

SwissLife
Asset Managers

Rapport extra-financier 2025

*Sur la base des données 2025

ESG Tendances Pierre

investissement socialement responsable
ISR

Editorial

Mot du président



Fabian Hürzeler

Président du Directoire,

Swiss Life Asset Managers France

L'année 2025 confirme une conviction désormais incontournable : dans un environnement marqué par des recompositions profondes — économiques, géopolitiques et environnementales — la gestion d'actifs immobiliers ne peut plus être dissociée de sa responsabilité sociétale.

L'investissement responsable est aujourd'hui un levier clé de transformation du secteur, confronté à des attentes accrues en matière de durabilité, d'usages et d'impact.

Fidèles à cette approche de longue date, nous faisons de l'ISR un pilier structurant de notre modèle. Dans un marché en mutation, nous poursuivons cette trajectoire avec exigence : investir de manière sélective, agir sur les usages, accélérer la transition environnementale de nos actifs et renforcer leur contribution aux territoires.

Dans un contexte encore incertain, cette démarche nous permet de mieux piloter les risques, d'anticiper les évolutions réglementaires et de saisir des opportunités à long terme. La valeur immobilière de demain se construit autant dans la qualité et l'efficacité des actifs que dans leur utilité pour les utilisateurs.

Au delà de la conformité, nous poursuivons une intégration toujours plus opérationnelle des critères ESG, en lien étroit avec l'ensemble de nos parties prenantes.

Notre ambition est claire : contribuer à la transformation durable du secteur immobilier, en alliant performance financière et impact positif, pour une création de valeur pérenne.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous invitons à découvrir les avancées de notre démarche ISR en 2025.

Mot du gérant



Julien Guillemet

Gérant du fonds ESG Tendance Pierre

Swiss Life Asset Managers France

En 2025, la stratégie d'investissement de la SC Tendances Pierre a consisté à privilégié des investissements en direct dans l'économie réelle française avec la volonté d'accompagner la mutation des territoires.
Nous avons des convictions fortes sur certaines typologies comme l'hôtellerie de plein air, mais notre volonté première est de rester diversifié pour garder un portefeuille équilibré et préserver une stabilité des flux locatifs.

Pour illustration, nous avons récemment acheté un magasin Intermarché situé au cœur de Toulouse, un actif de bureaux loué à Orange situé à proximité de la ligne 1 Saint Mandé ou encore une salle de sport Basic Fit à Toulon.

Par ailleurs nous avons une vraie conviction sur l'hôtellerie de plein air qui est en fort développement porté à la fois par la volonté d'un tourisme plus proche de la nature et à la fois un attrait pour des opérateurs présentant des infrastructures plus qualitatives et parfois haut de gamme.

Nous nous positionnons toujours sur des actifs qui répondent à 3 exigences:
-des utilisateurs solides pour sécuriser des flux locatifs dans le temps
-un foncier stratégique pour avoir la capacité de relouer l'actif dans de bonnes conditions en cas de départ du locataire
-des caractéristiques de construction permettant de répondre à nos exigences en termes d'ambition ESG.



Sommaire

1. **Chiffres clés et présentation du fonds** 3
2. **Nos engagements ESG** 4
3. **Notre méthodologie** 5
4. **Les objectifs ISR du fonds** 6

Présentation de la structure immobilière de la SC 7

5. **Reporting ESG**

Présentation de la poche immobilière directe 8

Poche immobilier indirect 14

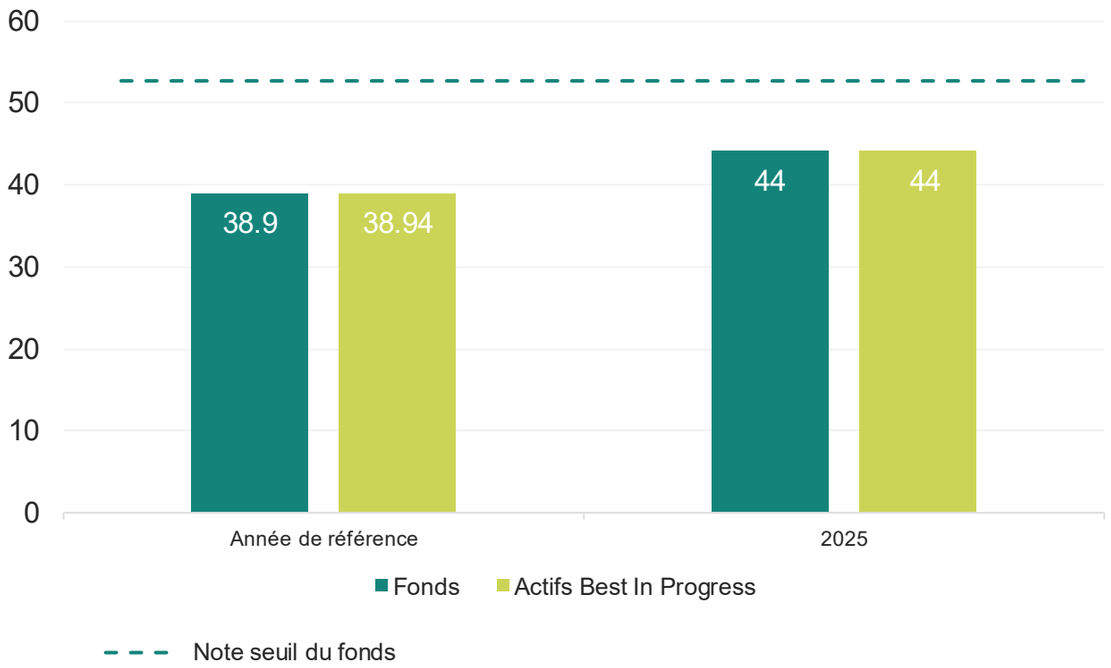
6. **Annexes** 18

En bref

au 31.12.2025

Zone géographique	Europe
Poche immobilier indirect	9 FIA labellisés ISR : ESG Pierre Capitale, Iroko Zen, Activimmo, Club Plein Air Tourisme, Néo, Club Hotel Property Fund 1, Vendôme Régions, Transition Europe, Epargne Pierre,
Poche immobilier en direct	6 actifs
Poche immobilier coté	Néant
Classification SFDR	Fonds classé article 8
Date de renouvellement du label ISR	Octobre 2025
Note seuil du fonds (cycle 2)	53,91/100

Evolution de la note ISR du fonds



Démarche ESG du fonds

Le fonds ESG Tendances Pierre promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Le fonds adopte une approche d'amélioration continue appelée « Best-In-Progress » pour ses actifs. Cette stratégie est mise en œuvre tout au long du cycle de vie des investissements, depuis la sélection des actifs lors de la phase d'investissement jusqu'à leur cession.

- **Sur le plan environnemental,** le fonds prend notamment en considération le **suivi et la maîtrise des consommations d'énergie, la réduction de l'intensité carbone, la résilience climatique.**
- Il prend également en **compte des caractéristiques sociales** en favorisant le bien-être et le **confort des occupants, la contribution à l'insertion sociale** et la prise en compte des besoins immobiliers du secteur médico-social.
- Enfin, **les aspects de gouvernance** sont inclus dans sa stratégie d'investissement grâce à une **transparence et à un engagement accru des parties prenantes**.

Faits marquants 2025

Acquisitions

- Un portefeuille de campings 4 étoiles situés en Italie,
- Un commerce de périphérie situé à Saint-Quentin,
- Uun immeuble de bureaux entièrement à Montreuil,
- Une salle de sport à Toulon

Label ISR

- Le label ISR a été renouvelé en octobre 2025 pour une durée de trois ans.

Les Engagements ESG de Swiss Life Asset Managers France

Initié dès 2009

Une conviction ESG forte depuis 15 ans : l'intégration proactive de facteurs ESG pertinents dans le processus d'investissement nous permet d'améliorer la performance ESG de nos actifs mais surtout d'assurer la visibilité des rendements sur nos différentes classes d'actifs.

Notre démarche d'investissement socialement responsable se veut pragmatique :

01

Objectifs d'intégration des critères ESG

Les 3 piliers ESG sont pris en compte dans la définition du profil et de la stratégie ESG deDu fonds qui s'applique sur l'ensemble de nos actifs.

02

Une stratégie d'amélioration

Les enjeux ESG sont intégrés dans la gestion quotidienne de nos actifs immobiliers, de la sélection à l'allocation des investissements en notant tous nos actifs, en mesurant l'évolution de cette note et en définissant une stratégie d'amélioration de la note ESG.

03

Une vision incrémentale

Notre stratégie ne vise pas uniquement à acquérir les actifs les mieux notés ou labellisés. Nous cherchons à faire progresser l'ensemble de nos portefeuilles

04

Et s'appuie sur des collaborateurs et des parties prenantes engagés :

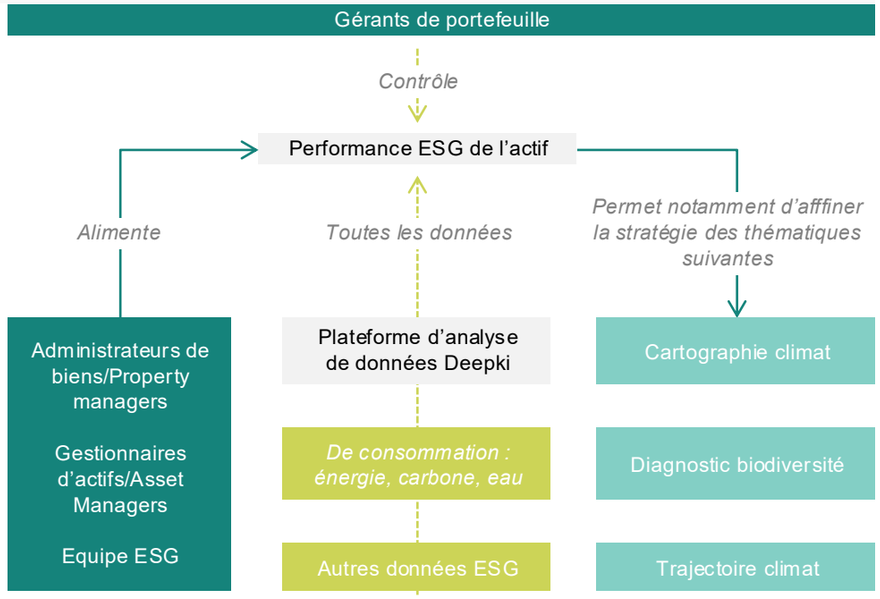
- Création d'une équipe dédiée à l'ESG de nos activités immobilières compte 3 personnes à fin décembre 2025.
- Implication de toutes les équipes à tous les niveaux de la société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable avec le suivi de formations spécifiques à l'ISR.
- Engagement de nos locataires et de nos exploitants dans la prise en compte de la dimension ESG au quotidien et dans le suivi des progrès accomplis.

Les outils ESG mis en oeuvre

Une des clefs de la démarche ESG pour l'immobilier est la capacité à obtenir des données fiables pour la prise de décision et le reporting. Ainsi, pour mener à bien cette démarche, Swiss Life Asset Managers France s'appuie sur des outils performants :

- **Collecte des données ESG : P**lateforme Deepki de collecte, d'analyse et de suivi des données ESG des actifs permettant de consolider de manière maitrisée et efficace des données et scores ESG. Il s'agit ainsi de tracer, minimiser les risques d'erreur et d'offrir la possibilité de visualiser les progrès réalisés, à différentes échelles (actifs, fonds), en matière de démarche ESG.
- **Trajectoire climat** : Outil REDD développé par le groupe Swiss Life pour modéliser la trajectoire carbone des fonds immobiliers sous gestion selon un scénario d'1.5 degré basé sur le standard du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).
- **Cartographie climat**: évaluation systématique de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs vis-à-vis des aléas climatiques. Cette analyse est complétée par un plan d'action visant à réduire autant que faire se peut la vulnérabilité des immeubles vis-vis de leurs risques les plus matériels
- **Evaluation de la biodiversité** : mise en place d'une grille d'évaluation de la qualité de la biodiversité des actifs basée sur les standards de Place. Elle permet de définir des plans d'actions afin d'améliorer le potentiel écologique de notre patrimoine.

Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG



La méthodologie ESG
de Swiss Life Asset Managers France

- Nos actifs immobiliers sont notés à travers **des grilles spécifiques** par typologie d'actifs. Cette méthode est appliquée pour chacun des actifs dont nous avons la gestion.
- Notre analyse extra financière s'appuie sur **une notation sur 100 points** définie selon les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.
- Chaque grille compte entre 12 et 15 thématiques réparties sur les 3 domaines E,S et G et suit une trentaine de critères.

- Chaque domaine suit une **pondération spécifique :**
  - Environnement : entre 30% et 50%
  - Social : entre 20% et 50%
  - Gouvernance : entre 20% et 30%

- La notation de chaque actif est **revue *a minima* de manière annuelle**.

Grille Camping

14 critères environnementaux
5 thématiques :

- Énergie
- Carbone
- Eau
- Biodiversité
- Déchets

16 critères sociaux
4 thématiques :

- Mobilité
- Confort des occupants
- Qualité au travail
- Services rendus aux occupants

11 critères de gouvernance
4 thématiques :

- Gestion de la chaine d'approvisionement
- Sensibilisation des utilisateurs
- Résilience
- considérations des locataires

APPROCHE IMMOBILIÈRE

- **Best-in-progress:** soit les actifs dont le niveau de performance ESG est élevée une fois comparée à l'ensemble des actifs du fonds et dont l'objectif dans les années à venir est de maintenir leur niveau de performance
- **Best-in-class** : dont le niveau de performance ESG nécessite une amélioration sur les trois prochaines années

PAR THÉMATIQUE

- Par classes d'actifs : Bureaux et Commerces, Résidentiel, Hôtel, Santé, Vacances sociales , logistiqueet VEFA
- Fonds à impact

Système de notation E, S et G
Détermination d'une note seuil à atteindre au niveau du fonds

Les actifs détenus ainsi que les actifs en phase d'acquisition doivent respecter les critères suivants :

01

Au moins 90% des actifs en valeur disposent d'une notation ESG. la tolérance de 10% d'actifs non notés s'appliquant aux actifs venant d'être acquis ou dont la cession est projetée

02

L'ensemble des actifs Best-in-progress dispose d'un plan d'amélioration autour de ces 3 domaines à 3 ans

03

Mise en œuvre et suivi des plans d'amélioration par les équipes de Swiss Life Asset Managers France

Schéma de notre process ESG de nos actifs

Due diligence ESG approfondie dès l'acquisition (audits…)

Réalisation d'un plan d'action sur 3 années visant à améliorer le profil ESG de l'actif

Suivi de l'impact des actions mises en place sur la performance ESG de l'actif

Les objectifs ESG du fonds

Le fonds **ESG Tendances Pierre** promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance dont les objectifs pour la poche d'actifs composée d'immeubles ou droits réels immobilier en détention directe ou au travers de sociétés non cotées non FIA sont les suivants :

	Objectifs	Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France, et sur au moins 50% des actifs situés hors de France.
	Sélectionner des actifs à haute performance énergétique	Parmi les immeubles acquis en VEFA, 90 % devront atteindre une performance thermique supérieure à la NZEB, ce qui correspond en France au niveau RT 2012 -10 % ou se conformer à la RE 2020
	Réduire de l'intensité carbone	Réduire l'intensité carbone des actifs du fonds, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 2 degrés » publiée par le CRREM, et de préférence avec la trajectoire « 1,5 degrés ». Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée
	Suivre l'intensité carbone	Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille
	Résilience des actifs	Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat pour 80% au moins des actifs sous gestion, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition.
	Suivre les consommations d'eau	Collecter les consommations d'eau d'au minimum 30% des immeubles sous gestion.
	Evaluer la biodiversité locale	Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré diagnostics écologiques (selon les axes 1, 2 et 4 de la grille d'évaluation SLAM France*) sur au moins 50% des actifs de la poche immobilière, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
Social	Mobilité et accessibilité des actifs sous gestion	Parmi les actifs, 80% des actifs de bureaux devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Services rendus aux occupants	Parmi les actifs, 60% des actifs de bureaux devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants in situ
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	30% de la surface de plancher du portefeuille a des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
Gouvernance	Gérer la chaîne d'approvisionnement	100% des contrats de prestataires de rang 1 disposent de clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
	Engager les locataires via la mise en place de baux verts	15% de la surface de plancher des actifs éligibles est couverte par un bail vert. En France, les actifs éligibles sont limités à ceux dont l'usage principal est de nature Tertiaire
	Reconnaissance externe de la démarche ESG	Le produit financier vise le maintien du label ISR.

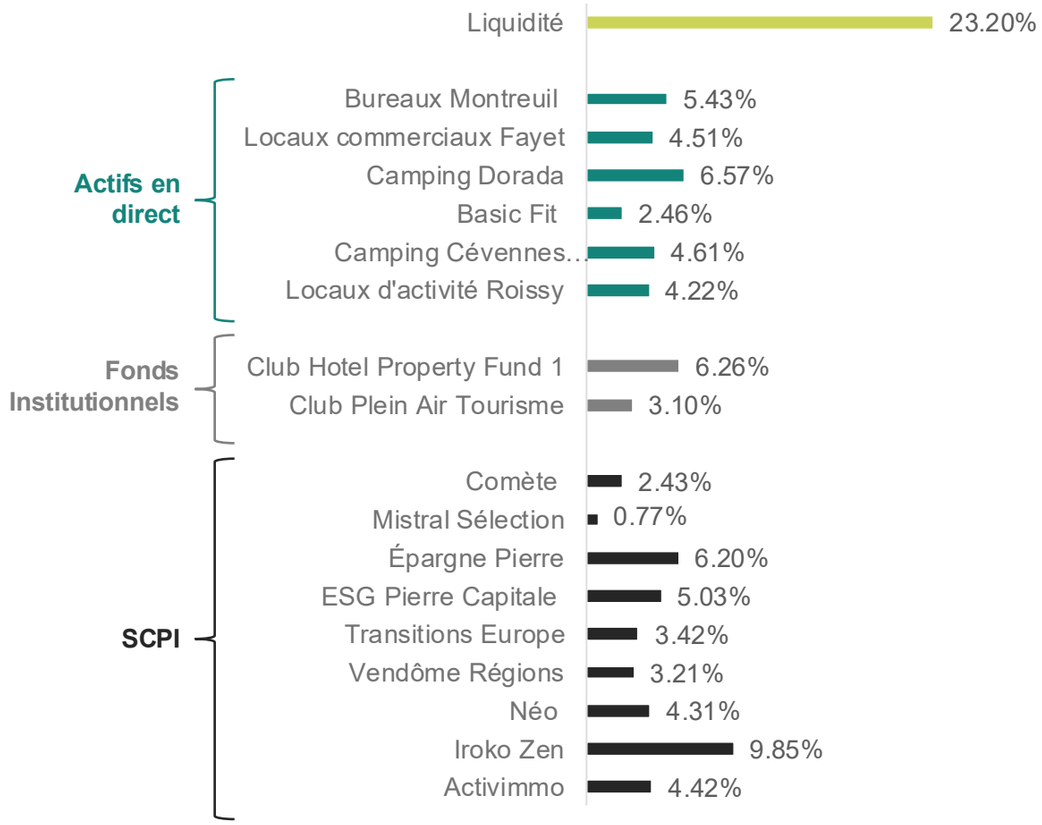
*Les axes 1, 2 et 4 de la stratégie couvrent les sujets suivants : l'engagement avec le prestaire d'entretien des espaces verts, le projet et le bénéfice pour les usagers.
**Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement).

L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion.

Présentation de la structure immobilière de la SC

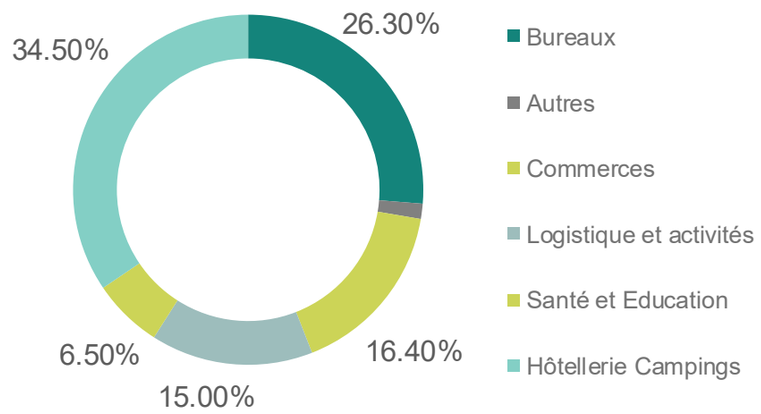


Détails des investissements (en % de l'Actif Brut Consolidé) au 26/12/2025



Composition du portefeuille immobilier au 26/12/2025

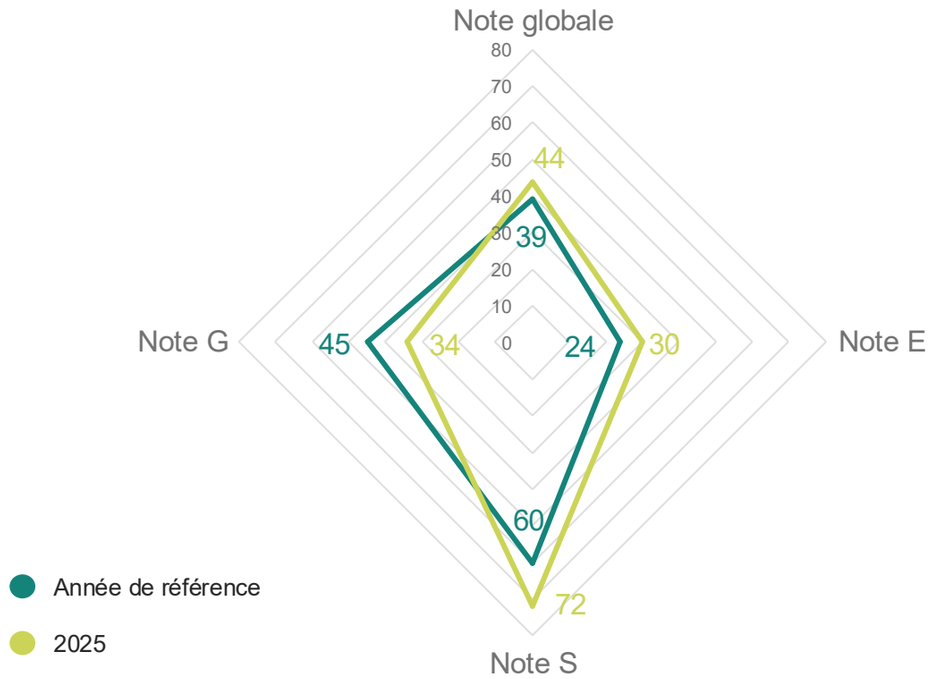
Répartition du portefeuille par segment de marché (base valeur retenue dans la valeur liquidative)



Présentation de la poche immobilière direct



Evolution de la performance du fonds



Classement des actifs du fonds

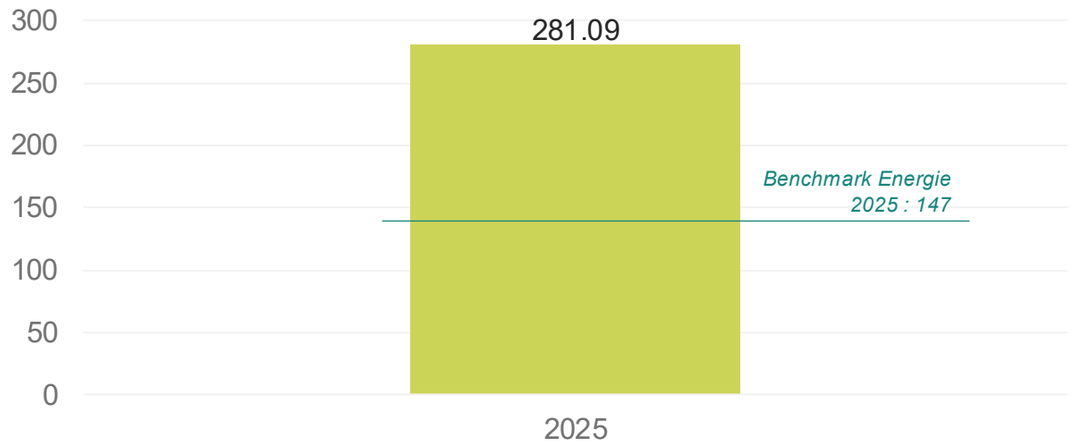
	2025				2024			
	Note moyenne	Note E	Note S	Note G	Note moyenne	Note E	Note S	Note G
Basic Fit Strasbourg	**48,95**	40,50	79,00	25,00	**-**	-	-	-
Camping Cévennes Provence	**48,45**	27,50	77,00	58,00	**44,40**	25	65	62
Local commercial Saint Quentin	**48,45**	41	72	33	**-**	-	-	-
Camping Alannia	**42,2**	21,5	69,0	53,5	**-**	-	-	-
Bureau Montreuil	**40,85**	38	74	0	**-**	-	-	-
Local d'activité Roissy	**36,80**	22,00	66,00	30,00	**28,60**	16	42	40

Suivi des Indicateurs du fonds (1/3)

Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

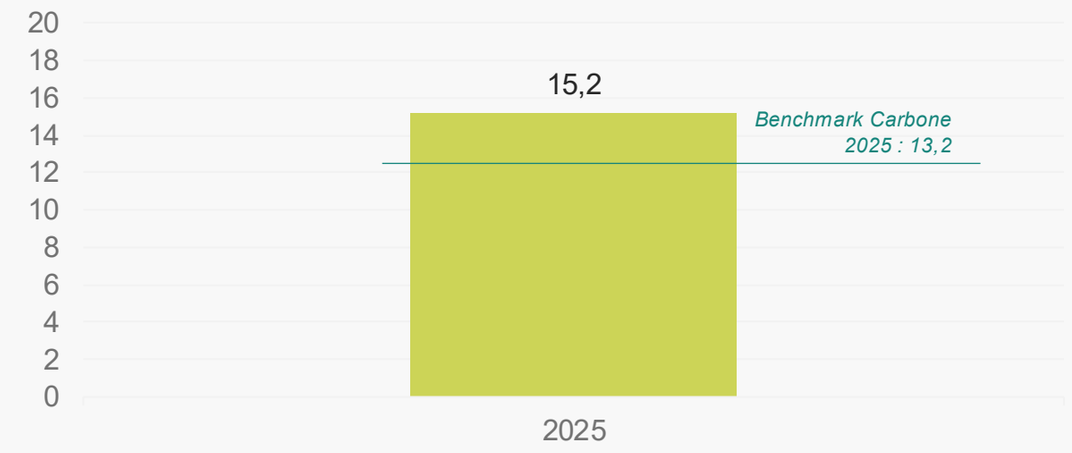
Pour répondre aux exigences du Label ISR, 8 indicateurs parmi ceux suivis par le fonds sont mis en avant dans ce rapport :
4 sont obligatoires pour l'obtention du label et les 4 autres ont été sélectionnés car ils sont les plus représentatifs de la stratégie du fonds.

01 ENERGIE



- **Indicateur**
  Intensité énergétique moyenne du fonds (kWhEF/m².an)
- **Benchmark**
  Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2025 de l'ESG Index pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 147 kWhEF/m².an.
- **Couverture**
  97,22% ce taux comporte des estimations
- **Commentaire global**
  La collecte de données d'énergie est réalisée à travers la plateforme Deepki Ready™, qui collecte de manière automatique et, lorsque cela est nécessaire, de façon manuelle, la consommation d'énergie des actifs. La performance énergétique et carbone du fonds est notamment impactée par un actif accueillant une activité de formation sur simulateurs de vol, particulièrement énergivore. En l'absence de sous-comptage permettant d'isoler les consommations propres à cette activité, l'intégralité des consommations et des émissions de GES associées est prise en compte dans l'évaluation.

02 CARBONE



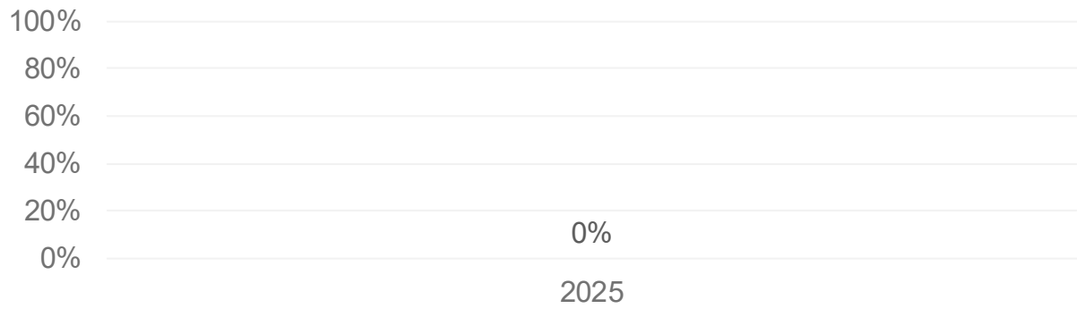
- **Indicateur**
  Intensité carbone moyenne du fonds (kgCO2eq/m² .an)
- **Benchmark**
  Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2025 de l'ESG Index pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 13,2 kgCO2eq/m².
- **Couverture**
  97,22% ce taux comporte des estimations
- **Commentaire global**
  S'appuyant sur une méthodologie basée sur la localisation (« location-based »), le calcul des émissions de gaz à effet de serre (GES) utilisé par Swiss Life Asset Managers France consiste à multiplier les données de consommation d'énergie par les facteurs d'émission provenant de bases nationales et internationales. Pour ce faire, la société de gestion a recours à la plateforme Deepki Ready™.

Indicateur obligatoire pour le label

Suivi des Indicateurs du fonds (2/3)

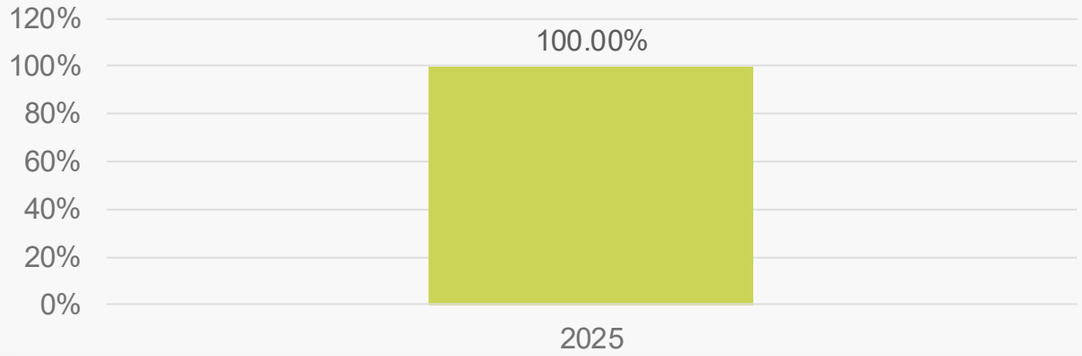
Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

03 BIODIVERSITÉ



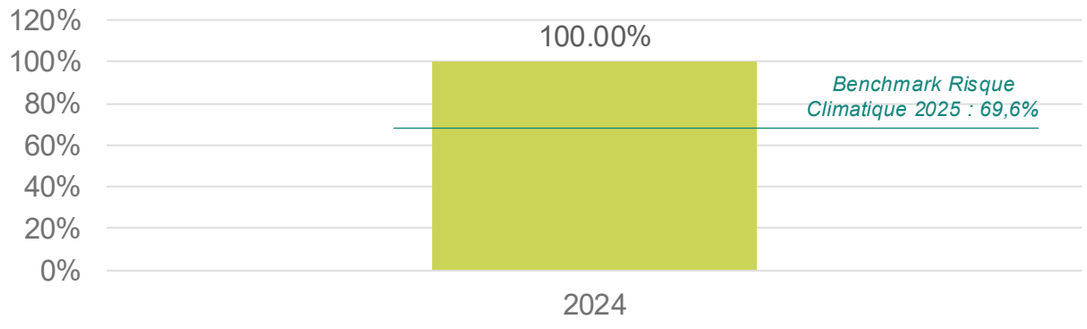
- **Indicateur**
  Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France)
- **Couverture**
  0%
- **Commentaire global**
  Swiss Life Asset Managers France a mis en place une stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers prenant en compte l'impact de ses activités sur la biodiversité et sa capacité à pouvoir améliorer le potentiel écologique de son portefeuille immobilier. Pour ce faire, la société a développé une grille d'évaluation. Le portefeuille ayant été acquis au T3 2024, la biodiversité n'a pas pu encore être évaluée.

04 SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS



- **Indicateur**
  Part des actifs de bureau disposant d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
- **Couverture**
  100%
- **Commentaire global**
  Swiss Life Asset Managers France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs, notamment de bureau. Ainsi, l'accès aux services de proximités est un critère déterminant lors de la sélection des actifs immobiliers. Les actifs du portefeuille se situent en zones urbains à proximité de nombreux services.

05 RÉSILIENCE



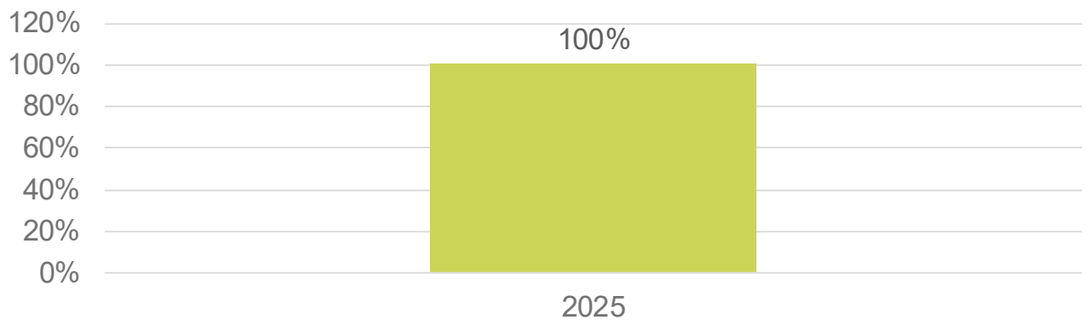
- **Indicateur**
  Part des actifs couverts par une analyse du risque climat
- **Benchmark**
  Part des actifs couverts par une analyse du risque climat. Ce benchmark est issu d'un calcul interne.
- **Couverture**
  100%
- **Commentaire global**
  Pour toutes ses nouvelles acquisitions, Swiss Life Asset Managers France réalise une étude de l'exposition et de la vulnérabilité aux aléas climatiques grâce à des outils spécifiques (Swiss RE, Deepki et Bat-Adapt). Celle-ci est toujours accompagnée d'un plan d'action lorsque nécessaire. Pour les actifs déjà détenus, Swiss Life Asset Managers France a lancé, depuis 2018, une cartographie de l'exposition climatique de ses actifs et mène depuis 2022 une analyse de la vulnérabilité. Les analyses de résilience ont été menées sur l'ensemble du portefeuille.

Indicateur obligatoire pour le label

Suivi des Indicateurs du fonds (3/3)

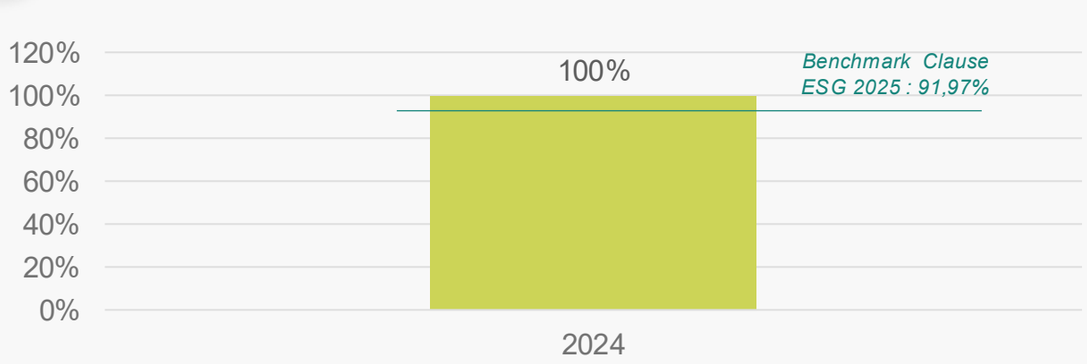
Données du 01.01.2025 au 31.12.2025

06 MOBILITÉ



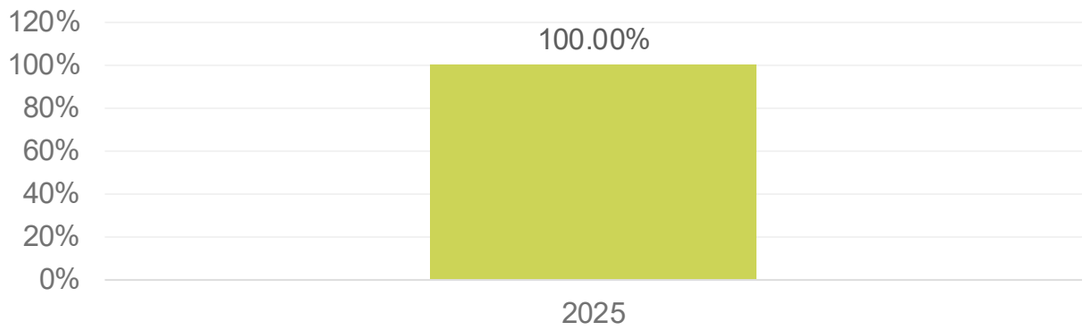
- **Indicateur**
  Part des actifs situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
- **Couverture**
  24,03%
- **Commentaire global**
  SLAM France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux transports en commun est un critère déterminant lors de la sélection des actifs immobiliers

07 MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR



- **Indicateur**
  Part de contrats de prestataires de rang 1 incluant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs
- **Benchmark**
  Part des contrats de prestataires de rang 1 incluant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs. Ce benchmark est issu d'un calcul interne.
- **Couverture**
  41%
- **Commentaire global**
  Swiss Life Asset Managers France intègre des clauses ESG dans les contrats de ces prestataires de rang 1. Les prestataires de rang 1 correspondent à l'ensemble des prestataires avec lesquels le produit financier contracte directement (property et/ou facility manager impliqués au niveau des actifs (ou property manager interne), et prestataires de travaux (promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée uniquement).

08 ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES



- **Indicateur**
  Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert
- **Couverture**
- 41%
- **Commentaire global**
  Swiss Life Asset Managers France s'engage à mettre tout en œuvre pour faire signer des baux verts à ses locataires. L'objectif est de valoriser les annexes environnementales sur l'ensemble des actifs.

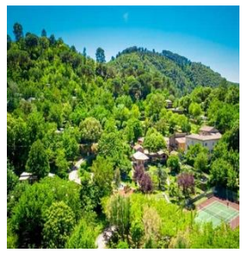
Indicateur obligatoire pour le label

Présentation des 8 indicateurs réglementaires du label ISR

La SC disposant désormais de deux actifs immobiliers en direct, la stratégie mise en place prévoit une poche d'immobilier en direct, qui fait donc l'objet d'un suivi spécifique au titre du label ISR conformément à la réglementation.

8 indicateurs ont donc été définis (dont 4 indicateurs obligatoires). Swiss Life Asset Managers France s'est engagée à faire ses meilleurs efforts pour rendre public, au sein de ce reporting annuel, les indicateurs dont les données sont disponibles.

Présentation des 6 actifs



Camping Cévennes Provence

Adresse	Anduze
Typologie	Camping
Surface en m² (bâtis)	1 844
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	4,61%

2025
48,45/100

Commentaire global

L'actif est situé dans un cadre naturel exceptionnel, au cœur des Cévennes dans un espace Natura 2000. Il a fait l'objet d'un programme de CapEx ambitieux de 3,0m€, avec notamment la création d'un lagon artificiel. Le locataire, Slow Villages, est reconnu dans l'industrie de l'hôtellerie de plein air pour son approche ESG.

Plan d'actions global

- Écolabel européen en cours d'obtention (prévu pour 2026)
- Installation de lampes solaires et de détecteurs de présence dans les circulations extérieures et blocs sanitaires
- Evaluation de la biodiversité et calcul du CBS



Local commercial Roissy

Adresse	26 avenue de la Demi-Lune, Parc Mail, Roissy-en-France
Typologie	Actif commercial
Surface en m²	3 629
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	4,22%

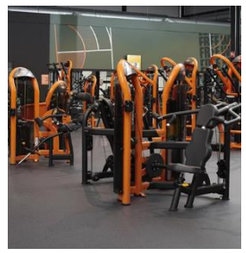
2025
38,5/100

Commentaire global

Implantés dans une zone recherchée au sein du Parc Mail et de la ZAC de la Demi-Lune, ces locaux d'activité jouissent de la dynamique économique de l'aéroport Charles de Gaulle à proximité. Ils sont loués à SIMAERO, fournisseur mondial indépendant de formations sur simulateurs de vol pour les compagnies aériennes.

Plan d'actions global

- Réalisation d'un audit énergétique sur l'actif et mise en place d'un plan d'action à partir des résultats
- Remise en marche des panneaux photovoltaïques



Salle de sport Basic Fit

Adresse	rue Wissembourg, Strasbourg
Typologie	Local commercial
Surface en m² (bâtis)	2 325
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	2,46%

2025
48,95/100

Commentaire global

Situé dans le quartier Poincaré, une localisation privilégiée en centre ville, à proximité immédiate de la gare et des principales lignes de transport en commun

Strasbourg allie dynamisme économique et attractivité européenne compte tenu de sa position stratégique en fait un pôle majeur pour les entreprises et investisseurs, consolidant son rôle de hub économique

Basic Fit : un acteur du fitness en forte croissance

N°1 des salles de sport en France, franchise de salle de sport franco-néerlandaise qui s'est exportée dans le monde entier

Plan d'actions global

- Réalisation d'une enquête de satisfaction (après au moins un an d'exploitation)
- Transmission du guide de bonnes pratiques au locataire
- Réalisation d'un comité vert et suivi du plan d'amélioration dans ce cadre



*Camping *** Espagne Alannia Costa Dorada*

Adresse	Playa de la Almadraba, Tarragona
Typologie	Hotellerie de plein air
Surface en m²	3,7 hectares
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	6,57%

2025
42,2/100

Commentaire global

L'actif a été acquis en juillet 2025. Les données de consommation sur l'exercice en cours et historiques sont en cours de collecte et de fiabilisation.

L'exploitant Alannia (groupe ECG) déploie une politique ESG structurée et certifiée (Travelife, Green Key MITECO), avec des objectifs 2026 chiffrés en intensité par nuitée sur l'énergie, l'eau, le carbone et les plastiques.

Plan d'actions global

- Collecte et fiabilisation des données de consommation par fluide, suite à l'acquisition en 2025
- Evaluation de la biodiversité et calcul du CBS
- Déploiement des actions d'amélioration d'efficacité énergétique: LED, sous-compteurs, système de régulation



Bureau Montreuil

Adresse

40 rue Armand Carrel
93100 Montreuil

Typologie

Bureau

Surface en m² (bâtis)

2 696

% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités

5,43%

2025
40,85/100

Commentaire global

Locataire Orange :

Entreprise française, leader mondial des télécommunications: Orange est présent dans 26 pays, avec plus de 300 millions de clients

Montreuil bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun garantissant un accès rapide aux quartiers stratégiques de Paris

La ville connaît une forte croissance, attirant des entreprises innovantes et des acteurs du tertiaire

Loyers et prix d'acquisition plus attractifs que dans Paris intra-muros, tout en offrant une localisation premium. Avec les projets d'aménagement urbain en cours, la valeur des actifs immobiliers à Montreuil présente un fort potentiel de progression

Plan d'actions global

- Evaluation de la biodiversité et calcul du CBS à réaliser
- Mise en place de comité vert
- Transmission du guide de bonnes pratiques
- Evaluation de la satisfaction locataire (après au moins un an d'exploitation)



Commerces Saint Quentin

Adresse

ZAC des Marlettes, 02100 Fayet, Saint Quentin

Typologie

Actif commercial

Surface en m²

4 083

% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités

4,51%

2025
48,45/100

Commentaire global

Locataire Intersport : Distributeur d'articles de sport présent dans 42 pays et leader en France avec plus de 980 points de vente
situé dans une zone commerciale à fort trafic, bénéficiant d'une zone de chalandise dense et attractive.
entouré d'enseignes locomotives (Auchan, Décathlon, Boulanger) qui génèrent un flux constant de visiteurs, renforçant l'attractivité et la performance du point de vente.

Plan d'actions global

- Evaluation de la biodiversité et calcul du CBS à réaliser
- Mise en place de comité vert
- Transmission du guide de bonnes pratiques
- Evaluation de la satisfaction locataire (après au moins un an d'exploitation)



Présentation de la poche immobilière indirect

*



Présentation des SCPI et fonds institutionnels détenus par la SC

Nom du fonds	ESG Pierre Capitale
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	5,03 %
Stratégie	Diversifiée, immobilier de demain
Nombre d'actifs	10
Surface totale	70 154 m²
Approche ISR	Best in Progress

Présentation

La SCPI ESG Pierre Capitale, labellisée ISR depuis 2020, soutient un immobilier plus durable pour vivre et travailler dans le monde de demain. Elle investit en France et en Europe en anticipant les nouveaux usages notamment sur le secteur des bureaux, de la logistique urbaine et de l'hôtellerie de loisirs.

Nom du fonds	SCPI Iroko ZEN
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	9,85 %
Stratégie	Diversifiée
Nombre d'actifs	191
Surface totale	900 000 m²
Approche ISR	Best in Progress

Présentation

La SCPI Iroko Zen, labellisée ISR depuis avril 2021, déploie une stratégie d'investissement diversifiée en France et en Europe. Son portefeuille couvre notamment les bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique et hôtellerie.

Classée Article 8 au sens du règlement SFDR, Iroko Zen intègre des critères environnementaux et sociaux dans sa stratégie d'investissement et accompagne l'amélioration de la performance ESG de ses actifs, notamment à travers des travaux et des actions menées avec les locataires et prestataires.

Iroko • La SCPI Simple, Transparente et Responsable

Nom du fonds	Novaxia Néo
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	4,31%
Stratégie	Diversifiée
Nombre d'actifs	38
Surface totale	226 969 m²
Approche ISR	Best-in-Progess

Présentation

La SCPI Novaxia Neo développe une stratégie d'investissement diversifiée ciblant principalement bureaux, hôtels, résidences gérées, activités, commerces en France et dans les pays de l'OCDE. Elle est labellisée ISR et classé Article 9 au sens du Règlement SFDR. Tous les actifs immobiliers du portefeuille contribuent à l'objectif environnemental d'atténuation du changement climatique au sens de la Taxonomie Européenne. Novaxia Neo vise à améliorer la performance énergétique de ses bâtiments sous gestion de 40 % d'ici 2030 par rapport à leur consommation de référence pour répondre à l'engagement de l'Accord de Paris.

NEO : SCPI Sans Frais d'Entrée | Novaxia Investissement (novaxia-investissement.fr)

.



Nom du fonds	Club Plein Air Tourisme
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	3,10 %
Stratégie	Hôtellerie de plein air
Nombre d'actifs	13
Surface totale	1 076 000 m²
Approche ISR	Best in Progress

Présentation

L'OPPCI Club Plein Air Tourisme est labellisé ISR depuis 2021. Il s'agit d'un fonds investi en hôtellerie de plein air en France. Cette classe d'actifs en plein essor voit la montée en gamme progressive des campings en lien avec les tendances actuelles ainsi que la concentration des exploitants. Le fonds cible des campings de 3 à 5 étoiles situés dans des régions touristiques et exploités par des acteurs reconnus de dimension nationale ou internationale.

Nom du fonds	Epargne Pierre
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	6,20%
Stratégie	Diversifiée
Nombre d'actifs	+ de 400
Surface totale	1 103 793 m²
Approche ISR	Best-in-progress

Présentation

La SCPI Épargne Pierre, gérée par Atland Voisin, suit une stratégie d'investissement axée sur le métropolisation et la qualité locative. Son patrimoine comprend plus de 400 immeubles, principalement des bureaux et des commerces. Labellisée ISR depuis 2021, Épargne Pierre intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la sélection et la gestion de ses actifs, selon une approche Best-in-Progress..

Documents - atland-voisin.com.

Nom du fonds	Activimmo
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	4,42%
Stratégie	Locaux d'activité et logistique urbaine
Nombre d'actifs	179
Surface totale	1 369 000 m²
Approche ISR	Best-in-Progess

Présentation

La SCPI ActivImmo, gérée par Alderan, est spécialisée dans la logistique et les locaux d'activités. répartis principalement en France, mais également en Espagne, en Italie, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Irlande et au Portugal.

Créée en septembre 2019, ActivImmo a été la première SCPI labellisée ISR entièrement dédiée aux locaux d'activités et à la logistique urbaine. Sa stratégie ISR repose sur une approche Best-in-Progress.

Nom du fonds	NCap Régions (anciennement Vendôme Régions)
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	3,21%
Stratégie	Diversifiée
Nombre d'actifs	178
Surface totale	506 400 m², dont 475 900 m² hors VEFA
Approche ISR	Best – In Progress

Présentation

Norma Capital s'est engagée depuis 2017 pour l'émergence d'un immobilier plus vertueux et plus transparent envers ses différentes parties prenantes. La SCPI a obtenu le label ISR Immobilier en novembre 2021. La SCPI Vendôme Régions investit dans de l'immobilier diversifié en bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts logistiques, dans les grandes régions de France. Elle souhaite ainsi proposer aux épargnants un fonds qui respecte les principes de l'ISR appliqué aux territoires, et notamment sur les points spécifiques liés à l'énergie, au carbone, à l'eau et à la biodiversité.

SCPI Vendôme Régions | Norma Capital



Nom du fonds	Club Hotel Property Fund
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	6,26 %
Stratégie	Hôtellerie
Nombre d'actifs	22
Approche ISR	Best in Progress

Présentation

L'OPPCI Club Hotels Property Fund, labellisé ISR depuis septembre 2024, est investi dans l'hôtellerie économique en France. Le fonds détient un portefeuille de 22 murs d'hôtels, dont l'exploitation est assurée par B&B Hotels.

Le fonds adopte une approche Best-in-Progress, visant à accompagner l'amélioration de la performance ESG des actifs dans la durée.

Nom du fonds	Transitions Europe
% de l'Actif Brut Total de ESG Tendances Pierre et hors liquidités	3,42%
Stratégie	Diversifiée
Nombre d'actifs	54
Surface totale	476 715m²
Approche ISR	Best in Progress

Présentation

Le développement du portefeuille de la SCPI Transitions Europe répond aux besoins des épargnants de se constituer une épargne diversifiée fondée sur des actifs concrets en investissant dans l'immobilier et contribue au développement des territoires en offrant aux entreprises locataires des locaux adaptés dans lesquels elles peuvent développer leur activité et ainsi contribuer au développement économique local.

La SCPI Transitions Europe a été labellisée ISR en 2022 et dispose donc du Label ISR depuis sa création.



Suivi des indicateurs

Swiss Life Asset Managers France présente ici une vision consolidée du profil ESG des fonds sous-jacents de la SC ESG Tendances Pierre. Celle-ci est basée sur les réponses obtenues des fonds sous-jacents.

	#	Caractéristique	Indicateur de durabilité	Indicateur de référence	Résultat 2025	Taux de réponse 2025[1]
Environnement	1	**Suivi des consommations d'énergie**	% des actifs couverts par la collecte et le suivi de consommations d'énergie	AuM	91%	91%
	2	**Suivi de la performance carbone**	%des actifs couverts par la collecte et le suivi de la performance carbone	AuM	91%	91%
	3	**Résilience des actifs sous gestion**	% des actifs couverts par une analyse de risque climat	AuM	75%	91%
	4	**Suivi et maîtrise des consommations d'eau**	% des actifs couverts par la collecte de consommation d'eau	AuM	46%	64%
Social	5	**Services rendus aux occupants**	% d'actifs de bureau acquis se trouvant à moins d'un kilomètre d'un réseau de transport en commun	AuM	92%	45%
Gouvernance	6	**Management de la chaîne de valeur**	% de prestataires et fournisseurs signataires de la charte déontologique	# fournisseurs / prestataires	83%	36%
	7	**Parties prenantes**	% des mandats de gestionnaires de biens comprenant une clause ESG	# mandats de gestionnaires	71%	82%
	8	**Notation ESG**	% d'actifs bénéficiant d'une notation ESG	AuM	97%	73%

[1] Encours des actifs (fonds) répondus/somme totale des encours des actifs (actif = fonds). Chaque fond sous-jacent dispose de sa propre méthodologie de calcul.
Afin d'être en mesure de consolider les données, des hypothèses ont été prises et appliquées par Swiss Life Asset Managers France.

Indicateur obligatoire pour le label





Annexes

*



Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR				
Domaine	**Thème ESG**	**Question**	**Type de critère (moyen / résultat)**	**Options de réponse**
ENVIRONNEMENT	**Emissions de GES**	Quelles sont les émissions de GES liées à la consommation énergétique ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < émissions : 2 pts benchmark < émissions <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < émissions <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < émissions <= benchmark-10% : 8 pts émissions <= benchmark-20% : 10 pts
		Quelles sont les émissions de GES liées aux fuites de F-Gaz (scope 1) ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Pas d'information : 0 pt 1,5kgCO2eq/m²/an: 2 pts 0,4kgCO2eq/m²/an: 5 pts 0,05kgCO2eq/m²/an: 8 pts Pas de perte identifiée ou absence d'utilisation de F-gaz: 10 pts
		Quelle est la date à laquelle l'actif n'est plus aligné sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans la CRREM analysis) ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** CRREM analysis non faite : 0 pt Actif stranded avant 2026 : 2 pts Actif stranded entre 2027 et 2029 : 4 pts Actif stranded entre 2030 et 2032 : 6 pts Actif stranded entre 2032 et 2035 : 8 pts Actif stranded au-delà de 2035 : 10 pts
	Energie	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidés à l'échelle du bâtiment) - énergie finale?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < consommations : 2 pts benchmark < consommations <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < consommations <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < consommations <= benchmark-10% : 8 pts consommations <= benchmark-20% : 10 pts
		Quel est le taux de couverture et d'automatisation du relevé des consommations énergétiques au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Couverture des consommations énergétiques entre [0-50%[sur la plateforme Deepki : 0 pts Couverture des consommations énergétiques entre [50-75%[: 4 pts Couverture des consommations énergétiques entre [75%-100%[: 6 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% : 8 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% et automatisé : 10 pts
		Un système de régulation est-il installé sur l'actif ? * Critère associé à la Taxonomie	Critère de résultat	**Total de 10 points** Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [Puissance chaud/froid > 290 kW] : 0 pt Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [290 kW > puissance chaud/froid > 70 kW] : 1 pt Absence/présence de système de régulation centralisé sur un bâtiment de [puissance chaud/froid < 70 kW] : 2 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C (norme NF EN 15232) sur une partie des postes CVC : 3 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur une partie des postes CVC : 4 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 5 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 6 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2025 : 8 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2027 : 10 pts
		Un audit énergétique a-t-il été réalisé sur l'actif ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Un audit énergétique a été réalisé intégrant les objectifs de Swiss life Asset Managers : 2 pt Les actions bailleur permettant d'atteindre les objectifs Swiss life ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 6 pts Entre 50 et 75 % des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 7 pts Plus de 75% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 8 pts La mise en place d'actions preneur et bailleur permettent d'atteindre les objectifs CRREM : 10 pts

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	**Thème ESG**	**Question**	**Type de critère (moyen / résultat)**	**Options de réponse**	
ENVIRONNEMENT	**Biodiversité**	Quel est le niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Critère hybride	**Total de 10 points** Calcul du CBS fait : 2 pts Un des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalué : 4 pts Deux des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 6 pts Trois des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 8 pts Les 4 axes de la grille Biodiversité de SLAM (dont audit écologique) évalués : 10 pts	
		Quel est le taux d'avancement du plan d'actions biodiversité ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Aucune action de biodiversité n'a été intégré au PPAT Les actions de biodiversité ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions ont été réalisées : 6 pts Entre 50 et 75 % de biodiversité des actions ont été réalisées: 7 pts Plus de 75% des actions " des actions ont été réalisées: 8 pts 100% : des actions	
		Quel est le taux de non-végétalisation de la parcelle ? (PAI)	Critère de résultat	**Total de 10 points** Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale de la parcelle - calcul fait ? Non - 0 pt ; Oui - 5 pts ; progression N/N-1 - 10 pts	
	ENR	De quelle manière l'actif intègre-t-il les ENR ?	Critère hybride	**Total de 10 points** Pas d'alimentation ou production d'ENR: 0 Point Souscription contrat énergie vert par le PM ou l'exploitant: 2 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR < 50% ou production in situ inferieur à 50%: 3 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR > 50% ou production in situ supérieur à 50%: 4 Points Critère 4 points + Production in-situ (Solaire/éolien) : 7 Points Production in-situ- supérieur à la consommation de l'actif: 10 points	
	Gestion de l'eau	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	**Total sur 10 points** Pas de suivi des consommations en eau: 0 pts Relevé sur factures / rapport de l'exploitant : 2 pts Suivi des consommations automatisées: 6 pts Analyse des consommations (déterminer une année de référence et comparer les résultats): 8 pts Niveau 6 points et transmission des consommations aux locataires : 10 pts	
		L'actif contient -il des équipements favorisant la réduction de la consommation d'eau ?	Critère de moyen	**Total sur 10 points** Pas d'équipements hydro économes au titre de la taxonomie : 0 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur une partie des équipements: 2 pts Dispositif de récupération d'eau de Pluie pour usages propres au site [si espaces verts présents] : 4 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur la totalité des équipements : 6 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur une partie des équipements : 8 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur l'ensemble des équipements : 10 pts *Ensemble des équipements : Douche + WC + lavabo * Une partie des équipements: Douche ou lavabo ou WC	
	Déchets	Tri des déchets	Critère de moyen	**Total de 10 points** Non-respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 0 pt Respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 2 pts Respect de la réglementation concernant le tri des déchets et valorisation d'une partie des déchets : 4 pts Va au-delà de la règlementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à moins de 50%: 6 pts Va au-delà de la règlementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à plus de 50%: 8 pts Va au-delà de la règlementation concernant le tri des déchets et 100% des déchets sont valorisés : 10 pts	
	Résilience au changement climatique	Le risque d'exposition aux aléas climatiques de l'actif est-il évalué et monitoré ?	Critère de moyen	**Total de 10 points** Analyse d'exposition de base 2030 (adresse) : 2 pts Analyse de vulnérabilité 2030 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques : 4 pts Plan d'action d'adaptation défini suite à une analyse détaillée : 6 pts Plan d'action mis en œuvre OU l'analyse d'exposition ou de vulnérabilité ne révèle aucun risque: 8 pts Démarche complète pour un scénario à 2050 : 10 pts	
			TOTAL ENVIRONNEMENT		Pondération : 50 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR						
Domaine	**Thème ESG**	**Question**	**Type de critère (moyen / résultat)**	**Options de réponse**		
SOCIAL	**Mobilité et déplacements**	Des solutions sont-elles proposées au sein de l'actif pour favoriser les mobilités douces et électriques ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Exemples d'équipements: Casiers, douches, vestiaires... Pour ce qui concerne les équipements ayant une réglementation déjà en place du type les racks à vélo, les bornes de recharge électrique, les vélos électriques et les locaux vélos les solutions proposées doivent aller au-delà de la réglementation **Aucun : 0 point** 1 équipement : 2 pts 2 équipements : 4 pts 3 équipements : 6 pts 4 équipements : 8 pts 5 équipements : 10 pts		
		Quel est le nombre de solutions de transport alternatives à l'autosolisme à moins de 1km ? • bornes de recharges pour véhicules électriques, • emplacements de parkings réservés aux mobilités douces (vélos, trottinettes) • emplacements réservés au covoiturage • espace réparation vélo	Critère de résultat	**Total sur 10 points** **Aucun : 0 point** 1 équipement : 2 pts 2 équipements : 4 pts 3 équipements : 6 pts 4 équipements : 8 pts 5 équipements : 10 pts		
		Quel est le nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1km ?	Critère de résultat	**Total sur 10 points** 0 ligne: 0 pts 1 ligne: 2 pts 2 lignes: 4 pts 3 lignes: 6 pts 4 lignes: 8 pts > 5 lignes : 10 pts		
	Bien être	L'actif est-il équipé de dispositifs (services) favorisant le confort et le bien-être des occupants Service du type RIE, espaces de détente (repos, terrasse, cafeteria, salle de sport, coiffeur, conciergerie, accès espaces verts dans le périmètre du bâtiment	Critère de résultat	**Total sur 10 points** Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services ou plus: 10 pts		
	Accessibilité	Quel est le niveau d'accessibilité de l'actif pour les personnes en situation de handicap ? Au-delà de la réglementation, certaines actions palliatives (marquage en braille, interphone, accueil 24h/24h, hôte/hôtesse formé à la langue des signes etc.) sont valorisées.	Critère hybride	**RULE BOOK** • Caractérstiques d'accessiblité au sens de l'ESG Assessment: Les exigences locales en matière d'accessibilité sont-elles respectées? Si non, l'immeuble dispose-t-il d'une entrée et d'une circulation intérieure sans obstacle (sans marche)? Si non, l'immeuble dispose-t-il d'un ascenseur accessible en fauteuil roulant? (applicable aux immeubles de plusieurs niveaux) • Construction nouvelle: immeuble considéré comme tel dès qu'il est prêt pour l'installation des locataires	**Total sur 10 points:** Non-respect du code du travail en matière d'aménagements PMR: 0 point Soumis et conforme PMR: 2 points Soumis et conforme PMR + L'actif est accessible à l'un des autres handicaps: 4 points Va a- delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR: 6 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à l'un des autres types d'handicap: 8 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à plus de 1 types d'handicap: 10 points	
	Services rendus aux occupants	Quels sont les services accessibles à moins de 1 km .	Critère de résultat	**Résultat - 10 points** (Nombre de services = 1 point par service avec limite de 10 points) Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services: 10 pts	**Sevice ex-situ :** • restauration • commerce • services publics • loisirs • accès aux espaces verts	
			TOTAL SOCIAL			Pondération : 30 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les bureaux/ commerces en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	**Thème ESG**	**Question**	**Type de critère (moyen / résultat)**	**Options de réponse**	
GOUVERNANCE	**Certifications et labels**	L'actif a-t-il obtenu des certifications environnementales ?	Critère de moyen	**Total de 10 points** Echelle selon la qualité des certifications : Aucune certification : 0 pt BREEAM passable ou équivalent : 2 pts "BREEAM Good ou équivalent" ou "double certification niveau passable" : 4 pts "BREEAM Very good ou équivalent" ou "double certification niveau Good" : 6 pts "BREEAM Excellent ou équivalent" ou "double certification niveau Very good" : 8 pts BREEAM Outstanding ou équivalent: 10 pts **En VEFA: Obtenir une certification en phase conception ou réalisation**	
	Relations avec les parties prenantes	Des annexes environnementales et des comités verts ont-ils été mis en place au niveau de l'actif ?	Critère de moyen	**Total sur 10 Points** 0 action: 0 point 1 action: 5 points 2 actions ou plus: 10 points	
		Les locataires ont-ils bénéficié d'actions d'engagement de la part du bailleur ?	Critère de moyen	**Total sur 10 Points** 0 action: 0 point 1 action: 5 points 2 actions ou plus: 10 points	
		Une enquête de satisfaction a-t-elle été envoyée aux locataires ? L'enquête doit a minima couvrir les thématiques thermique - acoustique - luminosité - hydrométrie + sécurité + connectivité	Critère de résultat	**Total de 10 points** Une enquête qualité est réalisée tous les 3 ans Aucune enquête: 0 point Enquête envoyée aux locataires : 2 pts Enquête réalisée et restituée aux locataires : 6 pts Enquête réalisée et un plan d'amélioration est mis en place : 10 pts	
		Part de contrats de prestataires de rang 1 (PM, entreprises travaux, …) incluant des clauses ESG	Critère de résultat	**Total de 10 points** Aucune clause n'a été définie : 0 pt Les clauses des contrats ont été rédigées : 2 pt Code of conduct signé par les prestataires : 4 pts Moins de 50% des contrats signés incluent les clauses ESG : 6 pts 100% des contrats PM (si PM sur site) et au moins 50% des contrats signés avec les autres prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 8 pts 100% des contrats signés avec les prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 10 pts Rang 1: PM + toutes les parties prenantes de rang 1 (En général que le PM)	
			TOTAL GOUVERNANCE		Pondération : 20 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les locaux d'activités en exploitation

GRILLE ISR				
Domaine	**Thème ESG**	**Question**	**Type de critère (moyen / résultat)**	**Options de réponse**
ENVIRONNEMENT	**Emissions de GES**	Quelles sont les émissions de GES liées à la consommation énergétique ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < émissions : 2 pts benchmark < émissions <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < émissions <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < émissions <= benchmark-10% : 8 pts émissions <= benchmark-20% : 10 pts
		Quelles sont les émissions de GES liées aux fuites de F-Gaz (scope 1) ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Pas d'information : 0 pt 1,5kgCO2eq/m²/an: 2 pts 0,4kgCO2eq/m²/an: 5 pts 0,05kgCO2eq/m²/an: 8 pts Pas de perte identifiée ou absence d'utilisation de F-gaz: 10 pts
		Quelle est la date à laquelle l'actif n'est plus aligné sur l'Accord de Paris (Stranded asset dans la CRREM analysis) ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** CRREM analysis non faite : 0 pt Actif stranded avant 2026 : 2 pts Actif stranded entre 2027 et 2029 : 4 pts Actif stranded entre 2030 et 2032 : 6 pts Actif stranded entre 2032 et 2035 : 8 pts Actif stranded au-delà de 2035 : 10 pts
	Energie	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidés à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m².an) ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Aucune consommation relevée : 0 pt benchmark + 20% < consommations : 2 pts benchmark < consommations <= benchmark +20% : 4 pts benchmark - 10% < consommations <= benchmark : 6 pts benchmark - 20% < consommations <= benchmark-10% : 8 pts consommations <= benchmark-20% : 10 pts
		Quel est le taux de couverture et d'automatisation du relevé des consommations énergétiques au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Couverture des consommations énergétiques entre [0-50%[sur la plateforme Deepki : 0 pts Couverture des consommations énergétiques entre [50-75%[: 4 pts Couverture des consommations énergétiques entre [75%-100%[: 6 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% : 8 pts Couverture des consommations énergétiques de 100% et automatisé : 10 pts
		Un système de régulation est-il installé sur l'actif ? * Critère associé à la Taxonomie	Critère de résultat	**Total de 10 points** Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [Puissance chaud/froid > 290 kW] : 0 pt Absence de système de régulation centralisé sur un bâtiment : [290 kW > puissance chaud/froid > 70 kW] : 1 pt Absence/présence de système de régulation centralisé sur un bâtiment de [puissance chaud/froid < 70 kW] : 2 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C (norme NF EN 15232) sur une partie des postes CVC : 3 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur une partie des postes CVC : 4 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 5 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe C sur les tous les postes CVC, ou inscription de la remise à niveau au PPA avant 2025 : 6 pts [Puissance chaud/froid > 290 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2025 : 8 pts [290 kW > Puissance chaud/froid > 70 kW] ET GTB de classe A ou B, ou Postes supplémentaires, ou inscrit au PPA d'ici 2027 : 10 pts
		Un audit énergétique a-t-il été réalisé sur l'actif ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Un audit énergétique a été réalisé intégrant les objectifs de Swiss life Asset Managers : 2 pt Les actions bailleur permettant d'atteindre les objectifs Swiss life ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 6 pts Entre 50 et 75 % des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 7 pts Plus de 75% des actions "date objectif CRREM" bailleurs ont été réalisées et certaines actions du preneur : 8 pts La mise en place d'actions preneur et bailleur permettent d'atteindre les objectifs CRREM : 10 pts

Méthodologie de notation du Label ISR pour les locaux d'activités en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	**Thème ESG**	**Question**	**Type de critère (moyen / résultat)**	**Options de réponse**	
ENVIRONNEMENT	**Biodiversité**	Quel est le niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Critère hybride	**Total de 10 points** Calcul du CBS fait : 2 pts Un des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalué : 4 pts Deux des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 6 pts Trois des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 8 pts Les 4 axes de la grille Biodiversité de SLAM (dont audit écologique) évalués : 10 pts	
		Quel est le taux d'avancement du plan d'actions biodiversité ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Aucune action de biodiversité n'a été intégré au PPAT Les actions de biodiversité ont été intégrées au PPAT : 4 pts Moins de 50% des actions ont été réalisées : 6 pts Entre 50 et 75 % de biodiversité des actions ont été réalisées: 7 pts Plus de 75% des actions " des actions ont été réalisées: 8 pts 100% : des actions	
		Quel est le taux de non-végétalisation de la parcelle ? (PAI)	Critère de résultat	**Total de 10 points** Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale de la parcelle - calcul fait ? Non - 0 pt ; Oui - 5 pts ; progression N/N-1 - 10 pts	
	ENR	De quelle manière l'actif intègre-t-il les ENR ?	Critère hybride	**Total de 10 points** Pas d'alimentation ou production d'ENR: 0 Point Souscription contrat énergie vert par le PM ou l'exploitant: 2 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR < 50% ou production in situ inferieur à 50%: 3 points Réseau de chaleur/froid ou PAC avec taux d'ENR > 50% ou production in situ supérieur à 50%: 4 Points Critère 4 points + Production in-situ (Solaire/éolien) : 7 Points Production in-situ- supérieur à la consommation de l'actif: 10 points	
	Gestion de l'eau	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	**Total sur 10 points** Pas de suivi des consommations en eau: 0 pts Relevé sur factures / rapport de l'exploitant : 2 pts Suivi des consommations automatisées: 6 pts Analyse des consommations (déterminer une année de référence et comparer les résultats): 8 pts Niveau 6 points et transmission des consommations aux locataires : 10 pts	
		L'actif contient -il des équipements favorisant la réduction de la consommation d'eau ?	Critère de moyen	**Total sur 10 points** Pas d'équipements hydro économes au titre de la taxonomie : 0 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur une partie des équipements: 2 pts Dispositif de récupération d'eau de Pluie pour usages propres au site [si espaces verts présents] : 4 pts Equipements hydro économes dans les parties communes sur la totalité des équipements : 6 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur une partie des équipements : 8 pts Equipements hydro économes dans les parties communes et privatives sur l'ensemble des équipements : 10 pts *Ensemble des équipements : Douche + WC + lavabo * Une partie des équipements: Douche ou lavabo ou WC	
	Déchets	Tri des déchets	Critère de moyen	**Total de 10 points** Non-respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 0 pt Respect de la réglementation concernant le tri des déchets : 2 pts Respect de la réglementation concernant le tri des déchets et valorisation d'une partie des déchets : 4 pts Va au-delà de la règlementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à moins de 50%: 6 pts Va au-delà de la règlementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à plus de 50%: 8 pts Va au-delà de la règlementation concernant le tri des déchets et 100% des déchets sont valorisés : 10 pts	
	Résilience au changement climatique	Le risque d'exposition aux aléas climatiques de l'actif est-il évalué et monitoré ?	Critère de moyen	**Total de 10 points** Analyse d'exposition de base 2030 (adresse) : 2 pts Analyse de vulnérabilité 2030 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques : 4 pts Plan d'action d'adaptation défini suite à une analyse détaillée : 6 pts Plan d'action mis en œuvre OU l'analyse d'exposition ou de vulnérabilité ne révèle aucun risque: 8 pts Démarche complète pour un scénario à 2050 : 10 pts	
			TOTAL ENVIRONNEMENT		Pondération : 50 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les locaux d'activités en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	**Thème ESG**	**Question**	**Type de critère (moyen / résultat)**	**Options de réponse**	
SOCIAL	**Mobilité et déplacements**	Des solutions sont-elles proposées au sein de l'actif pour favoriser les mobilités douces et électriques ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Exemples d'équipements: Casiers, douches, vestiaires... Pour ce qui concerne les équipements ayant une réglementation déjà en place du type les racks à vélo, les bornes de recharge électrique, les vélos électriques et les locaux vélos les solutions proposées doivent aller au-delà de la réglementation **Aucun : 0 point** 1 équipement : 2 pts 2 équipements : 4 pts 3 équipements : 6 pts 4 équipements : 8 pts 5 équipements : 10 pts	
		L'actif se situe-t-il à proximité des nœuds de transports (transports en commun, bornes véhicules électriques et vélo, point de de rassemblement covoiturage, gares et aéroports, infrastructures routières : routes départementales structurantes, routes express et autoroutes) ?	Critère de résultat	**Total sur 10 points** Aucun : 0 points 1 nœud : 2 points 2 nœuds : 4 points 3 nœuds : 6 points 4 nœuds : 8 points 5 nœuds : 10 points	
	Bien être	L'actif est-il équipé de dispositifs (services) favorisant le confort et le bien-être des occupants Service du type RIE, espaces de détente (repos, terrasse, cafeteria, salle de sport, coiffeur, conciergerie, accès espaces verts dans le périmètre du bâtiment	Critère de résultat	**Total sur 10 points** Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services ou plus: 10 pts	
		Confort visuel : Accessibilité à la lumière naturelle	Critère de résultat	**Total sur 10 points** Uniquement des exutoires/lanterneaux (ouverture en toiture) : 2 pts Exutoires/lanterneaux (ouverture en toiture) et fenêtre en plot bureaux (fenêtre entre les bureaux et l'entrepôt) : 5 pts Exutoires/lanterneaux (ouverture en toiture) et fenêtre en plot bureaux (fenêtre entre les bureaux et l'entrepôt) et portes sectionnelles avec fenêtres : 8 pts Exutoires/lanterneaux (ouverture en toiture) et fenêtre en plot bureaux (fenêtre entre les bureaux et l'entrepôt) et portes sectionnelles avec fenêtres ouvertures en façade des zones d'activité : 10 pts	
	Accessibilité	Quel est le niveau d'accessibilité de l'actif pour les personnes en situation de handicap ? Au-delà de la réglementation, certaines actions palliatives (marquage en braille, interphone, accueil 24h/24h, hôte/hôtesse formé à la langue des signes etc.) sont valorisées.	Critère hybride	**RULE BOOK** • Caractérstiques d'accessiblité au sens de l'ESG Assessment: Les exigences locales en matière d'accessibilité sont-elles respectées? Si non, l'immeuble dispose-t-il d'une entrée et d'une circulation intérieure sans obstacle (sans marche)? Si non, l'immeuble dispose-t-il d'un ascenseur accessible en fauteuil roulant? (applicable aux immeubles de plusieurs niveaux) • Construction nouvelle: immeuble considéré comme tel dès qu'il est prêt pour l'installation des locataires	**Total sur 10 points:** Non-respect du code du travail en matière d'aménagements PMR: 0 point Soumis et conforme PMR: 2 points Soumis et conforme PMR + L'actif est accessible à l'un des autres handicaps: 4 points Va a- delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR: 6 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à l'un des autres types d'handicap: 8 points Va au-delà de la réglementation du code du travail en matière d'aménagements PMR + l'actif est accessible à plus de 1 types d'handicap: 10 points	
	Services rendus aux occupants	Quels sont les services accessibles à moins de 5 km .	Critère de résultat	**Résultat - 10 points** (Nombre de services = 1 point par service avec limite de 10 points) Aucun : 0 point 1 service : 2 pts 2 services : 4 pts 3 services : 6 pts 4 services: 8 pts 5 services: 10 pts	**Service ex-situ :** • restauration • commerce • services publics • loisirs • accès aux espaces verts
			TOTAL SOCIAL		Pondération : 30 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les locaux d'activités en exploitation

GRILLE ISR					
Domaine	**Thème ESG**	**Question**	**Type de critère (moyen / résultat)**	**Options de réponse**	
GOUVERNANCE	**Relations avec les parties prenantes**	Des annexes environnementales et des comités verts ont-ils été mis en place au niveau de l'actif ?	Critère de résultat	**Total de 10 points** Annexe environnementale mise en place sur un actif français éligible : 0 pts Annexe environnementale mise en place partiellement sur un actif européen ou Français non éligible : 2 pts Annexe environnementale mise en place sur un actif européen ou Français non éligible : 4 pts Comité vert/ESG est mis en place : 6 pts Un plan d'amélioration a été établi : 8 pts Un plan d'amélioration est suivi : 10 pts	
		Les locataires ont-ils bénéficié d'actions d'engagement de la part du bailleur ?	Critère de résultat	**Total sur 10 Points** 0 action: 0 point 1 action: 5 points 2 actions ou plus: 10 points	
		Une enquête de satisfaction a-t-elle été envoyée aux locataires ? L'enquête doit a minima couvrir les thématiques Thermique - acoustique - luminosité - hydrométrie + sécurité + connectivité	Critère de résultat	**Total de 10 points** Une enquête qualité est réalisée tous les 3 ans Aucune enquête: 0 point Enquête envoyée aux locataires : 2 pts Enquête réalisée et restituée aux locataires : 6 pts Enquête réalisée et un plan d'amélioration est mis en place : 10 pts	
		Part de contrats de prestataires de rang 1 (PM, entreprises travaux, …) incluant des clauses ESG	Critère hybride	**Total de 10 points** Aucune clause n'a été définie : 0 pt Les clauses des contrats ont été rédigées : 2 pt Code of conduct signé par les prestataires : 4 pts Moins de 50% des contrats signés incluent les clauses ESG : 6 pts 100% des contrats PM (si PM sur site) et au moins 50% des contrats signés avec les autres prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 8 pts 100% des contrats signés avec les prestataires de rang 1 incluent les clauses ESG : 10 pts Rang 1: PM + toutes les parties prenantes de rang 1 (En général que le PM)	
			TOTAL SOCIAL		Pondération : 30 %

Méthodologie de notation du Label ISR pour les actifs de camping

Domaine	Thématiques	Critères / Questions	Notation / Options de réponse
ENVIRONNEMENT	EMISSIONS DE GES	Quelles sont les émissions de GES en kgCO2eq/nuité/an ? *	Total sur 10 points ; 10/10 : = 1 < KgCo2eq/nuité/an ; 7,5/10 : 1 <n>2 KgCo2eq/nuité/an ; 5/10 : 2<n>3 KgCo2eq/nuité/an ; 2,5/10 : 3<n>4 KgCo2eq/nuité/an ; 0/10 : 4 > KgCo2eq/nuité/an
		Quelles sont les émissions de GES liées aux fuites de F-Gaz (scope 1) ?	Total de 10 points ; Pas d'information : 0 pt ; 1,5kgCO2eq/m²/an: 2 pts ; 0,4kgCO2eq/m²/an: 5 pts ; 0,05kgCO2eq/m²/an: 8 pts ; Pas de perte identifiée ou absence d'utilisation de F-gaz: 10 pts
	ENERGIE	Quelle est la consommation d'energie/nuité/an ? *	Total sur 10 points ; 10/10 : = < 5 kWh/nuité/an ; 7,5/10 : 5<n>10 kWh/nuité/an ; 5/10 : 10<n>20 kWh/nuité/an ; 2,5/10 : 20<n>30 kWh/nuité/an ; 0/10 : > 30kWh/nuité/an
		Quel est le part de LED sur site ?	Total sur 10 points ; 1 zone : 2 pts ; 2 zones : 4 pts ; 3 zones : 6 pts ; 4 zones : 8 pts ; 5 zones : 10 pts ; 5 zones définies : hébergements - Sanitaires (blocs) - Cheminements Extérieurs (voiries) - infrastructures communes (accueil, restaurant, supermarché) - zone aquatique & terrain activité (terrain de tennis etc) ; Toute la zone doit être en LED pour valider le critère.
		Des systèmes de régulation (détecteur de présence, minuterie, carte nécessaire pour déclencher la lumière) sont installés à l'intérieur comme à l'exterieur pour limiter l'éclairage lorsqu'il n'est pas indispensable ?	Total sur 10 points ; 1 zone : 2 pts ; 2 zones : 4 pts ; 3 zones : 6 pts ; 4 zones : 8 pts ; 5 zones : 10 pts ; 5 zones définies : hébergements - Sanitaires (blocs) - Cheminements Extérieurs (voiries) - infrastructures communes uniquement les zones de passafes (ex : toilettes) - Terrain activité (terrain de tennis etc). La zone aquatique est exclue car pour des raisons de sécurité un éclairage minimum est requis. ; Toute la zone doit bénéficier d'un dispositif de régulation pour valider le critère.
		Est-ce que du comptage divisionnaire est présent sur site ?	Total sur 10 points ; Un seul compteur général : 0 pts ; 2 zones : 5 pts ; 3 zones : 10 pts ; Les 3 zones sont : hébergement, infrastrucutre commune (accueil, resturant, supermarché, etc) et zone aquatique
	BIODIVERSITE	Quel est le niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Total de 10 points ; Calcul du CBS fait : 2 pts ; Un des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalué : 4 pts ; Deux des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 6 pts ; Trois des axes de la grille Biodiversité de SLAM évalués : 8 pts ; Les 4 axes de la grille Biodiversité de SLAM (dont audit écologique) évalués : 10 pts
		Quel est le taux d'avancement du plan d'actions biodiversité ?	Total de 10 points ; Aucune action de biodiversité n'a été intégré au PPAT ; Les actions de biodiversité sont été intégrées au PPAT : 4 pts ; Moins de 50% des actions ont été réalisées : 6 pts ; Entre 50 et 75 % de biodiversité des actions ont été réalisées: 7 pts ; Plus de 75% des actions " des actions ont été réalisées: 8 pts ; 100% : des actions
		Quel est le taux de non végétalisation de la parcelle ? (PAI)	Total de 10 points ; Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale de la parcelle - calcul fait ? ; Non - 0 pt ; Oui - 5 pts ; progression N/N-1 - 10 pts
	ENR	De quelle manière l'actif intègre t-il les ENR ?	Total de 10 points ; Pas d'alimentation ou production d'ENR : 0 Point ; Souscription contrat énergie vert par l'exploitant: 2 points ; production in situ < 50% : 4 Points ; Souscription contrat énergie vert par l'exploitant+ Production in-situ (Solaire/éolien) < 50%: 6 Points ; production in situ > à 50% de la consommation : 8 pts ; Production in-situ- supèrieur à la consommation de l'actif: 10 points
	GESTION DE L'EAU	Un suivi des consommations est-il fait au niveau de l'actif ?	Total sur 10 points ; Pas de suivi des consommations en eau: 0 pts ; Relevé sur factures / rapport de l'exploitant annuel : 2 pts ; Relevé sur factures / rapport de l'exploitant mensuel : 4 pts ; Suivi des consommations automatisé: 6 pts ; Analyse des consommations (déterminer une année de référence et comparer les résultats): 8 pts ; Analyse des consommations et mise en place d'un plan d'action pour réduire les consos : 10 pts
		L'actif contient -il des équipements favorisant la réduction de la consommation d'eau ?	Total sur 10 points ; 2 équipements : 2 pts ; 4 équipements : 5 pts ; 6 équipements : 8 pts ; 8 équipements : 10 pts ; Les équipements valorisables pour préserver les ressources en eau sont : ; - Système d'arrosage économe (type goutte à goutte) ; ; -Il y a un compteur divisionnel par secteur; ; -L'eau de pluie est récupérée pour l'arrosage; ; - eau grise récupérée pour l'alimentation des WC's ; -Au moins 75% des robinets ont un débit inférieur à 6 L/min; ; - Au moins 75 % des douches ont un débit inférieur à 8 L/min; ; - Au moins 75% WC double chasse 3/6L;. ; - Détecteur automatique des fuites d'eau;
	DECHETS	Tri des déchets	Total sur 10 points ; Non repect de la réglementation conçernant le tri des déchets 0 point ; Respect de la réglementation conçernant le tri des déchets de façon commune (verre, papie/carton, ordure ménagère)2 points ; Respect de la réglementation conçernant le tri des déchets de façon commune et au sein des hébergements (ordure menagere et carton/plastique) 5 points ; Respect de la réglementation conçernant le tri des déchets de façon commune et au sein des hébergement (ordure menagere et carton/plastique), et l'établissement collecte les déchets organiques (restaurant) 7 points ; Respect de la réglementation conçernant le tri des déchets de façon commune et au sein des hébergement (ordure menagere et carton/plastique), et l'établissement collecte les déchets organiques (restaurant et de façon commune) 10 points
	RESILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Le risque d'exposition aux aléas climatiques de l'actif est-il évalué et monitoré ?	Total sur 10 points ; Analyse d'exposition de base 2050 (adresse) : 2 pts ; Analyse de vulnérabilité 2050 pour un actif avec un risque élevé sur l'un des facteurs de risques : 4 pts ; Plan d'action d'adaptation défini suite à une analyse détaillée : 6 pts ; Plan d'action mis en œuvre OU l'analyse d'exposition ou de vulnérabilité ne révèle aucun risque: 8 pts ; Démarche complète pour un scénario à 2050 : 10 pts

Méthodologie de notation du Label ISR pour les actifs de camping

Domaine	Thématiques	Critères / Questions	Notation / Options de réponse
SOCIAL	**Mobilité**	Quel est le nombre de solutions de transport alternatives à l'autosolisme sur site ? ;	Total sur 10 points ; Aucun : 0 point ; 1 équipement : 2 pts ; 2 équipement : 4 pts ; 3 équipement : 6 pts ; 4 équipement : 8 pts ; 5 équipement : 10 pts
		Proximité réseau de bus ou gare SNCF à moins de 30Km ? *	Total sur 10 points ; 0 ligne: 0 pts ; BUS ou Train : 5 pts ; les deux : 10 pts
	Bien être	L'actif est-il équipé de dispositifs (services) favorisant le confort et le bien-être des utilisateur finaux : ; espace aquatique ; restaurant / bar / boulangerie ; supérette / épicerie ; terrains de sport : tennis, foot, padel ; club enfant/ ado ; coiffeur / espace beauté- bien être ; Centre médical	Total sur 10 points ; Aucun : 0 point ; 1 service : 2 pts ; 2 services : 4 pts ; 3 services : 6 pts ; 4 services: 8 pts ; Au moins 5 services ; : 10 pts
	ACCESSIBILITE	Quel est le niveau d'accessibilité de l'actif pour les personnes en situation de handicap ? ; Au delà de la réglementation, certaines actions palliatives (marquage en braille, interphone, accueil 24h/24h, hôte/hôtesse formé à la langue des signes etc.) sont valorisées.	RULE BOOK ; - Caractérstiques d'accessiblité au sens de l'ESG Assessment: Les exigences locales en matière d'accessibilité sont-elles respectées? ; Si non, l'immeuble dispose-t-il d'une entrée et d'une circulation intérieure sans obstacle (sans marche)? ; Si non, l'immeuble dispoe-t-il d'un ascenseur accessible enfauteuil roulant? (applicable aux immeublesde plusieurs niveaux) ; - construction nouvelle: immeuble considéré comme tel dès qu'il est prêt pour l'installation des locataires ; Total sur 10 points: ; Non-respect de la réglementation en vigueur pour les ERP et IOP: 0 point ; Soumis et conforme PMR: 6 points ; Va au-delà de la réglementation en matière d'aménagement PMR : 8 points ; Va au-delà de la réglementation en matière d'aménagement PMR + l'actif est accessible à au moins un autre type de handicap : 10 points
	SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS	Est-ce que les utilisateurs finaux sont sensibilisés aux enjeux ESG ?	Total sur 10 points ; Livret d'accueil inclut un guide pratique sur les écogestes : 2 pts ; Livret d'accueil inclut un guide pratique sur les écogestes et des écritaux et sensibilisation sont présents dans toutes les zones (biodiversité, blocs sanitaires, tri des déchets etc) : 6 pts ; Livret d'accueil incluent un guide pratique sur les écogestes et des écritaux et sensibilisation sont présents dans toutes les zones (biodiversité, blocs sanitaires, tri des déchets etc) et des animations / activités activité intègrent les enjeux du Développement durable : 10 pts ; Types de sensibilisations : livret d'accueil - dans chaque zone (accueil, piscine, sanitaire, restaurant, biodivesité, hébegement) - activité et animations en lien avec les enjeux ESG

Méthodologie de notation du Label ISR pour les actifs de camping

Domaine	Thématiques	Critères / Questions	Notation / Options de réponse
GOUVERNANCE	**CERTIFICATIONS et LABELS**	L'actif a-t-il obtenu des certifications ?	Total sur 10 points ; Absence de certification : 0 pts ; 1 certification : 5 pts ; Plusieurs certifications : 10 pts ; Certifications valorisables : Clef Verte, EU eco label, Quailté Tourisme, Camping Qualité
		Des annexes environnementales et des comités verts ont-ils été mis en place au niveau de l'actif ?	Total sur 10 points ; Annexe environnementale mise en place sur un actif français élligible et pas de comité vert mis en place : 0 pts ; Annexe environnementale mise en place partiellement sur un actif européen ou Français non élligible et pas de comité vert mis en place : 2 pts ; Annexe environnementale mise en place sur un actif européen ou Français non élligible et pas de comiét vert mis en place : 4 pts ; Annexe environnementale mise en place sur un actif européen ou Français non élligible et comité vert/ESG est mis en place : 6 pts ; Annexe environnementale mise en place sur un actif européen ou Français non élligible et comité vert/ESG est mis en place et un plan d'amélioration a été établi : 8 pts ; Annexe environnementale mise en place sur un actif européen ou Français non élligible et comité vert/ESG est mis en place et un plan d'amélioration est suivi : 10 pts
	RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	Est-ce que l'exploitant a développé une démarche RSE ?	Total sur 10 points ; Pas de démarhce RSE : 0 pts ; L'exploitant dispose d'une politiqe RSE / egagement RSE publique : 3 pts ; L'exploitant dispose d'une politiqe RSE / egagement RSE publique et d'une politique d'achat responsable : 6 pts L'exploitant dispose d'une politiqe RSE / egagement RSE publique et d'une politique d'achat responsable dont le bilan est publié chaque année : 10 pts
		Quel est le niveau de satisfaction client ?	Total sur 10 points . ; Moyenne entre 0 et 2 exclu : 0 pts Moyenne entre 2 et 4 exclu : 2 pts ; Moyenne entre 4 et 6 exclu : 4 pts ; Moyenne entre 6 et 8 exclu : 6 pts ; Moyenne entre 8 et 10 exclu : 8 pts ; Moyenne entre 8 et 10 exclu et une évaluation extrene de la satisfaction client a été réalisée : 10 pts ; La satisfaction se mesure en faisant la moyenne des notes attribuées sur Google et Camping.com et rapporté sur 10
		Part de contrats de prestataires de rang 1 (PM, entreprises travaux, …) incluant des clauses ESG *	Total sur 10 points ; Aucune clause n'a été définie : 0 pt ; Code de conduite signé par les prestataires : 4 pts ; Les contrats des prestataires d'exploitation de rang 1 de l'actif sous responsabilité du propriétaire intègrent une clause ESG : 8 pts ; L'ensemble des contrats des prestataires d'exploitation de l'actif sous responsabilité du propriétaire intègrent une clause ESG ; OU La clause ESG avec le PM externe/interne exige l'obligation d'intégrer dans les contrats d'exploitation d'une clause ESG: 10 pts ; Rang 1: pour les actifs de camping, la seule partie prenante est l'exploitant

SwissLife
Asset Managers

Nous permettons à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix.

Le présent rapport porte sur la période de reporting du 01.01.2025 au 31.12.2025 et a été préparé conformément aux dispositions réglementaires et aux standards de marché applicables au moment de sa publication. Il n'a pas été mis à jour afin de tenir compte des évolutions réglementaires intervenues postérieurement, notamment des exigences issues de la Directive EmpCo.

Impression en novembre 2026

Crédits photos : Swiss Life Asset Managers France

Swiss Life Asset Managers France
Siège social
Tour La Marseillaise
2 bis, boulevard Euroméditérranée
CS 50575
13236 Marseille cedex 02
Tel : +33 (0)4 91 16 60 10
122, rue La Boétoe
75008 Paris
Tél : (0)1 40 15 16 07
https://fr.swisslife-am.com/
service.client.realestate@swisslife-am.com

Swiss Life Asset Managers France - Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance - Capital de 671 167 € - Agrément AMF n°GP 07000055 - 499 320 059 RCS Marseille - APE 6630Z carte professionnelle Gestion Immobilière G et Transactions immobilières T » n° CPI 1310 2017 000 018 195 délivrée par la CCI de Marseille-Provence le 11 avril 2020 et bénéficiaire d'une garantie financière accordée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche, Tour Kupka B TSA39999, 92919 la Défense Cedex