire est réalisée.

b. Property Manager

Concernant les sociétés de Property Management, Amundi Immobilier soumet, pour engagement, à tous ses prestataires, la charte fournisseur ainsi que le questionnaire qui leur est dédié.

Amundi Immobilier s'engage à analyser les résultats du questionnaire rempli par chaque Property Manager au travers de la notation réalisée, puis à identifier des axes d'amélioration. Sur le souhait du Property Manager, Amundi Immobilier collabore avec ce dernier pour lui apporter, à hauteur de ses moyens, toute son expertise sur les 11 principes de la charte fournisseur.

Pour ce faire, une discussion est initiée avec chaque Property Manager au travers d'une réunion durant laquelle l'équipe ESG transmet la note obtenue et les axes d'amélioration des pratiques RSE de la société évaluée. La réunion fait l'objet d'une sensibilisation menée par les équipes d'Amundi Immobilier pour aider et accompagner le prestataire en question à optimiser ses pratiques pour les rendre plus respectueuses de l'environnement et de la société. Cet échange constitue également une opportunité pour les différentes parties de discuter d'un éventuel plan d'actions à mettre en place et du calendrier associé.

Par exemple, ci-dessous, une illustration des résultats obtenus par un PM au questionnaire :

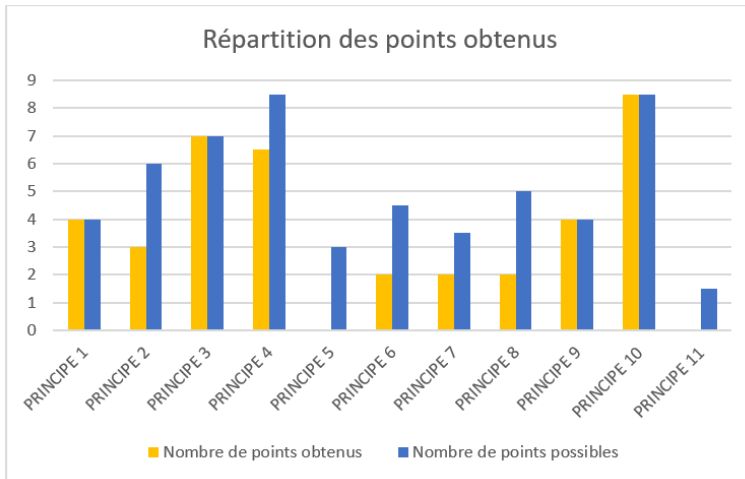


Illustration des points obtenus par une société de Property Management, principe par principe, en lien avec la charte fournisseur.

Dans ce cas de figure, la société de Property Management pourrait améliorer ses pratiques sur les principes 2, 5, 6, 8 et 11 où des marges de progression sont constatées.

Amundi Immobilier veille à entretenir une relation durable en initiant l'échange à minima annuellement avec chaque entité de Property Management. Ces discussions permettent de suivre l'avancement des améliorations et de continuellement favoriser de meilleures pratiques de la part des sociétés de Property Management.

2.6.2.3 Suivi des indicateurs

Concernant le déploiement du guide éco-geste aux locataires des actifs, Amundi Immobilier suivra la distribution de ce dernier aux locataires en questionnant les PM sur la bonne transmission de celui-ci. De plus, à terme, le guide éco geste sera intégré dans les baux. L'équipe ESG suit l'adhésion de l'ensemble des prestataires définis précédemment à la charte fournisseur.

De même, pour les sociétés de Property Management, l'équipe ESG contrôlera les pratiques RSE ainsi que le nombre de démarches engagées et l'évolution de la notation dans le temps.

Mentions légales :

Information non contractuelle ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Pour plus d'informations consulter le site de la Société de gestion Amundi Immobilier. Ce document ne constitue pas la base d'un contrat. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document.

Amundi Immobilier est une Société anonyme au capital de 16 684 660 Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033 Siège social 91 93 boulevard Pasteur 75015 Paris France 315 429 837 RCS Paris.

Pour plus d'informations : www.amundi-immobilier.com

Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 10 mai 2021.

Immobilier