

Imocom Partners

Politique d'engagement ESG d'ImocomPark

EthiFinance

01/01/2023

Introduction

Agréée par l'AMF en 2011, ImocomPartners est une société de gestion spécialisée dans l'investissement en Retail Parks français pour le compte d'investisseurs institutionnels. La société dispose d'un savoir-faire unique de création de valeur à long terme et de valorisation de portefeuille, basé sur la sélection d'actifs de qualité et une gestion opérationnelle des Retail Parks. ImocomPartners intègre depuis 2019 une stratégie ESG inscrite dans sa charte, adaptée aux spécificités de la gestion et de l'analyse des Retail Parks.

ImocomPartners a procédé en 2021 à l'absorption par voie de fusion de ses trois fonds IMOCOMINVEST, IMOCOMINVEST 2 et IMOCOMINVEST 3 au profit d'IMOCOMINVEST 3 devenu à la suite d'un changement de dénomination sociale IMOCOMPARK. Imocompark devient le plus important OPPCI dédié au Retail Parks en France. Il s'inscrit dans la démarche d'obtention du Label ISR et compte à date 34 actifs répartis en France métropolitaine.

Rappels sur les objectifs d'ImocomPartners et de son fonds ImocomPark

ImocomPartners dans le cadre de la progression continue de sa démarche responsable, intègre au sein de ses pratiques de gestion une prise en compte systématique des enjeux ESG clés pour son activité de gestion d'actifs immobiliers commerciaux. Les thématiques retenues ont ainsi été déclinées en objectifs adaptés à l'activité spécifique du fonds ainsi qu'aux caractéristiques aussi bien techniques que territoriales des actifs. Les objectifs ESG pour le fonds ImocomPark ont ainsi été articulés en trois axes majeurs : la maîtrise et l'amélioration de l'impact environnemental du fonds ; la contribution au développement des territoires, des zones péri-urbaines et de l'emploi local ; la contribution à une société vertueuse, en intégrant pleinement les parties prenantes d'ImocomPark à sa démarche.

Plus spécifiquement, pour l'ensemble des piliers E, S, G, ImocomPartners a défini plusieurs objectifs pour le fonds ImocomPark :

Sur le pilier Environnement, les critères ESG couvrant le fonds ImocomPark cherchent :

- L'amélioration des consommations d'énergies, la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre, ainsi qu'à favoriser le recours aux énergies renouvelables
- La limitation du besoin en ressources, la maîtrise de la gestion des déchets
- La favorisation de la biodiversité et la préservation d'espaces végétalisés

Sur le pilier Social, les critères ESG couvrant le fonds ImocomPark cherchent :

- La garantie de l'accessibilité du parc
- La mesure et l'amélioration de la mobilité
- La participation à la dynamisation économique des territoires, la favorisation de l'économie et l'emploi local
- La mesure du bon niveau de prestations et de services diversifiés pour les utilisateurs et locataires

Sur le pilier Gouvernance, les critères ESG couvrant le fonds ImocomPark cherchent :

- La gestion responsable et local des prestataires et de la chaîne d'approvisionnement
- Le suivi des relations locataires et usagers pérennes
- La mesure des risques liés au changement climatique

L'accomplissement de ces objectifs suppose notamment pour ImocomPark la mise en place d'une évaluation annuelle de l'ensemble des actifs du fonds, la formalisation de plans d'améliorations pour les actifs en deçà des attentes énoncées, et l'engagement de ses parties prenantes, locataires, property managers et prestataires afin de promouvoir les meilleures pratiques en matière ESG.

Dans le cadre de progression continue de la démarche ESG, le dialogue, les retours et suggestions des différentes parties prenantes pourront être analysés et faire l'objet d'ajustements d'améliorations de la méthodologie et des process ESG.

Parties prenantes clés

ImocomPartners a établi une cartographie des parties prenantes clés d'ImocomPark, à intégrer dans sa recherche de performance ESG. L'engagement de celles-ci revêt une importance stratégique du fait de leur rôle central dans l'atteinte des objectifs de durabilité du fonds :

- **Les Locataires : La collaboration** avec les enseignes établies au sein des Retail Parks est clé pour l'atteinte des objectifs ESG d'ImocomPark, en tant qu'elles peuvent être moteurs dans l'usage sobre des actifs et favoriser les objectifs relatifs à l'emploi local.
- **Les Fournisseurs et prestataires** : Les prestataires incluent tous les acteurs impliqués dans des travaux usuels et de maintenance des actifs, comme des prestataires de travaux, promoteurs, maîtrise d'ouvrage déléguée et maîtrise d'œuvre ; l'implication des fournisseurs et prestataires est clé pour l'accomplissement des objectifs d'ImocomPark, notamment les objectifs de dynamisme local et de durabilité environnementale et sociale. Dans le cas d'actifs gérés par un syndic de copropriété, des actions d'engagement seront menées auprès des syndicats afin d'impliquer à leur tour leurs prestataires.
- **Les Property Managers** : en tant qu'acteurs de premier plan de la gestion des parcs commerciaux, ils participent à l'application de la politique d'investissement responsable de la société de gestion et à la remontée des informations extra-financières. Dans le cadre d'ImocomPartners et de son Fonds, la fonction de property management a été internalisée.

Actions d'engagement

ImocomPark met en œuvre des actions d'engagement et de dialogue avec chacune des parties prenantes clés afin de les impliquer dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. Ces actions font l'objet d'un suivi et d'un reporting devant rendre compte des démarches entreprises et des résultats obtenus.

Locataires : le dialogue avec les locataires et les enseignes des parcs commerciaux est le levier principal pour encourager les bonnes pratiques en matière de performance énergétique, de gestion des ressources, de bien-être des visiteurs et de services rendus à la communauté et au voisinage. Les exploitants jouent un rôle clé dans la remontée des informations en matière de consommation énergétique ou d'emploi. Le dialogue est mené comme suit :

- Sensibilisation des locataires sur les bonnes pratiques, le suivi et la transmission de données en matière énergétique :
 - Elaboration d'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires, leur permettant d'améliorer leurs performances environnementales en adoptant les bons gestes.
 - Sensibilisation des locataires pour opter pour l'énergie renouvelable et aux *Renewable Energy Certificates*
 - Sensibilisation des locataires pour la transmission de données énergétiques. La démarche d'ImocomPark de suivre et de diminuer les consommations énergétiques et les émissions de GES associées doit être faite en coopération avec les locataires, et nécessite un suivi et une remontée d'informations des locataires. Ce suivi peut s'accompagner par la poursuite de l'obtention d'une étiquette DPE pour les actifs disposant toujours d'une étiquette vierge. Ces données sont nécessaires pour, à terme, permettre à ImocomPark de déterminer les indicateurs clés permettant de répondre aux exigences réglementaires issus des textes en vigueur (Règlement SFDR, décret tertiaire ou encore Règlement Taxonomie).
 - Mise en place de mandats autorisant la société de gestion à déclarer les consommations énergétiques des locataires ou engagement de ces derniers à déclarer ces consommations directement par un autre biais (plateforme OPERAT¹).

Le guide de bonnes pratiques sera disponible sur le site internet de la SGP en format dématérialisé, et pourra également être transmis aux locataires par tous moyens.

¹ OPERAT est la plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire opérée par l'ADEME
<https://operat.ademe.fr/>

ImocomPark s'engage à communiquer annuellement sur le pourcentage des nouveaux locataires ayant reçu un guide des bonnes pratiques, ayant opté pour des contrats d'électricité verte, et ayant signé un mandat autorisant la remontée des données énergétiques.

- Intégration d'indicateurs relatifs à l'emploi local :
 - Sensibilisation des locataires à la transmission de données liées à l'emploi sur site. Les locataires sont acteurs du dynamisme local en tant que créateurs d'emplois. La communication de ces données peut permettre d'identifier la contribution des parcs commerciaux à l'emploi au sein des régions dans lesquelles investit ImocomPark.

ImocomPark communiquera annuellement sur le pourcentage de locataires rendant accessible le nombre d'emplois sur site, et le cas échéant communiquer sur le nombre d'emplois créés.

- Intégration d'annexes environnementales et de clauses ESG dans les baux commerciaux :
 - Favorisation de l'intégration de clauses ESG et d'annexes environnementales intégrant notamment la communication de données relatives aux consommations énergétiques, en eau, ou au recyclage des déchets générés par leurs activités. L'objectif est de généraliser ces pratiques parmi les locataires qui n'y seraient pas directement et/ou légalement tenus (Grenelle II). L'intégration d'annexes environnementales et de clauses ESG sont insérées à l'occasion de la formalisation d'avenants ou de baux de renouvellement. Tous les baux signés depuis 2020 contiennent ces clauses et ces annexes.

ImocomPark communiquera annuellement sur le pourcentage de clauses ESG signées et d'annexes environnementales intégrées dans les baux.

- Prise en compte de la satisfaction des locataires :
 - Mise en place d'un questionnaire annuel de satisfaction adressé à l'ensemble des locataires.

ImocomPark communiquera annuellement sur le pourcentage de locataires ayant reçu le questionnaire, la part des questionnaires renvoyés, publier la synthèse des résultats et les éventuelles mesures prises à la suite de l'analyse des remontées présentes dans le questionnaire.

Fournisseurs et Prestataires : Le dialogue avec les prestataires permet de s'assurer que l'ensemble des acteurs, y compris ceux opérant en dehors de l'activité opérationnelle des actifs, soit sensibilisé et actifs dans la mise en place de la démarche responsable et de prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance des parcs.

- Intégration de clauses ESG dans les contrats avec les prestataires et fournisseurs :
 - Sensibilisation des prestataires de travaux à améliorer les pratiques en matière de RSE (éco-conception, recyclage des déchets ou encore le choix de matériaux et produits respectueux de l'environnement, non-recours à de la main d'œuvre illicite)
 - Intégration dans les contrats avec les prestataires de travaux de charte de « chantier propre » afin de limiter les nuisances causées aux riverains, aux ouvriers travaillant dans le chantier, les risques de pollutions de proximité et les pressions sur la biodiversité locale.
 - Mise en place d'une démarche de gestion des achats durables
 - Mise en place d'un questionnaire de satisfaction prestataires/fournisseurs

ImocomPark communiquera annuellement sur le pourcentage de clauses ESG, la part de fournisseurs ayant signé la charte, ou la part de travaux ayant fait l'objet d'une charte chantier propre. S'ajoutent un suivi des fournisseurs et des prestataires sélectionnés répondant au critère de « prestataire local » et le pourcentage de réponses aux questionnaires de satisfaction.

- Sensibilisation des syndicats sur les bonnes pratiques, le suivi et la transmission des données relevant des parties communes
 - Sensibilisation des syndicats dans l'intégration des clauses ESG dans le choix des prestataires et fournisseurs, et dans le choix de prestataires locaux. Ces actions passent notamment par les communications réalisées et la mise à l'ordre du jour, lors des AG ou des CS de ces enjeux.
 - Mise en place de mandats autorisant la remontée de données énergétiques, notamment pour les actifs soumis au décret tertiaire.

ImocomPark communiquera annuellement sur le nombre d'assemblées générales durant lesquelles ces thématiques ont été abordées, sur le nombre de communications émises, et sur le nombre de mandats signés.

Property Managers : Les Property Managers sont chargés de la gestion administrative et technique des actifs. En ce sens, ils sont un acteur clé de la mise en œuvre d'actions permettant la réalisation des objectifs de durabilité portés par ImocomPark. La fonction de property management étant internalisée, les actions d'engagement portant sur cette partie prenante se feront notamment par le biais d'actions de formations et de sensibilisations des collaborateurs.

- Sensibilisation des property managers à la gestion responsable des prestataires et de la chaîne d'approvisionnement :
 - Réalisation d'actions de formation sur la gestion responsable des parcs commerciaux, en considération notamment des objectifs principaux portés par ImocomPark.
 - Suivi en interne des pratiques de gestion responsable appliquées au sein des parcs du fonds

ImocomPark communiquera annuellement sur le nombre d'actions de formation menées.

Gouvernance et suivi du dispositif

- Gouvernance

Le dispositif d'engagement est suivi par la Direction de Patrimoine et validé par le Comité de Direction.

- Dispositif de suivi

L'information des investisseurs sur nos actions en matière d'engagement ESG est présentée dans notre reporting ESG annuel et lors des Conseils de Surveillance.

Le compte-rendu annuel établit un bilan des échanges avec les parties prenantes clés et des avancées réalisées, en prenant soin de bien distinguer ce qui relève de l'environnement, du social et de la gouvernance.

La politique d'engagement ESG est mise à jour chaque année. Cette politique et son compte-rendu annuel sont mis à disposition des investisseurs sur leur espace professionnel au 3ème trimestre de chaque année.