



LA FRANÇAISE
REAL ESTATE MANAGERS

CHARTRE DE CONSTRUCTION DU DURABLE

APPLICABLE À COMPTER
DU 1^{ER} JUILLET

2022

INTRODUCTION

La Française REM a défini et met en œuvre une politique d'investissement durable ambitieuse applicable à l'ensemble de son patrimoine géré directement. Elle vise à intégrer les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) aux processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, de manière aussi systématique et rigoureuse que les critères financiers.

L'intégration des critères ESG en phase d'acquisition se matérialise via un audit ESG confié à un bureau d'étude environnement externe pour les actifs livrés ou une analyse de conformité à la charte de construction durable de La Française REM pour les projets de construction ou les opérations de restructuration.

L'objectif de la présente charte est de déterminer un standard minimum en termes de qualités environnementales, sociales et de gouvernance à respecter pour les acquisitions portant sur des projets de construction neuve ou de restructuration lourde (France et étranger, toutes typologies d'actifs),

Conformément à la politique ESG de La Française REM, cette charte s'articule autour des points suivants :

I - Atténuation du changement climatique

II - Adaptation au changement climatique

III - Préservation des ressources

IV - Confort et bien-être des utilisateurs

V - Intégration territoriale

Tout écart avec l'un des critères de la charte devra être dûment justifié par le promoteur ou le maître d'ouvrage. Il appartiendra au Comité d'Investissement de décider de valider au cas par cas toute dérogation à la charte. Pour ce faire le Comité d'Investissement prendra notamment en compte les critères techniques, réglementaires (PLU) ou financiers (estimation des surcoûts).

Les critères obligatoires, auxquels un projet ne peut déroger sont soulignés.

Cette charte ne se substitue pas aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
---------------------------	----------

I - ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE3

1 - Efficacité énergétique	4
1.1 - Performance énergétique	4
1.2 - Comptage d'énergie	4
1.3 - Commissioning	4
2 - Emissions de CO2	4
2.1 - Empreinte carbone	4
2.2 - Exclusion des énergie fossiles	5
2.3 - Recours aux énergies renouvelables	5
2.4 - Mobilités douces	5
2.4.1 - Bornes de recharge pour véhicules électriques	5
2.4.2 - Emplacements sécurisés vélos	5

II - ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 6

III - PRÉSERVATION DES RESSOURCES.....8

1 - Economie circulaire et ré-emploi	9
2 - Biodiversité	9
2;1 - Protection de la biodiversité et des écosystèmes	9
2;2- Développement de la biodiversité	9
3 - Maîtrise des consommations d'eau	10
4 - Déchets en phase d'exploitation du bâtiment	10

IV - CONFORT ET BIEN-ÊTRE DES UTILISATEURS 11

1 - Qualité de l'air intérieur	12
2 - Confort acoustique	12

V - INTÉGRATION TERRITORIALE 13

1 - Chantier à faibles nuisances.....	14
2 - Insertion professionnelle	14



ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Wood E - Pantin



1 – Efficacité énergétique

1.1 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'efficacité énergétique désigne l'état de fonctionnement d'un système dont la consommation en énergie est minimisée, pour un service rendu identique. Cela consiste en l'optimisation de la consommation énergétique. Il s'agit d'un moyen pour économiser de l'énergie, notamment en évitant les gaspillages et les consommations inutiles. L'efficacité énergétique a pour objectifs de :

- Réduire les consommations d'énergie et les coûts associés ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Améliorer l'adaptation des actifs au changement climatique.

La performance énergétique désigne la quantité d'énergie consommée chaque année par un bâtiment. Elle varie selon son bâti, plus ou moins économe, mais aussi selon son fonctionnement et ses équipements techniques. La Française REM apprécie la performance énergétique de ses actifs à travers la Consommation d'Énergie Primaire (CEP). La CEP correspond à la somme des consommations d'énergie primaire du bâtiment sur une année (Chauffage + climatisation + Eau Chaude Sanitaire + éclairage + auxiliaire).

La Française vise une CEP de ses projets inférieure de 10 % au maximum défini par la réglementation en vigueur.

Critère de performance énergétique

- CEP = NZEB – 10 % soit RE2020 -10 %

L'atteinte de ce niveau doit être constatée dans les études thermique finales, qui donneront lieu à la réalisation du DPE neuf.

1.2 – COMPTAGE D'ÉNERGIE

Connaître avec précision les dépenses énergétiques d'un bâtiment participe à l'amélioration de l'efficacité énergétique de ce dernier. La connaissance précise des consommations par poste et par lot permet d'identifier les sources d'économie des bâtiments.

Critères de comptage d'énergie

- **Présence de sous-compteurs d'énergie par lot et par usage**
 - Pour les immeubles tertiaires, présence d'un système de management de l'énergie de type GTB et de sous-compteurs connectés (a minima un pour les parties communes et un par lot privatif)
 - Pour les copropriétés : présence a minima d'un sous-compteur sur le périmètre des lots détenus par chaque fonds de LF REM

Le promoteur transmettra à LF REM une cartographie ou un synoptique des compteurs du bâtiment.

1.3 – COMMISSIONING

Le commissioning est une démarche qualité globale qui a pour objectif de garantir la conformité des performances d'un bâtiment. Cette méthode permet d'assurer une coordination entre les différentes phases du projet : conception, réalisation et réception.

Indicateur commissioning

- Réalisation d'une mission de commissioning (phase de conception, réalisation et dans l'année suivant la livraison du bâtiment), ou
- Accompagnement du PM et du mainteneur sur les sujets d'optimisation des performances énergétiques du bâtiment au moins 6 mois avant la livraison de l'immeuble.

2 – Emissions de CO2

2.1 – EMPREINTE CARBONE

Pour lutter contre le changement climatique, La Française REM n'entend pas se limiter à la prise en compte des consommations d'énergie de ses ac-

tifs en phase d'exploitation mais analyse également l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie.

L'ACV (Analyse du Cycle de Vie) est une méthode d'évaluation qui permet de quantifier les impacts environnementaux pour chaque phase du cycle de vie du bâtiment : construction, utilisation et fin de vie. Elle correspond à la quantification des ressources consommées et des substances émises dans l'environnement, sur tout le cycle de vie d'un produit, suivie de l'évaluation de ses impacts potentiels sur l'environnement.

Critère empreinte carbone

- Réalisation d'une Analyse de Cycle de Vie (ACV) du bâtiment et suivi des recommandations relatives à la circularité préconisées par cette étude

2.2 - EXCLUSION DES ÉNERGIES FOSSILES

Sortir des énergies fossiles est l'un des principaux leviers pour lutter contre le changement climatique d'origine humaine. L'exclusion des énergies fossiles permet à La Française REM de s'engager sur une réelle trajectoire de décarbonation de ses activités.

Critères d'exclusion des énergies fossiles

- Exclusion du recours aux énergies fossiles pour les équipements du bâtiment
 - Exclusion des projets liés aux activités d'extraction, de stockage, de transport ou de fabrication des combustibles fossiles

2.3 - RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les avancées technologiques permettent aux projets de construction neuve ou de restructuration lourde d'exploiter pleinement les énergies renouvelables (EnR). Le recours à ces énergies vise un double objectif : (i) favoriser une autonomie énergétique du bâtiment en limitant le recours à des énergies fossiles, des plus en plus coûteuses, et (ii) lutter contre le réchauffement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre issues de ressources fossiles.

Critère de recours aux énergies renouvelables

- Réalisation d'une étude du potentiel EnR du site⁽¹⁾
 - Souscription d'un contrat de fourniture d'électricité d'origine renouvelable pour les contrats gérés par LF REM
- Sensibilisation des parties prenantes de l'actif sur l'intérêt d'avoir recours à des contrats de fourniture d'électricité d'origine renouvelable pour les contrats gérés par LF REM

2.4 - MOBILITÉS DOUCES

Pour lutter contre le changement climatique, La Française REM n'entend pas se limiter à la prise en compte des consommations d'énergie de ses actifs en phase d'exploitation mais souhaite s'engager plus en avant et offrir à ses utilisateurs la possibilité de limiter leurs émissions de gaz à effet de serre en proposant un accès facilité aux mobilités douces. Le développement des mobilités douces poursuit un triple objectif : (i) réduire les émissions de gaz à effet de serre, (ii) réduire la dépendance énergétique, et (iii) améliorer la qualité de l'air en milieu urbain.

2.4.1 - Bornes de recharge pour véhicules électriques

L'un des conditions essentielles à l'essor de la mobilité électrique est la facilité d'utilisation par tous d'infrastructures de recharge.

Critère de mobilités douces - bornes de charge pour véhicule électrique

- Installation d'un nombre de bornes de charge pour véhicules électriques supérieur à la réglementation pour les bâtiments tertiaires disposant de parkings

Le pré-équipement de bornes de charge pour véhicules électriques ne permet pas de satisfaire à ce critère.

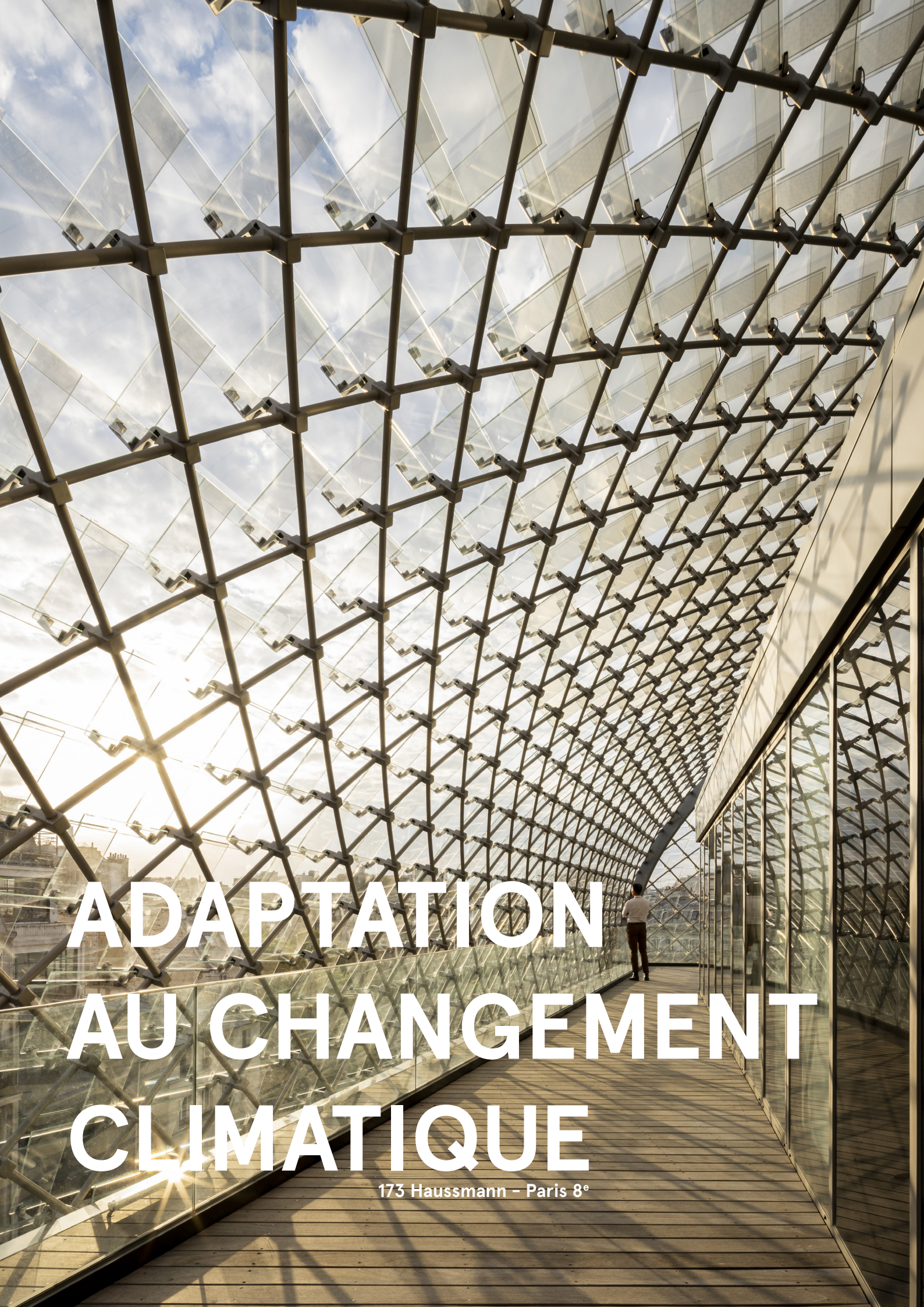
2.4.2. Emplacements sécurisés vélos

Les bénéfices du recours au vélo comme moyen de transport sont nombreux : réduction de la pollution, augmentation de l'activité physique, meilleure santé physique, augmentation de la qualité de vie et des conditions de transports, etc.

Critère de mobilités douces - emplacements sécurisés vélos

- Installation d'emplacements sécurisés pour les vélos pour les bâtiments résidentiels et tertiaires hors immobilier de tourisme

(1) L'étude du potentiel EnR du site doit inclure une étude de faisabilité concernant le recours à la géothermie, l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture, de casquettes photovoltaïques en façade, d'ombrières photovoltaïques sur parking, ou de systèmes solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire.



ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

173 Haussmann - Paris 8^e

La multiplication des risques climatiques physiques, conséquences du changement climatique a des implications sur la façon dont doivent être conçus ou restructurés tous types de bâtiment. Les analyses prospectives indiquent une augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements extrêmes, susceptibles d'occasionner des dommages aux bâtiments et/ou d'impacter leur occupation. La Française intègre les enjeux d'adaptation au changement climatique dès aujourd'hui

La multiplication des risques climatiques physiques, conséquences du changement climatique a des implications sur la façon dont doivent être conçus ou restructurés tous types de bâtiment. Les analyses prospectives indiquent une augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements extrêmes, susceptibles d'occasionner des dommages aux bâtiments et/ou d'impacter leur occupation. La Fran-

çaise intègre les enjeux d'adaptation au changement climatique dès aujourd'hui

L'enjeu pour La Française REM est de pouvoir évaluer distinctement l'éventuel impact financier des aléas climatiques les plus significatifs attendus en Europe afin de pouvoir les intégrer aux processus d'investissement.

Critère d'adaptation au changement climatique

- **Réalisation d'une analyse de l'exposition, la sensibilité et la vulnérabilité des actifs face aux aléas climatiques les plus fréquents en Europe : aléas liés à la température, au vent, à l'eau et aux masses solides**
- Définition et mise en œuvre de solutions d'adaptation⁽²⁾ si un actif présente une vulnérabilité forte à un aléa climatique

(2) L'évaluation des risques de vulnérabilité doit être réalisée sur la base de projections climatiques comprenant au minimum des scénarii de projection climatique sur 10 à 30 ans.

Les solutions d'adaptation mises en œuvre :

- ne doivent pas avoir d'incidence négative sur les efforts d'adaptation d'autres populations, de la nature, du patrimoine culturel, des biens et d'autres activités économiques,
- doivent être compatibles avec les stratégies et plans d'adaptation menées au niveau local, sectoriel, régional ou national, et
- doivent envisager l'utilisation de solutions fondées sur la nature, ou s'appuient, dans la mesure du possible, sur des infrastructures bleues ou vertes

PRÉSERVATION DES RESSOURCES

Gavroche - Paris 18^e



La préservation des ressources vise à limiter et à optimiser l'utilisation des ressources naturelles autant que possible, afin de limiter les impacts environnementaux et d'assurer la durabilité de leur exploitation.

1 – Economie circulaire et ré-emploi

La transition vers une économie circulaire vise à dépasser le modèle économique linéaire consistant à extraire, fabriquer, consommer et jeter en appelant à une consommation sobre et responsable des ressources naturelles et des matières premières primaires ainsi que, par ordre de priorité, à la prévention de la production de déchets, notamment par le réemploi des produits, et, suivant la hiérarchie des modes de traitement des déchets, à une réutilisation, à un recyclage ou, à défaut, à une valorisation des déchets. Les enjeux sont triple : (i) la préservation de la biodiversité,

(ii) la limitation des émissions de gaz à effet de serre et (iii) la réduction des déchets.

Critère d'économie circulaire

- Engagement du promoteur à recourir à des matériaux recyclés ou réemployés
- Quantification des volumes de matériaux issus des filières du recyclage et du ré-emploi
- Conception des bâtiments et techniques de construction favorisant la circularité⁽³⁾

2 – Biodiversité

L'homme et son activité ont contribué, et contribuent toujours, à une importante réduction de la biodiversité. Le constat de la diminution des populations animales et végétales, de l'extinction ou la raréfaction de certaines espèces et la simplification des écosystèmes en sont les preuves. Pour répondre aux enjeux liés à la biodiversité, La Française REM entend (i) limiter les pressions sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels, (ii) et en faisant intervenir un écologue, et (iii) de développer la biodiversité en végétalisant les projets.

Critère de protection de la biodiversité

- Exclusion des projets sur des terres sensibles sur le plan de la biodiversité⁽⁴⁾
 - Réalisation d'une évaluation sur des incidences sur l'environnement (EIE), avec évaluation des incidences sur l'eau, et mise en œuvre des mesures d'atténuation et de compensation pour protéger l'environnement requises par l'étude.

2.1 – PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES

La Française entend limiter les pressions sur la biodiversité en incluant cette thématique le plus en amont possible de ses projets de construction/restructuration. Dès la phase de conception du projet, La Française entend évaluer les incidences de son projet sur l'environnement et exclut les projets situés dans des zones présentant des caractéristiques remarquables en matière de biodiversité.

2.2 – DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

Les bienfaits de la végétalisation des bâtiments sont nombreux. Outre les bienfaits en termes d'esthétisme et d'agrément, la végétalisation des surfaces permet (i) de participer au confort de vie à l'intérieur des bâtiments (acoustique et thermique), (ii) de contribuer au confort de la vie en zone urbaine dense (diminution des îlots de chaleur, lutte contre la pollution), (iii) de contribuer à la gestion des eaux pluviales de façon naturelle (évapotranspiration, rétention d'eau) et économique, et (iv) de contribuer au maintien et au développement de la biodiversité en milieu urbain.

(3) La conception des bâtiments et les techniques de construction favorisent la circularité et démontrent notamment, en référence à la norme ISO 20887288 ou à d'autres normes relatives à l'évaluation du démontage ou de l'adaptabilité des bâtiments, en quoi leur conception est plus économe en ressources, adaptable, flexible et démontable pour permettre la réutilisation et le recyclage.

(4) Sont considérées comme sensibles sur le plan de la biodiversité les zones suivantes :

- terres arables et terres de culture dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est moyen à élevé, tel que visé dans l'Enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union (LUCAS) ;
- terrains vierges de haute valeur reconnue pour la biodiversité et terres servant d'habitat d'espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne²⁹⁵ ou la liste rouge de l'UICN ;
- terres répondant à la définition de la forêt établie dans la législation nationale et utilisée dans l'inventaire national de gaz à effet de serre ou, lorsque cette définition n'est pas disponible, répondant à la définition de la forêt données par la FAO.

Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction, il permet la sauvegarde d'espaces naturels en ville, en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.

Critère de développement de la biodiversité

- Pour les projets de construction neuve, CBS supérieur ou égal à 0,3
- Pour les opérations de restructuration, amélioration du CBS par rapport à la situation préexistante

3 – Maîtrise des consommations d'eau

Contexte :

L'eau est un enjeu majeur qui risque de devenir crucial dans les prochaines décennies. La Française entend faciliter un usage raisonné de l'eau afin de réduire les pressions existantes sur cette ressource.

Critère de préservation de l'eau

- Equipements hydro-économes⁽⁵⁾
 - Présence d'un système de gestion de l'eau avec détection de fuite et alerte automatique
 - Réalisation d'une évaluation des incidences sur l'eau et mise en œuvre des mesures d'atténuation et de compensation requises par l'étude

4 – Déchets en phase d'exploitation du bâtiment

Contexte :

Le tri des déchets est bénéfique à plusieurs titres : (i) préserver les ressources naturelles, (ii) limiter les émissions de gaz à effet de serre et économiser l'énergie, et (iii) soutenir l'économie et l'emploi localement.

L'optimisation du tri des déchets des bâtiments en exploitation est conditionnée à la présence d'un local déchet bien équipé et correctement dimensionné.

Critère de limitation des déchets

- Présence d'un local permettant le tri sélectif de 5 flux de déchets⁽⁶⁾

(5) Les équipements sont considérés comme hydro-économes s'ils présentent les caractéristiques suivantes :

(a) le débit des robinets de lavabo et robinets de cuisine n'excède pas 6 litres/minute ;

(b) le débit des douches n'excède pas 8 litres/minute ;

(c) les toilettes à cuvette et réservoir ont un volume d'eau par chasse complète maximal de 6 litres, et le volume moyen par chasse n'excède pas 3,5 litres ;

(d) les urinoirs utilisent au maximum 2 litres/cuvette/heure. Le volume par chasse des urinoirs équipés de chasse n'excède pas 1 litre.

(6) Pour permettre un tri des déchets satisfaisant, un local de déchets doit :

- Être correctement dimensionné ;
- Disposer d'un revêtement facilitant l'entretien (carrelage, résine) ;
- Disposer d'une arrivée d'eau et d'une évacuation au sol ;
- Être ventilé.



CONFORT ET BIEN-ÊTRE DES UTILISATEURS

Baxter building - Amsterdam

Au-delà des préoccupations environnementales, la Française REM entend porter une attention particulière à la préservation de la santé et à l'amélioration du confort et du bien-être des occupants.

1 – Qualité de l'air intérieur

La bonne qualité de l'air à l'intérieur d'un bâtiment a un effet démontré sur le bien-être de ses occupants, la qualité de leur concentration, le taux d'absentéisme. Si la pollution de l'air intérieur est générée par des sources multiples propres au bâti, à l'environnement, aux équipements ou aux comportements des occupants, mettant en jeu de nombreuses substances, les matériaux de construction et produits de décoration sont notamment à considérer comme des sources non négligeables d'émission de composés organiques volatils (COV). Le recours à des produits faiblement émetteurs de COV réduit significativement les risques de pollution de l'environnement intérieur.

Critère de qualité de l'air intérieur

- Exclusion des produits non classés A+ (très faibles émissions) en termes d'émissions de COV pour les produits dont l'affichage est obligatoire⁽⁷⁾
- Pour des sites potentiellement contaminés situés sur des zones de friche, recherche des contaminants potentiels

2 – Confort acoustique

Le bruit constitue une nuisance très présente dans la vie quotidienne des européens. Au-delà de la gêne, l'excès de bruit a des effets auditifs et extra-auditifs sur la santé. Le confort acoustique est un élément important de la qualité de vie des occupants des actifs immobiliers.

Critère de confort acoustique

- Recours à un bureau d'études acoustique et prise en compte de ses recommandations

(7) Respect des seuils suivants pour les émissions des composants et matériaux de construction susceptibles d'entrer en contact avec les occupants (peintures, vernis, dalles pour plafond, revêtements de sols – y compris colles et agents d'étanchéité associés, isolation intérieure et traitements des surfaces intérieures contre l'humidité et la moisissure) :

- moins de 0,06 mg de formaldéhyde par m³ de matériaux ou de composants,

- moins de 0,001 mg de composés organiques volatils classés cancérigènes de catégories 1A et 1B par m³ de matériaux ou de composants.



INTÉGRATION TERRITORIALE

Eria - La Défense

1 – Chantier à faibles nuisances

Un chantier respectueux de l'environnement est le complément de la qualité environnementale recherchée lors de la conception d'un bâtiment. Si tout chantier de construction/restructuration génère des nuisances sur l'environnement, les riverains et les ouvriers, un chantier à faibles nuisances a pour objectif de les limiter.

Les chantiers à faibles nuisances s'organisent autour des points suivants :

- La propreté du chantier (nettoyage régulier du chantier, non enfouissement des déchets, mise en place de bacs de décantations, limitation des émissions de poussières et de boue) ;
- L'organisation du chantier (stationnement des véhicules non gênant, zones de stockage du matériel respectées...);

- La gestion et le tri des déchets de chantier avec (i) une organisation du tri des déchets sur le chantier, (ii) un objectif de revalorisation minimal de 70 % (en poids) des déchets de construction et de démolition non dangereux produits sur chantier, et (iii) un relevé des déchets produits sur le chantier ;
- La maîtrise des pollutions de l'air, du sol, sonores et visuelles ;
- La maîtrise des consommations d'énergie avec un relevé des consommations des fluides.

Critère chantier à faible nuisance

- Respect d'une charte chantier à faible nuisance incluant a minima les critères ci-dessus

2 – Insertion professionnelle

Dans un contexte de pénurie récurrente de main d'œuvre, l'insertion professionnelle est un levier précieux pour les entreprises des BTP et une opportunité pour les publics éloignés de l'emploi avec de réelles perspectives de formations et d'emplois dans l'environnement porteur du BTP.

Critère de recours à l'insertion

- Taux minimum d'heures d'insertion sur les chantiers de 5% (incluant le gardiennage)

AVERTISSEMENT

Ce document est la propriété du groupe La Française. Il est confidentiel, à usage strictement privé et destiné uniquement à l'information de la personne à laquelle il a été remis par le groupe La Française.

Aucune diffusion des informations contenues dans cette charte n'est autorisée sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable écrit du groupe La Française.

Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés ou exacts au jour de leur établissement en fonction du contexte économique, financier et immobilier du moment. Ils reflètent les convictions du groupe La Française à ce jour. Ils sont sujets à modification.

Les informations contenues dans cette charte ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques.



LA FRANÇAISE
REAL ESTATE MANAGERS

La Française, 128 Boulevard Raspail, 75006 Paris

www.la-francaise.com