



# RAPPORT ESG - 2019

## Environnemental, Social et Gouvernance

P.2 LE MOT DE KYANEOS AM

P3. LES CHIFFRES CLÉS

P4. ENVIRONNEMENT

P8. SOCIAL

P9. GOUVERNANCE

PII. ANNEXES

### SOCIÉTÉ DE GESTION KYANEOS AM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le numéro GPI8-000002 en date du 26/02/18

Siège social: 8, rue d'Annanelle

84 000 Avignon

SAS au capital de 270 000€

RCS Avignon 834 610 313

[www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)



**KYANEOS PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Cette année a été marquée par la loi Energie-Climat, entrée en vigueur le 26 Septembre 2019. A travers celle-ci, le gouvernement inscrit ses efforts dans la lutte contre le réchauffement climatique dont l'objectif est la neutralité carbone en 2050. Une des mesures concrètes de la loi Energie-Climat est la complète disparition, sur le long terme, des logements énergivores, aussi appelé « passoires thermiques ». Le projet de loi prévoit un dispositif progressif de rénovation énergétique de 3.8 millions de logements concernés<sup>1</sup>. Ce plan se divise en trois phases : la première est une phase comprenant des mesures d'information et d'incitation, elle est suivie de la phase d'obligation de travaux et enfin de la phase de sanction. Kyaneos AM est plus que jamais concerné par les initiatives que promulgue la loi Energie-Climat et n'attend pas pour agir.

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

Depuis notre création, les enjeux E, S et G sont intégrés à nos décisions d'investissement et nous sommes 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.

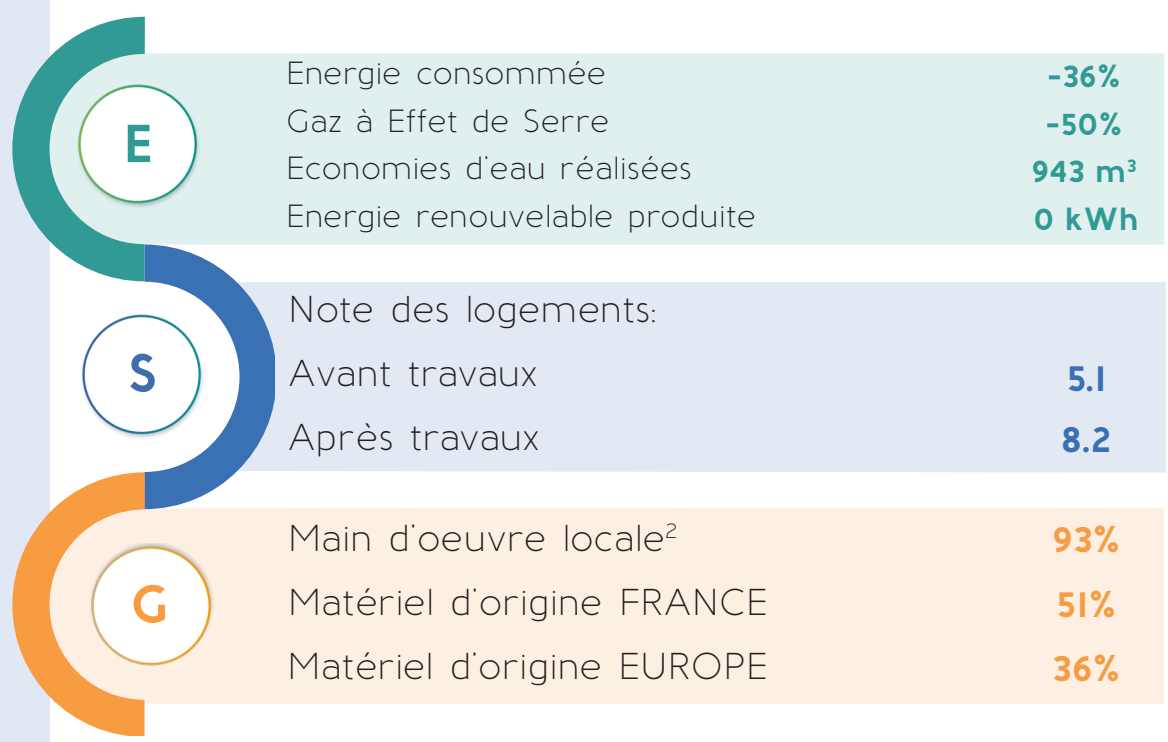
**Nous avons la conviction que la maîtrise de ces enjeux sur l'immobilier résidentiel ancien nécessite une amélioration de la qualité des logements et de l'efficience énergétique des immeubles.**

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 en date du 31 Décembre 2019.

<sup>1</sup>source ADEME

# Fonds de Kyaneos AM

SCPI KYANEOS PIERRE ET  
OPCI KYANEOS RESIDENTIEL



Nombre d'acquisitions

**28**

Nombre de lots de type habitation

**245**

<sup>2</sup> Inférieur à 50 kilomètres du chantier



# Kyaneos AM

s'engage à participer à la transition énergétique de deux manières :

- En privilégiant la rénovation qui est jusqu'à 80 fois moins polluante que la construction<sup>3</sup>
- En réalisant des travaux permettant de diminuer la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre de notre parc immobilier.

## Quels sont nos engagements et nos objectifs?

**☑ Nos engagements:** Au moins 90% des logements détenus ont un DPE inférieur ou égal à D. après travaux.

**☑ Notre objectif:** Diminuer le nombre de « passoires thermiques » sur le territoire français tout en dépassant nos engagements initiaux et en maintenant un rendement attractif pour nos investisseurs.

### Comment les atteindre ?

**Pour atteindre nos engagements et objectifs nous rénovons l'actif immobilier détenus dans nos fonds.**

**Lors de l'acquisition d'un nouvel immeuble, nous analysons et ciblons les travaux nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique des logements. Les travaux d'amélioration de performance énergétique portent sur :**

- **L'isolation des toitures et des murs périphériques,**
- **L'installation de pompes à chaleur,**
- **L'installation de double vitrage,**
- **L'installation de VMC ou VMC hygroréglables.**

**Et lorsque nous en avons l'opportunité et que les conditions nous le permettent :**

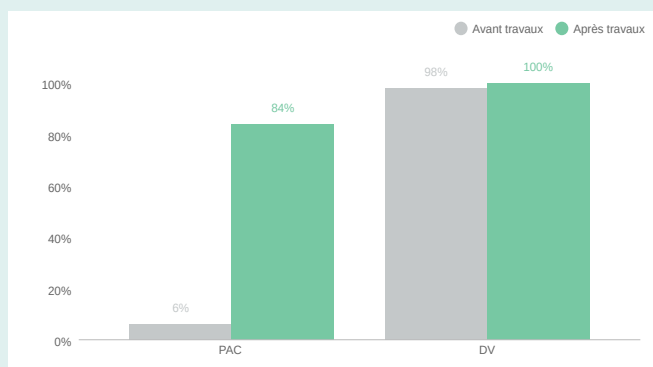
- **L'installation de chauffe-eaux thermodynamiques,**
- **L'installation de panneaux photovoltaïques.**

<sup>3</sup> Source ADEME

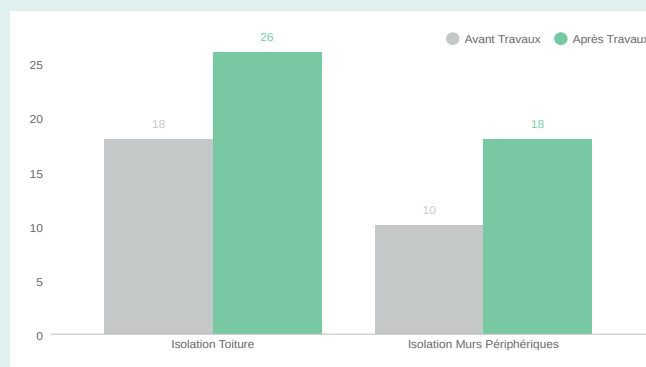
**84% des logements  
Kyaneos AM sont équipés  
de pompes à chaleur  
contre 9% sur le territoire  
Français<sup>4</sup>.**

A titre d'exemple, 6% de nos logements étaient équipés de pompe à chaleur (PAC) avant les travaux entrepris par Kyaneos contre 84% aujourd'hui. Les immeubles acquis sont déjà munis pour la grande majorité en double vitrage, nous remplaçons donc les menuiseries lorsque c'est nécessaire. De même, nous portons une importance particulière à l'isolation des toitures et des murs périphériques – ensemble des murs extérieurs d'un immeuble – qui peuvent réduire de façon considérable la consommation énergétique de nos logements. Après acquisition, nous avons isolé 8 toitures et 8 murs périphériques.

**Pourcentage des logements munis de PAC et double vitrage avant et après travaux**



**Nombre d'immeubles ayant les murs périphériques et les toitures isolées avant et après travaux**



## Nos résultats en termes d'énergie renouvelable

En 2019, nous avons initié l'installation de panneaux photovoltaïques sur notre parc immobilier. A ce jour 4 immeubles sont équipés de panneaux permettant de transformer l'énergie solaire en électricité. Ainsi, nos fonds d'investissement sont devenus producteurs d'électricité.

Ces 4 installations, représentant un total de 138 panneaux photovoltaïques, seront amenées à produire un total de 61 600 kWh / an soit l'équivalent de l'électricité consommée en moyenne par 12 ménages en une année.

Une cinquième installation de panneaux est prévue en 2020 et nous souhaitons étendre ce projet à l'ensemble de notre parc immobilier lorsque que les caractéristiques des immeubles et les règles d'urbanisme nous le permettent.

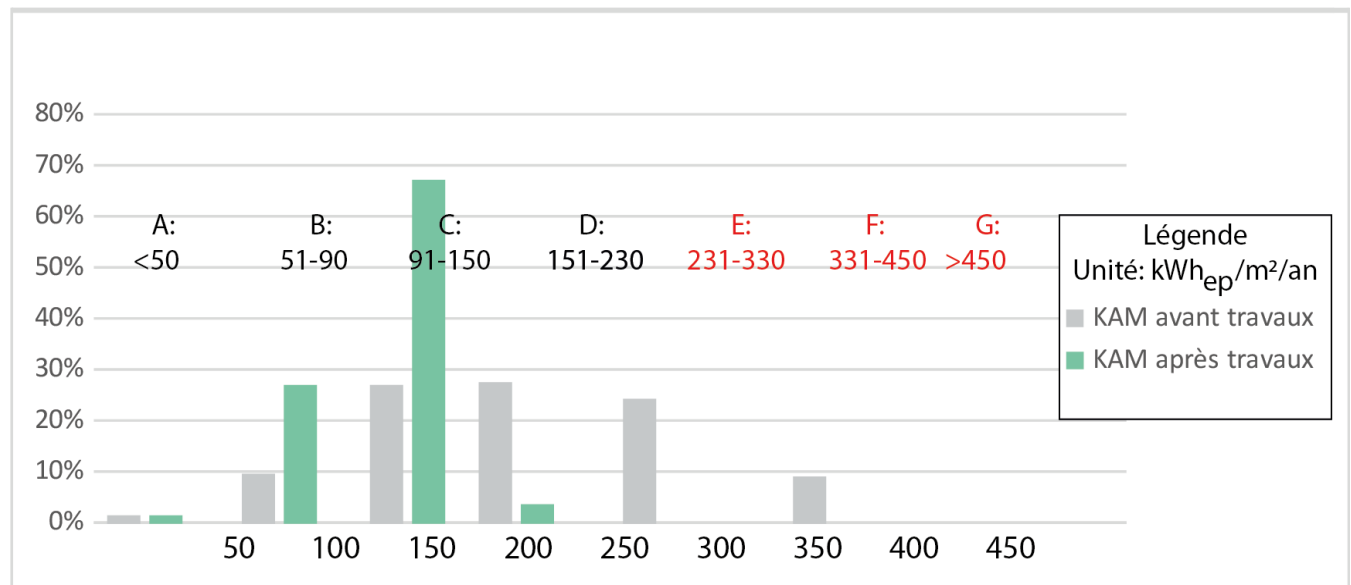
<sup>4</sup> Données issues de l'Association Française de la Pompe A Chaleur (2018)

Pour mesurer l'impact de nos travaux de rénovation, nous calculons la consommation énergétique des logements avant et après travaux à l'aide d'un logiciel de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) évalué favorable par l'ADEME Les trois étapes de calculs sont les suivants:

- 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 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

### Nos résultats en termes de consommation énergétique

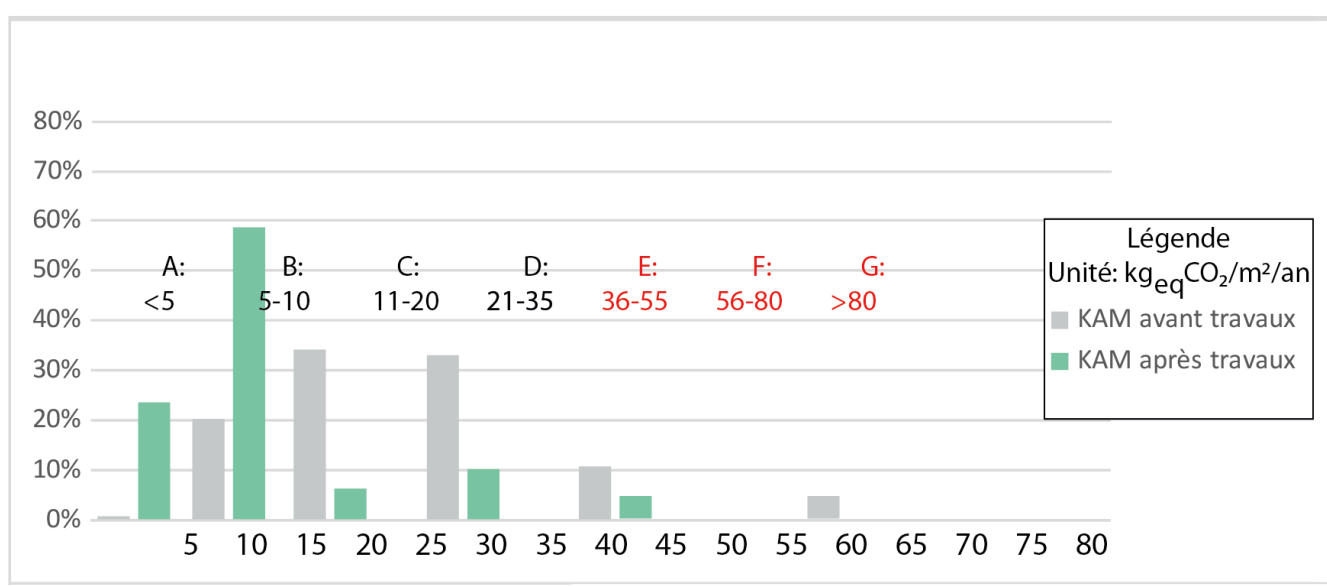
Depuis notre création, les Diagnostic de Performance Energétique effectués dans nos logements montrent des économies d'énergie de 36% grâce aux travaux réalisés. Le graphique ci-dessous présente le DPE de nos logements, avant et après travaux :



## Nos résultats en termes d'émission de Gaz à Effets de Serre

Après travaux, nous avons constaté une réduction de 50% des émissions GES sur notre parc immobilier.

Le graphique ci-dessous présente le DPE de nos logements avant et après travaux:



## Nos résultats en termes d'économie d'eau

Nous remplaçons les anciennes chasses d'eau, gaspillant un trop gros volume d'eau par des chasses d'eau 3 litres / 6 litres bien plus économiques et pourtant tout aussi efficace.

Nous remplaçons également tous les robinets mélangeurs présents dans toutes les cuisines et salles de bain par des robinets mitigeurs qui ont la particularité d'atteindre la température voulue plus rapidement et d'économiser ainsi plusieurs litres d'eau.

**Sur la totalité de notre parc immobilier nous avons économisé 942,7 m<sup>3</sup> d'eau.**



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

Quels sont nos engagements et nos objectifs et comment les atteindre ?  
 Kyaneos AM a identifié une liste de 10 critères permettant d'évaluer la qualité des logements :

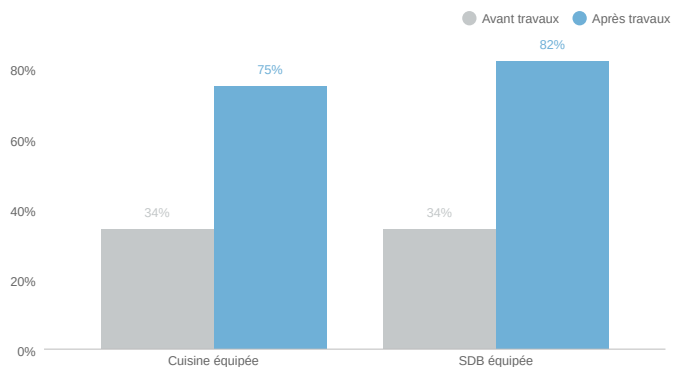
Relatifs au bien-être du locataire	Relatifs aux économies du locataire	Relatifs à la logistique
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuisine équipée</li> <li>• Meubles de salle de bain</li> <li>• Sonnette</li> <li>• Ventilation (VMC)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Double vitrage</li> <li>• Pompe à chaleur</li> <li>• Chasse d'eau 3l/6l</li> <li>• Mitigeurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Place de parking</li> <li>• Proximité des transports en commun</li> </ul>
.4	.4	.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.

☑ **Notre objectif:** réduire le nombre de vacance locative et le nombre de rotation des locataires par appartement en détenant un parc immobilier possédant une note supérieure ou égale à 9.

Pourcentage des logements munis de cuisines et de SDB équipées avant et après travaux

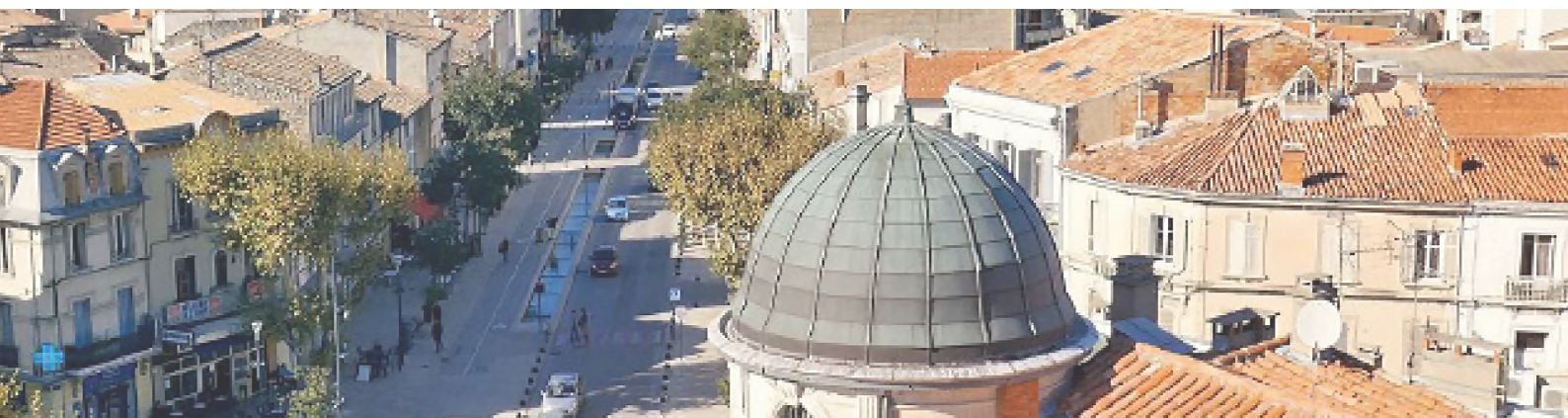
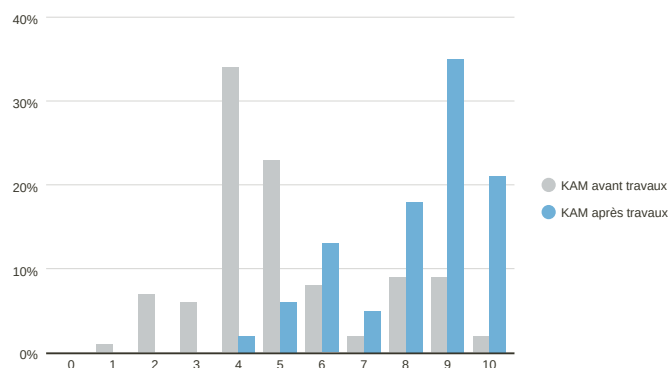




## Nos résultats sur la qualité du logement:

Aujourd'hui, près de 73% des logements ont une note supérieure ou égale à 8/10. Nos travaux ont pour objectif de proposer des logements de qualité mais également de réduire les factures d'électricité de nos locataires.

## Note du parc immobilier Kyaneos AM avant et après travaux



## Communication de nos valeurs

Nous souhaitons, à travers le Livret d'Accueil Locataire (Annexe 1 et 2), créer une relation de confiance de longue durée et ainsi leur permettre de prendre part collectivement à la transition écologique.

Le Livret d'Accueil Locataire comporte les informations suivantes:

- Le contact de 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.
- Un guide sur le tri sélectif
- Un guide d'utilisation des pompes à chaleurs

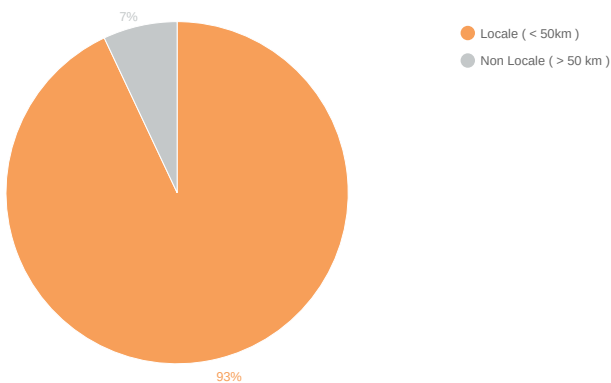
**Nous définissons la Gouvernance comme étant l'ensemble des décisions englobant la gestion de notre parc immobilier soutenant notre philosophie et nos valeurs.**

**Choix de nos prestataires et matériaux**

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.



**Provenance de la main d'œuvre**

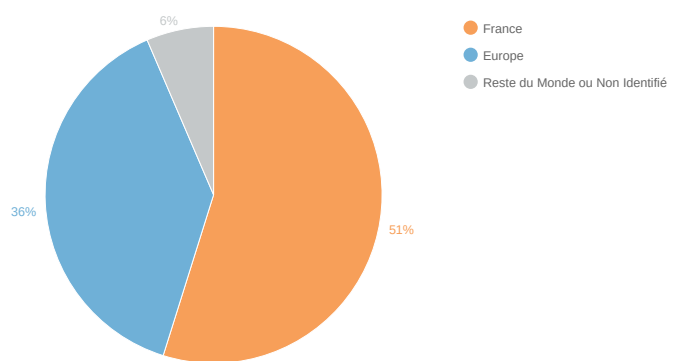


**Ainsi, Kyaneos AM s'engage à communiquer sur :**

- 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 grande majorité de 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 (51%) ou en Europe (36%).**

**Provenance du matériel**



**Le retour d'expérience de nos prestataires**

Nous avons demandé à nos prestataires de nous donner leur retour d'expérience au sujet de Kyaneos AM:

**Société Kuehn MS: « Je vois Kyaneos AM comme un vrai partenaire. Les objectifs des travaux sont clairement définis, ils sont toujours à l'écoute de nos conseils et nous laissent une certaine autonomie pour gérer les chantiers, ce qui nous permet de travailler dans de très bonne conditions. »**





## Nos partenariats avec les communes et les agglomérations

Fort de nos derniers investissements, les communes ont pu constater la qualité des travaux réalisés par Kyaneos AM. Et pour cause, en investissant dans des villes de petites et moyennes tailles, n'ayant pas les ressources financières pour rénover leur parc immobilier, nous redynamisons des centres-villes et réhabilitons des bâtiments anciens. Aujourd'hui, peu d'investisseurs privés se positionnent sur ces villes dites « périphériques » qui ne sont pas ciblées par les lois de défiscalisation immobilière (Pinel, De Normandie ect.). En plus de nous positionner comme un partenaire sur le long terme, nous sommes à l'écoute des besoins identifiés par les communes : où investir en priorité ? Quels types de logements sont le plus adaptés au secteur d'activité de la ville et la situation géographique de l'immeuble ? Devons-nous transformer un local commercial en logement ? Ce sont autant de questions auxquelles nous devons répondre car elles nous permettent d'identifier le plus justement possible nos futurs résidents.

Nous prêtons attention aux ratios que doivent respecter les communes en termes de logements sociaux (loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000) en nous laissant la possibilité de proposer des logements conventionnés aux communes concernées.



**Kyaneos Asset Management**

8, rue d'Annanelle - 84 000 Avignon

+33 (0) 4 65 81 12 65

[contact@kyaneosam.com](mailto:contact@kyaneosam.com)

[www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)

# ANNEXE I- Livret d'accueil locataires recto

## UTILISATION DE LA CLIMATISATION RÉVERSIBLE

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

### EN ÉTÉ

- Respecter un écart de 7°C maximum entre la température extérieure et la température à l'intérieur de votre logement.
- Fermer les stores et volets la journée, lors des fortes chaleurs.

### EN HIVER

- Une température de maximum 20° dans votre séjour. Chaque degré en plus représente +7% sur votre facture



Comment entretenir sa clim réversible une fois par mois ? Retirer les filtres situés sous le capot puis nettoyer ces derniers à l'aide de votre aspirateur et de l'eau. Une fois secs ils seront prêts à l'emploi.

## TRADUCTION DES TOUCHES DE LA TÉLÉCOMMANDE

- START / STOP : marche / arrêt
- SET TEMP : réglage température
- ECONOMY : mode économie d'énergie

- SET : réglage de la direction du flux d'air
- SWING : oscillation auto du flux d'air
- SLEEP : mode nuit / mise en veille

### MODE

Choix des différents types de fonctionnement :

- AUTO : choix automatique du mode CHAUD/FROID
- COOL : climatisation
- DRY : déshumidificateur en mode FROID
- FAN : ventilateur
- HEAT : chauffage

### FAN

Choix de la vitesse du ventilateur :

- AUTO : automatique
- HIGH : grande vitesse
- MED : moyenne vitesse
- LOW : petite vitesse
- QUIET : vitesse silencieuse

**Pour optimiser les performances de la clim réversible, nous vous recommandons de ne pas utiliser le Mode AUTO et de privilégier les Modes COOL en été et HEAT en hiver.**

## LIVRET D'ACCUEIL LOCATAIRE



### CONTACT DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE

Patrimoine et Habitat  
55 Avenue Georges Pompidou  
30900 Nîmes  
04 66 84 58 06

“Kyaneos Asset Management participe à la transition écologique en proposant des logements avec des prestations de qualité. Notre objectif est d'améliorer votre bien-être tout en réduisant vos factures d'eau et d'électricité. En suivant les recommandations de ce livret, vous prenez part à cette transition et réalisez des économies.”

SERVICES	NUMÉROS
POMPIER	18
POLICE	17
SAMU	15
URGENCES MÉDICALES	112
SOS MÉDECIN	36 24
ENFANTS MALTRAITÉS	119
STOP VIOLENCE FEMME	39 19
NON AU HARCELEMENT	30 20
MAIRIE DE NÎMES	04 66 76 70 01
LES ENCOMBRANTS NÎMES	0800 420 420
	04 66 02 54 54
DÉCHÈTERIE NÎMES	75 Impasse de l'Ancienne Motte, 30000 Nîmes

## ANNEXE 2- Livret d'accueil locataires verso

### COMMENT BIEN TRIER ? \*

<b>POUBELLE GRISE</b>	Ordures ménagères
<b>POUBELLE VERTE</b>	Bouteilles en verre, bocaux et pots de conserve en verre (sans couvercle)
<b>POUBELLE JAUNE</b>	Emballage en carton (céréales, œufs, pâtes...) Briques alimentaires (lait, jus de fruit...) Bouteilles et flacons en plastique (bouteille d'eau, de lait, de produits ménagers...) Emballages en métal (conserves et aérosols)
<b>POUBELLE BLEUE</b>	Papiers, journaux, magazines et cartons



Ce logo signifie que l'emballage est recyclable et doit être placé dans la **POUBELLE JAUNE** !

\* La couleur des poubelles de tri et leurs fonctions peuvent changer d'une commune à une autre.

### COMMENT FAIRE DES ÉCONOMIES ?

	RECOMMANDATIONS	ÉCONOMIES ANNUELLES *
Facture d'électricité	• Réduire de 2° Celsius son chauffage	110 €
	• Privilégier le séchage à l'air libre plutôt que le sèche-linge	40 €
	• Utiliser le mode « Eco » de vos sèche-linge, lave-linge et lave-vaisselle	20 €
Facture d'eau	• Prendre une douche plutôt qu'un bain	110 €

\* Calculs réalisés par Kyaneos Asset management pour un foyer de 50 m<sup>2</sup> occupé par 3 personnes.

### LES RÈGLES DE VIE COMMUNE

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 ci-dessous ou à les déposer à la déchèterie.



04 66 02 54 54

**Si nous notons que les règles de savoir-vivre ne sont pas respectées dans les parties communes, nous serons amenés à revoir les contrats d'entretien ce qui impactera le montant de vos charges.**

L'une des problématiques les plus récurrentes dans un foyer est celle des canalisations bouchées, nécessitant systématiquement l'intervention d'un spécialiste.

Ainsi, nous souhaitons vous sensibiliser en vous rappelant de ne PAS jeter les éléments suivants dans vos toilettes :

- ⊗ LINGETTES
- ⊗ SERVIETTES HYGIÉNIQUES ET TAMPONS
- ⊗ COTONS-TIGES
- ⊗ COUCHES POUR BÉBÉ
- ⊗ LITIÈRE POUR CHAT
- ⊗ MÉDICAMENTS
- ⊗ ROULEAU PAPIER TOILETTE
- ⊗ HUILES

**TOUTE INTERVENTION RÉSULTANT D'UNE MAUVAISE UTILISATION DES TOILETTES VOUS SERA FACTURÉE.**

## ANNEXE 3- Environnement

### Données sur la consommation énergétique<sup>5</sup>

	Surface Totale en m <sup>2</sup>	Moyenne avant travaux en kWh ep / m <sup>2</sup> / an	Moyenne après travaux en kWh ep / m <sup>2</sup> / an	Économie en %
SCPI Kyaneos Pierre	11357	250	168	-33 %
OPCI Kyaneos Résidentiel	862	351	129	-63 %
<b>TOTAL</b>		257	165	-36 %

### Données sur les émissions de Gaz à Effet de Serre<sup>5</sup>

	Surface Totale en m <sup>2</sup>	Moyenne avant travaux en kg eq Co2 / m <sup>2</sup> / an	Moyenne après travaux en kg eq Co2 / m <sup>2</sup> / an	Économie en %
SCPI Kyaneos Pierre	11357	23	12	-48 %
OPCI Kyaneos Résidentiel	862	20	5	-74 %
<b>TOTAL</b>		22	11	-50 %

### Données sur les énergies renouvelables

	Quantité d'EnR produite en kWh
SCPI Kyaneos Pierre	0
OPCI Kyaneos Résidentiel	0
<b>TOTAL</b>	0

### Données sur les économies d'eau

	Quantité d'eau économisé en m <sup>3</sup>
SCPI Kyaneos Pierre	668,2
OPCI Kyaneos Résidentiel	274,5
<b>TOTAL</b>	942,7

<sup>5</sup> Données des logements une fois les travaux terminés et accessibles au moment des calculs DPE

## ANNEXE 4- Social

Donnée sur la qualité des logements

	Qualité du logement avant travaux Moyenne des notes / 10	Qualité du logement après travaux Moyenne des notes /10
SCPI Kyaneos Pierre	5,0	8,3
OPCI Kyaneos Résidentiel	5,3	7,9
<b>TOTAL</b>	<b>5,1</b>	<b>8,2</b>

Pourcentage des logements ayant obtenu la note :

	SCPI Kyaneos Pierre		OPCI Kyaneos Résidentiel	
	Avant Travaux	Après travaux	Avant Travaux	Après travaux
1/10	2 %	0 %	0 %	0 %
2/10	8 %	0 %	0 %	0 %
3/10	5 %	0 %	13 %	0 %
4/10	32 %	1 %	45 %	4 %
5/10	27 %	1 %	6 %	30 %
6/10	7 %	16 %	13 %	2 %
7/10	2 %	6 %	0 %	2 %
8/10	10 %	22 %	4 %	0 %
9/10	6 %	39 %	19 %	17 %
10/10	2 %	16 %	0 %	45 %

Nombre de logement munis de :

	SCPI Kyaneos Pierre		OPCI Kyaneos Résidentiel	
	Avant Travaux	Après travaux	Avant Travaux	Après travaux
Sonnette	59 %	75 %	89 %	100 %
Ventilation	58 %	91 %	52 %	71 %
Cuisine aménagée	34 %	78 %	55 %	97 %
Meubles de SdB	37 %	86 %	35 %	94 %
Pompe à chaleur	7 %	82 %	0 %	94 %
Double vitrage	98 %	100 %	98 %	98 %
Chasse d'eau 3/6L	18 %	98 %	29 %	97 %
Mitigeur	77 %	94 %	48 %	100 %
Place de parking	41 %	46 %	100 %	100 %
Proximité transport en commun	75 %	75 %	100 %	100 %

## ANNEXE 5- Gouvernance

	SCPI Kyaneos Pierre	OPCI Kyaneos Pierre	TOTAL
Montant totale de la main d'œuvre locale (<50km)	363 690 €	87 798 €	451 488 €
Montant totale de la main d'œuvre non locale (>50km)	23 350 €	8 798 €	32 148 €
Montant total du matériel en provenance de France	231 787 €	89 618 €	321 405 €
Montant total du matériel en provenance d'Europe	83 385 €	193 469 €	276 854 €
Montant total du matériel en provenance du reste du monde (ou d'origine inconnue)	31 114 €	4 840 €	35 954 €