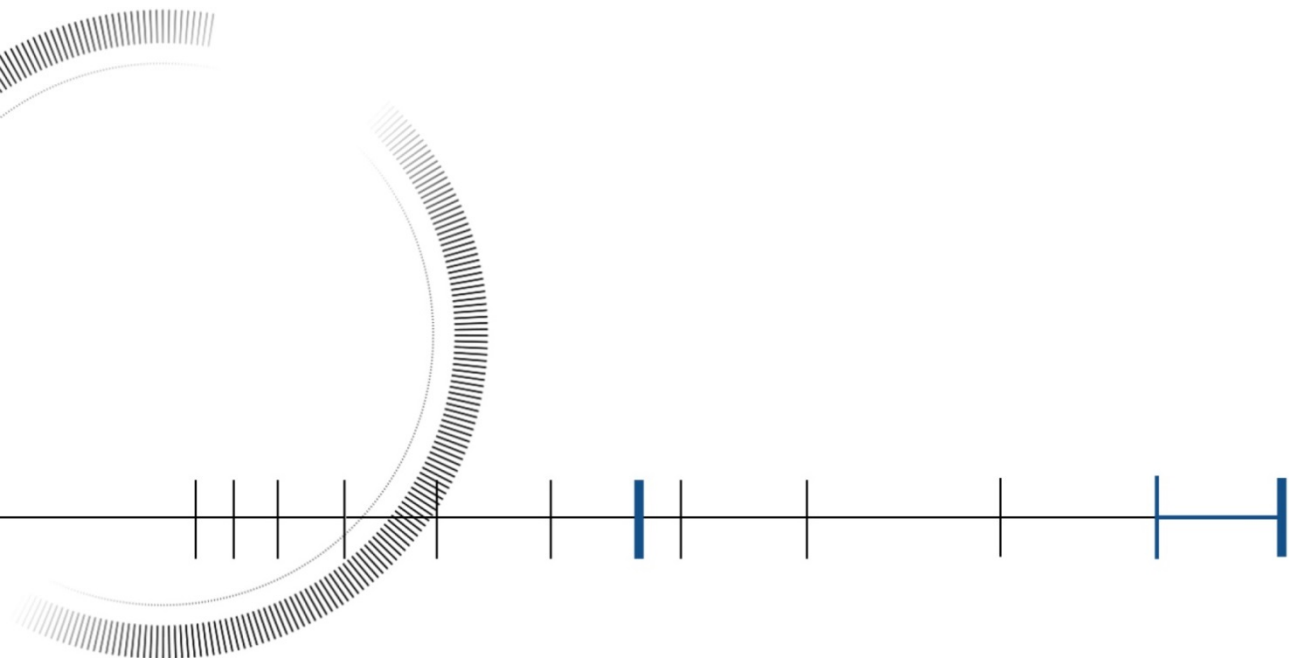


Politique d'engagement d'OFI Pierre dans le cadre du label ISR immobilier



Nos objectifs

Depuis sa création en 1971, le Groupe OFI a intégré dans ses activités les valeurs de l'économie sociale et de la mutualité. Le développement durable, qui s'inscrit naturellement dans ces valeurs, constitue un véritable engagement. Le Groupe OFI publie ainsi sa politique ISR, vision qui sous-tend le déploiement d'une analyse extra-financière, ainsi que sa politique de vote et d'engagement. Par ailleurs, il propose une offre de solutions d'investissement responsables et des services aux investisseurs soucieux de répondre aux enjeux du développement durable.

En tant que filiale du Groupe OFI, la thématique ISR s'inscrit dans l'ADN d'OFI Pierre. La Société de Gestion développe une véritable conviction sur l'importance de la prise en compte des critères extra-financiers dans toutes les étapes de vie des fonds immobiliers. Cette conviction a été initialement formalisée au travers d'une charte ISR rédigée en 2019.

La Société de Gestion souhaite désormais positionner son ambition à un niveau supérieur et inscrire ses engagements ESG durablement et de manière transparente afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et aux grands enjeux climatiques liés à son activité immobilière.

Le dialogue avec les parties prenantes clés tenant une place prépondérante pour OFI Pierre, la Société de Gestion a souhaité les solliciter dans le cadre de la construction de son approche globale. Ces échanges ont ainsi permis de les sensibiliser aux enjeux ESG et de les impliquer directement dans cette démarche, qui s'articule notamment autour de :

- La prise en considération des critères ESG dans les décisions d'investissement
- Le pilotage et la mise en œuvre d'actions d'amélioration sur les actifs gérés, en collaboration avec le Property Management et les autres prestataires
- La sensibilisation et la poursuite d'un dialogue constructif avec les locataires

Ces engagements s'appliquent aux fonds labélisés ISR gérés par les équipes d'OFI Pierre. Leur bonne application fera l'objet de contrôles par la responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI). Un Responsable ESG a été nommé pour être le représentant de la stratégie ESG au sens large (définition, déploiement, plans d'actions, ...) portant sur les actifs détenus par les fonds sous gestion. En l'espèce, c'est le Directeur Investment & Asset Management qui en a la charge et la responsabilité. L'équipe d'OFI Pierre réalisera également un suivi annuel de ses engagements envers les parties prenantes, présentés ci-dessous.

Les équipes impliquées sont l'ensemble des parties prenantes clés internes et externes (investisseurs, locataires, property manager, prestataires).

Mise en œuvre

Les équipes ont identifié 4 parties prenantes clés avec lesquelles elles interagissent en continu en vue d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques fixés pour les fonds labélisés ISR. Il s'agit notamment des ambitions environnementales de réduction des consommations énergétiques des bâtiments et des émissions de gaz à effet de serre, la promotion de la santé et le bien-être des locataires et des occupants et enfin l'amélioration de la gestion responsable au niveau des immeubles.

1) Les collaborateurs : la prise en compte des enjeux ESG à tous les stades

Sensibiliser les collaborateurs d'OFI Pierre aux enjeux ESG est déterminant et indispensable. En effet, les équipes sont mobilisées au quotidien et portent les valeurs responsables véhiculées par ces thématiques qui sont, plus que jamais, d'actualité. Pour ce faire, les collaborateurs participent activement aux groupes de travail de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, à la Commission ISR de l'ASPIM et à d'autres initiatives de place qui seront détaillées en partie 5 du présent document.

Les enjeux ESG sont pris en considération à chaque étape de vie du fonds et de l'actif sous-jacent : de la stratégie déterminée par les équipes de fund management, au choix d'investissement de l'équipe d'investissement à la gestion dynamique par l'équipe d'asset management.



2) Les investisseurs

Les équipes d'OFI Pierre s'engagent à communiquer des informations complètes et claires aux associés des fonds labélisés ISR afin de leur fournir tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension de la stratégie ESG pratiquée par la Société de Gestion.

Cette communication se fait à minima une fois par an et est matérialisée par un rapport annuel et un reporting ESG. Des notes d'informations peuvent être également adressées aux investisseurs de manière ponctuelle.

Toute la documentation afférente à la démarche ESG de la Société de Gestion et des fonds labélisés ISR sont également disponibles depuis le site internet d'OFI Pierre.

3) Une collaboration engagée avec le Property Manager

Les property managers sont les gestionnaires des immeubles des fonds sous gestion et garants de la relation au quotidien avec les locataires. Dans ce contexte, ils jouent un rôle majeur dans la gestion des enjeux ESG à l'échelle des actifs sous-jacents, et doivent, à ce titre, être le relais de notre vision ESG.

Pour cela, les équipes de property manager s'engagent à :

- Signer la Charte ISR d'OFI Pierre et à la respecter
- Gérer et suivre annuellement les actions ESG sur chaque immeuble

- Piloter annuellement le suivi du plan d'actions ESG par immeuble en collaboration avec l'Asset Manager d'OFI Pierre
- Revoir régulièrement, et à minima une fois par an, des plans d'améliorations de travaux (PPAT) afin de suivre l'évolution de la performance ESG de chaque immeuble conjointement avec l'Energy Manager (prestataire mandaté par la Société de Gestion en vue de l'accompagner dans la gestion ESG du patrimoine labélisé). Ce dernier a pour mission, entre autres, de prendre en charge les certifications des immeubles gérés, de s'assurer du respect des obligations du Décret Tertiaire en matière de réduction de consommations énergétiques, et de mettre en place des plans d'actions par immeuble en vue d'améliorer les performances énergétiques de nos actifs.
- Partager la charte ISR d'OFI Pierre aux prestataires auxquels ils font appel pour entretenir les immeubles

4) Une relation de proximité avec nos locataires

Le caractère humain revête une importance particulière au sein des équipes d'OFI Pierre et nous nous attachons à entretenir des liens de proximité avec nos locataires.

Nous encourageons les occupants des immeubles gérés à adopter des pratiques responsables et durables. Pour ce faire, nous mettons notre savoir-faire et celui de nos partenaires à leur service.

Nous nous appuyons sur les dispositifs suivants :

- Mise en place de comités verts annuels : la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit l'obligation d'insérer une annexe environnementale au bail des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces. Cette annexe doit également traduire l'obligation faite à chaque partie de s'engager sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués ;
- Pour mettre en application ces engagements et animer une démarche environnementale globale, les équipes d'OFI Pierre ont mis en place des comités verts sur l'ensemble des actifs des fonds labélisés ISR, y compris ceux d'une surface inférieure à 2 000 m². Ces comités sont tenus annuellement et sont animés par le bailleur, les locataires, le Property Manager et l'Energy Manager.

Dans ce contexte, les équipes d'OFI Pierre proposent d'accompagner les utilisateurs à mettre en œuvre les actions nécessaires pour un bon accomplissement de la démarche et va au-delà de la loi du 12 juillet 2010 en proposant ce comité à l'ensemble des occupants des immeubles des fonds labélisés ISR.

Lors de ce comité, de nombreux sujets sont évoqués et articulés autour de 3 axes :

Étudier et évaluer :

- La performance environnementale intrinsèque de l'immeuble
- Toute modification apportée à l'immeuble, aux locaux, ou à leur fonctionnement qui pourrait affecter les performances environnementales de l'immeuble au cours de sa vie
- Les différentes consommations en énergie, en eau et la production de déchets liés à la vie de l'immeuble

Adapter et élaborer les objectifs environnementaux :

- Relatifs à la réduction de la consommation d'énergie, de l'émission de CO², de la consommation d'eau et de la production des déchets dans l'immeuble
- Relatifs à l'utilisation, dans la mesure du possible, à des équipements basés sur des technologies écologiques (énergies renouvelables, récupération d'eau de pluie, utilisation d'eau usagée...)

Suivre et rapporter l'évolution des objectifs environnementaux :

- En termes de consommation en eau et en énergie du bâtiment, et de production de déchets
- Relatifs aux progrès effectués en ce qui concerne les objectifs déterminés lors des comités précédents

- Mise à disposition d'un livret de sensibilisation des bonnes pratiques, appelé livret d'accueil, à destination de tous les locataires des immeubles. Ce livret contient de nombreuses informations sur le bâtiment, et, entre autres, une présentation de l'immeuble, la situation et les moyens de transports à proximité du site, les bonnes pratiques sur la gestion technique du bâtiment accessible aux occupants, les contacts de l'immeuble, les démarches de certification avec le niveau atteint à l'issue de l'obtention... ;
- Envoi d'une enquête de satisfaction à tous les locataires et suivi des réponses obtenues : soucieux du bien-être de ses occupants, les équipes d'OFI Pierre déploient tous les 3 ans une enquête de satisfaction à tous les locataires pour une meilleure prise en compte de leurs attentes et dans une volonté de fidélisation de nos locataires ;
- Intégration systématique d'une clause ESG pour les nouveaux baux signés et les renouvellements de baux ;

Cette clause prévoit explicitement l'organisation de réunions régulières (au minimum une fois par an) entre les locataires, le Property Manager et l'Energy Manager. Ces réunions permettront d'exposer le bilan énergétique de l'immeuble, de partager les initiatives RSE des locataires à l'échelle de l'actif occupé et les bonnes pratiques entre les différents intervenants. Un compte-rendu de ces réunions est réalisé à chaque occurrence. La clause prévoit également l'autorisation donnée par les locataires de collecter leurs consommations d'énergie privative (également relevées en équivalent carbone) et d'eau. L'obtention de ces consommations privatives de fluides des locataires permet de disposer des consommations fluides totales de nos immeubles, de fiabiliser la consolidation des données, et d'identifier les axes les plus pertinents d'amélioration et d'économie.

5) Les organismes de place

En 2020, OFI Pierre est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cette association représente une plateforme indépendante d'échanges sur les thématiques du développement durable appliquées au secteur de l'immobilier. A ce titre, la société participe activement aux groupes de travail que l'association propose.

En lien avec les engagements du Groupe OFI, OFI Pierre est membre de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) ainsi que de l'Association Française des Sociétés de Placement immobilier (ASPIM), pour laquelle la société de gestion a participé aux groupes de travail lié à l'ISR.

OFI Pierre a concrétisé cet engagement en adhérant à la charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM.

Dans le prolongement du mécénat du Groupe OFI dans l'art, OFI Pierre s'inspire du programme « Un immeuble, une œuvre » du Ministère de la Culture dans son action et intègre l'art au sein de ses actifs lorsque que cela est réalisable.