

*Nous permettons à chacun de
vivre selon ses propres choix.*

Swiss Life Asset Managers France
Siège social
Tour La Marseillaise
2 bis, boulevard Euroméditerranée
CS 50575
13236 Marseille cedex 02
Tél : +33 (0)4 91 16 60 10
153, rue Saint Honoré
75001 Paris
Tél : (0)1 40 15 16 07
[https://fr.swisslife-am.com/
service-client.RE.FR@swisslife-am.com](https://fr.swisslife-am.com/service-client.RE.FR@swisslife-am.com)

Conseil éditorial et mise en page : Agence SlidePro
Crédits photos : Swiss Life Asset Managers France

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

Rapport Extra Financier 2022

Basé sur l'exercice 2022

ESG PIERRE CAPITALE



Edito



Frédéric BÔL

Président du Directoire,

Swiss Life Asset Managers France

Mot du président

En 2022 nous avons poursuivi les chantiers engagés en 2021 conformément aux objectifs que nous nous étions fixés.

Nous comptons ainsi 9 Labels ISR dans nos encours gérés avec deux fonds supplémentaires labellisés en 2022.

Nous avons également poursuivi notre démarche de décarbonation des portefeuilles avec la construction de courbes énergie carbone sur les actifs et les fonds qui permettront l'élaboration de plans d'actions en 2023.

Enfin nous avons initié une démarche

ambitieuse en matière de biodiversité qui devrait être finalisée en 2023 et qui permettra là aussi de mener des actions concrètes pour favoriser le développement du vivant chaque fois que cela est possible.

Un autre enjeu pour 2023 sera de consolider notre écosystème de data, question centrale dans nos stratégies ESG, qui a déjà conduit au renforcement de notre partenariat avec Deepki.

Ce qu'il faut retenir surtout de cette année c'est l'engagement de toutes nos équipes et de nos investisseurs pour pouvoir, ensemble, apporter notre contribution à l'immobilier de demain.



Julien Guillemet

Directeur Adjoint,

Responsable de la Gestion des Fonds Grand Public

Mot du gérant

La SCPI ESG Pierre Capitale, depuis sa création en 2017, emploie ses efforts à investir dans un patrimoine immobilier diversifié présentant des qualités intrinsèques adaptées à la demande locative des secteurs qu'elle occupe, afin de construire un patrimoine solide qui soutient un immobilier plus durable et adapté aux enjeux sociétaux de demain.

En dépit d'un contexte macro-économique difficile du fait notamment d'une inflation élevée ayant contraint les principales banques centrales à resserrer rapidement leurs politiques monétaires avec une hausse de leurs taux directeurs d'une ampleur inédite, la SCPI ESG Pierre Capitale illustre la pertinence de sa stratégie en 2022 en signant la meilleure performance depuis sa création avec un taux de distribution de 5,05 %. En complément, le prix de la part a également été revalorisé de 1 % sur l'année 2022, permettant à la SCPI de reverser aux actionnaires une partie de sa création de valeur.

À fin décembre 2022, les valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI affichent un recul très maîtrisé compte tenu du contexte à - 1,83 % par rapport à 2021, en intégrant l'acquisition réalisée en cours de période. Cette résilience de la valeur des actifs témoigne de l'engagement conjoint des équipes acquisitions et de gestion d'actifs, qui ont permis d'une part une plus grande diversification sectorielle avec l'acquisition d'un camping en cours d'année, et d'autre part d'afficher un taux d'occupation physique en augmentation sur l'année à 99,24 % contre 98,81 % en 2021 grâce à la relocation rapide des surfaces vacantes.

Sur l'année 2023, la stratégie sera articulée autour du déploiement de la collecte dans les secteurs du bureau, de la logistique de proximité et de l'hôtellerie, qui devraient bénéficier de points d'entrée attractifs tout en résistant au contexte macro économique global.



Sommaire

PART

01.

Présentation du fonds

Chiffres clés	4
Actualité du fonds	5
Localisation des actifs	6

PART

02.

Notre démarche ISR

Le label ISR	7
Présentation des indicateurs	8

PART

03.

Présentation des actifs

Classement	12
Présentation des actifs	13

PART

04.

Annexes

Méthodologie de notation	18
Cartographie climat	21
Biodiversité	22

Nos engagements ESG

Un engagement initié dès 2009

Une conviction ESG forte depuis 14 ans : l'intégration proactive de facteurs ESG pertinents dans le processus d'investissement pour améliorer la performance ESG de nos actifs mais surtout assurer la visibilité des rendements.



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 de nos actifs.

02 Une vision incrémentale

Notre stratégie ne vise pas à acquérir les actifs les mieux notés ou labellisés. Nous cherchons à faire avancer l'ensemble de nos portefeuilles en cours de détention.

03 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.

04 Une ambition partagée

Nos équipes sont impliquées à tous les niveaux de la Société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable.

Une des clefs de la démarche ESG pour l'immobilier est la capacité à obtenir des données pertinentes 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 :

- **Deepki** : un outil de collecte, d'analyse et de suivi des données des consommations de fluides (eau et énergie) et des émissions carbone de nos actifs. Il a pour objectif de permettre d'identifier des leviers de réduction de notre empreinte environnementale, de réduire les consommations du parc d'actifs et de répondre à nos contraintes réglementaires et incitatives
- **Cartographie climat**: mise en place d'une mission d'analyse de l'exposition au risque climat de nos immeubles sous gestion pour identifier les actifs les plus exposés à 6 aléas climatiques.
- **Trajectoire climat** : développement d'un outil 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).
- **OneTrack** : une plateforme qui permet de regrouper en un seul point toutes les données ESG des actifs et de consolider de manière maîtrisée et efficace des données et scores ESG. Elle permet de les tracer, minimiser les risques d'erreur et offre la possibilité de visualiser les progrès réalisés – à différentes échelles (actifs, fonds) – en matière de démarche ESG
- **Diagnostic biodiversité**: mise en place d'une mission d'identification et de préservation de la biodiversité de notre patrimoine et définition de plans d'action à mettre en place au niveau de chaque immeubles.

Une équipe ESG engagée

Notre démarche de développement durable se veut pragmatique, dotée de sens et parfaitement alignée avec notre ADN assurantiel.

- Une équipe dédiée à l'ESG de nos activités immobilières qui a été renforcée en 2022 pour compter aujourd'hui 4 personnes.
- L'implication de nos 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.
- L'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.

Pour en savoir plus sur notre stratégie RSE

Rapport RSE

Rapport sur l'Investissement Responsable

Chiffres clés

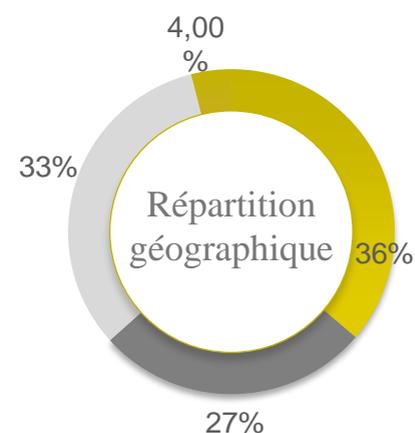
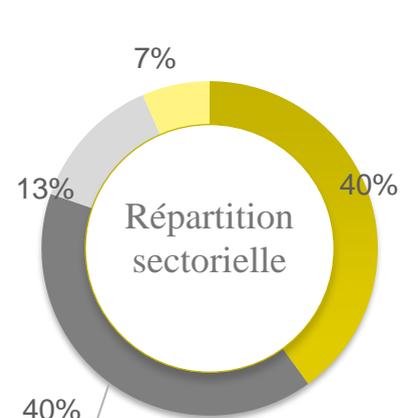
Pierre Capitale en bref

Stratégie dominante du fonds	Best in progress
Zone géographique	Europe
Nombre d'actifs	10
Typologies d'actifs	Bureaux / Hôtel / Commerces
Principaux locataires (en m ²)	
Top 3	Idemia 17% Body&Soul 15% Achat Hotel 15%
Surface totale (en m ²)	45 195 m ²
Patrimoine du fonds couvert par l'analyse de critères ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernance)	100%



Répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2022 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



- Bureaux
- Hôtels
- Education
- Commerces

- Paris
- Île-de-France
- Régions
- Allemagne

Présentation du fonds

La SCPI Pierre Capitale a vocation à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise, principalement de bureaux, hôtels, commerces et services. Le patrimoine sera diversifié géographiquement avec une répartition équilibrée entre la France et l'Europe, notamment l'Allemagne.

La prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) induits par le label ISR permet de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la SCPI, et par là, de contribuer activement à une démarche qui s'inscrit dans le Développement Durable.

Cette démarche ESG est une démarche dite « Best in progress », elle vise l'amélioration globale de la note ESG de la SCPI, par :

- le maintien *a minima* de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs qui étaient initialement au-dessus de l'évaluation ESG minimale de la SCPI;
- l'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs qui étaient initialement sous l'évaluation ESG minimale.

Actualité du fonds

Faits marquants 2022



Bien que sortie de la crise du COVID 19, l'année 2022 a été exigeante et dynamique: l'éventuelle escalade de la guerre en Ukraine et la probabilité d'une pénurie d'électricité a engendré des incertitudes politico-économique.

Le marché immobilier se caractérise par deux évolutions: construire devient plus cher et les rendements devient de moins en moins attrayants pour les investisseurs. C'est dans ce contexte que nous continuons de développer notre stratégie ISR et répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain :

maintien de nos labélisations ISR, plans d'actions énergétiques et de décarbonisation, stratégie biodiversité et sociale.

De plus, dans le cadre de notre collecte de données, nous réalisons une analyse de cohérence annuellement pour favoriser l'utilisation de données de qualité. Ainsi, nous nous efforçons tout au long de l'année de fiabiliser la qualification des bâtiment afin d'exclure toutes données anormalement basses.



Fabrice LOMBARDO,
Head Real Estate,
Swiss Life Asset Managers France

L'année 2022 a marqué un tournant sur les marchés immobiliers avec une inflation très présente et le début des premières baisses de valorisation. Dans ce contexte, notre stratégie visant à acquérir des immeubles situés à des emplacements de qualité, en phase avec leur usage, et à valoriser tant leur potentiel immobilier que leur profil ESG doit rester au cœur de notre stratégie.

Faits marquants de l'année

Construction / Rénovation passée en cours

LE SÉMAPHORE - IVRY-SUR-SEINE : a subi une restructuration (fin T3 2020)
OSNY - Idemia : Rénovation sur certains équipements techniques pour optimiser les consommations énergétiques. .

Acquisition / cession d'actifs

CAMPING OREE DE L'OCEAN - LANDEVIELLE : acquis en juin 2022

Certifications visée

Obtenir certification HQE et BREEAM sur Osny

Livraisons d'actifs

Aucune livraison réalisée

Localisation des actifs

A Paris, Ile de France, Province...

Et en région munichoise...

1

5 Dareau



5 rue Dareau 75014 Paris

Bureaux

2

7 Dareau



7 rue Dareau 75014 Paris

Commerces

3

Lourcine



30 villa Lourcine 75014 Paris

Bureaux

9

Perchtinger



Perchtinger Strasse 3 81379 Munich

Hôtel

10

Brunnthal



Eugen-Sänger-Ring 5 85649 Brunnthal

Service

4

Reculettes



14 rue des Reculettes 75013 Paris

Bureaux

5

Osny



18 chaussée Jules César 95520 Osny

Divers

6

Zest



39-41 Maurice Thorez 75013 Paris

Bureaux

7

Croix Blanche



10 av de l'Hurepoix 91700 Sainte Geneviève des Bois

Commerces

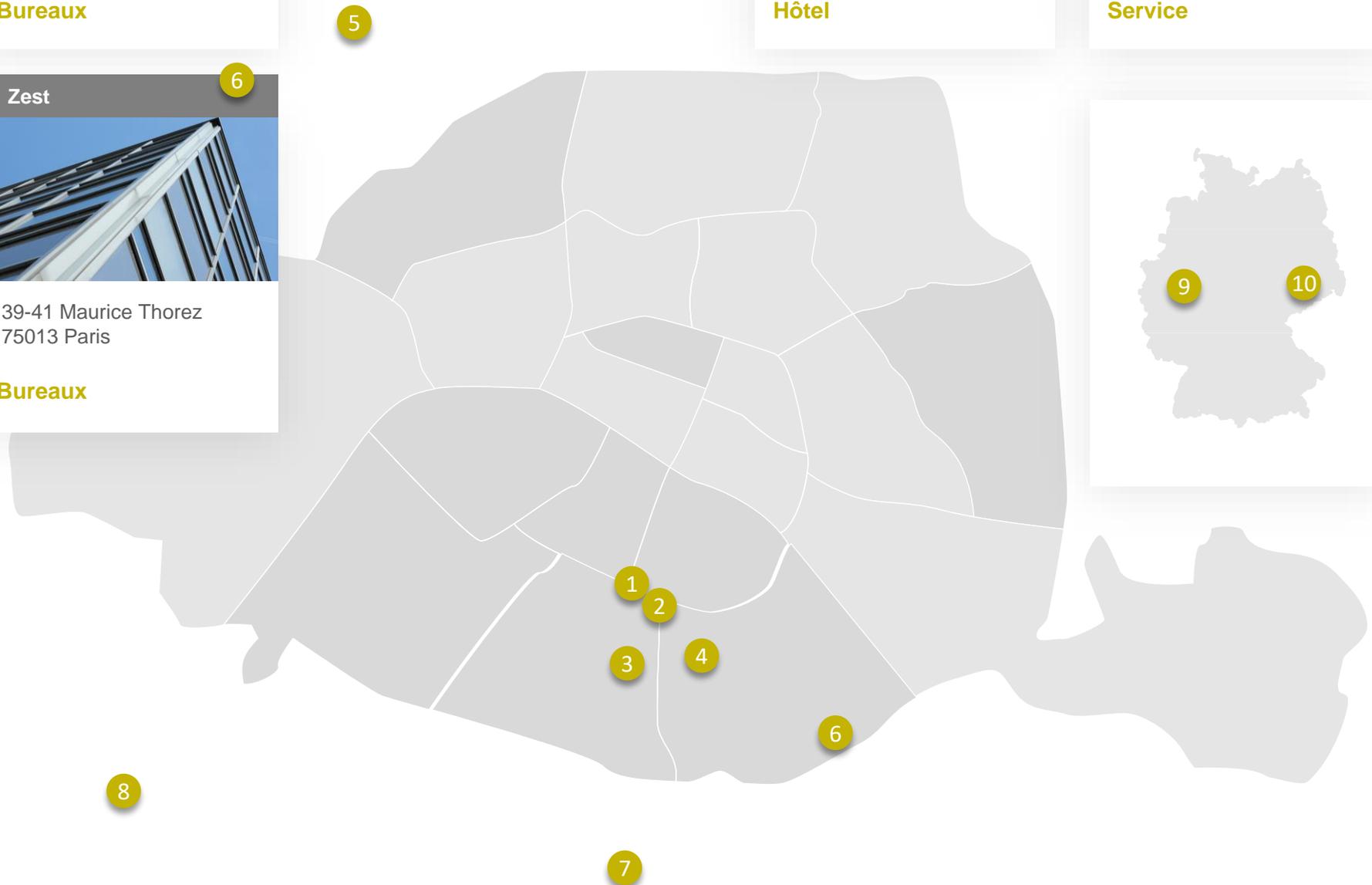
8

Landevieille



Rue du Capitaine Mazonod, 85220 Landevieille

Hébergement



Le Label ISR

pour la SCPI Pierre Capitale



La note seuil de la SCPI Pierre Capitale s'inscrit dans une volonté de refléter l'équilibre recherché au niveau du fonds sur la performance globale des différents actifs (vision multi-dimensionnelle) ; en intégrant des marges et axes de progression sur l'ensemble des domaines ESG tels que la biodiversité, la mobilité, les déchets mais aussi la résilience au changement climatique, la prise en considération du bien-être et des besoins des usagers ou la gouvernance.

Une approche conservatrice a été retenue pour déterminer le système de notation afin de se situer au-dessus des standards actuels. Dès lors, la progression de 15 points visée à horizon 3 ans repose sur un plan d'actions ambitieux sur chacun des piliers ESG.

La SCPI Pierre Capitale applique une approche « Best in progress »

Système de notation / Détermination d'une note ESG minimale pour le fonds

Pas de note minimale pour les actifs détenus
Mais le portefeuille est construit et géré de manière à répondre aux contraintes suivantes

- 1 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.
- 2 L'ensemble des actifs dont la note est inférieure à la note seuil du fonds dispose d'un plan d'amélioration à 3 ans.
- 3 Mise en œuvre et suivi des plans d'amélioration par les équipes de Swiss Life Asset Managers France.

La sélection des investissements et la gestion des actifs est le résultat d'une analyse visant à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SCPI. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion et selon la méthodologie présentée ci-après.

Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG pour le label ISR

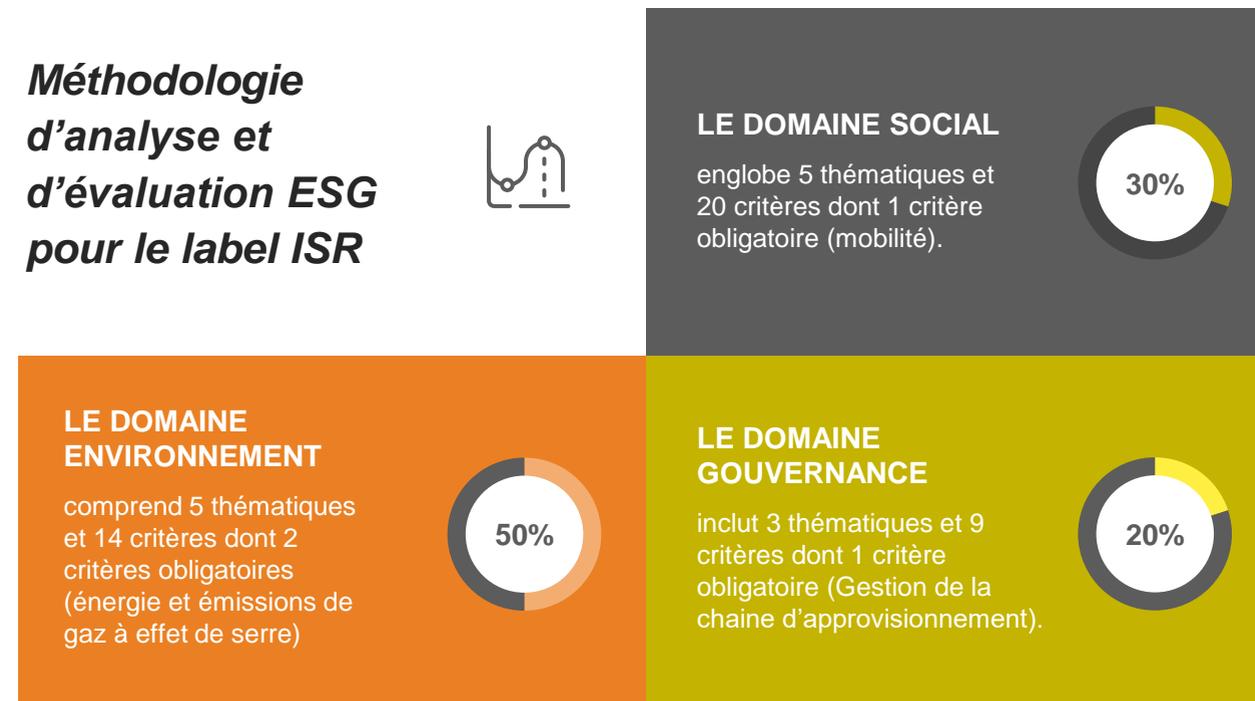
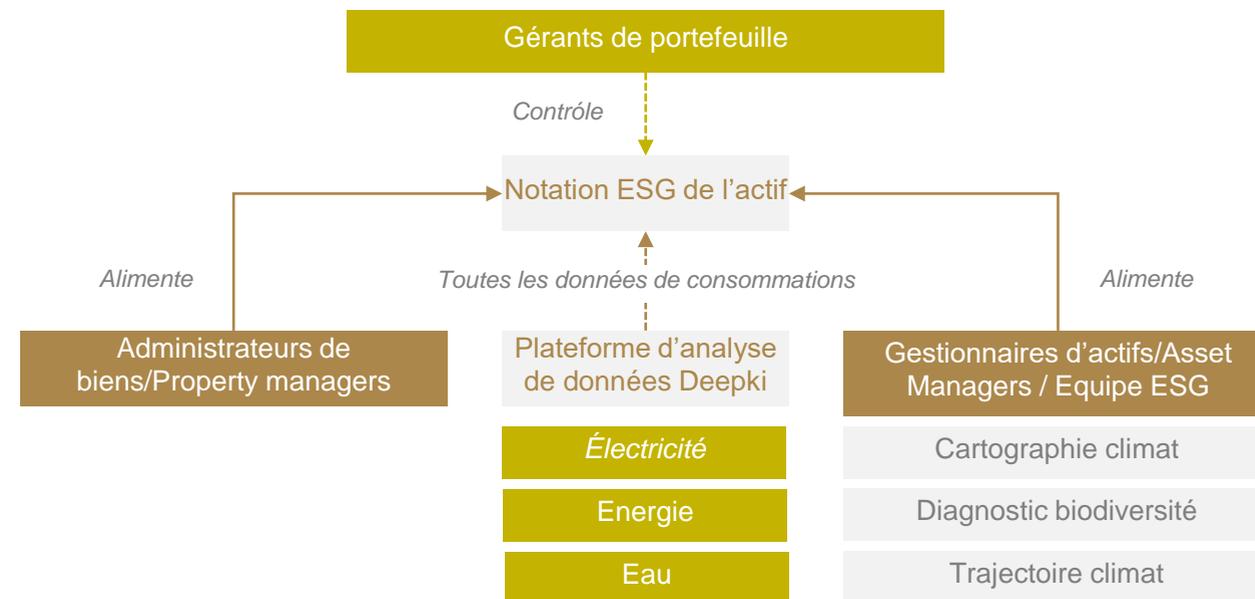


Schéma de synthèse de notre système de collecte de données ESG



Présentation des 9 indicateurs réglementaires du label ISR

Swiss Life Asset Managers France à travers l'évaluation de ses actifs, suit plus de 40 critères E (Environnement), S (Social) et G (Gouvernance).

Pour répondre aux exigences du Label ISR, 9 critères sont présentés ci-dessous : 4 sont obligatoires pour l'obtention du label et les 5 autres ont été sélectionnés car ils sont les plus représentatifs de la stratégie du fonds.

01

ENERGIE

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

02

CARBONE

Suivre et maîtriser l'impact carbone du bâtiment lié à l'exploitation. La thématique Carbone compte des critères mesurant la performance climat d'un actif au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimée en kgCO₂eq/m²/an) et aux fuites frigorigènes (exprimées en kgCO₂eq de perte/m²/an)

03

BIODIVERSITE

Evaluer la biodiversité locale à travers la réalisation de pré-diagnostic écologiques sur les 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

04

SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS

Veiller à la proximité des services est un enjeu majeur du fonds. Dès la phase de l'acquisition, il est étudié la proximité aux services suivants : les Services de restauration, de bien-être et de proximité

Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre.

05

MOBILITE – Distance des transports en commun

La thématique Mobilité est composée de critères traitant l'accessibilité de l'actif en transports en commun et les autres solutions de transports alternatifs à l'autosolisme (incluant les dispositifs de stockage de vélo) ainsi que les solutions permettant le déploiement de l'électromobilité autour et au sein de l'actif.

Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 60% devront être situés à moins de 500m des transports en commun.

06

SANTE ET BIEN ÊTRE

Veiller à la qualité de l'air dans les actifs. Contrôle annuel de la qualité de l'air d'au moins 50% des immeubles de bureaux, d'ici 2025.

07

RESILIENCE

Evaluer le niveau d'exposition de l'actif au risque climatique.

95% du portefeuille des actifs sous gestion (AuM) éligibles couvert par une évaluation du risque climatique d'ici fin 2024

08

PARTIES PRENANTES

Mobiliser les parties prenantes dans notre gestion responsable des actifs immobiliers via un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires. 35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction entre 2022 et 2024

09

MANAGEMENT DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Mobiliser les parties prenantes dans notre gestion responsable des actifs immobiliers . 80% des contrats de fournisseurs directs signés à compter de début 2023 couvrent les droits humains de manière satisfaisante (via le Code de bonne conduite des fournisseurs, une clause dédiée, ou le Kit de sensibilisation)

Suivi des Indicateurs

01

ENERGIE

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergement	Locaux d'activités et mixtes
Consommations moyennes d'énergie finale en kWh/m ² /an	157,3	172,3	176	146,2	136,2

Mode de calcul

Consommation d'énergie au m² périmètre immeuble et périmètre fonds

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. Grâce à ces données de consommations, les équipes internes sont en mesure d'identifier différents leviers de réduction de la consommation énergétique, de mettre en place des plans d'actions visant à réduire les consommations du parc d'actifs (réalisation d'audits énergétiques, remplacement d'équipements, paramétrage des éclairages, par exemple) mais aussi de répondre aux contraintes réglementaires et incitatives

02

CARBONE

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergement	Locaux d'activités et mixtes
Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) kgCO ₂ /m ² /an	15,2	9,8	10	21,7	7,8

Mode de calcul

Emission de CO₂ / m² / an périmètre immeuble et périmètre fonds

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™.

03

BIODIVERSITÉ

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergement	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la biodiversité	89%	100%	72%	79%	100%

Mode de calcul

Nombre d'immeubles certifiés ayant réalisé un prédiagnostic sur la biodiversité

Commentaire global

Swiss Life Asset Managers France a mis en place une stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers tenant compte de l'impact de ses activités sur la diversité biologique. La mesure du Coefficient de Biotope Surfaccique de l'actif (CBS) identifie le potentiel écologique des actifs et les priorise. Coefficient compris entre 0 et 1, le CBS décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Pour les actifs identifiés comme « à fort potentiel écologique », des audits biodiversité seront menés suivis de plans d'action.

Suivi des Indicateurs

04

SERVICES AUX OCCUPANTS

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergement	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	100%	100%	100%	100%	100%

Mode de calcul

Recensement du nombre de stations de bus, tram, métro, RER, trains de région (TER) dans un rayon de 500m autour de l'actif.

Commentaire global

SLAM France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. Ainsi, l'accès aux services est un critère déterminant lors de la sélection des actifs.

05

MOBILITÉ

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergement	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	89%	100%	72%	79%	100%

Mode de calcul

Recensement du nombre de stations de bus, tram, métro, RER, trains de région (TER) dans un rayon de 500m autour de l'actif.

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.

06

SANTÉ & BIEN-ÊTRE

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergement	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	0%	0%	0%	0%	0%

Mode de calcul

Recensement du nombre de contrôles de la qualité de l'air effectués chaque année pour chaque actif.

Commentaire global

SLAM France s'engage pour le bien être des usagers des ses immeubles. Ces contrôles de la qualité de l'air et entretien des filtres seront mis en place dans les 3 ans.

Suivi des Indicateurs

07

RÉSILIENCE ET CARTOGRAPHIE CLIMAT

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergement	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	96%	100%	100%	79%	100%

Mode de calcul

Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires

Commentaire global

Pour toutes ses nouvelles acquisitions, SLAM France réalise une étude de l'exposition et de la vulnérabilité aux aléas climatiques grâce à des outils spécifiques (MSCI, des prestataires Géo-risque) accompagnée d'un plan d'action et d'atténuation si nécessaire. Pour les actifs déjà détenus, SLAM France a lancé, depuis 2018, une cartographie de l'exposition climatique de ses actifs et mène depuis 2022 une analyse de la vulnérabilité (cf annexe).

08

PARTIES PRENANTES

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergement	Locaux d'activités et mixtes
Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	16%	0%	0%	79%	0%

Mode de calcul

Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires

Commentaire global

Swiss Life Asset Managers France s'engage à mettre en place des questionnaires auprès des usagers dans les 3 prochaines années et que ceux-ci soient adaptés à chaque type d'actif. L'objectif est de réaliser ce questionnaire annuellement puis d'améliorer le nombre de personnes répondant à ce questionnaire afin d'avoir une vue la plus complète possible des usages de l'actifs et des besoins des usagers. Un suivi sera fait sur le nombre de répondants.

09

MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR

	Pour le fonds	Pour les bureaux	Pour les commerces	Pour les hébergement	Locaux d'activités et mixtes
Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	71%	100%	48%	79%	100%

Mode de calcul

Un ratio est établi prenant en compte le nombre de prestataires et fournisseurs disposant d'une clause ESG dans leur contrat et l'ensemble des prestataires et fournisseurs intervenant dans l'immeuble;

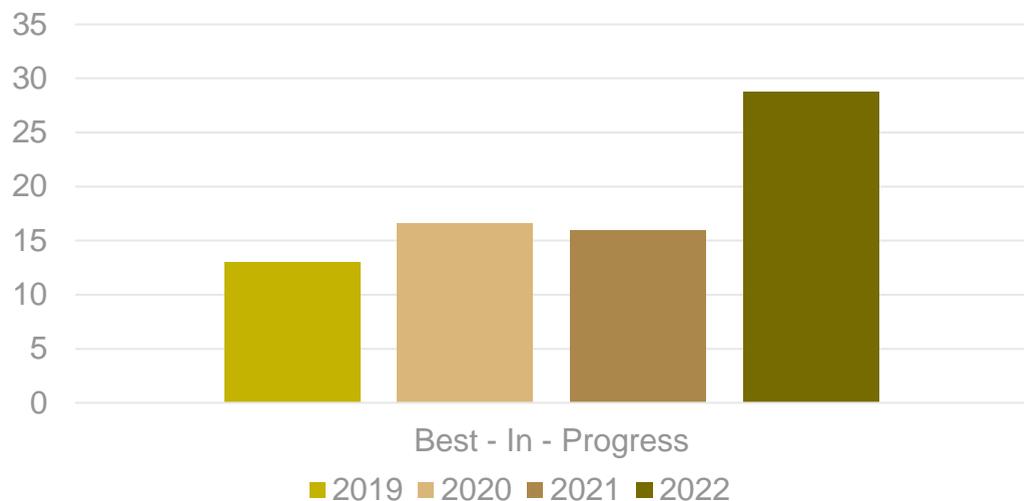
Commentaire global

Swiss Life Asset Managers France a mis en place une charte environnementale travaux et chantiers verts à destination des prestataires. Cette charte représente un référentiel pour nos prestataires. Les sociétés partenaires et les prestataires s'engagent à proscrire des matériaux organiques volatils, lutter contre le travail informel, sécuriser les ouvriers et utilisateurs du bâtiment, pour ne citer que quelques actions.

Classement

L'analyse de la grille ISR des différents actifs de la SCPI Pierre Capitale combinée à leur trajectoire d'évolution sur une période de 3 ans a ainsi permis d'identifier une note seuil de 24/100. Cette note ne reflète pas la qualité du portefeuille en matière d'ISR mais est un point de départ fixé avec le certificateur dans une démarche d'amélioration et de sensibilisation auprès de toutes les parties prenantes.

Evolution de la note ISR de la poche Best – in progress depuis 2019



Résultat de la première notation d'un actif Best-in-Class (Camping Oree De L'ocean - Landevielle)

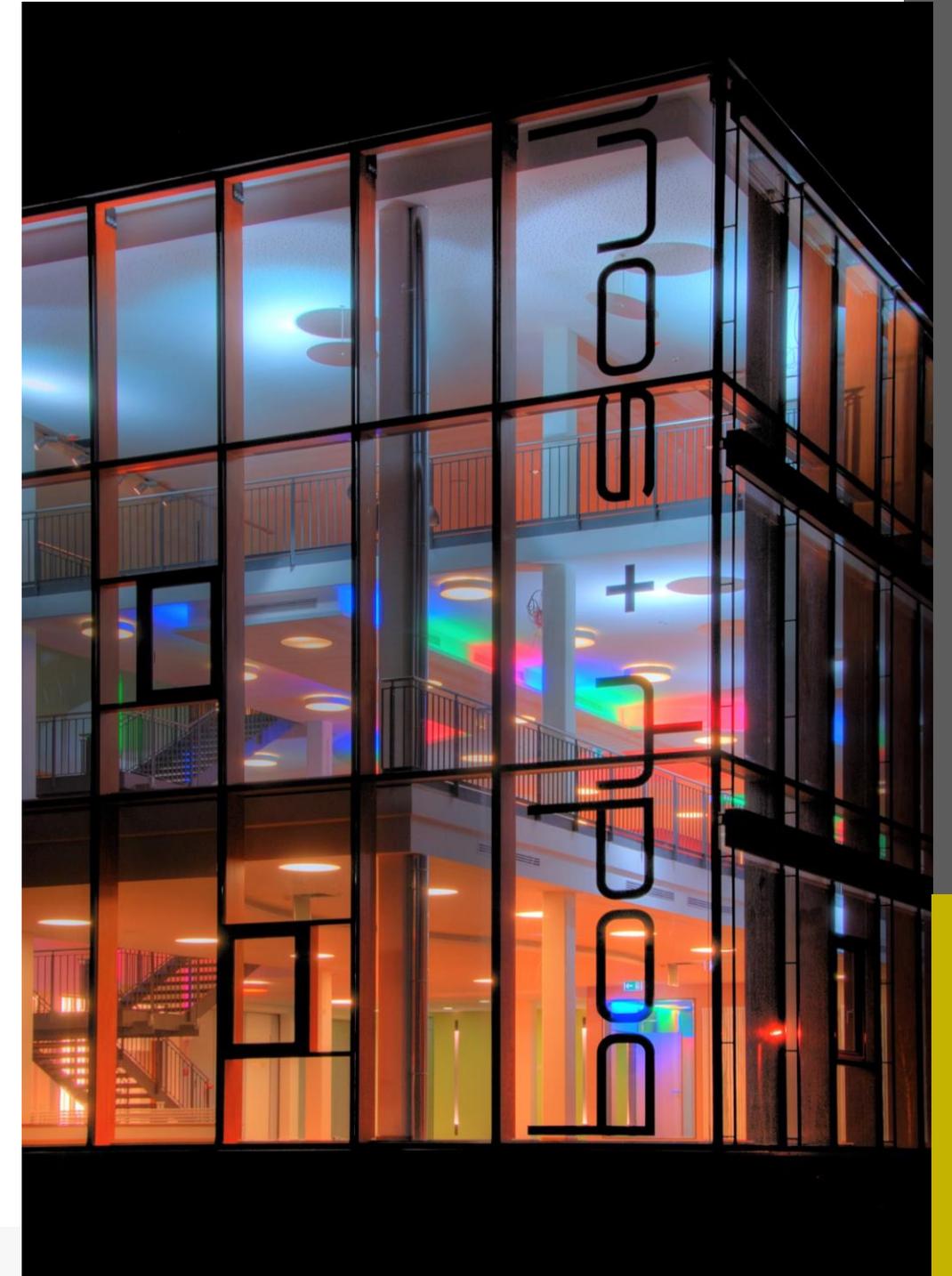
50,1 Best-in Class

Classement des actifs en exploitation du fonds

	Label ISR 2022	Label ISR 2021	Label ISR 2020	Label ISR 2019	Typologie
Landevielle	50	NA	NA	NA	Commerces
5 Dareau ▲	40	14	30	9	Locaux d'activités et mixtes
Croix Blanche ▲	37	30	3	2	Commerces
7 Dareau ▲	37	14	22	11	Commerces
Zest ▲ ★	36	21	21	21	Bureaux
Lourcine ▲ ★	36	13	13	13	Bureaux
Reculettes ▲ ★	32	8	17	18	Bureaux
Perchtinger ▲ ★	28	26	23	18	Hôtels
Osny - Demia	21	NA	NA	NA	Bureaux
Brunnthal ▲ ★	8	4,5	2,5	4,1	Services

Les 5 plus importants (en valeur) ★
 Les 5 meilleurs ■ Les 5 moins bons ■

Présentation des actifs





Lourcine ★

Adresse	30 av de Lourcine 75014 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1962
Année d'acquisition	2017
Certifications	Néant
Surface en m ²	2828
Taux d'occupation	97%



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	148
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	8
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic
Services aux occupants	Nombre de services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	4-5 lignes
Santé et Bien - être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	Non
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Hausse de la température moyenne
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Non
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	25%

Commentaire global

Les actifs immobiliers 5 Dareau, 7 Dareau et 30 Lourcine sont situés à Paris et font partie d'un même ensemble immobilier. Ils sont à proximité immédiate des transports en communs. Une autorisation ERP est en attente d'obtention, nécessitant des travaux de mise en conformité notamment électrique. Une tour aérorefrigérante a été remplacée en 2021.

Il y a également eu la signature d'un nouveau locataire avec la mise en place d'une annexe environnementale sur le 30 Lourcine. Par ailleurs, un pré-diagnostic biodiversité a été réalisé ainsi qu'une étude de vulnérabilité de l'actif.

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Mesure de la qualité de l'eau à prévoir en 2023.
- Ajout de cendriers
- Accentuer la communication à propos de l'engagement ESG du bailleur auprès des locataires.
- Mise en place d'annexe environnementale systématique à la signature d'un nouveau bail



5 Dareau

Adresse	5 rue Dareau 75014 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1990
Année d'acquisition	2017
Certifications	néant
Surface en m ²	2520
taux d'occupation	100%



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	136
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	8
Biodiversité	Type d'analyse sur la Biodiversité	Pré-diagnostic
Services aux occupants	Nombre de services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 500 m	4/5 lignes
Santé et Bien - être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	Non
Resilience	Risques climatiques le plus élevé (scénario de référence RCP 8.5)	Hausse de la température moyenne
Parties Prenantes	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Non
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	25%

Commentaire global

Les actifs immobiliers 5 Dareau, 7 Dareau et 30 Lourcine sont situés à Paris et font partie d'un même ensemble immobilier. Ils sont à proximité immédiate des transports en communs. Une autorisation ERP est en attente d'obtention, nécessitant des travaux de mise en conformité notamment électrique. Une tour aérorefrigérante a été remplacée en 2021.

En 2022, la sécurité du site a été améliorée via la présence quotidienne d'un agent de sécurité. Il y a également eu la signature d'un nouveau locataire avec la mise en place d'une annexe environnementale. Par ailleurs, un pré-diagnostic biodiversité a été réalisé ainsi qu'une étude de vulnérabilité de l'actif.

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Mesure de la qualité de l'eau à prévoir en 2023.
- Ajout de cendriers si possible
- Accentuer la communication à propos de l'engagement ESG du bailleur auprès des locataires.
- Mise en place d'annexe environnementale systématique à la signature d'un nouveau bail



Reculettes ★

Adresse	14 rue des Reculettes 75013 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1962
Année d'acquisition	2017
Certifications	Néant
Surface en m ²	2544
Taux d'occupation	95%



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	147
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	8
Biodiversité	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la Biodiversité	Pré-diagnostic
Services aux occupants	Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	4/5 lignes
Santé et Bien - être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	Non
Resilience	Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	Hausse de la température moyenne
Parties Prenantes	Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	Non
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	25%

Commentaire global

L'actif immobilier 14 Reculettes est un immeuble multi-locataires situé à Paris, à proximité de la place d'Italie. L'actif bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en communs. Une étude de l'amélioration du système CVC a été réalisée en 2022 et la poursuite est à prévoir en 2023. L'immeuble est éligible au décret tertiaire et un plan d'amélioration pour répondre aux exigences du décret est prévu.

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Réflexions sur le remplacement du système de chauffage au fuel.



7 Dareau

Adresse	7 rue Dareau 75014 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1990
Année d'acquisition	2017
Certifications	Néant
Surface en m ²	750
Taux d'occupation	100%



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	159
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	9
Biodiversité	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la Biodiversité	Pré-Diagnostic
Services aux occupants	Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	4/5 Lignes
Santé et Bien - être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	Non
Resilience	Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	Hausse de la température moyenne
Parties Prenantes	Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	Non
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	25%
Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	

Commentaire global

Les actifs immobiliers 5 Dareau, 7 Dareau et 30 Lourcine sont situés à Paris et font partie d'un même ensemble immobilier. Ils sont à proximité immédiate des transports en communs. Une autorisation ERP est en attente d'obtention, nécessitant des travaux de mise en conformité notamment électrique. Une tour aérorefrigérante a été remplacée en 2021.

En 2022, la sécurité du site a été améliorée via la présence quotidienne d'un agent de sécurité. Il y a également eu la signature d'un nouveau locataire avec la mise en place d'une annexe environnementale. Par ailleurs, un pré-diagnostic biodiversité a été réalisé ainsi qu'une étude de vulnérabilité de l'actif.

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Mesure de la qualité de l'eau à prévoir en 2023.
- Ajout de cendriers si possible
- Accentuer la communication à propos de l'engagement ESG du bailleur auprès des locataires.
- Mise en place d'annexe environnementale systématique à la signature d'un nouveau bail



Zest ★

Adresse Immeuble ZEST, 6-8 Rue André Voguet, 94200 Ivry-sur-Seine

Typologie Bureaux

Année de construction 1992

Année d'acquisition 2017

Certifications néant

Surface en m² 3371

Taux d'occupation 47%



2022 36/100

2021 21/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	212
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	12
Biodiversité	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la Biodiversité	Pré-diagnostic
Services aux occupants	Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	2/3 lignes
Santé et Bien-être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	Non
Resilience	Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	Hausse de la température moyenne
Parties Prenantes	Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	Non
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	Non
Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	25

Commentaire global

Il s'agit d'un immeuble récent, localisé à Ivry-sur-Seine à proximité des transports en communs. Les parties communes ont été rénovées en 2020/2021 améliorant ainsi le confort des utilisateurs et les services proposés. L'immeuble propose divers services aux locataires (restauration, salles de réunion communes, espaces verts accessibles...).

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année
- Réalisation d'un questionnaire de satisfaction.
- Etude de la qualité de l'eau



Croix Blanche

Adresse zone de la croix blanche Ste Geneviève des bois

Typologie Commerce

Année de construction 2014

Année d'acquisition 2019

Certifications Néant

Surface en m² 3055

Taux d'occupation 100%



2022 37/100

2021 30/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	180
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	10
Biodiversité	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la Biodiversité	Pré-diagnostic
Services aux occupants	Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	1 ligne
Santé et Bien-être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	100%
Resilience	Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	Hausse de la température moyenne
Parties Prenantes	Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	Non
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

L'actif immobilier se situe à Sainte Geneviève des Bois. C'est un actif monolocataire géré par le locataire INTERSPORT.

Plan d'actions global

- Un plan d'action a été établi avec des provisions ISR à hauteur de 10 000€ par année.
- Poursuivre la sensibilisation du locataires aux aspects ESG pour prise en compte dans sa gestion du site



Brunnthal ★

Adresse Brunnthal

Typologie Commerce

Année de construction 2009

Année d'acquisition 2017

Certifications non

Surface en m² 7365

Taux d'occupation NR



2022 8/100

2021 4,5/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	Information non disponible
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	Information non disponible
Biodiversité	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la Biodiversité	Non
Services aux occupants	Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	2-3 lignes
Santé et Bien-être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	NR
Resilience	Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	Non
Parties Prenantes	Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	Hausse de la température moyenne
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	Non disponible

Commentaire global

- C'est un actif immobilier situé à Munich, construit en 2009.
- Principales mesures mises en place en 2022 :
- Réalisation d'une analyse de vulnérabilité de l'actif vis-à-vis des risques physiques.
- Réalisation d'un diagnostic écologique.

Plan d'actions global

- Fiabilisation des données énergétiques



Perchtinger ★

Adresse 3 PERCHTINGER STRASSE

Typologie Hotel

Année de construction 2009

Année d'acquisition 2017

Certifications Néant

Surface en m² 4885

Taux d'occupation 100%



2022 28/100

2021 26/100

Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	135
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	44
Biodiversité	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la Biodiversité	Aucune
Services aux occupants	Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	2/3 lignes
Santé et Bien-être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	Non
Resilience	Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	NHausse de la température moyenne
Parties Prenantes	Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	Oui
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	Information non disponible

Commentaire global

L'actif est situé à Munich.

Principales mesures mises en place en 2022 :

- Réalisation d'une étude de vulnérabilité de l'actif.
- Réalisation d'un pré-diagnostic écologique (Calcul du Coefficient de Biotope par Surface : 0,19).

Plan d'actions global

Avenant signé début 2022 avec plusieurs clauses liées à l'ESG et à la labélisation (négociation de bonne foi, partage des informations, création d'un parking à vélos).



Osny Demia

Adresse	118 Chaussée Jules Cesar 95520 OSNY
Typologie	Bureaux
Année de construction	1992
Année d'acquisition	2017
Certifications	Néant
Surface en m²	3371
Taux d'occupation	47%



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	Information non disponible
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m²/an)	Information non disponible
Biodiversité	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la Biodiversité	Pré-Diagnostic
Services aux occupants	Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	2/3 lignes
Santé et Bien-être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	Non
Resilience	Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	Hausse de la température moyenne
Parties Prenantes	Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	Aucune
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	25

Commentaire global

C'est un actif immobilier situé à Osny. L'ensemble immobilier est implanté au 18 Chaussée Jules César, dans la zone industrielle des Beaux Soleils au sud de la commune d'Osny, avec une très bonne desserte par les transports en commun. Des travaux de rénovation sur les bâtiments et les extérieurs ont été menés avec une livraison en juin 2022. A cet effet, certains équipements techniques ont été révisés afin d'optimiser les consommations énergétiques.

Principales mesures mises en place en 2022 :

- Etude de vulnérabilité de l'actif.
- Réalisation d'un pré-diagnostic et d'un diagnostic écologue.
- Rénovation de l'actif avec installation de local vélos.
- Suivi chantier sur 2022 + installation du locataire
- 100% des mandats de gestionnaires comprennent une clause ESG.

Plan d'actions global

- Mise en place d'un questionnaire de satisfaction.
- Obtention de la certification HQE (niveau performant) et Osmoz pour 2023



Landevieille

Adresse	4 rue du Cap de Mazenod 85220 Landevieille
Typologie	Hôtellerie de plein air
Année de construction	1993
Année d'acquisition	2022
Certifications	non
Emplacements	240
Taux d'occupation	NR



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	152
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m²/an)	9
Biodiversité	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic sur la Biodiversité	Non
Services aux occupants	Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Plus de 2 services
Distance des transports en commun	Part des actifs disposant d'au moins 2 lignes de transports en commun à moins de 500 m	0 lignes
Santé et Bien-être	Part des actifs couverts par un contrôle de la qualité de l'air	100%
Resilience	Part des actifs ayant réalisé une cartographie des risques climatiques (scénario de référence RCP 8.5)	Information non disponible
Parties Prenantes	Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été réalisé auprès de ses locataires	NO
Management de la chaîne de valeur	Part des mandats de Property Management incluant des clauses ESG	100%
Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	152

Commentaire global

Le camping se situe 4 rue du Cap de Mazenod, 85220, Landevieille, en Vendée et a été construit en 1993. C'est un camping 4 étoiles avec 240 emplacements répartis sur 5 ha de terrain. Le camping comprend également 1 bâtiment d'accueil, 1 piscine chauffée, 2 espaces aquatiques extérieur, 1 bar, 1 snack, des terrains de sport et des bâtiments pour les parties communes. Il a une très bonne localisation dans le 2ème département français en nombre de nuitées pour le camping. L'actif se trouve à proximité du littoral et permet aux clients d'accéder aux multiples activités de plein air. L'accessibilité directe ne peut se faire qu'en voiture via l'A83 depuis Nantes puis la A87 à la Roche-sur-Yon.

Il existe un plan d'amélioration relatif à l'éclairage ainsi qu'un contrat d'entretien régulier des robinetteries.

Principales mesures mises en place en 2022 :

- Mise en place d'une clause ESG dans le contrat avec l'exploitant.
- Mise en place d'un comité vert au moins une fois par an.

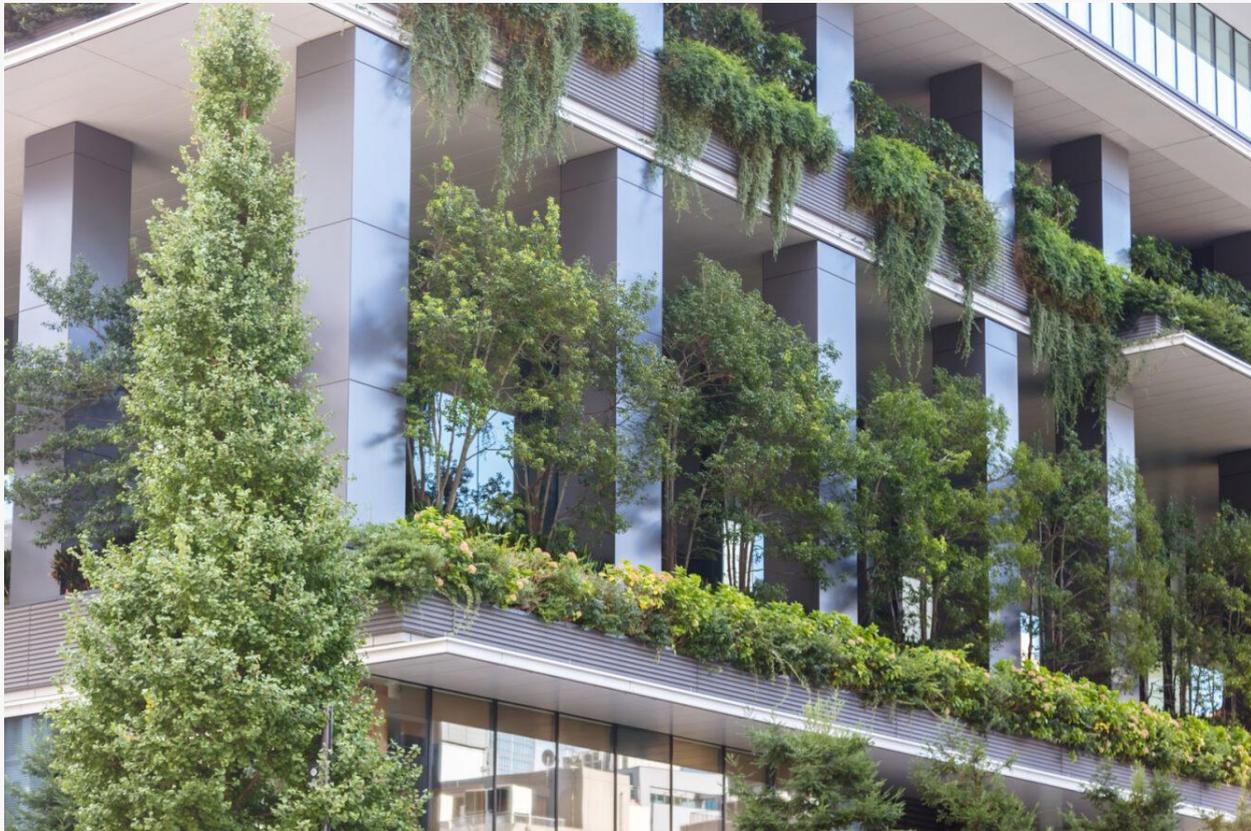
Plan d'actions global

49 000 € de CapEx obligatoires, dans un délai de 2 ans à compter de l'acquisition :

- À court-terme, (i) la réfection de l'ancien bloc sanitaire, le remplacement de l'EPDM de la piscine, la levée des réserves sur l'installation électrique et le curage de l'ancienne chaudière à fioul;
- À moyen-terme, (i) des réfections ponctuelles concernant la chaussée, la plomberie et les menuiseries
- Des petits travaux de reprise sont prévus sur la toiture, la charpente et la façade. Le camping est aux normes et en bon état de maintenance, avec quelques travaux de reprise prévus. Grâce au nouveau bail et à la présence de l'annexe environnementale, nous pourrions avoir un meilleur suivi et une analyse fine des données énergétiques du bien
- Des petits travaux de reprise sont prévus sur la toiture, la charpente et la façade. Le camping est aux normes et en bon état de maintenance, avec quelques travaux de reprise prévus. Grâce au nouveau bail et à la présence de l'annexe environnementale, nous pourrions avoir un meilleur suivi et une analyse fine des données énergétiques du bien.
- Réalisation d'une étude de résilience au changement climatique



Annexes



Méthodologie de notation du Label ISR chez Swiss Life Asset Managers France

Domaine		Thématiques	CRITÈRE ESG	Type de critère (moyen / résultat)	NOTATION	UNITÉ	
ENVIRONNEMENT	Energie		Consommations énergétiques (tous fluides)	Critère de résultat	Total sur 20 points 0/20 : consommation > 350 10/20 : consommation = 179 (OID) 20/20 : consommation = 20	kWhEF/(m ² .an)	
			Part d'ENR dans la consommation d'énergie finale	Critère de résultat	Total sur 5 points 1/5 : ENR à 20% 2/5 : ENR à 40% 3/5 : ENR à 60% 4/5 : ENR à 80% 5/5 : ENR à 100%	%	
				SOUS TOTAL (points)		25	
	Carbone		Emissions de GES liées à la consommation énergétique	Critère de résultat	Total sur 15 points 0/15 : 7,5/15 : si 1,6 kgCO ₂ eq/m ² .an 15/15 : si 1,6 kgCO ₂ eq/m ² .an	kgCO ₂ eq/(m ² .an)	
			Emissions de GES liées aux fuites de F-Gaz	Critère de résultat	Total sur 5 points 0,05kgCO ₂ eq/m ² .an: 5 points 0,4kgCO ₂ eq/m ² .an: 2,5 points 1,5kgCO ₂ eq/m ² .an: 1 point	kgCO ₂ de perte/m ² .an	
				SOUS TOTAL (points)		20	
	Eau		Consommation d'eau	Critère de résultat	Total sur 10 points 0/10 : 5/10 : si 0,35 m ³ /m ² .an 10/10 : si 0,035 m ³ /m ² .an	m ³ /(m ² .an)	
			Mise en place de contrats de robinetterie	Critère de moyen	Total sur 5 points 0/5 : non 5/5 : oui	oui/non	
				SOUS TOTAL (points)		15	
	Déchets		Tri et valorisation des déchets 6è flux (déchets Equipement Electrique Electronique 3E, déchets organiques)	Critère de moyen	Total sur 3 points 0/3 : absence de tri 1/3 : 1 bac supplémentaire 2/3 : 2 bacs différents supplémentaires 3/3 : 3 bacs différents supplémentaires	Nombre de bac	
			Système de tri sélectif mis en place (Décret 5 flux)	Critère de moyen	Total sur 0 point 0: Oui -5 : Non	oui/non	
			Mise en place de cendrier et système de valorisation des mégots	Critère de résultat	Total sur 2 points 0/2 : absence 1/2 : présence 2/2 : présence et revalorisation des mégots	oui/non	
			Suivi de la production de déchets par pesée	Critère de moyen	Total sur 5 points 0/5 : non 5/5 : oui	oui/non	
			Part de déchets revalorisés	Critère de résultat	Total sur 5 points 1/5 : 20% 2/5 : 40% 3/5 : 60% 4/5 : 80% 5/5 : 100%	Pourcentage	
				SOUS TOTAL (points)		15	
	Biodiversité		Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Critère hybride	Total sur 5 points	oui/non	
			Coefficient Biotope par Surface (CBS)	Critère de résultat	Total sur 5 points	Coefficient de pondération	
			Actions permettant la préservation de la biodiversité (espèce vulnérable identifiée)	Critère de résultat	Total sur 5 points 1 point par action jusqu'à 5	Nbre d'actions	
				SOUS TOTAL (points)		15	
				SOUS TOTAL (points)		10	
			TOTAL ENVIRONNEMENT		100	Pondération : 50%	

Méthodologie de notation du Label ISR chez Swiss Life Asset Managers France

		CRITÈRE ESG		NOTATION		UNITÉ
Domaine	Thématiques	Critères	Type de critère (moyen / résultat)			
SOCIAL	Mobilité	Nombre de ligne de TC dont une station est située à moins de 500m	Critère de résultat	Total sur 10 points (0 point : 0 ligne; 2 point : 1 ligne, 4 points :2-3 lignes, 6 points : 4-5 lignes, 8 points : 6-7 lignes, 10 points : > 7 lignes)	Nbre	
		Nombre de solutions de transport alternatif (hors TC) à moins de 500m	Critère de résultat	Total sur 5 points (Nombre de solutions = 1 point)	Nbre	
		Dispositif de stockage vélo	Critère hybride	Total sur 10 points (Aucun : 0 point, extérieur public : 2 points, extérieur privé non sécurisé : 4 points, intérieur sécurisé non couvert : 6 points, intérieur sécurisé et couvert : 8 points, intérieur sécurisé et couvert >1,5% SdP : 10 points)	oui/non	
		Présence de bornes de recharge véhicules électriques au niveau de l'actif et/ou dans un rayon de 500m. autour de l'actif	Critère hybride	Total sur 10 points (Aucun : 0 pt si non soumis à la réglementation et -2 pts si soumis à la réglementation; 2 pts de plus à chaque dépassement de 5% de la réglementation en vigueur. 2 pts: par tranche de 5 bornes disponible sur la voirie publique.	Nbre de place	
			SOUS TOTAL (points)		35	
	Santé & confort des occupants	Entretien des filtres (terminaux de climatisation/chauffage)	Critère de moyen	Total sur 10 points (<1 fois par an: -10, 1 fois par an : 0 point; >1 fois par an : 10 points)	Fréquence	
		Contrôle de la qualité de l'air	Critère de moyen	Total sur 5 points (Aucun : 0 pts; moins 1 fois par an : 2 points supérieur à 1: 5 point)	Fréquence	
		Nombre de critères d'analyse de la qualité de l'air	Critère de résultat	Total sur 2 points (Aucun : 0 point; puis +1 par critère supplémentaire)	Nombre de critères	
		Nombre de points de mesure sur l'ensemble de l'actif	Critère de résultat	Total sur 5 points 2 points de mesure par 100m ² : 5 points 100 et 350: 4 points 350 - 500: 3 points 500 - 1000: 2 points 1000 - 2000: 1 points	Nombre de points de mesure rapporté à la surface plancher	
		Existence d'une procédure et d'un plan d'action correctif lorsque la qualité de l'air est dégradée.	Critère de moyen	Total sur 2 points Non: 0 pts Oui: 2 pts	Procédure	
		Mesure de la qualité de l'eau potable (D1, D2) sur des points d'eau de consommation des parties privatives de l'actif	Critère de moyen	Total sur 5 points Non: 0 points Oui: 5 points	Nbre	
		Accessibilité personnes en situation de handicap	Critère de hybride	Total sur 6 points -6 pts: Non respect de la réglementation; -6 à -2pts (1pt par actions palliatives lorsque l'actif ne respecte pas la réglementation) 0 pts: respect de la réglementation; 2 pts par handicap au-delà de la réglementation (moteur, visuel, auditif)	Unité	
			SOUS TOTAL (points)		35	
	Services rendus aux occupants	Services de restauration disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)	Critère de résultat	Résultat - 2,5 points (Nombre de services = nombre de 0,5 points avec limite de 2,5 points)	Nbre de services	
		Services de bien-être disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)	Critère de résultat	Résultat - 2,5 points (Nombre de services = nombre de 0,5 points avec limite de 2,5 points)	Nbre de services	
		Service de proximité disponible dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)	Critère de résultat	Résultat - 2,5 points (Nombre de services = nombre de 0,5 points avec limite de 2,5 points)	Nbre de services	
		Services de santé disponibles dans le bâtiment et / ou dans un rayon de 500m (7 min à pied)	Critère de résultat	Résultat - 2,5 points (Nombre de services = nombre de 0,5 points avec limite de 2,5 points)	Nbre de services	
			SOUS TOTAL (points)		10	
	Contribution à l'insertion sociale	Pourcentage du nombre d'heures travaillées sur l'actif par une personne en contrat d'insertion ou en situation d'handicap	Critère de résultat	Total sur 20 points 50% du nbre d'heure correspond à 15 points 2 points par tranche de 5%	Pourcentage du nombre d'heures	
			SOUS TOTAL (points)		20	
	Certifications & Labels - A VALIDER SI PERTINENT POUR Villiers Immobilier	Nombre de certification/label généraliste	Critère de moyen	Total 2 points Non: 0 Oui: 1 Plus de 1 certif environnemental: 2	oui/non	
		Niveau atteint sur la certification généraliste (meilleure certification)	Critère de résultats	Total sur 3 points 1 pts par pallier	Nbre de pallier	
		Niveau atteint certification/label spécifique	Critère de résultats	Total sur 3 points 1 pts par pallier	Nbre de pallier	
		SOUS TOTAL (points)		0		
		TOTAL SOCIAL		100	Pondération : 30%	

Méthodologie de notation du Label ISR chez Swiss Life Asset Managers France

CRITÈRE ESG			NOTATION		UNITÉ
Domaine	Thématiques	Critères	Type de critère (moyen / resultat)		
GOUVERNANCE	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Critère de résultat	Total sur 30 points 1 point par 5% de contrat (en nombre de contrats signés)	Pourcentage du nombre de contrats signés
		SOUS TOTAL (points)		30	
	Résilience	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (scénario de référence RCP 8.5)	Critère de moyen	Total sur 4 points Non: 0 points Oui: 4 points	oui/non
		Nombre d'aléas intégrés dans l'analyse cartographique	Critère de résultat	Total sur 6 points Nombre de paramètres/aléas climatique intégrés dans l'analyse (1 points par paramètre/aléas)	Nombre
		Vérification des risques matériels au niveau de l'actif	Critère de moyen	Total 10 points Non: 0 point Oui: 10 points	Nombre
		Nombre de solutions mises en œuvres suite à la cartographie	Critère de résultat	Total sur 10 points 10 points par solution	Nombre
	SOUS TOTAL (points)		30		
	Considération des locataires	Nombre de thématiques couvertes par les opérations et outils de formation/sensibilisation des usagers de l'actif	Critère de résultat	Total sur 15 points (Nombre de thématiques différentes traitées Aucune : 0 point; puis + 3 points par thématique)	Nbre de thématiques
		Mise en place de questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) auprès des usagers au cours des 3 dernières années	Critère de moyen	Total sur 5 points (0 point si aucun questionnaire; 5 points si questionnaire)	oui/non
		Pourcentage de répondant au questionnaire de satisfaction (thématisé ou non) à l'échelle de l'actif (ensemble des locataires) sur les 3 dernières années	Critère de résultat	Total sur 10 points Graduel 100%-75%: 5 points 75% - 50%: 4 points 50%-40%: 3 points 40%-35%: 2 points <35%: 1 point 0: 0 points	Pourcentage
		Mise en place d'annexes environnementales et comités verts	Critère de résultat	Total sur 15 points -10 pts: non respect de la réglementation 0 pts: respect de la réglementation 15 pts: au-delà de la réglementation (50% des baux non soumis mais couvert par AE: 5 pts) 100% des baux non soumis mais couvert par l'AE: 15 pts 15 pts: au-delà de 1 Comité Vert dans l'année pour un actif soumis à la réglementation	Nombre d'AE Nombre de Comités verts/an
	SOUS TOTAL (points)		40		
	TOTAL GOUVERNANCE		100		Pondération

Cartographie Climat

Nom actif	Risques physiques majeurs					Risques de dégradation du confort des occupants				Commentaires
	Pluies abondantes	Submersion marine	Tempêtes de vent	Sécheresse	Feux de forêts	Note bâtiment risques physiques majeurs	Vagues de chaleur	Hausse de la température moyenne	Note bâtiment risques de dégradation du confort des occupants	
PERCHTINGER ACHAT HOTEL MUICH	49%	0%	46%	40%	0%	49%	50%	63%	56%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité,
RECULETTE	43%	0%	8%	18%	0%	43%	70%	77%	74%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18,
OSNY DEMIA	45%	0%	8%	22%	0%	45%	58%	62%	60%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18,
LOURCINE	43%	0%	8%	23%	0%	43%	70%	77%	73%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18,
DAREAU 5	43%	0%	8%	23%	0%	43%	70%	77%	73%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18,
DAREAU 7	43%	0%	8%	23%	0%	43%	70%	77%	73%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18,
BRUNNTHAL	49%	0%	46%	40%	0%	49%	50%	63%	56%	Les pluies abondantes peuvent saturer le réseau d'évacuation des eaux pluviales et/ou engendrer une crue à proximité,
ZEST	43%	0%	8%	22%	0%	43%	70%	77%	74%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18,
CROIX BLANCHE	45%	0%	8%	28%	6%	45%	58%	63%	61%	Les vagues de chaleur ont d'ores et déjà un impact notable sur le bâtiment : une alerte vigilance orange pour canicule a été déclenchée tous les étés en 2015 et de 2017 à 2019, A l'horizon 2050 des risques accrus de canicule sont à anticiper : le nombre de jours de vague de chaleur va plus que doubler, passant de 11 à 18,

Biodiversité

La perte de biodiversité est, avec le changement climatique, l'un des enjeux environnementaux les plus structurels pour ses modèles économiques même si la prise de conscience des enjeux et des risques associés est plus récente que ceux liés au changement climatique.

Quelle stratégie biodiversité est mise en œuvre ?

1. Prise en compte de l'enjeu – avant 2021

Swiss Life Asset Managers France à travers sa stratégie ISR a donc mis la biodiversité au cœur de sa stratégie. La biodiversité à travers 3 indicateurs est un des enjeux majeurs des grilles d'évaluation.

2. Formalisation de la stratégie – en 2022

Depuis 2021, Swiss Life Asset Managers France est accompagnée par le bureau d'étude GreenSoluce (CBRE depuis 2022). Ce dernier est chargé d'analyser son patrimoine pour ensuite identifier les plans d'action à mettre en place au niveau des immeubles. Un pré-diagnostic biodiversité a été réalisé pour **tous les immeubles du portefeuille de Pierre Capitale dont 8 avec un calcul de CBS disponible (Coefficient De Biotope par Surface) en 2022**. Cette première étape a permis de segmenter et de prioriser les actifs à auditer.

3. Audits, Actions, Suivi– 2023 et 2024

Dès 2023, Swiss Life Asset Managers France s'est fixé comme axe prioritaire la réalisation d'audits écologiques avec CBRE afin d'identifier les actions à mener, les planifier dans le temps avec mise en œuvre des solutions innovantes et sobres (faisabilité technique et financière). Le potentiel écologique des actifs sera évalué et suivi à travers un indicateur de performance.

Indicateurs de suivi

Nous avons décidé d'axer notre stratégie du suivi de l'amélioration du potentiel écologique à travers un indicateur d'évaluation de la performance des actifs immobiliers. Cet indicateur sera dévoilé courant 2023 et prendra en compte les enjeux suivants :

- Végétalisation et artificialisation des sols
- Entretien des espaces verts
- Préservation de la faune
- Services liés à la biodiversité
- Caractéristique du bâtiment
- Services occupants
- Sensibilisation et formation des occupants
- La trame verte et bleue (TVB)

Calcul du Coefficient Biotope de Surface (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10m² de pleine terre équivalent à 10m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7)

Indicateur - CBS (coefficient de biotope par surface)		Indicateur - Gestion écologique des espaces verts	Indicateur - Labels et certifications	Indicateur - volet biodiversité dans les chartes chantier de construction/rénovation des bâtiments	Indicateur - Etude par un expert écologue des sites	Indicateur - Habitats favorables à la faune	Indicateur - Développement du service socio-éducatif		Indicateur - Éclairages extérieurs limitant la pollution lumineuse	Autres	
Plan masse du bâtiment	Plan des espaces extérieurs (aussi appelé plan de paysage)	Disposez-vous du programme d'entretien et de maintenance des espaces extérieurs (contrat) - caractéristiques de la gestion, du fauchage, de la taille de la végétation, paillage écologique, utilisation ou non de produit phytosanitaire ?	Le bâtiment fait l'objet d'une certification environnementale en cours de validité et qui tient compte des aspects de la biodiversité (e.g. HQE, LEED crédits biodiversités, BREEAM crédits LUE, Biodiversity, Effinature, Ecojardin, Label biosourcé) ?	Implémentation d'une charte de chantier propre sur les chantiers incluant une section biodiversité ?	Le bâtiment dispose d'un diagnostic écologique réalisé par un expert écologue ?	Présence d'habitats favorables à la faune : - gîtes à chauve-souris - hôtel à insectes - dépôt de bois mort - gabion - gîtes à oiseaux	Actions permettant le développement du service socio-éducatif : présence d'animation/sensibilisation des usagers à la biodiversité/ ruches/ potager ?	Présence d'espaces récréatifs en lien avec la nature sur la parcelle (espaces verts, parcs, jardins, etc.) ?	Catégorie des éclairages extérieurs sur le site	Y-a-t-il des travaux prévus pour les 5 prochaines années sur les lots espaces verts/VRD et lot façade ?	Commentaires