



POLITIQUE ESG



Ofi invest
Real Estate



ofi invest
Real Estate

SOMMAIRE

1. AVANT-PROPOS	3	9. OUTILS ET MÉTHODES	27
2. INTRODUCTION	4	10. TRANSPARENCE ET REPORTING	29
3. PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE ESG ET D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE	5	11. ADHÉSION À DES INITIATIVES NATIONALES ET INTERNATIONALES	30
4. INVESTISSEMENT DURABLE	6	12. GOUVERNANCE	32
4.1 Référentiels d'analyse	6	13. ANNEXES	33
4.2 Définition d'investissement responsable propre à Ofi Invest Real Estate	7	13.1 Matrice d'intégration ESG	33
4.3 Prise en compte des facteurs de durabilité	9	13.2 Définition de l'investissement alignement taxonomie	34
5. FEUILLE DE ROUTE ESG 2030	20	13.3 Grille d'évaluation ESG	35
5.1 Accord de Paris et décarbonation du patrimoine	20	13.4 Cartographie des risques ESG	37
5.2 Biodiversité	22	13.5 Feuille de route ESG 2030	38
6. EXCLUSIONS SECTORIELLES	23	14. INFORMATIONS IMPORTANTES	39
7. CADRE ESG D'OFI INVEST REAL ESTATE	25		
8. RISQUES PHYSIQUES ET DE TRANSITION	26		
8.1 Risques physiques	26		
8.2 Risques de transition	26		

1. AVANT-PROPOS

Dérèglement climatique, crise énergétique, bouleversements géopolitiques, mouvements de populations... La nécessité absolue et l'état d'urgence de construire de nouveaux équilibres en modifiant les modes de production et de consommation pour un monde viable fait appel à la responsabilité de tous.

La finance et l'immobilier jouent un rôle moteur et accélérateur de ces transformations en orientant les investissements vers des acteurs qui portent l'avenir et s'engagent dans cette transition énergétique, écologique et sociale.

Notre métier d'investisseur responsable est de savoir identifier, sélectionner et accompagner aujourd'hui et sur le long terme des projets, des entreprises et des clients qui dessinent le futur sans le rêver, qui font de la finance et de l'immobilier des outils visant un objectif de performance.

Le meilleur moyen d'agir pour un nouveau monde plus juste, plus respectueux de la planète et des hommes et de participer à la construction d'un avenir durable, est de permettre à nos clients, à travers leurs investissements, de financer le développement d'une économie vertueuse source, d'opportunités et de performance. C'est aussi d'être un acteur actif et engagé auprès de toutes les parties prenantes pour les accompagner et les orienter dans leurs évolutions. Il s'agit aussi d'être au service de la performance collective des acteurs d'un écosystème vertueux grâce à une finance responsable.

Le groupe Ofi Invest s'engage à gérer les actifs de ses clients de manière responsable.



**PERMETTRE
À NOS CLIENTS, À TRAVERS
LEURS INVESTISSEMENTS,
DE FINANCER
LE DÉVELOPPEMENT
D'UNE ÉCONOMIE VERTUEUSE
SOURCE D'OPPORTUNITÉS
ET DE PERFORMANCE**



L'amélioration des performances ESG (**Environnemental, Social, Gouvernance**) d'un portefeuille d'actifs financiers et immobiliers nécessite des ressources dédiées, un engagement et des outils de mesure. Cela nécessite également la **coopération avec toutes les parties prenantes**, notamment les employés, les locataires, les investisseurs et les délégataires, qui sont clés dans la réussite de la stratégie d'**investisseur socialement responsable**.

Ofi Invest Real Estate, pôle immobilier du groupe Ofi Invest considère qu'il est de son devoir d'agir en tant que gestionnaire responsable de long terme pour les actifs de ses clients et est convaincue que les facteurs ESG peuvent avoir un impact important sur le rendement des investissements et sur les résultats fournis à ses clients.

La présente politique ESG identifie les engagements pris directement par Ofi Invest Real Estate sur son activité dans le cadre de sa démarche ESG et d'investissement durable. Le but est d'agir sur les problématiques environnementales et sociales, en particulier sur les sujets liés à la gestion du risque climatique et la transition vers une économie bas carbone. Elle a vocation à être la plus transparente possible pour la bonne information de l'ensemble des parties prenantes et est complétée par la politique d'engagement.



2. INTRODUCTION



PRÉSENTATION DU GROUPE

Ofi Invest est le pôle unique de gestion d'actifs et une marque d'[Aéma Groupe](#) aux côtés de Macif, Abeille Assurance et Aésio Mutuelle.

Avec 200,8 milliards d'euros d'actifs sous gestion à fin décembre 2024, Ofi Invest est aujourd'hui le 5^e groupe français de gestion d'actifs¹. Il compte plus de **650 collaborateurs engagés** au service d'investisseurs institutionnels et particuliers servis par des réseaux et partenaires de distribution, en France et à l'international.

Ofi Invest Real Estate est le pôle immobilier du groupe Ofi Invest. Ofi Invest Real Estate regroupe l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur en gestion immobilière : le Fund management, l'investissement, le développement de projets immobiliers, l'Asset et le Property management pour offrir des solutions adaptées aux enjeux de chacun de ses clients via deux entités distinctes : **Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Real Estate SAS**.

Ofi Invest Real Estate s'appuie sur une équipe de plus de **120 collaborateurs** (au 31 décembre 2024) et offre des expertises reconnues et complémentaires en menant une politique intensive et proactive de valorisation de son patrimoine immobilier sous gestion pour le compte de ses clients.

La philosophie d'investissement d'Ofi Invest Real Estate se distingue par un fort attachement aux valeurs de développement durable et d'Investissement Socialement Responsable (ISR) pour donner du sens à la finance au travers d'une approche stratégique et raisonnée des investissements. Fortement engagée sur le plan environnemental, Ofi Invest Real Estate intègre dans l'ensemble de ses décisions des critères ESG exigeants.

Ofi Invest Real Estate SGP, entité du groupe Ofi Invest, est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Le cœur de l'expertise d'Ofi Invest Real Estate SGP est la gestion de fonds immobiliers, tant pour le compte de particuliers à travers des fonds sous-jacents de contrats d'assurance-vie en unités de compte, que pour le compte d'institutionnels via des fonds dédiés.

Ofi Invest Real Estate SAS, entité du groupe Ofi Invest, est une société de gestion d'actifs immobiliers regroupant les métiers de la chaîne de valeur en gestion immobilière suivants : l'investissement, le développement de projets immobiliers, l'Asset et le Property management et la gestion de mandats immobiliers non régulés.

Il est à noter qu'il existe un mandat de délégation de gestion immobilière liant les deux entités d'Ofi Invest Real Estate. Ainsi, Ofi Invest Real Estate SAS agit comme le **prestataire principal** d'Ofi Invest Real Estate SGP, en tant que délégataire de la gestion immobilière, en gérant les aspects opérationnels et techniques liés aux actifs immobiliers sous gestion. Cette délégation de tâches permet à chaque entité de se concentrer sur son cœur de métier.

Les deux entités allient nécessairement leurs forces dans le cadre d'une démarche commune de développement durable, notamment via la politique d'engagement. Cette démarche commune intègre de manière proactive des critères ESG dans leurs activités, en vue de contribuer à la constitution d'un parc immobilier durable et innovant.

Du fait du mandat de délégation qui les unit, Ofi Invest Real Estate SAS est naturellement incluse parmi les parties prenantes s'engageant auprès d'Ofi Invest Real Estate SGP, notamment dans les démarches de labellisations ISR de fonds portées par cette dernière.

Les deux entités font un bilan régulier des éléments relatifs aux critères ESG des actifs constituant le parc immobilier. Elles se retrouvent notamment lors de comités ou réunions de reporting concernant la vie des fonds ou des actifs sous-jacents (comité de revue des fonds, comité ESG, reporting trimestriel du délégataire à la société de gestion...). Dans ce cadre, les deux entités échangent sur la performance ESG des actifs, les indicateurs clés correspondants, les plans de travaux d'amélioration, les budgets associés et sur toute information utile à la réalisation des objectifs de durabilité du pôle Ofi Invest Real Estate.

Ces points de rencontre permettent de contrôler la mise en œuvre de la stratégie ESG du pôle Ofi Invest Real Estate et de déterminer les actions pour assurer l'atteinte des objectifs correspondants.

Sauf indication contraire ci-après, les termes « Ofi Invest Real Estate » incluent les deux sociétés distinctes Ofi Invest Real Estate SGP et Ofi Invest Real Estate SAS.

La présente politique pourra être complétée, via des obligations spécifiques supplémentaires, dans le cadre de mandats de gestion immobilière liant un client (le mandant) et Ofi Invest Real Estate (le mandataire).

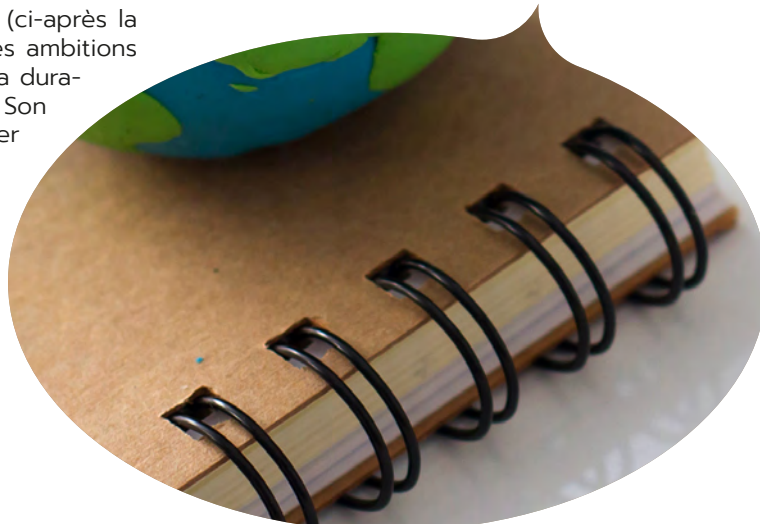
¹ Source : communications financières des entités concernées.

3. PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE ESG ET D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

La philosophie d'investissement d'Ofi Invest Real Estate se distingue par un fort attachement aux valeurs de **développement durable** et d'**Investissement Socialement Responsable (ISR)**. De plus, Ofi Invest Real Estate reconnaît que les facteurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) peuvent avoir un impact important sur la performance globale de son portefeuille d'actifs sous gestion, en particulier à long terme. L'intégration des facteurs ESG dans l'analyse des investissements et les processus de prise de décision est donc incontournable. Ofi Invest Real Estate intègre progressivement les facteurs ESG dans chaque classe d'actifs sous gestion et dans le développement de produits innovants d'investissement responsable. Néanmoins, Ofi Invest Real Estate souhaite pousser plus loin son engagement.



Ainsi, en 2023, Ofi Invest Real Estate a engagé une réflexion qui l'a mené à se doter d'un cadre ESG global. La présente Politique ESG (ci-après la «politique») est la pierre angulaire des ambitions d'Ofi Invest Real Estate pour intégrer la durabilité dans l'ensemble de ses activités. Son objectif est d'établir et de communiquer l'approche d'Ofi Invest Real Estate en matière d'investissements responsables. La politique décrit le cadre de mise en œuvre de l'investissement responsable par Ofi Invest Real Estate. Elle est complétée par plusieurs documents spécifiques d'implémentation ([§ section 7](#)).



4. INVESTISSEMENT DURABLE

4.1 RÉFÉRENTIELS D'ANALYSE

Pour développer sa définition de l'investissement durable, Ofi Invest Real Estate s'est appuyée sur sa stratégie propre d'investissement responsable et sur trois référentiels reconnus en finance durable.

4.1.1 Le règlement européen (UE) 2019/2088

Le règlement européen (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit «SFDR») exige des acteurs des marchés financiers européens qu'ils divulguent des informations sur :

- Les risques en matière de durabilité : à savoir les événements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
- Les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité¹.

L'objectif de ce règlement est d'accroître la transparence, de prévenir l'éco-blanchiment (*greenwashing*) et de promouvoir les investissements durables, en alignant le secteur financier sur les objectifs du [Pacte Vert Européen](#) et de l'[Accord de Paris](#).

4.1.2 Le baromètre de l'immobilier responsable de l'Observatoire de l'Immobilier Durable

Depuis 2018, l'Observatoire de l'Immobilier Durable ([OID](#)) rend compte des pratiques ESG des acteurs de l'immobilier durable en France (baromètre de l'immobilier responsable). Cette étude annuelle couvre les principales dimensions de ces pratiques : existence d'une démarche ESG et son intégration dans les processus internes, outils mis en place, priorisation des enjeux, indicateurs utilisés et objectifs fixés, notamment. Les thématiques analysées par l'OID couvrent 20 enjeux² en immobilier durable relatifs à chacun des piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. La définition de ces enjeux a été faite par l'OID sur la base d'une étude de matrices des matérialités des répondants du baromètre, mises en regard avec les référentiels normatifs et réglementaires, français et internationaux.

¹ Les facteurs de durabilité sont des questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'Homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

² [Guides des 20 enjeux ESG pour un immobilier durable](#).

L'analyse croisée de ces 20 enjeux et du baromètre 2022 a permis à Ofi Invest Real Estate d'identifier les thématiques à prendre en compte afin de figurer parmi les acteurs immobiliers ayant les meilleures pratiques.

4.1.3 Les objectifs de développement durable de l'Organisation des Nations Unies

Les Objectifs de Développement Durable ([ODD](#)) de l'Organisation des Nations Unies (ONU) ont été lancés en 2015 pour instaurer au niveau mondial une croissance économique inclusive et durable, une société plus juste et solidaire pour une planète plus saine et plus résiliente.

À cette fin, les ODD incitent les états, le secteur public mais aussi le secteur privé et la société civile à agir concrètement en faveur d'un avenir durable en répondant à plusieurs défis mondiaux majeurs tels que la pauvreté, les inégalités, le climat, la dégradation environnementale, la prospérité, la paix et la justice. Chaque ODD sur ces thématiques est décliné en «cibles» qui traduisent de manière concrète la manière de relever ces défis.

Ofi Invest Real Estate a analysé ses activités au regard des ODD pour identifier ceux auxquels elle peut contribuer positivement. Sur cette base, Ofi Invest Real Estate ambitionne de canaliser les flux de capitaux vers des activités immobilières qui favorisent l'émergence d'un monde durable et plus inclusif.



4.2. DÉFINITION D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE PROPRE À OFI INVEST REAL ESTATE

Ofi Invest Real Estate considère que toute démarche d'investissement responsable résulte :

- De la prise en compte des facteurs ESG dans le processus de prise de décision en matière d'investissement ;
- De la gestion, en vue de leur réduction, des risques en matière de durabilité associés aux investissements ;
- De la mise en œuvre de pratiques de bonne gouvernance.

Ainsi, un actif aligné à la taxonomie européenne selon l'activité 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments », quel que soit l'objectif, est de facto considéré par Ofi Invest Real Estate comme un investissement durable au sens du règlement européen (UE) 2019/2088 dit « SFDR ».

Dans le cas contraire, si l'actif n'est pas aligné à la taxonomie européenne, Ofi Invest Real Estate définit l'investissement durable comme tout investissement dans des actifs immobiliers qui a les caractéristiques suivantes¹ :

1 Contribution positive à un objectif environnemental et/ou social

Ofi Invest Real Estate gère son patrimoine de manière à ce que ses actifs immobiliers concourent à l'atteinte d'objectifs environnementaux et/ou sociaux.

À ce titre, Ofi Invest Real Estate a développé une méthodologie pour évaluer la contribution de ses investissements à la durabilité.

Cette contribution doit :

- Être liée à un ou plusieurs axes stratégiques d'Ofi Invest Real Estate² ;
- Être liée à un ou plusieurs ODD ;
- Résulter de l'intégration de l'ESG dans les processus de décision (acquisition, exploitation, travaux, cessions), en traitant les enjeux pertinents de l'OID, le tout dans une perspective d'amélioration continue. Voir la [matrice d'intégration ESG](#) en annexe de la présente politique ;
- Le cas échéant, tel que précisé dans la [définition d'investissement durable](#) présente en annexe de la présente politique, cibler un objectif environnemental et/ou social précis.

2 Absence de préjudice important causé à cet objectif environnemental et/ou social

La démarche d'investissement durable d'Ofi Invest Real Estate prend en compte les potentiels impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur la durabilité. Ceci se traduit par une **gestion des risques du secteur immobilier et en particulier de ses principales incidences négatives, sur la base d'indicateurs propriétaires et d'indicateurs SFDR (dits "PAI" ou "Principal Adverse Impacts")** tels que précisé dans la [définition d'investissement durable](#) présente en annexe de la présente politique.

3 Respect de bonnes pratiques de gouvernance

Enfin, Ofi Invest Real Estate met en place des procédures pour assurer la mise en œuvre de saines pratiques de gestion dans l'ensemble de ses activités. La gouvernance ESG fait partie intégrante de la gouvernance globale d'Ofi Invest Real Estate, notamment de par le droit de veto ESG lors des acquisitions et les comités ESG en place :

- En particulier, lorsqu'il s'agit de gestion interne lors d'investissements directs, des procédures de sélection des prestataires, des procédures de lutte contre le blanchiment, la fraude, la corruption et le travail illégal et le respect du code de déontologie et d'éthique ;
- Lorsqu'il s'agit de gestion externe liée à des investissements indirects sous-jacents, des contrôles en ce qui concerne la gestion saine des structures, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

¹ Cette définition est sans préjudice d'autres initiatives particulières d'investissement durable pour lesquelles des démarches spécifiques pourraient être applicables (par exemple dans le cadre de labellisation de fonds d'investissement ou de certification environnementale d'actifs immobiliers). Voir [annexes](#) pour plus de détails.

² Dans le cas des mandats de gestion, Ofi Invest Real Estate complètera si nécessaire ses axes stratégiques, en mettant en œuvre les axes stratégiques de ses mandants.

4.2.1 Basée sur les axes stratégiques ESG d'Ofi Invest Real Estate

La définition de l'investissement durable résulte de la **stratégie d'investissement propre à Ofi Invest Real Estate** et de ses convictions profondes en matière de développement durable appliquées à l'immobilier.

Celle-ci se déploie en **trois axes stratégiques** :

1 Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale des actifs immobiliers sous gestion

Ofi Invest Real Estate cherche à lutter contre l'obsolescence de ses actifs immobiliers en contrôlant la chaîne de création de valeur et mettant en œuvre des pratiques immobilières responsables. Les évolutions des réglementations françaises et européennes nous encouragent à développer une gestion durable de notre patrimoine. Ofi Invest Real Estate ambitionne de parvenir à réduire notamment : l'empreinte carbone, la consommation d'énergie et d'eau et la production de déchets de ses immeubles, en réalisant des travaux de rénovation, de maintenance et d'optimisation. Ofi Invest Real Estate favorise également l'utilisation de matériaux et de technologies durables, ainsi que la certification environnementale de ses actifs.

2 Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs

Dans un monde où les utilisateurs finaux de locaux sont confrontés à des changements constants de mode de vie et de travail, Ofi Invest Real Estate a la volonté de s'inscrire dans une dynamique vertueuse afin de mettre à la disposition de ses utilisateurs des locaux de qualité répondant à leurs usages, à leurs attentes et à leurs besoins. Dans cette démarche, nous échangeons avec nos partenaires pour réaliser des espaces adaptés. Ofi Invest Real Estate veille à assurer la sécurité, l'accessibilité, la fonctionnalité, l'esthétique et la convivialité de ses immeubles, ainsi qu'à préserver la qualité de l'air.

3 Intégrer les immeubles dans leur territoire

Ofi Invest Real Estate s'efforce de contribuer au dynamisme et à l'attractivité des territoires où ses immeubles sont implantés, en tenant compte des spécificités et des enjeux locaux. La société de gestion soutient le développement économique, social et culturel local, en favorisant l'emploi, la diversité, la solidarité, la citoyenneté et la participation des parties prenantes. Ofi Invest Real Estate respecte également le patrimoine, le paysage et la biodiversité des territoires, en limitant l'impact de ses activités sur l'environnement. Nos investissements s'inscrivent ainsi dans un écosystème urbanisé ou naturel et sont, à ce titre, en interaction constante avec leur environnement local. Investir dans des actifs immobiliers doit donc tout naturellement intégrer une réflexion autour de la localisation et en particulier l'usage de l'immeuble par rapport aux besoins locaux.



4.2.2 Périmètre d'application

Ofi Invest Real Estate réalise deux types d'investissements suivants :

- **Des investissements immobiliers directs** : il s'agit du cas où un fonds d'investissement/mandat géré par Ofi Invest Real Estate achète directement une propriété immobilière pour en tirer des revenus locatifs ou réaliser une plus-value lors de la vente ;
- **Des investissements immobiliers indirects** : il s'agit du cas où un fonds d'investissement/mandat géré par Ofi Invest Real Estate investit dans des fonds ou sociétés possédant des biens immobiliers, mais qui ne sont pas forcément gérés par une société du groupe Ofi Invest¹ ;

La définition d'investissement durable d'Ofi Invest Real Estate s'applique aux **investissements directs**. La notion d'investissement fait référence à toute allocation de capital relative à l'acquisition ou à la propriété d'actifs immobiliers, à l'exclusion des dépenses d'exploitation (c'est-à-dire les dépenses relatives au fonctionnement d'un actif immobilier). Pour les **investissements indirects**, la définition d'investissement durable dépend de la société de gestion.

Ofi Invest Real Estate se réserve le droit de communiquer de manière spécifique sur la politique d'investissement durable des autres types d'actifs².

4.3. PRISE EN COMPTE DES FACTEURS DE DURABILITÉ

Les facteurs de durabilité sont des questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'Homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption (art 2. 24 SFDR).

Ofi Invest Real Estate considère qu'une entité prend en compte les facteurs de durabilité lorsqu'elle met en œuvre une stratégie et des pratiques consistant à intégrer la considération des facteurs de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, dans les procédures relatives aux décisions d'investissement (y compris les procédures préalables de *due diligence*). Les procédures ainsi mises en place permettent la prise en compte des opportunités et des risques financiers et de durabilité, tout au long de la chaîne décisionnelle (identification, analyse, sélection puis validation des opportunités d'investissement et, le cas échéant, désinvestissement). Ces procédures tiennent compte de la taille et de la nature de l'entité qui les met en œuvre ainsi que de l'étendue de ses activités et des types de produits financiers qu'elle met à disposition des investisseurs.

Les informations relatives à ces procédures décrivent tant les facteurs de durabilité considérés que la manière dont l'entité concernée s'acquitte de ses responsabilités de gestion ou d'autres engagements envers les tiers en matière de durabilité.

4.3.1 Prise en compte des facteurs de durabilité par Ofi Invest Real Estate

Contribution positive à un objectif environnemental et/ou social

La prise en compte des facteurs de durabilité par Ofi Invest Real Estate s'appuie, d'une part, sur une politique d'exclusion sectorielle ([§ Exclusions sectorielles](#)). D'autre part, Ofi Invest Real Estate prend en compte des facteurs de durabilité en privilégiant les investissements qui contribuent à un objectif environnemental et/ou social.

Pour mesurer la contribution de ses investissements à ces objectifs, Ofi Invest Real Estate assigne à chaque investissement un ensemble d'indicateurs et de cibles, environnementales ou sociales, dont le suivi est assuré périodiquement ([§ Grille d'évaluation ESG](#)).

Référentiels utilisés pour la prise en compte des facteurs de durabilité

Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies (ONU)

Le premier de ces référentiels est constitué des ODD de l'ONU. Les ODD sont un ensemble de 17 objectifs mondiaux adoptés par tous les pays membre de l'ONU en 2015. Chaque objectif est décliné en actions cibles (169 cibles au total³). Ces objectifs et ces cibles visent, entre autres, à éradiquer la pauvreté, protéger la planète et la prospérité pour tous d'ici à 2030. Ces objectifs sont interconnectés et visent à répondre aux défis mondiaux, notamment les inégalités, le climat et la dégradation de l'environnement.

Parmi ces cibles et objectifs, Ofi Invest Real Estate a identifié ceux qui sont les plus pertinents et les plus importants pour son activité.

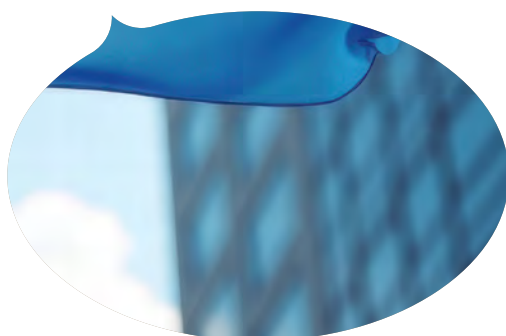
¹ Dans le cas des investissements immobiliers indirects, la définition d'investissement durable s'applique à l'actif immobilier sous-jacent. Pour vérifier que l'actif correspond à la définition, Ofi Invest Real Estate est dépendante des données fournies par les sociétés de gestion externes. En l'absence de telles données, Ofi Invest Real Estate recherche a minima à investir dans des produits financiers classés « article 8 » au titre du règlement SFDR.

² Les termes « autres types d'actifs » font référence notamment à des valeurs mobilières appelées à constituer les poches financières et liquides des fonds d'Ofi Invest Real Estate. Dans ce cas, la définition d'investissement durable est donnée par les gestionnaires externes de ces poches financières et liquides (dont Ofi Invest Asset management).

³ Les 17 Objectifs de Développement Durable et leurs 169 cibles (pactemondial.org)

ODD		Cibles
3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE 	Objectif 3 Bonne santé et bien-être	3.9 D'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de maladies dus à des substances chimiques dangereuses, la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol.
6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT 	Objectif 6 Eau propre et assainissement	6.4 D'ici à 2030, augmenter considérablement l'utilisation rationnelle des ressources en eau dans tous les secteurs et garantir la viabilité des retraits et de l'approvisionnement en eau douce afin de tenir compte de la pénurie d'eau et de réduire nettement le nombre de personnes qui souffrent du manque d'eau. 6.5 D'ici à 2030, mettre en œuvre une gestion intégrée des ressources en eau à tous les niveaux, y compris au moyen de la coopération transfrontalière qui convient. 6.6 D'ici à 2020, protéger et restaurer les écosystèmes liés à l'eau, notamment les montagnes, les forêts, les zones humides, les rivières, les aquifères et les lacs. 6.b Appuyer et renforcer la participation de la population locale à l'amélioration de la gestion de l'eau et de l'assainissement.
7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 	Objectif 7 Énergie propre et d'un coût abordable	7.2 D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable dans le bouquet énergétique mondial. 7.3 D'ici à 2030, multiplier par deux le taux mondial d'amélioration de l'efficacité énergétique.
9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE 	Objectif 9 Industrie, innovation et infrastructure	9.1 Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente, y compris une infrastructure régionale et transfrontalière, pour favoriser le développement économique et le bien-être de l'être humain, en mettant l'accent sur un accès universel, à un coût abordable et dans des conditions d'équité. 9.4 D'ici à 2030, moderniser l'infrastructure et adapter les industries afin de les rendre durables, par une utilisation plus rationnelle des ressources et un recours accru aux technologies et procédés industriels propres et respectueux de l'environnement. Chaque pays agissant dans la mesure de ses moyens.
10 INÉGALITÉS RÉDUITES 	Objectif 10 Inégalités réduites	10.2 D'ici à 2030, autonomiser toutes les personnes et favoriser leur intégration sociale, économique et politique, indépendamment de leur âge, de leur sexe, de leur handicap, de leur race, de leur appartenance ethnique, de leurs origines, de leur religion ou de leur statut économique ou autre.
11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 	Objectif 11 Villes et communautés durables	11.3 D'ici à 2030, renforcer l'urbanisation durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives, intégrées et durables des établissements humains dans tous les pays. 11.6 D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets. 11.b D'ici à 2020, accroître considérablement le nombre de villes et d'établissements humains qui adoptent et mettent en œuvre des politiques et plans d'action intégrés en faveur de l'insertion de tous, de l'utilisation rationnelle des ressources, de l'adaptation aux effets des changements climatiques et de leur atténuation et de la résilience face aux catastrophes et élaborer et mettre en œuvre, conformément au Cadre de Sendai pour la réduction des risques de catastrophe (2015-2030), une gestion globale des risques de catastrophe à tous les niveaux.
12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES 	Objectif 12 Consommation et production durables	12.1 D'ici à 2020, instaurer une gestion écologiquement rationnelle des produits chimiques et de tous les déchets tout au long de leur cycle de vie, conformément aux principes directeurs arrêtés à l'échelle internationale et réduire considérablement leur déversement dans l'air, l'eau et le sol, afin de minimiser leurs effets négatifs sur la santé et l'environnement. 12.2 D'ici à 2030, parvenir à une gestion durable et à une utilisation rationnelle des ressources naturelles. 12.5 D'ici à 2030, réduire considérablement la production de déchets par la prévention, la réduction, le recyclage et la réutilisation.

ODD		Cibles
13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES 	Objectif 13 Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques	13.1 Renforcer, dans tous les pays, la résilience et les capacités d'adaptation face aux aléas climatiques et aux catastrophes naturelles liées au climat. 13.3 Améliorer l'éducation, la sensibilisation et les capacités individuelles et institutionnelles en ce qui concerne l'adaptation aux changements climatiques, l'atténuation de leurs effets et la réduction de leur impact et les systèmes d'alerte rapide.
15 VIE TERRESTRE 	Objectif 15 Vie terrestre	15.2 D'ici à 2020, promouvoir la gestion durable de tous les types de forêt, mettre un terme à la déforestation, restaurer les forêts dégradées et accroître considérablement le boisement et le reboisement au niveau mondial. 15.a Mobiliser des ressources financières de toutes provenances et les augmenter nettement pour préserver la biodiversité et les écosystèmes et les exploiter durablement.
17 PARTENARIAT POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS 	Objectif 17 Partenariats pour la réalisation des objectifs	17.17 Encourager et promouvoir les partenariats publics, les partenariats public-privés et les partenariats avec la société civile, en faisant fond sur l'expérience acquise et les stratégies de financement appliquées en la matière.



Enjeux ESG pour un immobilier responsable sur la base des recommandations de l'OID

Ofi Invest Real Estate prend également en compte la contribution de ses investissements à un socle de thématiques clés de l'immobilier responsable. Ces thématiques ont été sélectionnées par Ofi Invest Real Estate parmi les 20 enjeux ESG pour un immobilier responsable identifiés par l'Observatoire de l'Immobilier durable (OID)¹.

Ces **20 enjeux ESG** ont été identifiés par l'OID grâce à l'étude des matrices de matérialité des acteurs immobiliers et l'analyse croisée des référentiels normatifs et réglementaires, français et internationaux. Ils sont applicables tant aux projets de développement (construction et rénovation) qu'aux actifs en exploitation. Parmi ces enjeux, Ofi Invest Real Estate a sélectionné ceux qui sont les plus pertinents et les plus importants pour ses activités. Ils traduisent ses contributions positives au développement durable en immobilier.

1 Énergie

Le secteur du bâtiment représente 40 % de l'énergie consommée dans l'UE, loin devant le secteur des transports (33,9%)². Ce secteur est donc en pointe pour la mise en œuvre des leviers de la transition énergétique. À ce titre, la thématique Énergie couvre les actions suivantes : sobriété et efficacité énergétiques et sources d'approvisionnement décarbonées³.

2 Carbone

Les bâtiments sont responsables de 36 % des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre de l'UE liées à l'énergie⁴. L'immobilier est donc l'un des secteurs clé d'actions dans la lutte contre le réchauffement climatique. Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, le secteur est appelé à agir sur les leviers suivants : comptabilité carbone, analyse de cycle de vie, trajectoire de réduction des émissions de GES (CRREM, SBTi, etc.), sources d'approvisionnement décarbonées, performance énergétique des bâtiments, mobilités bas carbone et décarbonées⁵.

3 Ressources et déchets

L'utilisation des ressources et la production de déchets participent à l'empreinte environnementale globale des bâtiments. En 2015, la construction neuve en France a consommé à elle seule 51 millions de tonnes de matériaux⁶. Le secteur est également à l'origine de la quasi-totalité des déchets minéraux français, dont le tonnage annuel s'élevait à 205 millions de tonnes en 2020⁷. À ce titre, cet enjeu gagne en importance dans le secteur immobilier. Les acteurs s'inscrivent désormais dans des démarches d'usage raisonné des ressources, de construction vertueuse de limitation et de gestion des déchets : chantiers verts et propres à faibles nuisances, économie circulaire, tri et suivi de la collecte des déchets recyclables, mesures anti-gaspillage⁸.

4 Eau

Les différents épisodes climatiques de chaleur et de sécheresse rappellent l'importance pour le secteur immobilier de prendre en compte la conservation des ressources hydriques, tant en quantité qu'en qualité. De nombreuses solutions peuvent être déployées à cette fin : pose d'équipements hydro-économiques, détection automatisée des fuites, pilotage de la consommation, récupération des eaux pluviales et préservation de la perméabilité des sols.



¹ [OID, 2023](#)

² [European Environmental Agency Database, 2020 ; Eurostat, 2020](#)

³ Liste non exhaustive

⁴ [Commission européenne, 2022](#)

⁵ Liste non exhaustive

⁶ [ADEME, 2019](#)

⁷ Chiffres 2020 : [Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires](#)

⁸ Chiffres 2020 : [Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires](#)

5 Biodiversité

Dans le secteur immobilier, les enjeux de biodiversité concernent principalement la préservation des habitats naturels et la réduction de l'empreinte écologique des bâtiments. En phase de développement immobilier, cela implique une conception et une construction écologiques, minimisant l'érosion du sol, utilisant notamment des matériaux durables. En phase d'exploitation des actifs, le secteur immobilier est appelé à réduire son impact écologique en intégrant la biodiversité locale dans la gestion des espaces verts. En bout de chaîne, il est aussi nécessaire de gérer efficacement les déchets de construction et d'exploitation, avec l'appui, le cas échéant, des communautés locales.

6 Mobilité et déplacements

Plus encore que l'énergie consommée pour le chauffage ou la climatisation, les moyens de transport des usagers représentent le premier facteur d'émissions pour un bâtiment. L'enjeu est alors de proposer des alternatives aux mobilités carbonées.

7 Adaptation au changement climatique



L'adaptation au changement climatique est un enjeu crucial pour le secteur immobilier car il affecte la valeur, la performance et la durabilité des biens immobiliers. Les risques climatiques, tels que l'élévation du niveau de la mer, les inondations, les tempêtes et les vagues de chaleur, peuvent causer des dommages importants aux infrastructures et rendre les bâtiments inconfortables. Pour s'adapter, les acteurs du secteur immobilier doivent intégrer le risque climatique dans leur stratégie et leurs décisions d'investissement. Ils doivent concevoir et construire des bâtiments résilients, capables de résister et de s'adapter aux conditions climatiques changeantes. Cela peut impliquer des analyses d'exposition et de vulnérabilité des actifs aux risques climatiques physiques, l'utilisation de matériaux durables ou encore la conception de bâtiments éco-énergétiques. La rénovation énergétique des bâtiments existants est également une action clé. Enfin, la collaboration avec les parties prenantes (occupants, autorités et communautés locales, etc.) est nécessaire pour développer des plans d'adaptation des actifs immobiliers au niveau local. Pour ses actifs existants, Ofi Invest Real Estate s'emploie à mettre en œuvre des solutions d'adaptation réduisant les risques climatiques physiques identifiés comme étant les plus significatifs pour un actif donné. Des plans d'adaptation pour la mise en œuvre de ces solutions sont établis en conséquence.

8 Pollution

La phase de chantier, en rénovation comme en construction, présente de forts enjeux autour des impacts environnementaux liés aux pollutions. De la même façon, dans les bâtiments en exploitation, l'enjeu pour les acteurs de l'immobilier est de limiter les pollutions des bâtiments qui affectent leurs occupants, les travailleurs, les riverains et l'environnement.

9 Sécurité et santé

La santé et la sécurité des occupants sont essentielles dans les pratiques de gestion immobilière durable. Les bâtiments conçus dans cette optique priorisent notamment la qualité de l'air intérieur, la ventilation adéquate, le confort acoustique et le contrôle de la température, lesquels peuvent impacter significativement la santé des occupants. Les bâtiments durables devraient également intégrer des caractéristiques de sécurité, par exemple des systèmes de contrôle d'accès. Les choix de conception et d'exploitation axés sur la santé, tels que l'utilisation de matériaux et produits peu émissifs en Composés Organiques Volatils (COV), atténuent les risques liés à la mauvaise qualité de l'air ou à l'exposition à des substances nocives. Ces pratiques peuvent contribuer à la durabilité des bâtiments en réduisant notamment la consommation d'énergie.

10 Confort et bien-être

Les acteurs de l'immobilier cherchent à assurer un bien-être et un confort quotidien aux occupants de leurs bâtiments. Le bien-être peut être autant physique que psychologique et inclut la prise en compte d'un ensemble de facteurs préventifs en termes de risques psycho-sociaux.

11 Impact territorial et emploi

Les acteurs de l'immobilier jouent un rôle important dans le développement territorial. En s'implantant dans le tissu économique local, ils participent par leur activité même au développement de l'emploi et de l'attractivité du territoire.

12 Accessibilité

Dans les pratiques de gestion immobilière durable, l'accessibilité est un enjeu crucial. En effet, assurer un accès égal contribue à l'inclusivité sociale et à la diversité. L'accessibilité implique la création d'espaces inclusifs, facilement accessibles et navigables par tous, y compris les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Cela peut être réalisé grâce à une conception et une construction/rénovation réfléchies, par exemple l'installation de rampes, de portes larges, d'ascenseurs, l'utilisation de signalisation claire, d'éclairage suffisant et de pavage tactile pour les malvoyants. Pour les actifs situés en France, la réglementation nationale sur l'accessibilité PMR est le principal référentiel.

13 Services rendus aux occupants

Sur cet enjeu, la question qui se pose est celle de la sélection du bouquet de services proposés (restauration, loisirs, crèche...), ainsi que des modalités de mise en place et d'accès auxdits services : exclusifs aux occupants, mutualisés ou ouverts au public, permanents, temporaires ou chronotopiques, au sein des actifs ou à proximité.

14 Impact social positif

Pour les acteurs de l'immobilier, l'enjeu de l'impact social positif porte sur l'investissement dans des bâtiments qui répondent à des problématiques sociales et sociétales ou une mission d'intérêt collectif, comme l'accès au logement, le loyer abordable, l'hébergement de personnes en difficulté.

15 Éthiques des affaires

L'éthique des affaires est un enjeu crucial pour tous les secteurs, y compris l'immobilier. Elle comprend le respect des droits de l'Homme, la lutte contre la corruption, la fraude et le blanchiment d'argent et la transparence dans les opérations. Des réglementations sectorielles spécifiques s'y appliquent. Pour prévenir les risques liés à l'éthique des affaires et, le cas échéant, remédier à leurs conséquences lorsque ces risques se matérialisent, les entreprises immobilières forment régulièrement leurs employés sur ces sujets, mettent en place et tiennent à jour un corps procédural dédié à l'éthique des affaires (chartes éthiques, code de conduite, vérifications diligentes, etc.) et réalisent des cartographies des risques.

16 Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement de gestion des actifs et de contrôle des risques

Cet enjeu porte sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la politique d'investissement immobilière, dans la politique de gestion des actifs et dans celle de gestion des risques. Cette étape nécessite la mise en place de processus et d'outils qui systématisent l'analyse des enjeux ESG dans toute décision stratégique afin d'enrichir l'analyse financière.

17 Relations avec les parties prenantes

Dans le secteur immobilier, les parties prenantes incluent notamment les investisseurs, occupants, gestionnaires, exploitants, acteurs locaux, prestataires et fournisseurs, le public et les collaborateurs. Identifier ces acteurs et instaurer un dialogue pour les intégrer aux démarches ESG est essentiel. Les acteurs de l'immobilier s'efforcent d'engager les parties prenantes dans le développement et l'exploitation des bâtiments pour en améliorer la performance ESG. Les enquêtes de satisfaction, les actions de sensibilisation aux enjeux ESG et les baux verts sont autant de manière d'impliquer les diverses parties prenantes afin d'identifier leurs besoins, mettre en place des plans d'actions adaptés et créer un impact social positif.

À cette fin, Ofi Invest Real Estate s'est dotée d'une **politique d'engagement**. Celle-ci précise les actions d'Ofi Invest Real Estate auprès de ses parties prenantes identifiées.

18 Gouvernance interne

La gouvernance interne traduit l'organisation de la société pour définir la stratégie ESG et assurer les conditions de sa mise en œuvre. C'est dans la gouvernance que réside la capacité d'une organisation à structurer une démarche ESG et à l'articuler avec la stratégie globale de la société, en impliquant les instances dirigeantes.

19 Achats responsables

L'enjeu des achats responsables repose sur l'intégration des critères relatifs aux impacts ESG d'un produit ou service dès le processus d'achat. Cet enjeu vise à transformer les pratiques d'achat en y intégrant des préoccupations environnementales, sociales et de gouvernance, notamment dans les cahiers des charges d'appels d'offres ou de consultations.

20 Gestion de crise et plan de continuité des activités

Pour une entreprise, une crise est un événement soudain qui perturbe, voire provoque la mise à l'arrêt de l'activité économique. Les acteurs de l'immobilier peuvent être confrontés à des crises de diverses natures : catastrophe climatique, cyberattaque, crise économique, etc. En renforçant la durabilité de leur modèle d'activité par la prévention des risques ESG, les acteurs de l'immobilier peuvent en éviter une partie.



RÉGLEMENTATION SFDR

Du fait de ses activités de gestion de fonds d'investissement, Ofi Invest Real Estate SGP est soumise au règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dits «SFDR»)¹. Par ailleurs, Ofi Invest Real Estate SAS est également impactée par la réglementation, étant contributeur à la publication de ces informations pour le compte de ses mandants.

Conformément à ce règlement, Ofi Invest Real Estate suit 3 indicateurs (au niveau entité) afin de prendre en compte dans sa gestion les principales incidences négatives de ses investissements en matière de durabilité (ou PAI pour «*Principal Adverse Impact*»)² :

- 1.17 Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- 1.18 Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- 2.19 Intensité de consommation d'énergie.

Ces indicateurs PAI sont définis par les normes techniques du règlement SFDR³.

D'autres indicateurs PAI pourraient être pris en compte suivant les stratégies propres à chaque fonds d'investissement, par exemple :

- 2.18 «Émissions de Gaz à Effet de Serre» ;
- 2.20 «Déchets» (production de déchets d'exploitation) ;
- 2.21 «Consommation de ressources» (consommation de matières premières pour les constructions neuves et les rénovations importantes) ;
- 2.22 «Biodiversité» (artificialisation des sols).

ACCORD DE PARIS

L'[Accord de Paris](#) sur le climat, adopté en 2015 lors de la COP21, est un traité international visant à limiter le réchauffement climatique bien en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels, avec des efforts pour limiter cette hausse à 1,5°C. Il engage les pays à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre et à renforcer leurs engagements au fil du temps. L'accord promeut également la neutralité carbone d'ici la seconde moitié du XXI^e siècle. Ofi Invest Real Estate intègre ses engagements à travers le déploiement de l'outil CRREM ([§ section 5.1](#) pour plus de détails).

LABEL ISR

Le label Investissement Socialement Responsable (ISR) immobilier, lancé en 2015 par les pouvoirs publics français, permet d'identifier les fonds d'investissement immobiliers qui intègrent des critères

ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion. Ce label d'État vise à concilier performance financière et extra-financière, en garantissant une gestion responsable et durable des actifs immobiliers. Ofi Invest Real Estate intègre cette démarche ISR à plusieurs de ses fonds d'investissement, en mettant en œuvre des critères ESG pour sélectionner et gérer ses actifs immobiliers d'une manière socialement et environnementalement durable. Les actions mises en œuvre dans ce cadre font l'objet de communications spécifiques.

TAXONOMIE EUROPÉENNE

Le 8 mars 2018, la Commission européenne lance son plan d'actions pour la finance durable. Celui-ci doit permettre de réorienter les flux de capitaux et d'assurer une décarbonation complète de l'économie d'ici 2050. L'une des premières actions de ce plan, actualisé en juillet 2021, repose sur la mise en place d'un outil de classification des activités durables. C'est ainsi qu'en 2020 est né le règlement (UE) 2020/852, dit *taxonomie européenne*. Ce texte définit un cadre commun d'évaluation du caractère durable des activités économiques pour l'ensemble des sociétés financières et non-financières. La *taxonomie européenne* vient, pour plus de 70 activités économiques, fixer des critères techniques (critères de contribution substantielle et d'absence de préjudice) pour chacun des six objectifs environnementaux : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, utilisation durable et protection de l'eau, transition vers une économie circulaire, prévention et contrôle de la pollution et protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes. Pour le secteur du bâtiment, sept activités ont été identifiées, couvrant ainsi l'ensemble de la chaîne de valeur. Les activités concernées vont de la construction de bâtiments neufs à l'exploitation de bâtiments existants, en passant par les opérations de rénovation.



¹ Voir «Politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité», en ligne sur le site www.ofi-invest-re.com/SGP/.

² Voir «Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négative», en ligne sur le site www.ofi-invest-re.com/SGP/.

³ [§ Règlement délégué \(UE\) 2022/1288](#) de la Commission européenne du 6 avril 2022 complétant le règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil européen par des normes techniques de réglementation.

RÉGLEMENTATIONS LOCALES, NORMES, CERTIFICATIONS ET LABELS RECONNUS

Pour finir, pour établir ses indicateurs ESG, Ofi Invest Real Estate s'appuie bien évidemment sur les réglementations locales applicables dans les pays où ont lieu les investissements immobiliers, en essayant d'anticiper au mieux les réglementations futures et en s'appuyant sur les différentes normes, certifications et labels applicables à l'immobilier. À titre d'exemple, pour la France, il est possible de citer le Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET), décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 également appelé « décret tertiaire », imposant une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires. Les certifications environnementales [BREEAM](#), [HQE](#) ou [LEED](#) sont également considérées.

Gestion des risques en matière de durabilité

Les facteurs de durabilité peuvent être source tant de risques que d'opportunités. Ces risques et opportunités se manifestent par des impacts environnementaux et sociaux et/ou des impacts financiers.

- **L'impact environnemental et social** fait référence aux incidences positives ou négatives, réelles ou potentielles, d'une entreprise sur la population ou l'environnement à court, moyen ou long terme. Les incidences comprennent celles liées aux activités propres de l'entreprise et à sa chaîne de valeur en amont et en aval, y compris par l'intermédiaire de ses produits et services, ainsi que de ses relations d'affaires. Les relations d'affaires peuvent intervenir aussi bien en amont qu'en aval de la chaîne de valeur de l'entreprise et ne se limitent pas aux relations contractuelles directes ;
- **L'impact financier** fait référence aux incidences financières importantes sur l'entreprise, ou dont on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles soient importantes sur l'entreprise. Tel est par exemple le cas lorsque la survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement.

Ofi Invest Real Estate considère qu'une entité gère les risques en matière de durabilité associés à ses investissements lorsqu'elle met en œuvre des procédures permettant de maîtriser, mitiger ou réduire ces risques et de respecter les engagements envers les tiers en matière de durabilité.

Les procédures ainsi mises en place permettent à l'entité d'intégrer les risques de durabilité dans ses processus de gestion des investissements et des risques et dans sa structure de gouvernance globale.

En particulier, elles permettent :

- L'identification des risques de durabilité pertinents ;
- L'évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité des investissements à ces risques :
 - La conception d'actions de remédiation ou de mitigation,
 - La mise en œuvre de ces actions,
 - La mesure de l'impact de ces actions,
 - La surveillance dans le temps des risques résiduels,
 - La transparence à l'égard des parties prenantes.

L'entité procède ainsi périodiquement à un examen de ces procédures et, le cas échéant, à leur révision.

Les risques en matière de durabilité pris en compte peuvent notamment inclure : les risques climatiques physiques et risques de transition ([§ Partie 8](#)), l'éco-blanchiment, l'alignement de la stratégie d'investissement avec les exigences réglementaires ([§ Partie 4](#)), les impacts sur l'environnement (CO₂, pollution, biodiversité...), les impacts sur les personnes (santé, sécurité...)

Ces procédures tiennent compte de la taille et de la nature de l'entité qui les met en œuvre ainsi que de l'étendue de ses activités et des types de produits financiers qu'elle met à disposition des investisseurs.

Les informations relatives à ces procédures décrivent les principaux risques de durabilité considérés et la manière dont l'entité concernée s'acquitte de ses responsabilités de gestion.



4.3.2 Gestion des risques en matière de durabilité par Ofi Invest Real Estate

La gestion des risques de durabilité s'inscrit dans la mission plus globale de gestion des actifs immobiliers. Cette dernière consiste à proposer puis à mettre en œuvre une stratégie permettant d'optimiser la valorisation des actifs, dans le respect des business plans définis par Ofi Invest Real Estate, lesquels intègrent des objectifs d'amélioration ou de maintien des caractéristiques ESG des actifs immobiliers.

Sur un plan opérationnel, cette mission est assurée par :

1 Ofi Invest Real Estate SGP, dans le cadre de ses responsabilités propres qui incluent la surveillance, le suivi, le contrôle et la prise de décision en matière d'investissement en vue de l'amélioration ou du maintien des performances ESG des actifs en portefeuille, dans le respect de la documentation précontractuelle des fonds et des exigences réglementaires.

2 Ofi Invest Real Estate SAS, délégataire de la gestion immobilière, dont le rôle essentiel est la mise en œuvre de la stratégie, des travaux et des axes d'amélioration ESG ainsi que la relation avec les locataires. Dans le cadre de ses mandats, Ofi Invest Real Estate SAS a également un rôle de suivi et l'applique via ses processus internes de gestion de la performance ESG des actifs en portefeuille.

Ofi Invest Real Estate peut s'adjoindre l'assistance de prestataires externes pour certaines interventions techniques (par exemple, mise à jour des scores et des plans d'actions ESG des actifs immobiliers gérés, simulations de DPE, réalisation d'audits et de synthèses énergétiques).

Le pilotage des actions de ces parties repose sur deux outils, reflétant deux approches : l'une macroscopique via une cartographie des risques pour la Ofi Invest Real Estate SGP et des processus internes de gestion de la performance ESG pour la Ofi Invest Real Estate SAS, l'autre par actif (si intégré à la couverture ESG) pouvant être consolidée par portefeuille via une grille d'évaluation ESG. L'articulation de ces outils se présente comme suit :

Gestion des risques par Ofi Invest Real Estate				
	Ofi Invest Real Estate SGP	Ofi Invest Real Estate SAS	Cartographie des risques Ofi Invest Real Estate SGP ou Processus de gestion de la performance ESG Ofi Invest Real Estate SAS	Grille ESG
Identification des risques pertinents de durabilité	✓	✓	Via	✓
Évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité des investissements à ces risques	✓	✓	Via	✓
Conception d'actions de remédiation ou de mitigation	✗	✓	Via	✗
Mise en œuvre de ces actions	✗	✓	Via	✗
Mesure de l'impact de ces actions	✓	✓	Via	✓
Surveillance dans le temps des risques résiduels	✓	✓	Via	✓
Transparence à l'égard des parties prenantes	✓	✓	Via	✗

Grille d'évaluation ESG

En 2023, afin d'affirmer ses engagements en terme de durabilité, les équipes d'Ofi Invest Real Estate ont travaillé à la modélisation d'une nouvelle grille ESG pour évaluer la performance ESG de chaque actif immobilier détenu. La société de gestion a fait le choix de s'appuyer sur un outil propriétaire avec une échelle de notation interne.

Il s'agit d'une grille de notation ESG permettant d'évaluer chaque actif détenu dans ses dimensions environnementale, sociale et de gouvernance. Ces trois dimensions sont réparties au sein de plusieurs thématiques, chacune assortie de critères qualitatifs et/ou quantitatifs¹. Chaque critère est associé à un certain nombre de points, le cumul de ces points permettant de fournir une note ESG globale à chaque actif. ([§ Grille d'évaluation ESG](#) en annexe de la présente politique).

Les critères environnementaux prennent notamment en compte la performance énergétique, l'impact des actifs sur l'atmosphère, la biodiversité et les ressources en eau. Les critères sociaux s'attachent au bien-être des occupants et à leur sécurité. Quant aux critères de gouvernance, ils concernent les relations avec les parties prenantes, la transparence ESG et la résilience au changement climatique.

Ainsi, la grille d'évaluation ESG permet de tenir compte de l'ensemble des risques de durabilité matérielle pesant sur les actifs en portefeuille.

De plus, la grille d'évaluation ESG a vocation à être utilisée tout au long de la chaîne de création de valeur, depuis la sélection des investissements à réaliser jusqu'à la phase d'exploitation des actifs. Ainsi, un actif peut se voir attribuer une note ESG globale à toute étape de sa vie en portefeuille. Suivant sa stratégie d'investissement, chaque fonds peut déterminer une «note seuil» pour ses actifs.

Cette note seuil permettra de répartir les actifs en deux catégories :

- 1 Une poche d'actifs dénommée *Best-in-Class* correspondant aux actifs ayant une note ESG globale supérieure ou égale à la note seuil.
- 2 Une poche d'actifs dénommée *Best-in-Progress* correspondant aux actifs ayant une note ESG globale inférieure à la note seuil.

Chacune de ces poches d'actifs traduit des profils de risques ESG différents auxquels correspondront des approches ESG distinctes, à court et à moyen terme. Les poches *Best-in-Class* correspondent à des actifs performants sur le plan ESG pour lesquels la stratégie d'investissement vise au maintien de cette performance. Les actifs des poches *Best-in-Progress* font l'objet d'investissements tendant à l'amélioration de la notation ESG dans le respect de l'équilibre économique des fonds considérés, de l'intérêt des investisseurs et des engagements de durabilité pris auprès d'eux.

Ces investissements se traduisent notamment par des **plans d'actions ESG**, des plans pluriannuels de travaux, des actions de restructuration ou de rénovation d'actifs.

À court terme, ces investissements participent non seulement à la valorisation du patrimoine des fonds sous gestion, mais contribuent également à répondre aux enjeux auxquels fait face le secteur immobilier : lutte contre l'obsolescence technique ; amélioration de la performance environnementale des actifs, conformément à la réglementation applicable ; contribution au bien-être, à la santé et au confort des locataires et utilisateurs ; intégration pertinente des actifs dans leur territoire. À long terme, la prise en compte de ces critères offre de meilleures perspectives aux investisseurs : bâtiments résilients face au dérèglement climatique, adaptés aux nouvelles attentes des locataires et utilisateurs ainsi qu'aux nouveaux usages.

Enfin, la démarche d'investisseur responsable adoptée par Ofi Invest Real Estate consiste à suivre l'ensemble de ces risques en continu, à savoir de l'évaluation des actifs en cours d'acquisition et pendant toute la phase d'exploitation des actifs en portefeuille.



¹ La grille d'évaluation ESG est déclinée pour chaque typologie d'actif (bureaux, logistique, résidentiel, commerces) dans différents pays (France, Allemagne, Pays-Bas, Danemark), sous deux versions «Exploitation» et «Construction et Rénovation».

Cartographie des risques

En 2023, Ofi Invest Real Estate SGP a déployé une nouvelle politique de gestion des risques, une nouvelle procédure de gestion et de suivi des risques et de nouvelles cartographies globales des risques relatives à ses actifs en portefeuille. L'ESG y tient aujourd'hui une place à part entière. Outre des critères quantitatifs, ces nouvelles cartographies permettent la prise en compte des risques ESG dans l'analyse de l'ensemble des actifs et portefeuilles (à l'acquisition ou en gestion), sur l'analyse des risques climatiques, les suivis PAI-SFDR ou liés à la conformité de certain fonds disposant du label ISR. La mise en place de cette nouvelle méthodologie a pour conséquence un contrôle et un suivi beaucoup plus précis sur l'anticipation et la modification des plans de travaux, des décisions de restructuration / rénovation, voire d'arbitrage d'actifs ([§ La cartographie des risques ESG](#) en annexe de la présente politique).

Au sein d'Ofi Invest Real Estate SGP, les décisions prises en matière d'investissement sont systématiquement effectuées via une comitologie dédiée. Ces décisions sont formalisées, signées dans des supports et prennent en compte l'analyse ESG.

Ce dispositif de gestion des risques a pour fonction **1 d'identifier**, **2 d'évaluer** et **3 de gérer** les risques ESG pesant sur les actifs en portefeuille. À ce titre, elles permettent le pilotage des risques et constituent un des piliers de la stratégie de gestion des risques. Ces cartographies sont renseignées au fil de l'eau, tant au niveau de l'entité qu'au niveau des fonds, dans le cadre d'une comitologie dédiée.

1 S'agissant de l'**identification des risques**, chacune des cartographies des risques comprend une section spécifique aux risques ESG (dont les risques de durabilité). Ces risques sont ceux liés à l'évolution de la trajectoire de la qualité ESG des fonds sous gestion, par exemple les risques climatiques et les trajectoires d'émissions de GES. Chaque catégorie de risques comprend plusieurs sous-indicateurs ESG permettant d'observer l'exposition aux principaux risques ESG pris en compte.

2 Pour ce qui est de l'**évaluation des risques**, les cartographies prévoient trois niveaux de risques correspondant respectivement à des niveaux de risque faible, modéré ou élevé, ce qui permet leur hiérarchisation.

3 Enfin, s'agissant de la **gestion des risques**, ces nouvelles cartographies permettent, en sus du suivi et de la mesure de critères quantitatifs, une prise en compte des risques ESG dans l'analyse de l'ensemble des actifs et portefeuilles. Aussi, la mise en place de cette méthodologie pourrait avoir pour conséquence la modification des plans de travaux,

des décisions de restructuration ou de rénovation des actifs gérés, voir donner lieu à de l'arbitrage d'actifs.

Ces cartographies sont un complément à l'outil propriétaire de notation interne (la grille d'évaluation ESG) lequel permet une évaluation plus granulaire et individualisée des actifs en portefeuille.



5. FEUILLE DE ROUTE ESG 2030



5.1 ACCORD DE PARIS ET DÉCARBONATION DU PATRIMOINE

Le secteur du bâtiment est l'un des principaux contributeurs aux émissions de GES en Europe, avec 454,6 millions de tonnes de CO₂ émises en 2021 pour les Émissions de Gaz à effet de Serre (GES) en Europe liées aux combustibles fossiles utilisés dans les bâtiments et 470,1 millions de tonnes de CO₂ pour celles liées à l'électricité et à la chaleur utilisées dans les bâtiments¹.

La décarbonation est ainsi un levier clé dans la lutte contre le réchauffement climatique car elle implique de réduire les émissions de dioxyde de carbone, principal gaz responsable de l'effet de serre planétaire. En décarbonant notre économie, nous pouvons réduire considérablement la quantité de dioxyde de carbone rejetée dans l'atmosphère. Cette décarbonation requiert, entre autres, d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et d'opérer la transition vers des sources d'énergie plus propres telles que les énergies renouvelables. Cela peut contribuer à atténuer les impacts du réchauffement climatique, tels que la hausse des températures, l'élévation du niveau de la mer et les événements météorologiques extrêmes. La décarbonation présente également des opportunités d'innovation, de création d'emplois et de croissance économique durable. Cette dimension est cruciale dans les efforts d'Ofi Invest Real Estate visant à constituer un parc immobilier plus durable et plus résilient à l'égard du changement climatique.

[Aéma Groupe](#) (auquel appartient Ofi Invest Real Estate) est membre du [Net-Zero Asset Owner Alliance](#). À ce titre, Aéma Groupe s'engage dans la transition de ses portefeuilles d'investissement vers des émissions nettes de GES nulles d'ici à 2050,

en vue de limiter l'augmentation de la température moyenne mondiale à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels. Pour ce faire, Aéma Groupe tient compte des meilleures connaissances scientifiques disponibles, y compris les conclusions du [GIEC](#). L'engagement d'Aéma Groupe comprend également celui de rendre compte régulièrement des progrès accomplis, y compris en fixant des objectifs intermédiaires tous les cinq ans, conformément à l'article 4.9 de l'Accord de Paris. Pour ses activités immobilières, [Aéma Groupe](#) s'est fixé l'objectif intermédiaire suivant :

Décarboner les biens immobiliers détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5°C du [CRREM](#) d'ici à 2030².

CRREM signifie *Carbon Risk Real Estate Monitor*. Il s'agit d'une initiative qui fournit un cadre et des outils pour évaluer et gérer les risques liés au carbone et décarboner le secteur de l'immobilier. CRREM propose une série de méthodologies et de données pour aider les investisseurs immobiliers et les parties prenantes à mesurer et réduire l'intensité carbone de leurs portefeuilles dans le temps (les «trajectoires carbone»). L'objectif est de permettre aux acteurs de l'immobilier d'aligner leurs actifs immobiliers sur les objectifs de l'Accord de Paris, à savoir limiter le réchauffement climatique à 1,5°C. Il aide à fixer des objectifs de réduction du carbone, à évaluer la performance carbone des actifs immobiliers et à développer des stratégies pour passer à un avenir à faible émission de carbone dans le secteur de l'immobilier. Le CRREM vise à promouvoir des pratiques d'investissement durable et responsable dans l'industrie immobilière.

¹ Agence européenne pour l'environnement : "Greenhouse gas emissions from energy use in buildings in Europe", 24 octobre 2023.

² Approche appliquée par fonds ou par actif, suivant le cas et uniquement relativement à l'immobilier géré par Ofi Invest Real Estate.



L'outil CRREM est géré par un consortium de recherche (initialement financé par le programme de recherche et d'innovation [H2020 de l'Union Européenne](#)). Ce consortium se compose de cinq institutions renommées de différents pays européens, toutes dotées de nombreuses années d'expérience dans le domaine de l'efficacité énergétique et de la recherche sur le carbone : IIÖ Institute for Real Estate Economics (Autriche, coordinateur du projet), Université d'Alicante (Espagne), Ulster University (Royaume-Uni), GRESB (Pays-Bas) et TIAS Business School (Pays-Bas).

Décarboner les biens immobiliers détenus directement sur la base des trajectoires nationales 1,5 °C du CRREM d'ici à 2030 est au cœur de la démarche d'investisseur responsable d'Ofi Invest Real Estate.



Cet objectif s'intègre pleinement dans les actions d'Ofi Invest Real Estate en matière de durabilité, y compris celles prévues par sa politique d'engagement. La décarbonation fait partie des thématiques prises en compte par la grille d'évaluation ESG d'Ofi Invest Real Estate. La décarbonation est donc une dimension à part entière du pilotage ESG global du parc immobilier et Ofi Invest Real Estate met à contribution l'ensemble de ses parties prenantes pour y parvenir.

Les trajectoires carbone des actifs sont complétées par des évaluations d'exposition et de vulnérabilité aux risques physiques. Sur la base de ces évaluations, Ofi Invest Real Estate établit pour chaque actif immobilier en portefeuille un plan d'actions à mettre en œuvre sur le bâtiment afin d'en améliorer la résilience face à ces risques. Les améliorations identifiées sont consolidées dans un plan d'actions pluriannuel et intégrées au business plan de l'actif qui sera exécuté sous la responsabilité des équipes de gestion.

Afin de compléter l'objectif de respect de la trajectoire CRREM, Ofi Invest Real Estate s'est également fixé les objectifs suivants :

- **Réaliser une diminution de 30% de l'intensité carbone du patrimoine immobilier détenu en direct en kgCO₂eq/m²/an de 2030 par rapport à 2019.** De plus, toujours dans l'objectif de décarboner le patrimoine immobilier sous gestion, Ofi Invest Real Estate est convaincue de la nécessité de faire évoluer les modes de production énergétique des bâtiments vers des solutions technologiques moins émettrices de gaz à effet de serre, lorsque cela est technico-financièrement viable ;

- **Réaliser une sortie progressive des systèmes de production à gaz sur les biens immobiliers détenus directement, en intégrant les coûts nécessaires dans tous les budgets d'ici 2030 en fonction des durées de vie restantes des équipements existants.**

Également, Ofi Invest Real Estate accorde de l'importance à prendre les décisions d'investissement concernant les travaux de rénovation, de la manière la plus éclairée possible au vu de l'impact carbone induit par un chantier. **Mesurer et prendre en compte dans la mesure du possible à travers l'analyse systématique d'ici 2030 de plusieurs scénarios, le Temps de Retour Carbone, dit TRC, lors de toute décision de travaux de rénovation majeure impliquant les équipes dédiées sur les projets de redéveloppement d'Ofi Invest Real Estate.**

5.2 BIODIVERSITÉ

Les activités immobilières sont susceptibles d'entraîner la dégradation d'habitats naturels, ce qui a un impact sur la biodiversité. Cette dégradation se traduit notamment par le déplacement et la fragmentation des espèces, perturbant ainsi les écosystèmes. Cependant, les pratiques immobilières durables peuvent atténuer ces impacts. Les bâtiments pensés écologiquement, qui intègrent des éléments naturels, peuvent créer des habitats dans les espaces urbains. L'approvisionnement responsable en matériaux peut réduire les dégradations d'écosystèmes distants. En outre, la planification des constructions pour éviter les zones sensibles peut préserver les habitats. Ainsi, les pratiques immobilières durables peuvent non seulement coexister avec la biodiversité, mais aussi y contribuer positivement.

La charte de biodiversité vise à remplir trois objectifs :

1 Connaître : cet objectif sera rempli, dans un premier temps, par la mesure du CBS sur l'ensemble du patrimoine et confirmé par des études écologiques lorsque cela est pertinent. Celui-ci n'est qu'un premier filtre permettant de sélectionner les actifs en portefeuille les plus propices à la mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité. Il ne permet qu'une première étude d'opportunités, chaque actif présentant des degrés variables de biodiversité ou d'aptitude à soutenir la biodiversité. En complément de cette métrique et des études d'écologues, un questionnaire à destination des Property managers a été établi afin de réaliser un état des lieux des actifs.



OFI INVEST REAL ESTATE SOUHAITE DÉVELOPPER SA CHARTE DE LA BIODIVERSITÉ. CELLE-CI PERMET DE CAPITALISER SUR LES ACTIFS AYANT UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) IMPORTANT.



2 Définir les actions et investir : dans le respect de l'équilibre économique des fonds gérés, la société étudie la faisabilité de rechercher l'obtention d'une ou plusieurs certifications ou labels en biodiversité. Plus globalement, l'objectif recherché est de fixer les modes de définition des actions à mener et de chiffrer les investissements corrélatifs.

3 Contrôler : il s'agit de définir le cadre et le mode de contrôle des actions qui seront mises en œuvre.

D'ici 2030, l'ambition d'Ofi Invest Real Estate est d'avoir complété les objectifs 1 et 2 ci-dessus, à savoir : avoir mesuré et confirmé par une étude écologique lorsque cela est pertinent, le CBS sur l'ensemble du patrimoine immobilier détenu en direct d'ici 2030, avoir défini et budgété le cas échéant un plan d'actions biodiversité et avoir réalisé une étude de faisabilité de certification ou labellisation en biodiversité en fonction des résultats de l'étude écologique.

Ofi Invest Real Estate s'est également fixée pour objectif de planter

20 000 arbres sur les parcelles gérées du patrimoine immobilier détenu en direct d'ici 2030. Cette initiative vise à constituer des micro-forêts. Outre qu'elles offrent un habitat à une variété d'espèces animales et végétales, favorisant ainsi la biodiversité locale, les micro-forêts participent également à la séquestration du carbone, à la régulation thermique ou encore à l'amélioration de la qualité de l'air.



6. EXCLUSIONS SECTORIELLES

Ofi Invest Real Estate a identifié des zones de risques pour ses investissements immobiliers, en lien avec certains secteurs d'activités et référentiels internationaux. La structure s'est donc dotée d'une politique d'exclusion afin de minimiser ces risques et de gérer son risque réputationnel.

En effet, en tant que gestionnaire responsable, Ofi Invest Real Estate s'assure que son activité et ses choix d'investissement ne causent pas des dommages jugés irréversibles ou des atteintes disproportionnées au regard des enjeux de durabilité, que sont notamment l'environnement, le climat, ou encore les droits fondamentaux.

Ces exclusions ont été définies en lien avec le règlement *Disclosure* (SFDR) et notamment la prise en compte des principales incidences négatives (PAI), en particulier le PAI 1.17 «Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers», ainsi que selon le règlement de taxonomie européenne et notamment l'exigence DNSH1 de l'objectif d'adaptation au changement climatique, activité 7.7 «Acquisition et propriété de bâtiments», portant sur «les bâtiments destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles». Cette logique d'exclusion, centrée sur la destination d'usage des actifs immobiliers par les locataires, a été étendue à tous les différents secteurs d'exclusions identifiés par Ofi Invest Real Estate et en lien avec les politiques d'exclusion du groupe, notamment Ofi Invest Asset management, Abeille Assurances et MACIF.

À noter : la méthodologie et critères d'exclusion qui pourraient être décrits dans les mandats de gestion immobilière passés auprès d'Ofi Invest Real Estate, prévalent sur la politique d'exclusion décrite ici.

Ainsi, Ofi Invest Real Estate applique dans son processus d'investissement à l'acquisition et dans sa gestion des immeubles en patrimoine, l'**exclusion systématique** des immeubles avec une destination d'usage sur les secteurs suivants :



Charbon : tout actif abritant une activité d'**extraction**, de **stockage**, de **distribution**, de **transport**, de **fabrication** de charbon, ou de **production** d'électricité thermique à partir de charbon ;



Pétrole, gaz et autres hydrocarbures : tout actif abritant une activité d'**extraction**, de **stockage**, de **distribution**, de **transport**, de **fabrication** de pétrole, gaz et autres hydrocarbures, ou de production d'électricité thermique à partir d'énergies fossiles, qu'elles soient conventionnelles ou non-conventionnelles ;



Tabac : tout actif abritant une activité de **production**, de **fabrication** de tabac. Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage, distribution, vente, transport de tabac ;



Huile de palme : tout actif abritant une activité de **production**, de **fabrication** d'huile de palme. Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage, distribution, vente, transport d'huile de palme ;



Biocides et produits chimiques dangereux : tout actif abritant une activité de **production**, de **fabrication** de biocides (défini selon le règlement UE 528/2012), de néonicotinoïdes et de produits chimiques dangereux (définis selon le règlement UE REACH art. 57). Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage, distribution, vente, transport de biocides, de néonicotinoïdes et de produits chimiques dangereux ;





Armes controversées : tout actif abritant une activité de **production**, de **fabrication** de **stockage**, de **distribution**, de **transport** d'armes controversées (causant des dommages excessivement nuisibles notamment pour l'environnement et les populations et jugées en ce sens inacceptables au sens du droit international), c'est-à-dire qu'elles soient «conventionnelles» (régies par les conventions régissant les guerres telles que les mines antipersonnelles ou bombes à sous-munitions), «non conventionnelles» (de destruction massive telles que les armes chimiques, les armes biologiques, les armes nucléaires) ou autres armes controversées définies par la convention sur les armes classiques du 10 octobre 1980 (telles que les armes à fragments non détectables, les armes à laser aveuglantes, le phosphore blanc, ou encore l'uranium appauvri);



Sylviculture et produits agricoles nuisibles : tout actif abritant une activité d'**exploitation** de forêts non gérées durablement, ou de **production**, de **fabrication** de matières premières issues de forêts non gérées durablement, ne disposant pas de labels FSC, PEFC ou label équivalent, permettant d'atténuer sa contribution à une déforestation importante, à une perte importante de biodiversité, à des émissions nocives ou à la contamination de l'eau, ou de terrains agricoles exploitant des Organismes Génétiquement Modifiés (OGM);



Cruauté et bien-être animal : tout actif abritant une activité d'**élevage intensif** (défini en France selon la réglementation ICPE rubrique n°3660), de **transport**, d'**abattage**, ou de **tests sur les animaux vivants**, susceptibles d'entraîner des actes de cruauté. Est également exclu tout actif abritant une activité de **vente d'animaux domestiques** en dehors d'une activité de refuge des animaux abandonnés;



Pornographie : tout actif abritant une activité de **production**, de **fabrication** de produits ou services en lien avec le domaine du divertissement pour adultes ayant pour objectif la publication de contenu pornographique. Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage ou de vente de ce type de contenu du moment que les conditions de vente légales aux personnes majeures sont respectées;



Alcool et drogue : tout actif abritant une activité de **production**, de **fabrication** de **produits alcoolisés**. Sont également exclus quel que soit le pays où se trouve l'actif, tout actif abritant une activité de **production**, de **fabrication**, de **stockage**, de **distribution**, de **vente**, de **transport** de drogues illicites dites **stupéfiants selon le droit français** et l'arrêté du 22 février 1990. Ne sont pas exclus les actifs abritant une activité de stockage, distribution, vente, transport de produits alcoolisés du moment que les conditions de vente légales aux personnes majeures soient respectées;



Jeux d'argent : tout actif abritant une activité de casino sur site.



7. CADRE ESG

D'OFI INVEST REAL ESTATE

En complément de cette politique d'exclusion, Ofi Invest Real Estate a établi et met en œuvre un ensemble de politiques et de procédures visant à **structurer opérationnellement sa démarche d'investisseur responsable**.

En plus de la présente politique ESG, ce cadre ESG comprend notamment les éléments suivants :

- Une **politique d'engagement** : la politique d'engagement est un document formel et contraignant. Elle détaille les modalités de collaboration entre Ofi Invest Real Estate et ses parties prenantes présentes ou futures. Cette collaboration peut porter sur des questions telles que la stratégie, la performance financière et non financière, le risque, l'impact social et environnemental, ainsi que la gouvernance d'entreprise, y compris la divulgation d'informations¹;
- Une **charte ESG** : il s'agit d'un document d'engagement annexé aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de promotion immobilière, les mandats de gestion immobilière, etc.) destiné à exprimer les attentes ESG d'Ofi Invest Real Estate à l'égard de ses prestataires de services et de leurs sous-traitants éventuels. Elle vise au premier chef (mais pas exclusivement) les parties prenantes clés mentionnées dans la présente politique d'engagement;

- Une politique d'intégration des risques en matière de durabilité : relative à Ofi Invest Real Estate SGP, cette politique détaille, entre autres, les engagements ESG, la démarche ISR, le corpus documentaire ESG propre à Ofi Invest Real Estate SGP (Charte ISR, politique de rémunération, politiques d'investissement, politique de gestion des risques, etc.) et la transparence à l'égard des parties prenantes;
- Une **déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité**², mise en place dans le cadre du règlement SFDR et explicitant les engagements de la société quant à la prise en compte des principales incidences négatives de ses décisions d'investissement;
- Une **politique de rémunération** applicable à l'ensemble des collaborateurs, prenant en compte les risques de durabilité;
- Une **procédure d'investissement**, au niveau de l'entité, qui prévoit (tant pour les investissements directs qu'indirects) une notation ESG initiale des actifs immobiliers, éventuellement complétée par une *due diligence* environnementale pour une prise en compte complète des risques de durabilité;
- Une **politique** et une **procédure de gestion et de suivi des risques** prévoyant spécifiquement la gestion des risques ESG;
- Une **procédure de contrôle et de suivi des démarches** ESG visant à formaliser les contrôles effectués sur tous les engagements ESG (comitologie, etc.).



¹ Dans le cadre de la labellisation ISR, certains fonds gérés par Ofi Invest Real Estate peuvent être dotés de politiques d'engagement propres.

² <https://www.ofi-invest-re.com/SGP/pdf/declaration-prise-en-compte-incidences-negatives-sur-facteurs-durabilite.pdf>

8. RISQUES PHYSIQUES ET DE TRANSITION

Les actifs immobiliers peuvent être confrontés à deux types de risques ESG liés au changement climatique : les risques physiques et **les risques de transition**. Dans le cadre de sa démarche de gestion immobilière durable, Ofi Invest Real Estate prend en compte ces deux catégories de risques pour mieux anticiper et gérer leurs impacts sur la valeur et la durabilité des actifs à long terme.

8.1 RISQUES PHYSIQUES

Les risques physiques sont les risques associés aux impacts directs du changement climatique. Ils incluent, entre autres : la hausse de la fréquence et de la sévérité des événements climatiques extrêmes tels que les inondations, les feux de forêts, les mouvements de terrain, les vagues de chaleur et de froid, etc. Ofi Invest Real Estate évalue la vulnérabilité climatique de ses actifs à ces risques physiques.

La vulnérabilité climatique s'entend de l'exposition et de la sensibilité d'un actif donné à un aléa climatique. L'exposition résulte de la situation géographique de l'actif, tandis que sa sensibilité résulte de sa conception, de sa structure ou d'autres éléments propres à l'actif considéré.

Exposition

Une analyse fiable de l'exposition aux risques climatiques physiques nécessite une connaissance précise de la localisation de chaque actif du patrimoine immobilier d'Ofi Invest Real Estate. Les données de localisation détaillées sont croisées avec des métriques de risque climatique fournies par des fournisseurs de données externes, sélectionnés pour leur expertise en matière de risques physiques climatiques et pour la robustesse de leurs méthodologies. Les métriques de risque climatique utilisées tiennent compte : des données historiques et prospectives de différentes années de projection (2030, 2050, etc.) et de scénarios représentatifs des futures concentrations de GES dans l'atmosphère (« *Representative Concentration Pathways* » ou RCP). Les catégories de risques physiques peuvent par exemple inclure : les vagues de chaleurs, les sécheresses, le dessèchement des sols, les Retraits et Gonflements des Argiles (RGA), les inondations, les submersions marines et l'érosion côtière.

Depuis 2022, Ofi Invest Real Estate travaille avec l'OID pour analyser l'ensemble de son portefeuille sur la plateforme [R4RE](#). Cette approche permet d'effectuer des analyses précises de l'exposition aux risques physiques, pour des emplacements spécifiques comme pour des portefeuilles entiers.

Vulnérabilité

La connaissance de l'exposition aux risques climatiques physiques est croisée avec une connaissance précise des attributs de chaque actif de notre portefeuille immobilier : son architecture, ses matériaux, son usage, ses équipements techniques, etc. Cela permet de déterminer la vulnérabilité d'un bâtiment vis-à-vis d'un aléa climatique donné.

Depuis 2024, Ofi Invest Real Estate travaille également avec l'OID pour analyser la vulnérabilité de l'ensemble de son portefeuille sur la plateforme.

Actions d'Ofi Invest Real Estate

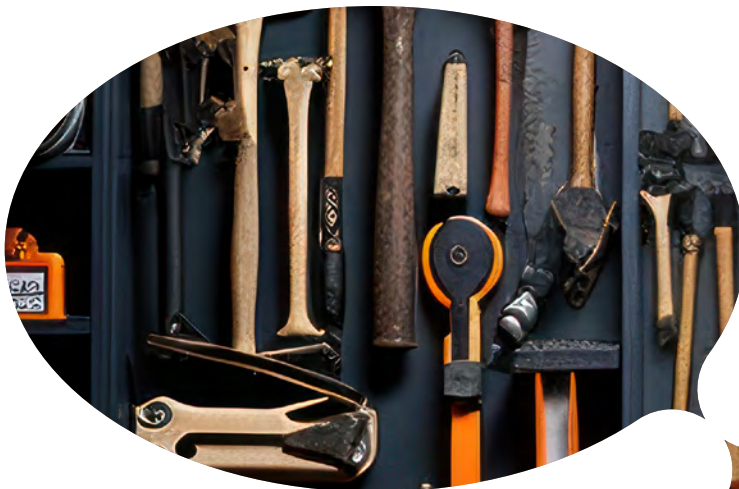
Sur la base des évaluations d'exposition et de vulnérabilité aux risques physiques, Ofi Invest Real Estate établit pour chaque actif immobilier en portefeuille un plan d'actions à mettre en œuvre sur le bâtiment afin d'en améliorer la résilience face à ces risques. Les améliorations identifiées sont consolidées dans un plan d'actions pluriannuel et intégrées au business plan de l'actif qui sera exécuté sous la responsabilité des équipes de gestion.

8.2 RISQUES DE TRANSITION

Ces risques sont liés à la transition vers une économie bas carbone et aux changements économiques structurels associés. Ils peuvent découler de politiques gouvernementales, d'innovations technologiques ou de modifications des préférences des consommateurs. Par exemple, la transition vers des énergies renouvelables peut affecter la demande et la valeur des actifs immobiliers, tandis que les politiques de réduction des émissions de carbone peuvent influencer les investissements dans des bâtiments éco-énergétiques.

Le comité ESG d'Ofi Invest Real Estate est un organe privilégié de suivi et de maîtrise de ces risques. En effet, il assure le suivi de l'actualité financière et réglementaire ESG. Ces éléments sont pris en compte lorsque le comité ESG définit et valide la **stratégie d'intégration ESG** dans la gestion immobilière.

9. OUTILS ET MÉTHODES



Pour mettre en œuvre sa démarche d'investisseur responsable, Ofi Invest Real Estate déploie et tient à jour une variété d'outils et de méthodes. Ceux-ci ont vocation à être utilisés tout au long de la chaîne de création de valeur immobilière.

Les principaux sont décrits ci-après. Cette liste est susceptible d'évoluer avec des ajouts futurs.

Grille d'évaluation ESG

La grille d'évaluation ESG permet de tenir compte de l'ensemble des risques de durabilité importants pesant sur chaque actif en portefeuille et d'en mesurer la performance. Cette grille est le principal outil de pilotage ESG du portefeuille d'Ofi Invest Real Estate, depuis la sélection des investissements à réaliser jusqu'à la phase d'exploitation des actifs.

Cartographie des risques ESG

La cartographie des risques ESG a pour fonction d'identifier, d'évaluer et de gérer les risques ESG pesant sur les actifs en portefeuille. À ce titre, elle permet le pilotage des risques et constitue un des piliers de la stratégie de gestion des risques. La cartographie est renseignée au fil de l'eau, tant au niveau de l'entité qu'au niveau des fonds, dans le cadre d'une comitologie dédiée.



CRREM

Le [CRREM](#) (Carbon Risk Real Estate Monitor) est une série de méthodologies et de données permettant à Ofi Invest Real Estate de mesurer et de réduire dans le temps l'intensité carbone de chaque actif immobilier en portefeuille. En tant qu'outil de pilotage des trajectoires carbone, le CRREM permet à Ofi Invest Real Estate d'aligner ses actifs immobiliers sur les objectifs de l'Accord de Paris, à savoir limiter le réchauffement climatique à 1,5°C. Il aide à fixer des objectifs de réduction du carbone, à évaluer la performance carbone des actifs immobiliers et à développer des stratégies pour constituer un parc immobilier à faible émission de carbone.

Deepki

[Deepki](#) est la plateforme logicielle qu'Ofi Invest Real Estate utilise pour maîtriser l'enjeu énergétique et carbone. Cette plateforme permet la collecte et l'analyse des données de consommation des parcs immobiliers afin d'optimiser leur gestion énergétique et ainsi d'engager les bâtiments dans leur transition environnementale.

OID / ESREI

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et son programme européen l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI), est une organisation de place réunissant les professionnels privés et publics de l'immobilier durable. L'OID met à disposition de ses membres des benchmarks et bases de données de l'OID répertoriant les meilleures pratiques en matière d'immobilier durable. En tant que membre de l'OID, Ofi Invest Real Estate a recours à ces outils pour structurer sa démarche en immobilier durable. À titre d'exemple : le baromètre de performance énergétique et environnementale des bâtiments (performance énergétique et carbone des actifs), la base d'indicateurs relatifs aux certifications environnementales (phase d'exploitation des actifs), la plateforme R4RE (analyse d'exposition et de vulnérabilité des actifs aux risques physiques climatiques).

Tool Box

Ofi Invest Real Estate SAS a créé un ensemble de documents et outils, rassemblés sous le terme de « *Tool Box ESG* », utilisés dans le cadre de la *due diligence* à l'investissement, aussi bien dans le cadre d'acquisitions que pour les projets de rénovation majeure impliquant les équipes internes de « développement » ou « redéveloppement » et les équipes de Property management lors de travaux en exploitation. La tool Box comprend notamment les cahiers des charges communiqués aux auditeurs externes de *due diligence* et les outils de la grille ESG.

Questionnaire de satisfaction

Ofi Invest Real Estate SAS réalise périodiquement des enquêtes de satisfaction des locataires pour les actifs sous gestion détenus en direct sous périmètre des équipes internes du Property management.

Charte chantier propre

La charte de chantier propre est un engagement environnemental visant à minimiser l'impact des travaux de construction sur l'environnement proche. Elle vise à réduire les nuisances pour les riverains et le personnel du chantier, tout en favorisant la propreté et l'organisation du site. La charte couvre des aspects tels que la gestion des déchets, le respect de la réglementation et la sensibilisation à l'environnement.

Livret vert

Ofi Invest Real Estate SAS a déployé sur son patrimoine immobilier détenu en direct sous gestion, un guide générique propre à chaque typologie d'actif (bureaux / commerces / logistique / résidentiel) et adapté à chaque zone géographique (France ou aux autres pays européens inclus au périmètre d'investissement), à destination des occupants finaux des bâtiments. Ce guide, également appelé « livret vert », « guide des bonnes pratiques », « guide de l'occupant », ou « guide de sensibilisation », a pour but d'informer les utilisateurs finaux des immeubles de la politique environnementale d'Ofi Invest Real Estate, de communiquer les grands enjeux environnementaux et sociaux réglementaires dans l'immobilier et de fournir une liste des bonnes pratiques à respecter sur les actifs.



10. TRANSPARENCE ET REPORTING

Ofi Invest Real Estate est soumis à des obligations spécifiques en matière de transparence ESG. Ces obligations résultent de la réglementation française et européenne ainsi que de stratégies d'investissement propres à certains fonds (par exemple, dans le cadre de la labellisation ISR). Ces obligations de transparence entraînent la diffusion par Ofi Invest Real Estate d'informations détaillées sur les performances ESG de ses investissements¹.

Parmi les parties prenantes d'Ofi Invest Real Estate, deux sont particulièrement concernées par les efforts de transparence ESG.

- Les **locataires et occupants** des actifs immobiliers (via les comités verts organisés périodiquement);
- Les **investisseurs** (via le rapport annuel et extra-financier et les reportings ESG annuel).

Ofi Invest Real Estate dialogue en continu avec ces deux parties prenantes en vue d'atteindre les objectifs ESG généraux et spécifiques fixés pour les fonds sous gestion. Un dialogue est également maintenu avec les autres parties prenantes. Les engagements de transparence et de reporting à l'égard de chacune d'entre elles sont précisées dans la politique d'engagement.

S'agissant des **locataires et occupants**, la transparence passe notamment par une concertation renforcée en matière d'environnement entre bailleurs (propriétaires) et locataires des actifs immobiliers. À ce titre, des comités verts sont organisés annuellement.

Cette concertation est formalisée par l'intégration systématique de clauses relatives aux sujets environnementaux dans le bail type signé avec chaque nouveau locataire/occupant ou à l'occasion des renouvellements de baux². Ces clauses prévoient explicitement l'organisation de réunions régulières entre les locataires/occupants et un représentant d'Ofi Invest Real Estate. Il s'agit des réunions dites «comités verts». À ce jour, ces comités sont organisés pour les actifs hors résidentiel et concernent en priorité les actifs de plus de 2000 m². Les comités verts s'articulent autour de 3 axes : étudier et évaluer la performance environnementale de l'actif, adapter et élaborer les objectifs environnementaux, suivre et rapporter l'évolution des objectifs environnementaux.

S'agissant des **investisseurs**, la transparence se traduit par la publication d'un reporting ESG (au minimum une fois par an) et de notes d'informations ponctuelles. Depuis 2021, une communication particulière sur la politique ISR et ESG des fonds labellisés est publiée et mise à disposition des investisseurs, ainsi qu'un reporting annuel des différents actifs et leur évolution.

L'ensemble de la documentation afférente à la démarche ESG d'Ofi Invest Real Estate et des fonds est également disponible depuis le site internet de la société.



¹ Pour plus d'informations, veuillez consulter le site web d'[Ofi Invest Real Estate SGP](#), dans la section «Notre démarche ESG».

² L'établissement de ce dialogue avec les occupants se traduit par la signature d'une annexe environnementale à chaque nouveau bail (ou renouvellement), sans condition de surface minimale, tant sur les actifs situés en France que dans notre patrimoine européen. Le contenu de ce bail vert est précisé par le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011. Seuls les actifs d'habitation ne seront pas couverts par cette politique.

11. ADHÉSION À DES INITIATIVES NATIONALES ET INTERNATIONALES

La philosophie d'investissement d'Ofi Invest Real Estate se distingue par un fort attachement aux valeurs de développement durable et d'investissement socialement responsable pour donner du sens à la finance au travers d'une approche stratégique et raisonnée des investissements. Ofi Invest Real Estate est ainsi engagée dans le développement et la promotion de l'ESG à travers une participation active à différentes initiatives nationales et internationales en étant notamment :

- Membre et administrateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ([OID](#)) ;
- Membre de l'European Sustainable Real Estate Initiative ([ESREI](#)) ;
- Membre de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière ([IEIF](#)) ;
- Engagée auprès de l'Association Française des Sociétés de Placement immobilier ([ASPIM](#)).

L'[OID](#) est une organisation de place réunissant les professionnels privés et publics sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Elle se donne pour ambition de promouvoir le développement durable et l'innovation, notamment à travers la constitution de groupes de travail, la production d'études et de benchmarks.

L'[ESREI](#) est une initiative paneuropéenne parrainée par l'[OID](#) rassemblant des acteurs de l'immobilier en vue d'échanger sur les questions ESG, tant sur le plan technique que réglementaire et de partager les connaissances et meilleures pratiques appliquées à travers l'Europe. L'[ESREI](#) accompagne ainsi les acteurs paneuropéens dans leur prise en compte des enjeux ESG.



L'[IEIF](#) est une organisation de place dédiée à l'économie immobilière. Centre d'études, de recherche et de prospective indépendant spécialisé en immobilier, elle accompagne les acteurs de place en mettant à leur disposition des études et notes d'analyses. Elle anime également des clubs de réflexion. L'Institut publie régulièrement des articles sur les thématiques ESG.

L'[ASPIM](#) est une association à but non lucratif réunissant les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. Ses adhérents sont les sociétés de gestion de portefeuille agréées par l'AMF. Elle s'est donnée pour mission d'informer, accompagner et former ses adhérents sur l'ensemble des sujets d'ordres juridiques, réglementaires et fiscaux. L'ASPIM est l'auteur de plusieurs études sur l'immobilier durable et les pratiques ESG des fonds immobiliers.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site web d'Ofi Invest Real Estate SGP, dans la section « [Notre démarche ESG](#) ».



GROUPE
MUTUALISTE
DE PROTECTION

Ofi Invest Real Estate est une entité d'[Aéma Groupe](#). À ce titre, Ofi Invest Real Estate participe aux engagements d'Aéma Groupe. Ce dernier est signataire des **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)**. Les PRI, anciennement connus sous le nom de Principes des Nations Unies pour l'Investissement Responsable (UN PRI), sont une initiative développée en partenariat avec l'Initiative Finance du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (UNEP FI) et le Pacte mondial des Nations Unies. Leur mission est de promouvoir un système financier mondial durable, économiquement efficace, qui récompense les investissements responsables à long terme et profite à l'environnement et à la société dans son ensemble.

Ofi Invest Real Estate est convaincue que les entreprises ont aussi un rôle essentiel à jouer dans la société. L'engagement d'Ofi Invest Real Estate va au-delà des aspects purement immobiliers de ses activités : Ofi Invest Real Estate entend contribuer activement au bien-être collectif et à la vitalité culturelle.

À titre d'exemple, les entités du groupe Ofi Invest (comprenant notamment Ofi Invest Real Estate et Ofi Invest Asset management) collaborent afin d'intégrer un engagement pour l'art dans leur démarche d'entreprise responsable : depuis plus de 25 ans, Ofi Invest Asset management investit dans le **mécénat artistique**, par l'organisation d'expositions et l'acquisition d'œuvres d'art. Des artistes talentueux ont ainsi été sélectionnés pour être exposés au siège du groupe Ofi Invest, à Paris dans le 17^e arrondissement. Parmi eux : Chen Yiching et Martine Demal, représentés par [Artistics](#); la peintre [Marion Cadet](#); le sculpteur [Antoine Dufilho](#).

Le groupe Ofi Invest s'engage en faveur de la responsabilité sociale des entreprises (RSE) à travers un dispositif novateur et participatif appelé « **L'arrondi sur salaire** ». Ce programme permet à chaque collaborateur volontaire de faire un micro-don mensuel de son salaire aux associations Action Contre la Faim et Tara Océan. En tant qu'employeur, Ofi Invest s'engage aux côtés du collaborateur en doublant ses dons.



[Action Contre la Faim](#) est une association humanitaire qui lutte contre la faim dans le monde depuis plus de 40 ans. Elle opère dans près de 50 pays, coordonnant des actions concrètes sur le terrain pour lutter contre les causes et les conséquences de la sous-nutrition en France et à l'international.



La Fondation [Tara Océan](#), choisie par les collaborateurs en 2021, est la première fondation reconnue d'utilité publique dédiée à l'océan. Grâce à la goélette Tara, elle développe une science océanique ouverte et innovante, visant à prédire et anticiper l'impact du changement climatique.

Ofi Invest Real Estate est également partenaire mécène de l'association [Rejoué](#). Celle-ci œuvre pour donner une seconde vie aux jouets tout en impliquant des femmes et des hommes rencontrant des difficultés socioprofessionnelles. Rejoué propose à ces personnes un processus d'emploi durable et d'inclusion sociale. Chaque salarié(e) acquiert des compétences transférables, construit son projet professionnel, suit des formations et des stages et reçoit un soutien pour résoudre ses problématiques sociales. Implantée en Île-de-France depuis plus de 10 ans, l'association a rénové plus de 82 454 jouets en 2023, accompagné 82 personnes (dont 65% de femmes) et offert des cadeaux lors d'opérations de solidarité à près de 6 245 enfants.

Par l'entremise d'Aéma Groupe, auquel il appartient, le groupe Ofi Invest est aussi appelé à prendre part à des initiatives plus larges touchant la société civile. Des actions concrètes sont menées, telles que la mise en avant de la prévention sur le cancer du col de l'utérus par Aésio Mutuelle et la sensibilisation à la prévention routière par la MACIF lors de festivals.

12. GOUVERNANCE

Ofi Invest Real Estate a mis en place un comité ESG immobilier (le « comité ESG ») qui se réunit à une fréquence trimestrielle. Ses fonctions visent la remontée d'informations, la veille et l'anticipation.

Son rôle consiste plus précisément et notamment à :

- Communiquer aux équipes les évolutions des réglementations ;
- Procéder à la revue des portefeuilles et actifs (par exemple, s'agissant des fonds labellisés ISR, revue des notes ESG des portefeuilles ISR ainsi que celles des valeurs/émetteurs ayant une note en phase de détérioration. Ceci permet aux membres du comité de suivre l'évolution des notes et aux gérants de mieux piloter leurs décisions d'investissements/désinvestissements) ;
- Alimenter les réflexions sur la stratégie ESG/ISR globale de la société, notamment en ce qui concerne le déploiement continu de cette stratégie.

Ce comité ESG est la pierre angulaire de la mise en œuvre de la démarche d'investisseur responsable. Par conséquent, sa composition est volontairement large.

Au sein d'Ofi Invest Real Estate, les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion sont :

- Le Directoire de la société de gestion Ofi Invest Real Estate SGP ;
- L'équipe Fund management d'Ofi Invest Real Estate SGP (composée de Fund managers seniors et de Fund manager en charge de la gestion des fonds) ;
- La direction des investissements du délégataire Ofi Invest Real Estate SAS (composée des Investment managers en charge des investissements des fonds sous-jacents et des fonds en création) ;
- La direction de l'Asset management du délégataire Ofi Invest Real Estate SAS (composée des Asset managers en charge de la gestion des actifs immobiliers détenus par les fonds) ;
- La fonction Conformité / Contrôle interne composée du RCCI et du Risk manager de la société de gestion Ofi Invest Real Estate SGP.

Il inclut également les représentants du délégataire de la gestion immobilière, Ofi Invest Real Estate SAS, notamment sa direction générale et les responsables ESG Real Estate et Énergie et Environnement.



13 ANNEXES

13.1 MATRICE D'INTÉGRATION ESG

Intégration ESG par Ofi Invest Real Estate

Dans le processus de décision (aquisition, exploitation, travaux, cession), à travers l'utilisation de la grille d'évaluation ESG

Axes stratégiques		ODD 	Cibles ODD	Thèmes 	PAI SFDR 	Indicateurs Grille ESG
AXE 1	Lutter contre l'obsolescence technique et améliorer la performance environnementale de / des actifs immobiliers sous gestion	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT 	6.4 6.5 6.6 6.b	Eau, pollution	-	E13, E14
		7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN CÔUT ABORDABLE 	7.2 7.3	Énergie, carbone	1.17 Combustibles fossiles 1.18 Efficacité énergétique 2.19 Consommation d'énergie	E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10
		9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE 	9.1 9.4	Ressources et déchets	-	E15, E16, S4
		12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES 	12.2 12.4 12.5	Ressources et déchets, achats responsables	2.20 Déchets 2.21 Consommation de ressources	E15, E16
		13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES 	13.1 13.3	Énergie, carbone, biodiversité, pollution, adaptation au changement climatique, gestion de crise et PCA	2.18 Émissions de gaz à effet de serre	E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E17, E18, E19, E20, S4, G2
AXE 2	Favoriser le bien-être, la santé et le confort des locataires et des utilisateurs	3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE 	3.9	Pollution, confort et bien-être, services rendus aux occupants, sécurité et santé	-	S5, S6, S7, S8, S9, S10
		10 INÉGALITÉS RÉDUITES 	10.2	Accessibilité, impact social positif	-	S1
AXE 3	Intégrer les immeubles dans leur territoire	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 	11.3 11.6 11.b	Mobilité et déplacements, impact social positif, relations parties prenantes	-	E12, S1, S2, S3, S4, S5, S7, S9, S10, G1, G3, G4, G5
		15 VIE TERRESTRE 	15.2 15.a	Pollution, biodiversité	2.22 Biodiversité	E17, E18, E19, E20
		17 PARTENARIAT POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS 	17.17	Impact territorial et emploi, impact social positif, intégration des enjeux ESG, éthique des affaires, gouvernance interne, relations parties prenantes	-	E12, G1, G2, G3, G4, G5

13.2 DÉFINITION DE L'INVESTISSEMENT ALIGNEMENT TAXONOMIE

Alignement taxonomie

Actif aligné à la taxonomie européenne selon l'activité 7.7
«acquisition et propriété de bâtiments» et quelque soit l'objectif

Dans le cas contraire

Matrice d'investissement durable

et

Contribution environnementale et sociale

Contribution a minima d'un ODD



et

Intégration ESG des enjeux OID

- Grille ESG intégrant les enjeux listés par l'OID, avec un score seuil *Best In-Class*.

et

Inscription a minima dans un axe stratégique

- Modernité et performance environnementale ;
- Bien-être, santé et confort des occupants ;
- Intégration dans le territoire.

et

Amélioration continue

Actifs Best In-Progress

- Un plan d'actions permettant de passer en *Best In-Class* (ou gagner +20 pts) doit être intégré dans les budgets et les indicateurs ESG doivent être surveillés annuellement.

ou

Actifs Best In-Class

- Les indicateurs ESG doivent être surveillés annuellement, induisant si nécessaire d'éventuelles actions dans les budgets.

et

Actifs Best In-Progress

Objectif Environnemental	et / ou	Objectif social
Certification ou label environnemental - Certification HQE, BREEAM, ou LEED a minima au niveau respectif Très Bon, <i>Very Good</i> ou <i>Gold</i> ; - Ou, au choix, label Effinergie BBC, E+C-, BBKA, bas carbone ou Biodiversity ; - En cours de validité.		Impact social mesurable Création et suivi annuel d'indicateurs d'impact social à l'échelle locale.

et

DNSH

DPE/EPC inférieur ou égal à C

ou

Top 30

ou

Respect de la cible CRREM d'intensité carbone 2030

- Échelle immeuble, en cours de validité ;
- Étiquette énergétique A, B ou C.

- Selon benchmark ministère si existe ;
- Ou OID si existe ;
- Ou Deepki.

- Trajectoire d'émission carbone 1,5°C pour le respect des accords de Paris, ou plan d'actions intégré dans les budgets.

et

Bonne gouvernance

Due Diligence interne

- Sélection des prestataires ;
- Lutte contre le blanchiment, la fraude, la corruption et le travail illégal ;
- Code de déontologie et d'éthique.

et

Due Diligence du sous-jacent

- Structure de gestion saine, relations avec le personnel, rémunération du personnel et respect des obligations fiscales.

NB : concernant l'indirect immobilier sous-jacent, en l'absence de possibilité de transparence de la définition d'investissement durable, l'investissement devra être réalisé dans des fonds article 8 ou 9 a minima.

13.3 GRILLE D'ÉVALUATION ESG

EXPLOITATION			
Domaine	Critère	Pondération par critère	Poids par domaine
Environnement	E1 : Intensité énergétique EF	15 %	50 %
	E2 : Intensité énergétique EP	5 %	
	E3 : Étiquette DPE / EPC	5 %	
	E4 : Trajectoire énergétique	4 %	
	E5 : Audit énergétique et Energy Management	4 %	
	E6 : Pilotage de la performance énergétique du bâtiment	2 %	
	E7 : Énergie verte (fourniture) via un contrat de garantie d'origine ou un réseau urbain	4 %	
	E8 : Énergie renouvelable	4 %	
	E9 : Intensité carbone	10 %	
	E10 : Trajectoire carbone (CRREM, SBTi)	4 %	
	E11 : Fluide frigorigène	4 %	
	E12 : Certification environnementale	5 %	
	E13 : Consommation eau	5 %	
	E14 : Équipements hydro-économes	4 %	
	E15 : Déchets - Tri	4 %	
	E16 : Déchets - Gestion des déchets par un prestataire	4 %	
	E17 : Biodiversité - Taux de végétalisation	5 %	
	E18 : Biodiversité - Dispositifs écologiques installés	4 %	
	E19 : Biodiversité - Gestion écologique des espaces verts	4 %	
	E20 : Biodiversité - Audit écologique	4 %	
Social	S1 : Accessibilité PMR	15 %	25 %
	S2 : Mobilité - Distance des transports	15 %	
	S3 : Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes	10 %	
	S4 : Mobilité douce - Bornes de recharges	10 %	
	S5 : Mobilité et services rendus aux occupants - Ex Situ	10 %	
	S6 : Services rendus aux occupants - Espaces de détente	10 %	
	S7 : Sécurité des occupants	5 %	
	S8 : Santé et confort des occupants - Confort thermique	10 %	
	S9 : Santé et confort des occupants - Confort acoustique	5 %	
	S10 : Santé et confort des occupants - Qualité de l'air intérieur	10 %	
Gouvernance	G1 : Gestion de la chaîne d'approvisionnement	30 %	25 %
	G2 : Résilience au changement climatique	20 %	
	G3 : Relation parties prenantes - Réunions locataires	20 %	
	G4 : Relation locataires - Sensibilisation des occupants finaux	15 %	
	G5 : Relation locataires - Satisfaction des locataires	15 %	

En rouge : critère obligatoire pour un label ISR

En violet : critère facultatif pour un label ISR

CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

Domaine	Critère	Pondération par critère	Poids par domaine
Environnement	E1 : Intensité énergétique EF	15 %	50 %
	E2 : Intensité énergétique EP	4 %	
	E3 : Consommations d'énergie du chantier	0 %	
	E4 : Étiquette DPE / EPC	4 %	
	E5 : Performance thermique du bâtiment	1 %	
	E6 : Trajectoire énergétique	4 %	
	E7 : Pilotage de la performance énergétique du bâtiment	4 %	
	E8 : Approvisionnement en énergie du site	4 %	
	E9 : Énergie renouvelable	4 %	
	E10 : Intensité carbone	10 %	
	E11 : Trajectoire carbone (CRREM, SBTi)	4 %	
	E12 : Temps de retour carbone (TRC)	2 %	
	E13 : Fluide frigorigène	4 %	
	E14 : Certification environnementale	5 %	
	E15 : Consommations d'eau du chantier	0 %	
	E16 : Équipements hydro-économes	5 %	
	E17 : Dispositifs de réduction des consommations d'eau	4 %	
	E18 : Déchets - Local de stockage	4 %	
	E19 : Biodiversité - Gestion écologique des espaces verts	4 %	
	E20 : Matériaux de construction - ACV	3 %	
	E21 : Matériaux de construction - Recyclé, bio/géo-sourcé	2 %	
	E23 : Incidences sur l'environnement et pollution des sols (pour les sites en construction)	2 %	
	E24 : Biodiversité - Taux de végétalisation	4 %	
	E25 : Biodiversité - Dispositifs écologiques	4 %	
	E26 : Biodiversité - Diagnostic écologique	4 %	
Social	S1 : Accessibilité PMR	15 %	25 %
	S2 : Mobilité - Distance des transports	15 %	
	S3 : Mobilité douce - Facilité d'accès aux cyclistes	10 %	
	S4 : Mobilité douce - Bornes de recharges	10 %	
	S5 : Mobilité & Services rendus aux occupants - Ex Situ	10 %	
	S6 : Services rendus aux occupants - Espaces de détente	10 %	
	S7 : Services rendus aux occupants - Connectivité	8 %	
	S8 : Sécurité des occupants	5 %	
	S9 : Santé et confort des occupants - Confort thermique	5 %	
	S10 : Santé et confort des occupants - Confort acoustique	5 %	
	S11 : Santé et confort des occupants - Qualité de l'air intérieur	8 %	
Gouvernance	G1 : Gestion de la chaîne d'approvisionnement	30 %	25 %
	G2 : Résilience au changement climatique	20 %	
	G3 : Relation parties prenantes - Réunions locataires	10 %	
	G4 : Recours à des compétences locales	10 %	
	G5 : Relation parties prenantes - Ancrage local - Concertation avec les parties prenantes (riverains, élus locaux, promoteurs)	10 %	
	G6 : Relation parties prenantes - Sensibilisation des occupants finaux	10 %	
	G7 : Relation parties prenantes - Enjeux ESG	10 %	

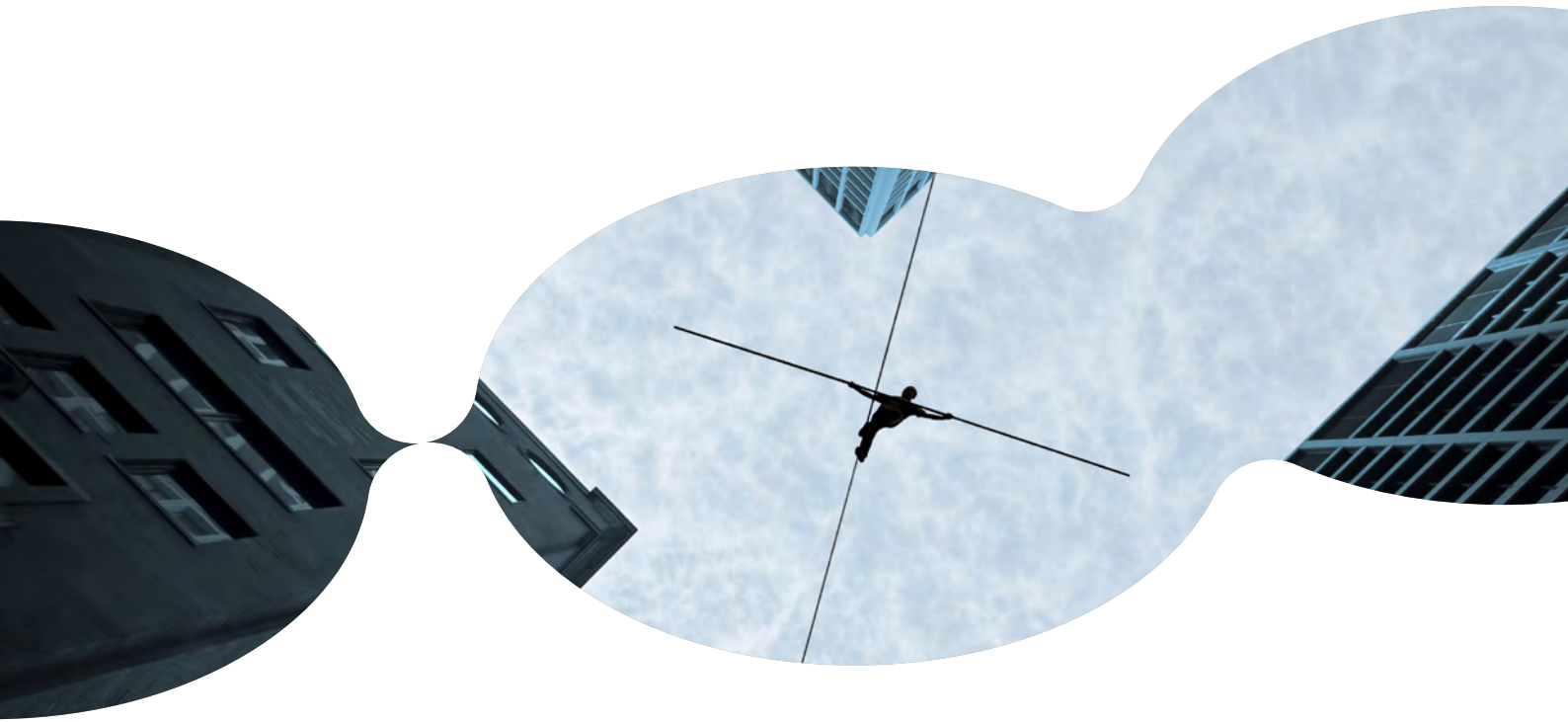
En rouge : critère obligatoire pour un label ISR

En violet : critère facultatif pour un label ISR

13.4 Cartographie des risques ESG

Risques ESG (dont durabilité)	Risque de déviation par rapport à la trajectoire de la qualité ESG (poche <i>Best-in-Progress</i>) prenant en compte l'avancée attendue du plan d'actions ESG à horizon du score ESG cible	Actifs Immobiliers physiques
	Risques de dégradation de la qualité ESG (poche <i>Best-in-Class</i>)	
	Risque de liquidité et impact de la qualité ESG des actifs	
	Risque climatique et impact sur le rendement attendu des actifs et du fonds	
	Alignement d'un fonds à la taxonomie conformément à son engagement	
	Retard des performances énergétiques versus Benchmarks de l'OID	
	Retard des performances environnementales versus Benchmarks de l'OID	
	Taux de couverture ESG conformément à l'engagement du fonds	Actifs financiers
	Risque de déviation par rapport à la trajectoire des émissions des GES (accord de Paris)	
	Risque de durabilité (respect de l'exclusion)	

Cartographie des risques ESG Ofi Invest Real Estate SGP



13.5 FEUILLE DE ROUTE ESG 2030



Accord
de Paris et
décarbonation
du patrimoine

Réduction de l'intensité carbone

Patrimoine détenu en direct, **aligné d'ici à 2030** : intensité carbone mesurée en $\text{kgCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$ inférieure à l'objectif CRREM $1,5^\circ\text{C}$.

Diminution de 30% de l'intensité carbone du patrimoine immobilier détenu en direct en 2030 **par rapport à 2019** (Intensité carbone mesurée en $\text{kgCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$).



Biodiversité

Préservation des habitats naturels

Mesure du **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** sur l'ensemble du patrimoine immobilier détenu en direct **d'ici 2030**, pour établir des **plans d'actions biodiversité** et des études de **faisabilité de certification / labellisation en biodiversité**.

20000 arbres plantés sur les parcelles des actifs détenus en direct **d'ici 2030**.



Sortie progressive du gaz

Sortie des systèmes de production à gaz sur les biens immobiliers détenus en direct, en intégrant les coûts nécessaires **dans tous les budgets d'ici à 2030**.



Réduction de l'impact travaux

Mesure et prise en compte **d'ici 2030** du **Temps de Retour Carbone (TCS)** **dans tous les scénarios de travaux** de rénovation majeures sur les projets de redéveloppement.



14 INFORMATIONS IMPORTANTES

Le pôle immobilier Ofi Invest Real Estate regroupe deux sociétés distinctes : Ofi Invest Real Estate SAS dédiée à la gestion d'actifs immobiliers et Ofi Invest Real Estate SGP dédiée à la gestion de fonds immobiliers.

Ofi Invest Real Estate SAS : société par actions simplifiée au capital de 347 255 € – Carte professionnelle transactions et gestion N° CPI 7501 2016 000 004 352 garantie par Société Générale SA. 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris – Siège social : 127-129, quai du Président Roosevelt, 92130 Issy-les-Moulineaux – Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 443 612 510

Ofi Invest Real Estate SGP : société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 112 521 222 € – Société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 17-000003 – Siège social : 127-129, quai du Président Roosevelt, 92130 Issy-les-Moulineaux – Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 824 539 407

Ofi Invest Real Estate SGP

Ce document à caractère d'information est destiné à des clients professionnels et non professionnels au sens de la Directive MIF. Il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers en tout ou partie sans l'autorisation préalable et écrite d'Ofi Invest Real Estate SGP. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif. Il constitue une présentation conçue et réalisée par Ofi Invest Real Estate SGP à partir de sources qu'elle estime fiables. Les liens vers des sites web gérés par des tiers, présents dans ce document ne sont placés qu'à titre d'information. Ofi Invest Real Estate SGP ne garantit aucunement le contenu, la qualité ou l'exhaustivité de tels sites web et ne peut par conséquent en être tenue pour responsable. La présence d'un lien vers le site web d'un tiers ne signifie pas qu'Ofi Invest Real Estate SGP a conclu des accords de collaboration avec ce tiers ou qu'Ofi Invest Real Estate SGP approuve les informations publiées sur de tels sites web. Les perspectives mentionnées sont susceptibles d'évolution et ne constituent pas un engagement ou une garantie. Ofi Invest Real Estate SGP se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Ofi Invest Real Estate SGP ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers.

Ofi Invest Real Estate SGP

Société anonyme à directoire et à conseil de surveillance au capital de 112 521 222 €

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 17-000003

Siège social

127-129 quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux

Ofi Invest Real Estate SAS

Ce document à caractère d'information est destiné à des clients professionnels et non professionnels. Il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers en tout ou partie sans l'autorisation préalable et écrite d'Ofi Invest Real Estate SAS. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif. Il constitue une présentation conçue et réalisée par Ofi Invest Real Estate SAS à partir de sources qu'elle estime fiables. Les liens vers des sites web gérés par des tiers, présents dans ce document ne sont placés qu'à titre d'information. Ofi Invest Real Estate SAS ne garantit aucunement le contenu, la qualité ou l'exhaustivité de tels sites web et ne peut par conséquent en être tenue pour responsable. La présence d'un lien vers le site web d'un tiers ne signifie pas qu'Ofi Invest Real Estate SAS a conclu des accords de collaboration avec ce tiers ou qu'Ofi Invest Real Estate SAS approuve les informations publiées sur de tels sites web. Les perspectives mentionnées sont susceptibles d'évolution et ne constituent pas un engagement ou une garantie. Ofi Invest Real Estate SAS se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Ofi Invest Real Estate SAS ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers ou les destinataires de ce document.

Ofi Invest Real Estate SAS

Société par actions simplifiée au capital de 347 255 €

Siège social

127-129 quai du Président Roosevelt
92130 Issy-les-Moulineaux



Ofi invest
Real Estate



Ofi Invest Real Estate SAS

127-129, quai du Président Roosevelt,
92130 Issy-les-Moulineaux

+33 (0) 1 40 68 18 00

contact-re-sas@ofi-invest.com

Ofi Invest Real Estate SGP

127-129, quai du Président Roosevelt,
92130 Issy-les-Moulineaux

+33 (0) 1 40 68 18 00

contact-re-sgp@ofi-invest.com

www.ofi-invest-re.com