



Kyaneos Asset Management

Rapport

**E**nvironnemental, **S**ocial et de **G**ouvernance

2018

## Sommaire

---

P.2	Le mot de Kyaneos Asset Management
P.3	Environnement
P.6	Social
P.8	Gouvernance
P.9	Annexes

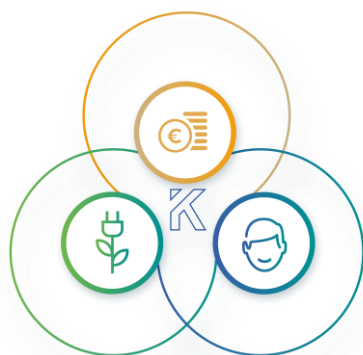
---



# LE MOT DE KYANEOS ASSET MANAGEMENT

L'année 2015 a été marquée par l'Accord de Paris, négocié par la communauté internationale lors de la conférence annuelle sur le climat, la COP21. Cet accord engage les pays signataires à **réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre et à limiter la hausse de la température du globe à 2°C à l'horizon 2100.**

C'est dans ce contexte que la France a mis en vigueur l'article 173 de la Loi TECV (Transition Énergétique pour la Croissance Verte). Elle devient ainsi le premier pays au monde à demander aux investisseurs institutionnels et aux sociétés de gestion de portefeuille de publier des informations concernant leurs contributions aux enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans leurs stratégies d'investissement.



Kyaneos Asset Management a la conviction qu'il est possible d'allier **rendement financier, efficacité énergétique et qualité du logement**, en axant sa stratégie sur **l'immobilier résidentiel.**

Les enjeux E, S et G sont intégrés à nos décisions d'investissement depuis notre création. Nous sommes plus que jamais conscients de l'importance qu'ils représentent pour notre avenir. En effet, face au constat du mal-logement en France et de l'appauvrissement de la qualité énergétique du parc immobilier français, Kyaneos AM a pour ambition de se positionner comme **un véritable acteur** sur ces problématiques environnementales et sociétales.

Nous avons la conviction que la maîtrise de ces enjeux sur **l'immobilier résidentiel ancien** nécessite une **amélioration de la qualité des logements et de l'efficacité énergétique des immeubles.**

Ce rapport a pour objectif d'informer chaque année sur nos engagements ESG, et sur la méthodologie que nous avons mis en place pour les atteindre et les quantifier. Nous souhaitons être transparents sur le respect de nos objectifs, plaçant ainsi nos investisseurs comme **véritables partenaires** dans la poursuite de ces enjeux. L'ensemble des données de ce rapport concerne le parc immobilier détenu par nos fonds<sup>(2)</sup> en date du **31 Décembre 2018.**

(1) Source : l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE).

(2) Au 31 Décembre 2018, seul l'actif de la SCPI Kyaneos Pierre est concerné par l'analyse des critères ESG. Cela comprend : les actifs en cours d'acquisition et ceux déjà en portefeuille.

L'OPCI Kyaneos Résidentiel ne comptait aucun actif immobilier à cette date.



# ENVIRONNEMENT (E)

Kyaneos Asset Management s'engage à **participer à la transition énergétique** de deux manières :

1. En **privilégiant la rénovation** plutôt que la construction (cf. « Pourquoi la Rénovation? » Page 5)
2. En réalisant des travaux permettant de diminuer la **consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre** de notre parc immobilier.

## NOS LEVIERS D'AMELIORATION ET METHODE DE CALCUL

Nos leviers d'amélioration portent sur :

- L'isolation des toitures et des murs,
- L'installation de pompes à chaleur,
- L'installation de VMC hygroréglables.
- L'installation de chauffe-eaux thermodynamiques,
- L'installation de Panneaux Photovoltaïques<sup>(1)</sup>,

✓ Nos engagements : **Au moins 90%** des logements détenus ont un DPE **inférieur ou égal à D**, après travaux<sup>(2)</sup>.

✓ Notre objectif : **Dépasser nos engagements** tout en maintenant un rendement attractif.

La consommation énergétique des appartements est évaluée avant et après travaux à l'aide d'un logiciel de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) évalué favorablement par l'ADEME<sup>(3)</sup> :

1. Calcul DPE à l'acquisition

2. Calcul DPE après travaux

3. Constat des économies d'énergie en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an et en kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

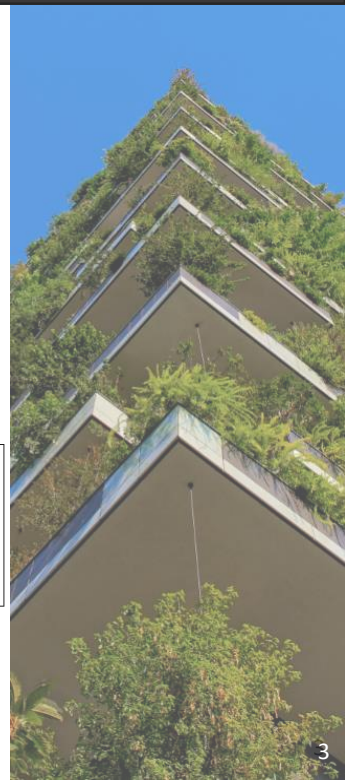
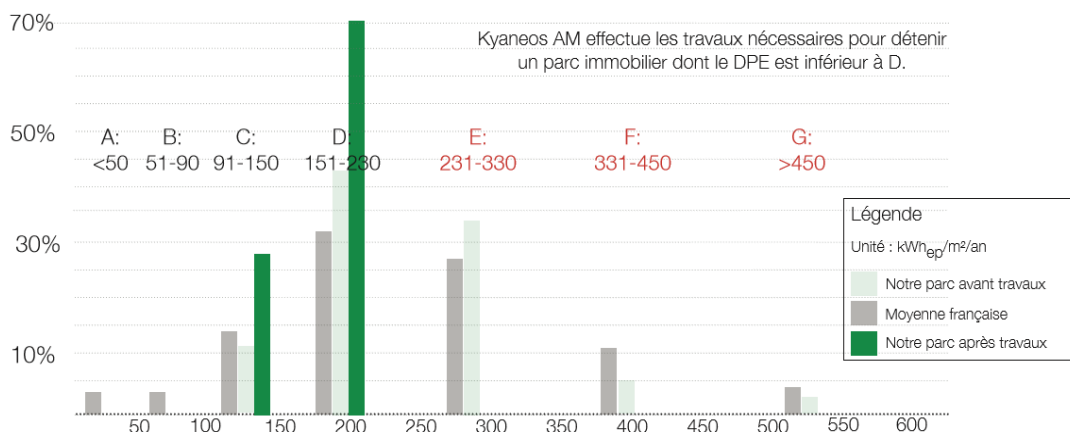
(2) Soit inférieur ou égal à 230 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an. Dans les douze mois suivant les travaux.

(3) Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (établissement public)

(1) Les premières installations débuteront courant 2019.

## NOS RESULTATS – CONSOMMATION ENERGETIQUE

Nous observons des **économies d'énergie pouvant aller de 30%**, grâce aux travaux d'isolation et à l'amélioration de la ventilation, **jusqu'à 70%<sup>(1)</sup>** grâce à l'installation de pompes à chaleur et de chauffe-eaux thermodynamiques. Le graphique ci-dessous présente le DPE de nos logements, avant et après travaux, comparé au parc immobilier français des bâtiments construits avant 1980<sup>(2)</sup> :



(1) Source : Kyaneos AM. Données calculées à partir d'un logiciel professionnel évalué favorablement par l'ADEME. Les résultats affichés ne concernent que les actifs sur lesquels des travaux ont été réalisés.

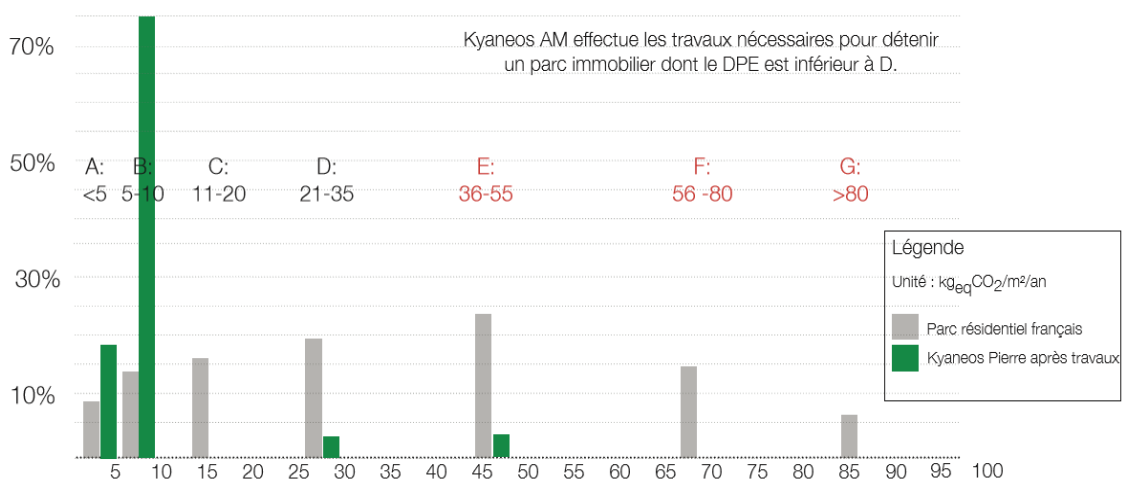
(2) Tous les immeubles détenus par les fonds de Kyaneos AM ont été construits avant 1980.



# ENVIRONNEMENT (E)

## NOS RESULTATS – EMISSION GAZ A EFFET DE SERRE (GES)

Notre parc immobilier émet en moyenne **8,8 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an<sup>(1)</sup>**, environ 3,4 fois moins que la moyenne française des logements comparables<sup>(2)</sup>. Le graphique ci-dessous présente le DPE de nos logements comparé au parc immobilier français des bâtiments construits avant 1980 :

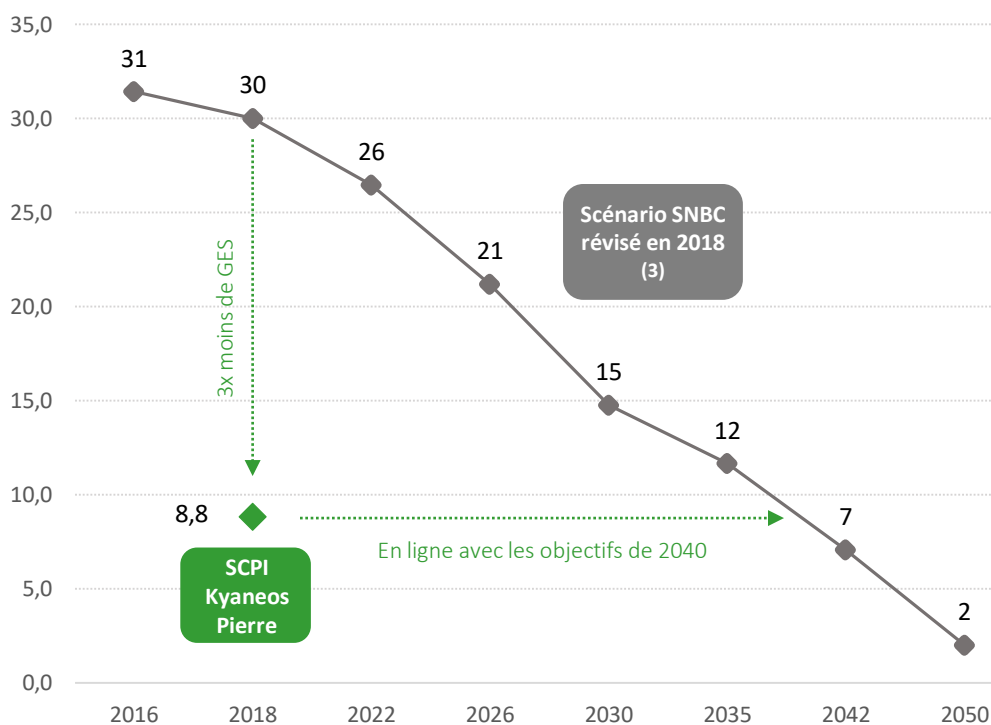


(1) Source Kyaneos AM. Données calculées à partir d'un logiciel professionnel évalué favorablement par l'ADEME.  
(2) Source des comparables : ADEME. La moyenne française : 30 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

## EN AVANCE SUR LES OBJECTIFS DE LA FRANCE

Le graphique ci-contre représente les objectifs nationaux de réduction des émissions de GES pour le parc immobilier français<sup>(3)</sup>.

Nous pouvons constater que le niveau actuel des émissions du parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre est en ligne avec l'objectif national fixé pour 2040.



(3) Source : Kyaneos AM. Trajectoire basée sur l'Historique et projection des émissions du secteur des bâtiments entre 1990 et 2050 (en MtCO<sub>2</sub>eq) du Projet de Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC).

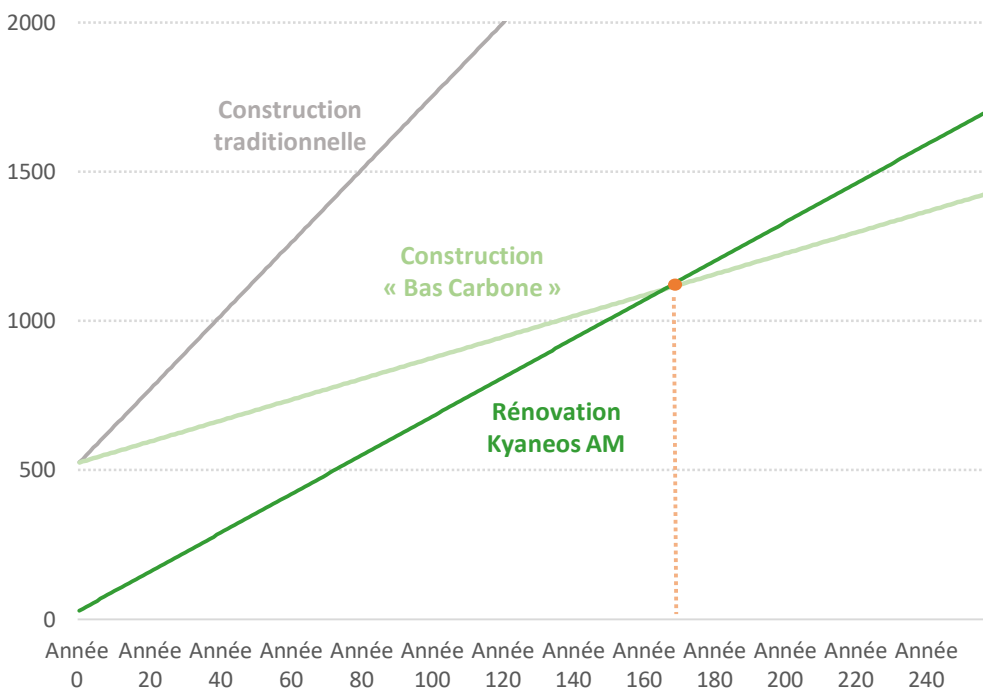


## POURQUOI LA RENOVATION ?

Les maisons et les immeubles construits ces dernières années ont la particularité d'émettre peu de Gaz à Effet de Serre (GES). Cependant, ces chiffres ne prennent pas en compte l'impact environnemental des travaux de construction. Kyaneos Asset Management s'efforce de **limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en privilégiant la rénovation plutôt que la construction.**

		Constructions de logement collectifs traditionnels	Constructions de logements collectifs « Bas Carbone ».	Rénovations Kyaneos AM
Emissions de GES	Travaux	525 kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> (1)	525 kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> (1)	29 kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> (2)
	Utilisations	12,3 kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> / an (3)	3,5 kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> / an (4)	6,5 kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> / an (5)

Etudes des émission de Gaz à Effet de Serre (kg<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) sur une période de 250 années :



*«En tenant compte des travaux et de l'utilisation, un logement rénové émet moins de GES qu'un logement construit pendant près de 170 années »*  
@KyaneosAM



(1) Source : ADEME. Emissions de GES de la construction d'un immeuble collectif.  
 (2) Source : Kyaneos AM. Calcul de l'ensemble des émissions de GES liées à la rénovation du dernier immeuble acquis par la SCPI Kyaneos Pierre.  
 (3) Source : ADEME. Moyenne des émissions annuelles de GES estimée selon la base de donnée « DPE »

(4) Source : Kyaneos AM. Les logements dits « Bas Carbone » sont des logements ayant des émissions de GES inférieures à 5 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> / an.  
 (5) Source : Kyaneos AM. Données calculées à partir d'un logiciel professionnel évalué favorablement par l'ADEME.



Un des trois piliers de la stratégie d'investissement de Kyaneos AM est **la qualité du logement**. Cela signifie que nous participons à l'amélioration de l'habitat de façon concrète tout en conservant des loyers en ligne avec la moyenne locale.

## NOS LEVIERS D'AMELIORATION ET METHODE DE CALCUL

Kyaneos AM a identifié une liste de **10 critères** permettant d'évaluer la qualité des logements :

### Relatif au bien-être :

- Cuisine équipée
- Meubles de salle de bain
- Sonnette
- Ventilation (VMC)

**. / 4**

### Relatif aux économies du locataire :

- Double Vitrage
- Pompe à chaleur
- Chasse d'eau 3l/6l
- Mitigeurs

**. / 4**

### Relatif aux commodités d'accès :

- Place de parking
- Proximité des transports en commun

**. / 2**

Nous nous engageons, lorsque cela est possible, à améliorer la qualité des logements en agissant sur ces critères dès l'acquisition de nos immeubles.

Une **note sur 10** est attribuée à chaque logement en fonction de la présence ou non de chacun des critères ; 1 point lorsque l'équipement est présent et 0 lorsqu'il est absent.

✓ **Nos engagements** : **Au minimum 90%** des logements détenus par la SCPI ont une **note supérieure ou égale à 6/10<sup>(1)</sup>**.

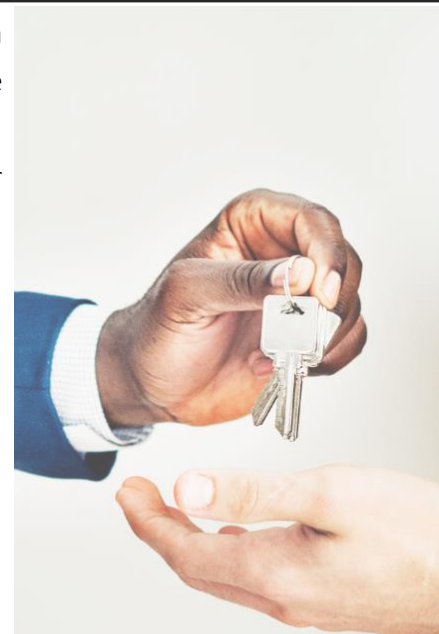
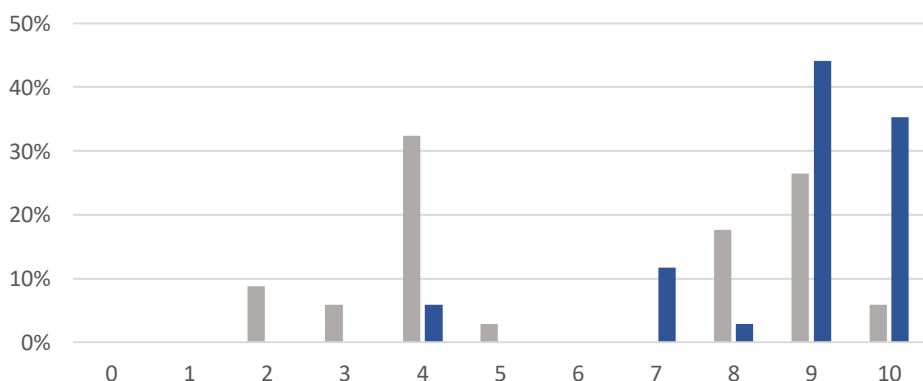
✓ **Notre objectif** : **Dépasser nos engagements** en détenant un parc immobilier possédant **une note supérieure ou égale à 9**.

(1) Dans les douze mois suivant l'acquisition

## NOS RESULTATS

Aujourd'hui, près de **79% des logements ont une note supérieure ou égale à 9/10**. Nos travaux ont pour objectif de proposer des logements de qualité mais également de réduire les factures d'électricité de nos locataires. A titre d'exemple, les travaux réalisés par la SCPI Kyaneos Pierre se traduisent par une **économie moyenne de ~220€/locataire/an<sup>(2 et 3)</sup>**.

Notes du parc immobilier Kyaneos AM **avant** et **après** travaux



(2) Source : Kyaneos AM. Données calculées à partir d'un logiciel professionnel évalué favorablement par l'ADEME. Les résultats affichés ne concernent que les actifs sur lesquels des travaux ont été réalisés.

(3) Calculé à partir du tarif réglementé de 14,5 centimes/kWh.



Plus généralement, en axant notre stratégie sur la qualité des logements, notre objectif est d'avoir un impact sociétal fort qui bénéficiera également à nos investisseurs, avec :

Moins de rotations des locataires

Moins de vacances locatives

Moins d'interventions onéreuses

## QUALITE DES LOGEMENTS : FOCUS POMPE A CHALEUR

Selon les données de l'AFPAC<sup>(1)</sup> publiées en 2018, le parc immobilier français compte 3,2 millions de pompes à chaleur installées. Cela signifie que moins de 9%<sup>(2)</sup> des logements français en seraient équipés. Pourtant, la pompe à chaleur a un triple impact :

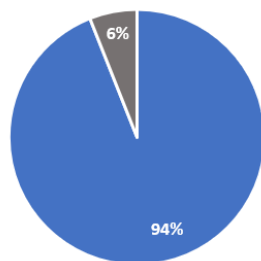
Amélioration du confort des locataires

Réduction des factures d'électricité

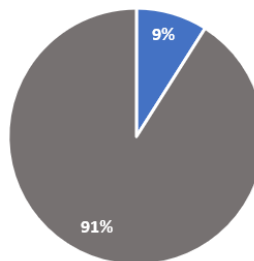
Diminution de la consommation d'énergie et des émissions de GES

Ce sont autant de raisons qui expliquent notre fort intérêt pour ce type de matériel. En effet, nous en installons dans tous les logements où les conditions techniques et les règles d'urbanisme le permettent. A titre d'exemple, **94% de nos logements détenus par la SCPI Kyaneos Pierre sont équipés de pompes à chaleur.**

Parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre:



Parc immobilier français en 2018:



■ Présence pompe à chaleur

■ Absence pompe à chaleur

(1) l'Association Française pour la Pompe A Chaleur

(2) Dans l'hypothèse la plus favorable qu'une seule pompe à chaleur soit installée par logement en France.





## GOVERNANCE (G)

Nous définissons la **Gouvernance** comme étant l'ensemble des décisions englobant la gestion de notre parc immobilier soutenant notre philosophie et nos valeurs.

### CHOIX DE NOS PRESTATAIRES ET MATERIAUX

Kyaneos AM souhaite, lorsque cela est possible, **faire appel à des prestataires locaux** dans le cadre des travaux du parc immobilier mais, également, **privilégier les matériaux d'origine française**.

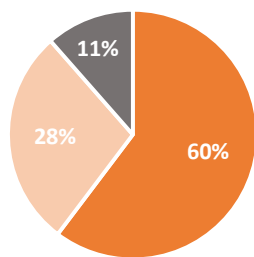
Ainsi, Kyaneos AM s'engage à communiquer sur :

- Le montant des travaux, main d'œuvre uniquement, confié à des entreprises locales **situées à moins de 50 kilomètres du chantier**.
- La provenance du matériel utilisé (**France, Europe** ou reste du monde).



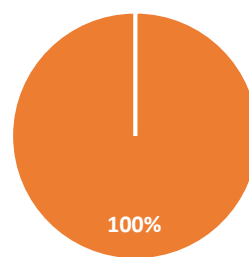
Aujourd'hui, la main d'œuvre engagée pour l'ensemble des travaux entrepris au profit de notre parc immobilier est locale. Nous avons également privilégié du matériel fabriqué en France (60%) ou en Europe (28%).

Provenance du matériel



■ France ■ Europe ■ Reste du Monde

Provenance de la main d'œuvre



■ Locale (< 50km) ■ Non Locale (> 50 km)

### COMMUNICATION DE NOS VALEURS

Nous tenons à **communiquer auprès de nos locataires sur les valeurs de Kyaneos AM et sur sa raison d'être**. Nous souhaitons, par le biais d'un « Livret d'Accueil Locataire » (**Annexe 1**), créer une **relation de confiance de longue durée** et ainsi leur permettre de prendre part collectivement à la transition écologique.

Dans ce **Livret d'Accueil Locataire** nous informons sur :

- L'agence immobilière chargée de la gestion des logements,
- Les numéros utiles,
- Les gestes du quotidien permettant de faire des économies d'énergie et de réduire le montant des factures.





## Annexe 1 : Livret d'Accueil Locataire (page 1)



## Livret d'Accueil Locataire

171 Route de Beaucaire, 30000 NIMES

## BIENVENUE

Ce livret, à destination de nos locataires, contient l'ensemble de informations utiles à votre installation :

<input type="checkbox"/> <b>Contact de l'Agence Immobilière :</b>  Patrimoine et Habitat 55 Avenue Georges Pompidou 30900 NIMES Tel : 04 66 84 58 06	Service	Numéro
	POMPIER	18
	POLICE	17
	SAMU	15
	URGENCES MEDICALES	112

## LE MOT DE KYANEOS ASSET MANAGEMENT

Kyaneos Asset Management souhaite participer à la transition écologique en proposant à tous ses locataires des appartements et des maisons avec des prestations de qualité. Notre objectif est d'améliorer leur bien-être et de réduire leurs factures.

Nous sommes convaincu que cela passe par l'amélioration de l'efficacité énergétique de nos logements mais également par les gestes écocitoyens de tous nos locataires. Pour nous, chaque petit geste compte.

En suivant les recommandations de ce livret, vous prenez part à cette transition et nous aidez à préserver l'environnement. 



## Comment bien faire le tri ?

**Poubelle Grise :**

- Ordures ménagères

**Poubelle Jaune (Recyclable) :**

- Emballages en carton (Emballages des céréales, des yaourts, œufs, ...)
- Briques alimentaires (lait, jus de fruit)
- Bouteilles et flacons en plastique (bouteille d'eau, de lait, d'huile, de produits ménagers, shampoing, ...)
- Emballages en métal (conserves et aérosols)

**Poubelle Verte (Verre) :**

- Bouteilles de boissons en verre
- Bocaux et pots de conserves en verre (sans les couvercles)

**Poubelle Bleue (Papier) :**

- Papiers, Journaux, Magazines, Cartons, ...

**Le « Triman » :**

Ce logo signifie que l'emballage est recyclable et doit donc être placé dans la **Poubelle Jaune** !



Chacun de nos immeubles est muni de deux types de conteneurs : **ordures ménagères** et **déchets recyclables**. Nous vous rappelons que l'entretien des communs est assuré à vos frais. Ainsi, pour le bien-être de tous, nous vous prions de ne pas laisser vos déchets dans les parties communes.

Pour les déchets encombrants, nous vous invitons à contacter le numéro prévu à cet effet (**0800 420 420**) ou à les déposer à la déchetterie.

## Annexe 1 : Livret d'Accueil Locataire (page 2)



### Pompe à Chaleur (PAC)

Kyaneos AM installe dans ses logements des pompes à chaleur qui améliorent le confort des locataires tout en réduisant d'environ 30% votre consommation d'électricité.

Pour une utilisation optimale et une réduction significative de vos factures, nous vous recommandons :

En Eté :



- De respecter un écart de 7°C **maximum** entre la température extérieure et la température à l'intérieur de votre logement.
- De fermer les stores et volets la journée, lors des fortes chaleurs, et de les ouvrir la nuit.

En Hiver :



- Une température de maximum 20°C dans votre séjour. Chaque degré en plus représente +7% sur votre facture d'électricité.
- Une température de 18°C dans vos chambres.

### Entretien de la PAC :

Pour prolonger la vie et l'efficacité de votre Pompe à Chaleur, une révision est indispensable **une fois par an par un professionnel**. Cependant, nous vous invitons à entretenir, **une fois par mois**, les filtres situés sous le capot de l'appareil. Il vous suffira de les retirer et de les nettoyer à l'aide de votre aspirateur et de l'eau. Une fois secs, ils seront de nouveau prêt à l'emploi. Ces tâches simples sont une manière de garantir un air sain et propre à votre habitation.



### Consommation d'électricité

Faire des économies d'électricité, c'est non seulement bon pour la planète - car cela limite les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) - mais c'est aussi positif pour votre budget. Kyaneos AM vous propose d'adopter des écogestes pour diminuer votre consommation d'électricité à la maison :

- Eteindre les lumières lorsque vous sortez d'une pièce ou de chez vous.
- Privilégier le séchage des vêtements à l'air libre plutôt que le sèche linge.
- Débrancher les appareils et éteignez les multiprises que vous utilisez rarement. Faites de même avec vos appareils électroniques chargés; ils continuent de consommer de l'énergie.
- Dans une perspective d'économie d'énergie, nos logements sont en partie fournis avec des ampoules LED. Une ampoule à changer ? Pensez aux LED !



### Consommation d'eau

Même si pour l'obtenir il suffit d'ouvrir le robinet de nos maisons, l'eau potable est une ressource qui se raréfie et qu'il est indispensable de préserver. C'est dans cet objectif que Kyaneos AM a décidé d'installer dans vos logements des chasses 3 litres / 6 litres à faible consommation d'eau .  
A titre d'information :

- Prendre une douche plutôt qu'un bain, c'est économiser 130 litres d'eau.
- Ne pas laisser couler l'eau pendant le rasage, le lavage des mains ou des dents permet d'économiser quelques litres supplémentaires.



**Annexe 3 : Impact Environnemental – données brutes par fonds**

	SCPI				
	Superficie totale	Avant travaux	Après travaux	Economie	Economie totale
<b>Consommation énergétique</b>		244 kWh ep / m <sup>2</sup> / an	170 kWh ep / m <sup>2</sup> / an	74 kWh ep / m <sup>2</sup> / an (-29%)	123 MWh ep / an
<b>Emission GES</b>	1657 m <sup>2</sup>	19 kg eq Co2 / m <sup>2</sup> / an	9 kg eq Co2 / m <sup>2</sup> / an	10 kg eq Co2 / m <sup>2</sup> / an (-52,5%)	17 T eq Co2 / an

	OPCI				
	m <sup>2</sup>	Avant travaux	Après travaux	Economie /m <sup>2</sup>	Economie totale
<b>Consommation énergétique</b>	-	-	-	-	-
<b>Emission GES</b>	-	-	-	-	-

	Parc Immobilier Kyaneos AM			
	Avant travaux	Après travaux	Economie	Economie totale
<b>Consommation énergétique</b>	244 kWh ep / m <sup>2</sup> / an	170 kWh ep / m <sup>2</sup> / an	74 kWh ep / m <sup>2</sup> / an (-29%)	123 MWh ep / an
<b>Emission GES</b>	19 kg eq Co2 / m <sup>2</sup> / an	9 kg eq Co2 / m <sup>2</sup> / an	10 kg eq Co2 / m <sup>2</sup> / an (-52,5%)	17 T eq Co2 / an

	SCPI	OPCI	Parc Kyaneos AM	Total depuis création
<b>ENR (Photovoltaïque)</b>	0	0	0	0

Remarque:

- Au 31 Décembre 2018 l'OPCI ne comptait aucun actif immobilier.
- L'installation de panneaux photovoltaïques est prévue courant 2019. Nous communiquerons sur la production estimée et réelle d'énergie (EnR) de nos installations.



## Annexe 4 : Impact Sociétal – données brutes par fonds

Qualité du logements (Moyenne des notes /10)	SCPI		OPCI		Parc Kyaneos AM	
	Avant travaux	Après travaux	Avant travaux	Après travaux	Avant travaux	Après travaux
	6 / 10	9/10	-	-	6 / 10	9/10

Pourcentage des logements ayant obtenu

la note :	Avant travaux	Après travaux	Avant travaux	Après travaux	Avant travaux	Après travaux
1/10	0%	0%	-	-	0%	0%
2/10	9%	0%	-	-	9%	0%
3/10	6%	0%	-	-	6%	0%
4/10	32%	6%	-	-	32%	6%
5/10	3%	0%	-	-	3%	0%
6/10	0%	0%	-	-	0%	0%
7/10	0%	12%	-	-	0%	12%
8/10	18%	3%	-	-	18%	3%
9/10	26%	44%	-	-	26%	44%
10/10	6%	35%	-	-	6%	35%

Nombre de logements munis de :	Avant travaux	Après travaux	Avant travaux	Après travaux	Avant travaux	Après travaux
Cuisine aménagée	50%	79%	-	-	50%	79%
Meuble de salle de bain	50%	79%	-	-	50%	79%
Sonette	85%	100%	-	-	85%	100%
Ventilation (VMC)	50%	94%	-	-	50%	94%
Double Vitrage	100%	100%	-	-	100%	100%
Pompe à Chaleur	21%	94%	-	-	21%	94%
Chasse d'eau 3l/6l	50%	94%	-	-	50%	94%
Mitigeurs	68%	94%	-	-	68%	94%
Place de Parking	44%	44%	-	-	44%	44%
Proximité Transport en commun	100%	100%	-	-	100%	100%

Remarque: Au 31 Décembre 2018 l'OPCI ne comptait aucun actif immobilier.

**Annexe 5 : Impact de Gouvernance – données brutes par fonds**

	SCPI	OPCI	Parc Kyaneos AM
<b>Montant total de la main d'oeuvre Locales (&lt;50km)</b>	84 000 €	- €	84 000 €
<b>Montant total de la main d'oeuvre Non Locales (&gt;50km)</b>	0 €	- €	0 €
<b>Montant total du matériel France</b>	43 000 €	- €	43 000 €
<b>Montant total du matériel Europe</b>	20 000 €	- €	20 000 €
<b>Montant total du matériel reste du monde</b>	8 000 €	- €	8 000 €

Remarque:

- Au 31 Décembre 2018 l'OPCI ne comptait aucun actif immobilier.
- Les données sont arrondies au millier.