



SwissLife
Asset Managers

Rapport Extra Financier 2024

Basé sur l'année 2024

ESG PIERRE CAPITALE



Editorial



Fabian Hürzeler

Président du Directoire,
Swiss Life Asset Managers
France

Mot du président

L'année 2024 s'est inscrite dans un contexte économique contrasté, marqué à la fois par une reprise progressive de l'activité et par des incertitudes persistantes sur les marchés financiers et immobiliers. Dans cet environnement en mutation, notre engagement en matière de responsabilité sociétale est resté un cap stratégique et une source de résilience durable.

Face à une réglementation toujours plus exigeante – notamment autour de la finance durable et de la transparence extra-financière – nous avons poursuivi l'intégration concrète des critères ESG dans nos processus de gestion, tant sur les actifs financiers que dans nos investissements immobiliers. Cette dynamique d'adaptation et

d'anticipation reflète notre volonté d'agir avec rigueur, mais aussi avec ambition.

Notre démarche RSE repose sur une conviction forte : la performance à long terme passe par une gestion responsable, attentive aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. C'est en accompagnant les transformations, en innovant et en dialoguant avec nos parties prenantes que nous continuerons à construire de la valeur durable pour nos clients et pour la société dans son ensemble.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous invitons à découvrir, à travers ce rapport, les avancées concrètes de notre engagement en 2024.



Julien Guillemet

**Gérant du fonds Pierre
Capitale**

Swiss Life Asset Managers
France

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.

L'année 2024 illustre la continuité de nos engagements en matière de développement durable avec le renouvellement du label ISR. Pour rappel, la SCPI ESG Pierre Capitale a obtenu la labellisation ISR en 2020, avec un premier cycle de 3 ans qui s'est achevé en 2023.

Pour ce second cycle de labellisation ISR 2024-2026, et afin de continuer à refléter la stratégie du fonds, les 9 indicateurs suivis par ESG Pierre Capitale ont évolué : 7 restent inchangés et 2 nouveaux sont introduits, l'atténuation au changement climatique et la gouvernance. Cette nouvelle grille ISR intègre des critères tels que l'alignement aux accords de Paris et la biodiversité, afin de fixer des objectifs d'amélioration continue. Un nouveau plan d'amélioration a également été lancé pour ce second cycle, reposant sur une approche « Best in Progress », afin de soutenir une gestion durable et responsable du portefeuille.



Sommaire

1.	Les Chiffres clés	3
2.	Localisation des actifs	4
3.	Nos engagements ESG	5
4.	Notre méthodologie	6
5.	Les objectifs ESG du fonds	7
	Suivi des indicateurs	8
	Classement des actifs	11
6.	Présentation des actifs	12
7.	Annexes	15
	Méthodologie de notation du Label ISR	33

Pierre Capitale en bref

Stratégie dominante du fonds	▶	Best in Progress
Zone géographique	▶	France et Allemagne
Nombre d'actifs	▶	10
Typologie d'actifs	▶	Bureaux, Commerces, Hotellerie, Education et Logistique
Surface totale (en m ²)	▶	71 352
Part des actifs en portefeuille couverte par une analyse ESG	▶	100 %
Classification SFDR	▶	Article 8
Date d'obtention du label ISR	▶	4 Janvier 2021
Date de renouvellement du label ISR	▶	Octobre 2023
Note seuil du fonds pour le Cycle 2	▶	44,24/100



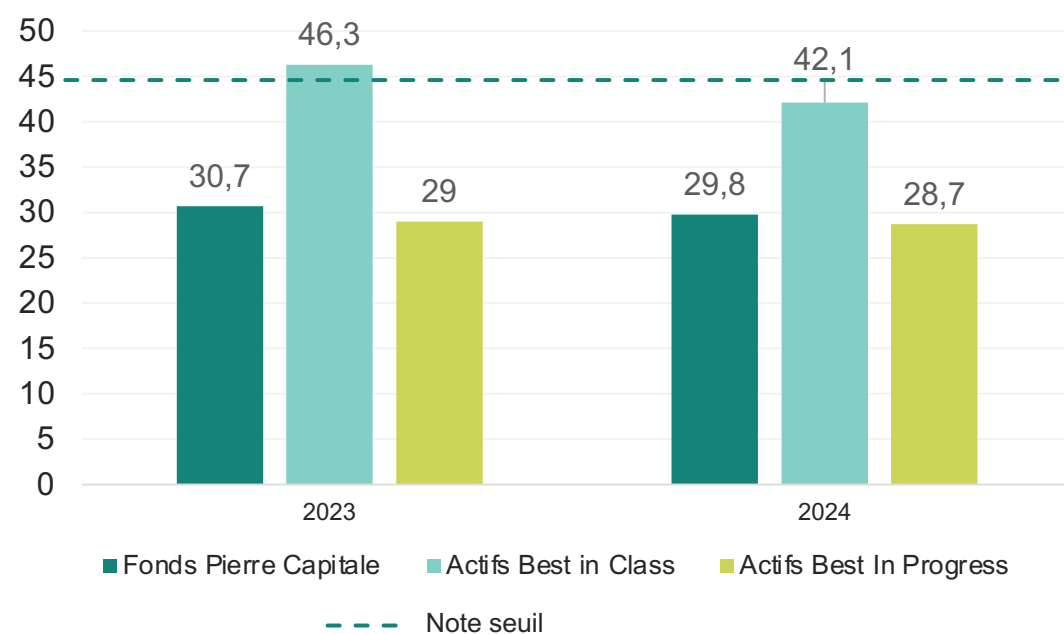
Démarche ESG du fonds

Le fonds Pierre Capitale 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.
- Enfin, les aspects de gouvernance sont inclus dans sa stratégie d'investissement grâce à une transparence et à un engagement accru des parties prenantes.

Evolution de la note ISR du fonds



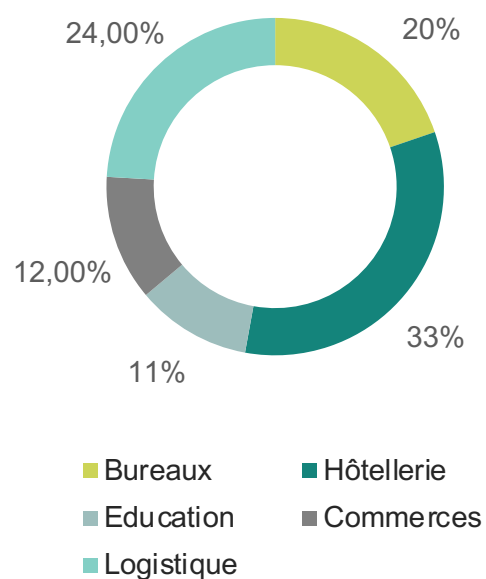
L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la société de gestion. Pour plus d'informations sur les risques et la stratégie d'investissement, veuillez consulter les documents réglementaires.

Répartition et localisation des actifs

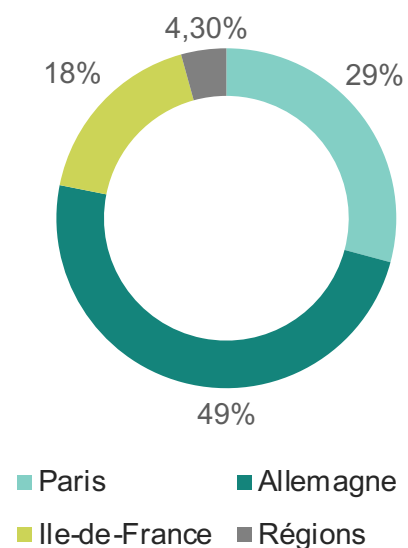


Répartition du patrimoine au 31/12/2024

Répartition sectorielle (en valeur)

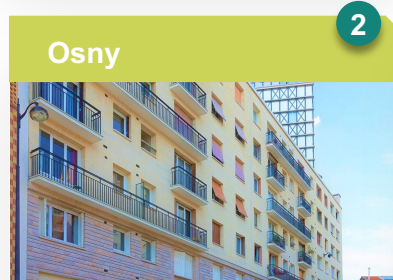


Répartition géographique (en valeur)



Aschaffenburg

Schippnerstraße 2-4,
Aschaffenburg
Logistique



Osny

18 Chaussée Jules César
95520 Osny
Divers



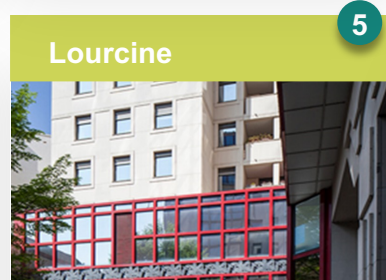
Sémaphore

39-41 avenue Maurice Thorez
75013 Paris
Bureaux



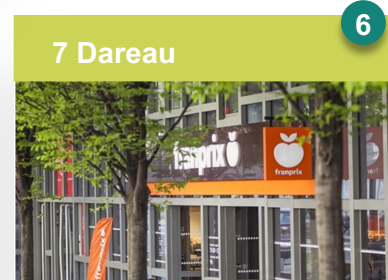
5 Dareau

5 rue Dareau
75014 Paris
Services



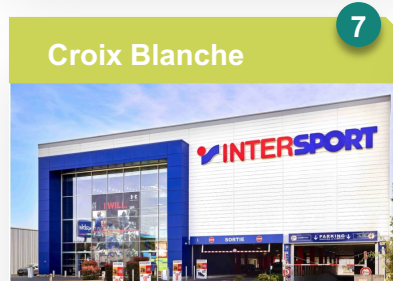
Lourcine

30 Villa de Lourcine
75014 Paris
Bureaux/ Services



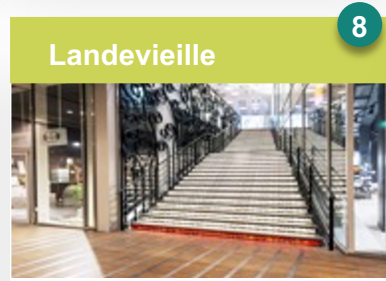
7 Dareau

7 rue Dareau
75014 Paris
Commerces



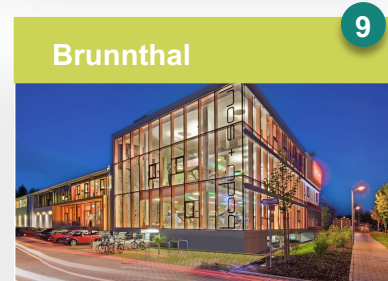
Croix Blanche

10 avenue de l'Hurepoix 91700
Ste-Geneviève-des-Bois
Commerces



Landevieille

4 rue du Cap de Mazenod,
85220 Landevieille
Hôtellerie de plein air



Brunnthal

Eugen-SängerRing 5, 85649
Brunnthal Munich
Services



Perchtinger

Perchtinger Straße 3,
81379 Munich Allemagne
Hotel



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 de Du fond 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 :

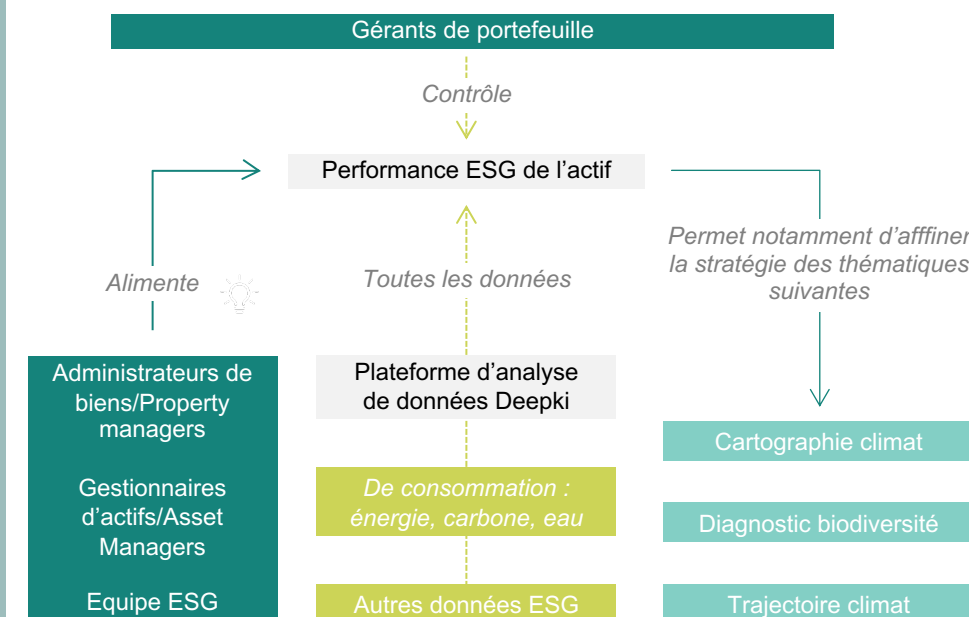
- Création d'une équipe dédiée à l'ESG de nos activités immobilières compte 3 personnes à fin décembre 2024.
- Implication de toutes les équipes à tous les niveaux de la société pour une prise en compte globale des enjeux de développement durable avec le suivi de formations spécifiques à l'ISR.
- Engagement 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** : Plateforme Deepki de collecte, d'analyse et de suivi des données ESG des actifs permettant de consolider de manière maîtrisée 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



Notre méthodologie

- 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**.

15 critères environnementaux 7 thématiques :

- Émissions de GES
- Énergie
- Biodiversité
- ENR
- Gestion de l'eau
- Déchets
- Résilience au changement climatique

6 critères sociaux 4 thématiques :

- Mobilité et déplacements
- Bien-être
- Accessibilité
- Services rendus aux occupants

5 critères de gouvernance 2 thématiques :

- Certifications et labels
- Relations avec les parties prenantes

Grille Bureau/Commerce

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 et 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 Pierre Capitale** promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance dont les objectifs pour la poche immobilière du fonds sont les suivants:

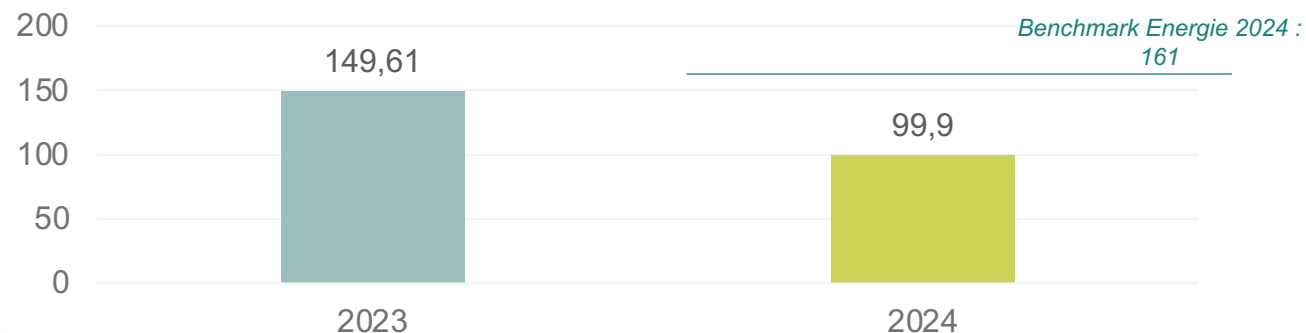
	Objectifs	Description
Environnement	Suivre les consommations d'énergie	▶ Collecter et suivre les données de consommations sur au moins 70% des actifs situés en France et sur au moins 50% des actifs situés hors de France. Le taux de couverture de l'indicateur sera publié à la fois pour les actifs français et pour les actifs situés hors de France
	Suivre l'intensité carbone	▶ Collecter les données et suivre l'intensité carbone du portefeuille.
	Réduction de l'intensité carbone	▶ Réduire l'intensité carbone des actifs, en ligne avec la trajectoire de décarbonation « 1,5 degrés » publiée par le CRREM. Les estimations sont incluses et la part de données estimées est publiée.
	Suivre les consommations d'eau	▶ Collecter les consommations d'eau sur au moins 50% des actifs.
	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 France1), étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai maximum de 24 mois après l'acquisition
	Suivi de la gestion des déchets	▶ S'assurer du respect de la réglementation par le contrôle du nombre de flux mis en place sur les actifs
Social	Résilience des actifs	▶ Réalisation d'une analyse de l'exposition au risque climat, étant précisé que ces analyses pourront être réalisées dans un délai de 24 mois après l'acquisition
	Mobilité et Accessibilité des actifs aux transports en commun	▶ Parmi les immeubles de bureaux du patrimoine, 80% devront être situés à moins d'un kilomètre des transports en commun
	Services rendus aux occupants	▶ Parmi les immeubles de bureaux acquis, 60% devront disposer d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre
	Insertion sociale	▶ 50% minimum de contrats des prestataires intervenant dans la gestion et l'entretien des actifs situés en France et ayant contractualisé de manière directe avec l'administrateur de biens interne à la société de gestion, intègrent des clauses liées à l'intégration des personnes en situation de handicap et/ou en situation d'insertion sociale, d'ici fin 2027
	Promouvoir la diversité et l'inclusion	▶ 75% de la surface de plancher des nouvelles acquisitions ont des caractéristiques d'accessibilité satisfaisantes
	Mesurer la satisfaction des locataires	▶ 35% des locataires éligibles ont reçu une enquête de satisfaction entre 2024 et 2027. Locataires éligibles : ceux associés à l'usage principal du bâtiment. Les usages annexes sont exclus.
Gouvernance	Favoriser le bien être des occupants	▶ 50% des actifs devront disposer d'au minimum deux services favorisant le confort des occupants
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	▶ 100% des contrats des prestataires de rang 1 intègrent des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs ;
	Engager les locataires via la mise en place de baux verts	▶ 100% des actifs éligibles sont couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale. 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 déjà obtenu.

Suivi des Indicateurs du fonds (1/3)

Données du 01.01.2024 au 31.12.2024

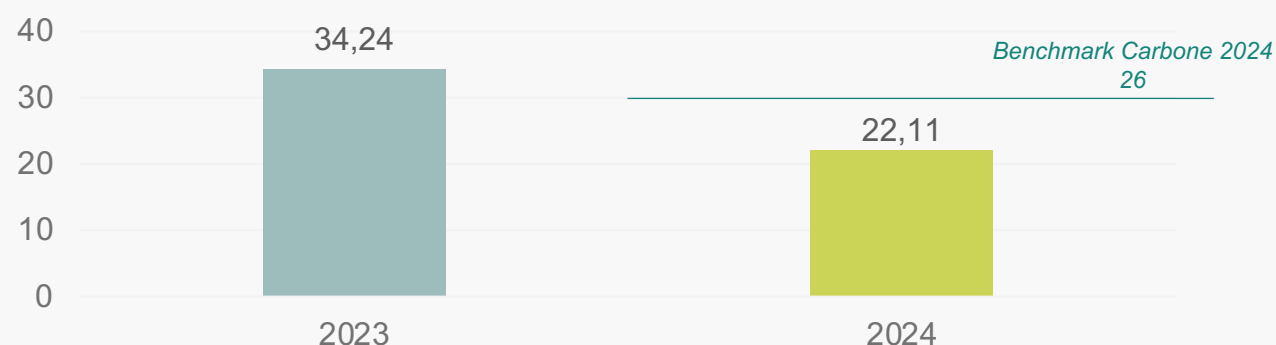
Pour répondre aux exigences du Label ISR, 9 indicateurs parmi ceux suivis par le fonds sont mis en avant dans ce rapport : 4 sont obligatoires pour l'obtention du label et les 5 autres ont été sélectionnés car ils sont les plus représentatifs de la stratégie du fonds.

01 ENERGIE



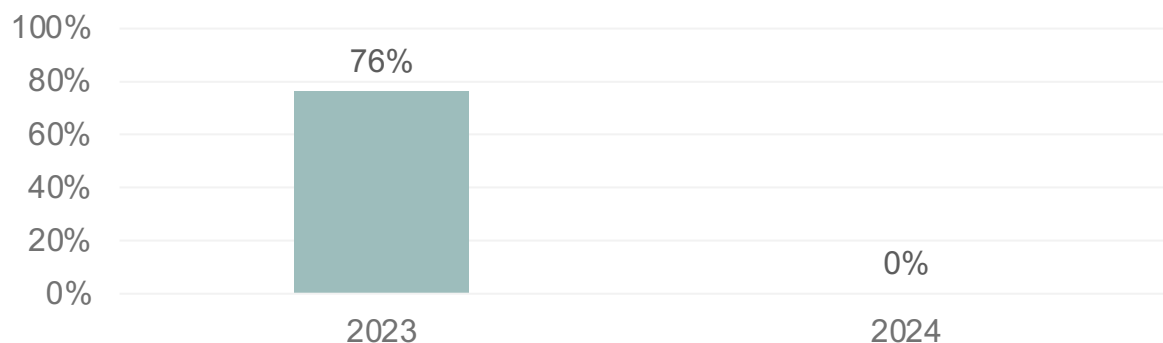
- Indicateur**
 Intensité énergétique moyenne du fonds (kWhEF/m².an) hors consommation de l'actif d'Idemia qui héberge une activité de R&D.
- Benchmark**
 Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2024 [de l'ESG Index](#) pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 185,34 kWhEF/m².an
- Couverture**
 60,36%
- 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



- Indicateur**
 Intensité carbone moyenne du fonds (kgCO2eq/m².an) hors émission de l'actif d'Idemia qui héberge une activité de R&D.
- Benchmark**
 Données du Benchmark pour les actifs situés en France en 2024 [de l'ESG Index](#) pondéré selon la répartition des classes d'actifs (en m²) du fonds soit 26 kgCO2eq/m²
- Couverture**
 60,36%
- 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

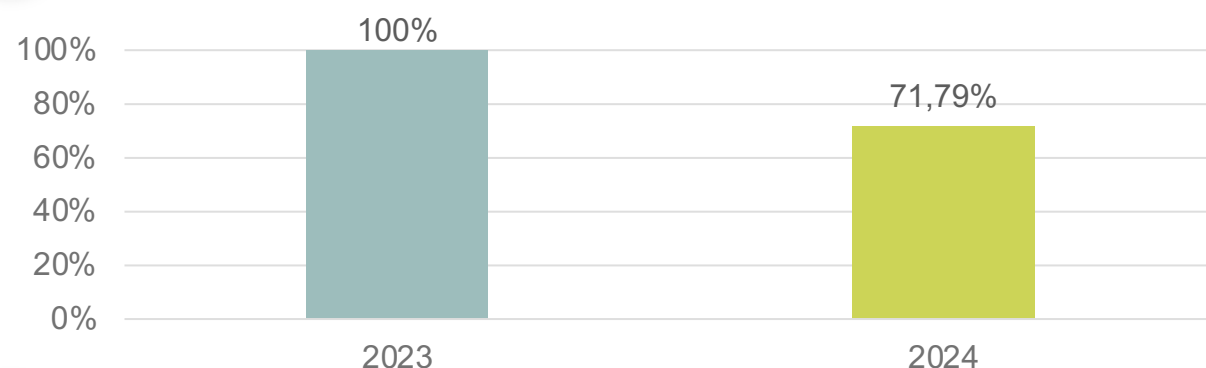


- Indicateur**
 Part des actifs couverts par une étude de la biodiversité de niveau pré-diagnostic (évaluation selon les axes 1, 2 et 4 de la grille établie par SLAM France)
- Couverture**
 4,5%
- Commentaire global**
 Swiss Life Asset Managers France a mis en place une stratégie d'alignement de ses 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. La baisse significative sur cet indicateur est liée à un changement de méthodologie et de calcul de l'indicateur.

Suivi des Indicateurs du fonds (2/3)

Données du 01.01.2024 au 31.12.2024

04 SERVICES ACCESSIBLES AUX OCCUPANTS

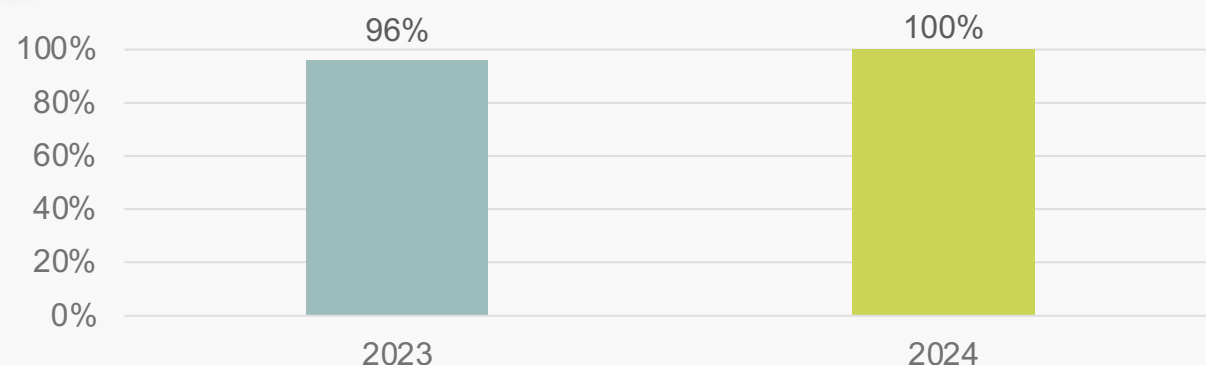


▸ **Indicateur**
Part des actifs à proximité d'au minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre

▸ **Couverture**
100%

▸ **Commentaire global**
Swiss Life Asset Managers France porte un soin particulier à la localisation de ses actifs. 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

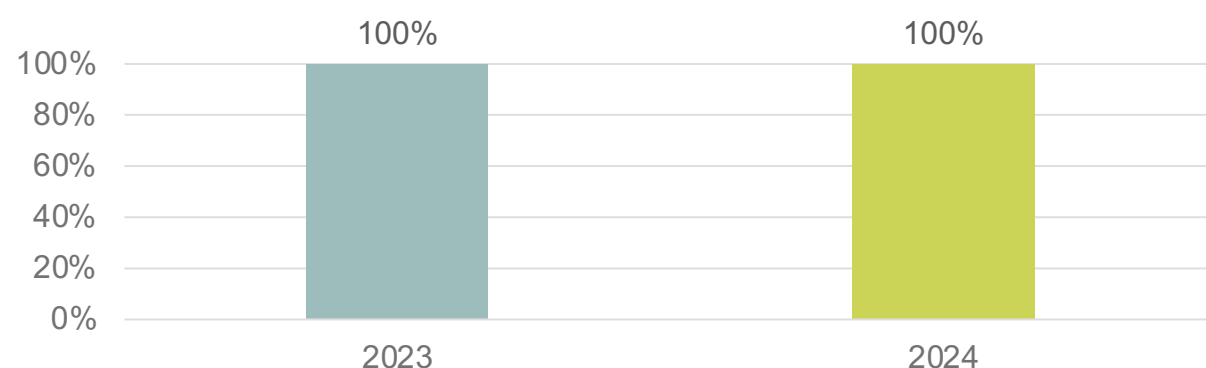


▸ **Indicateur**
Part des actifs éligibles couverts par une évaluation du risque climatique

▸ **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 (MSCI, des prestataires Géo-risque) accompagnée d'un plan d'action et d'atténuation si 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 (cf annexe).

06 MOBILITÉ



▸ **Indicateur**
Part des actifs situés à moins d'un kilomètre d'une ligne de transports en commun

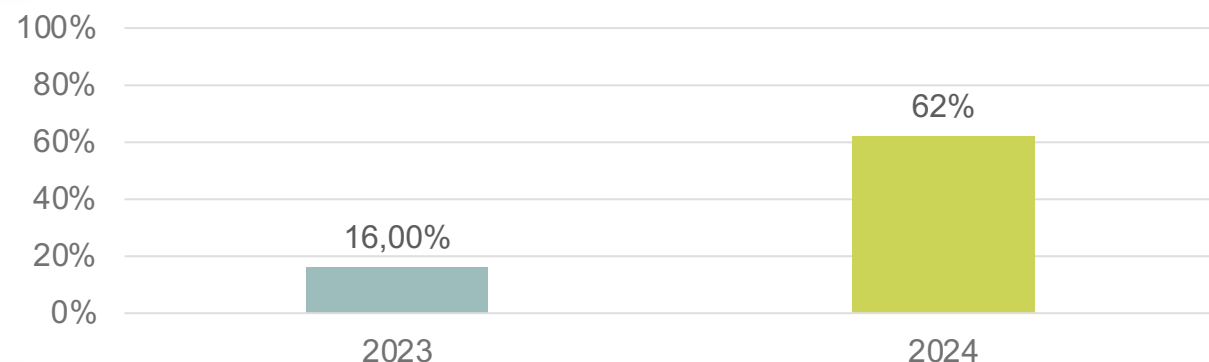
▸ **Couverture**
95,50%

▸ **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.

Suivi des Indicateurs du fonds (3/3)

Données du 01.01.2024 au 31.12.2024

07 SATISFACTION LOCATAIRE

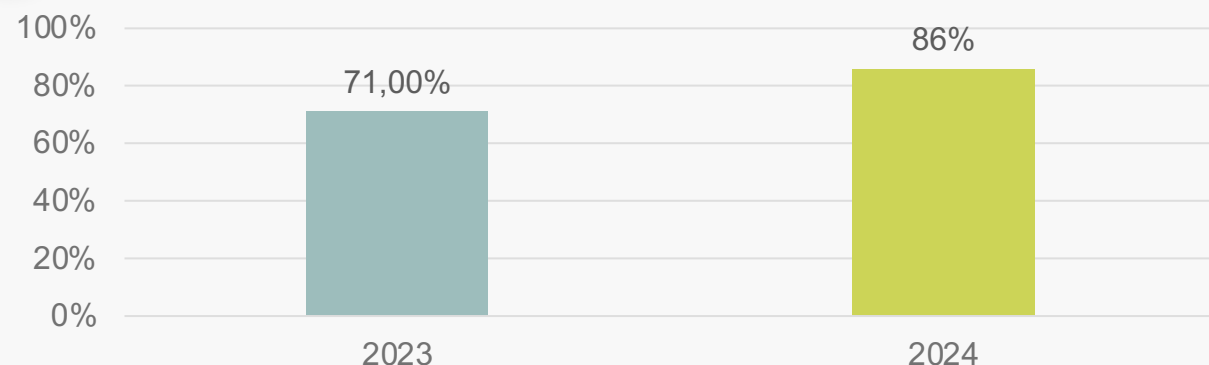


▸ **Indicateur**
Part des locataires éligibles ayant reçu une enquête de satisfaction

▸ **Couverture**
100%

▸ **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.

08 MANAGEMENT DE LA CHAINE DE VALEUR

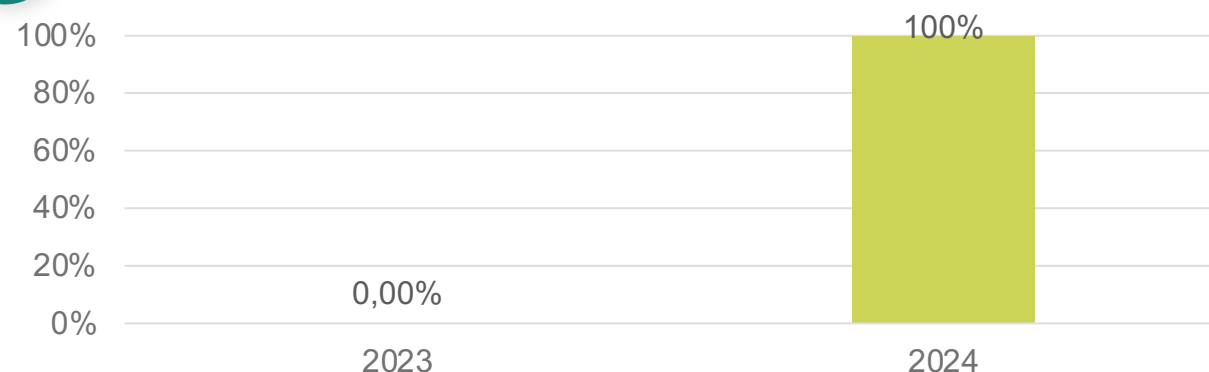


▸ **Indicateur**
Part des contrats des prestataires de rang 1 ayant des clauses ESG en plus du Code de bonne conduite des fournisseurs

▸ **Couverture**
95,50%

▸ **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).

09 ANNEXES ENVIRONNEMENTALES



▸ **Indicateur**
Part des actifs éligibles couverts par un bail ou un contrat d'exploitation comprenant une annexe environnementale.

▸ **Couverture**
44,69%

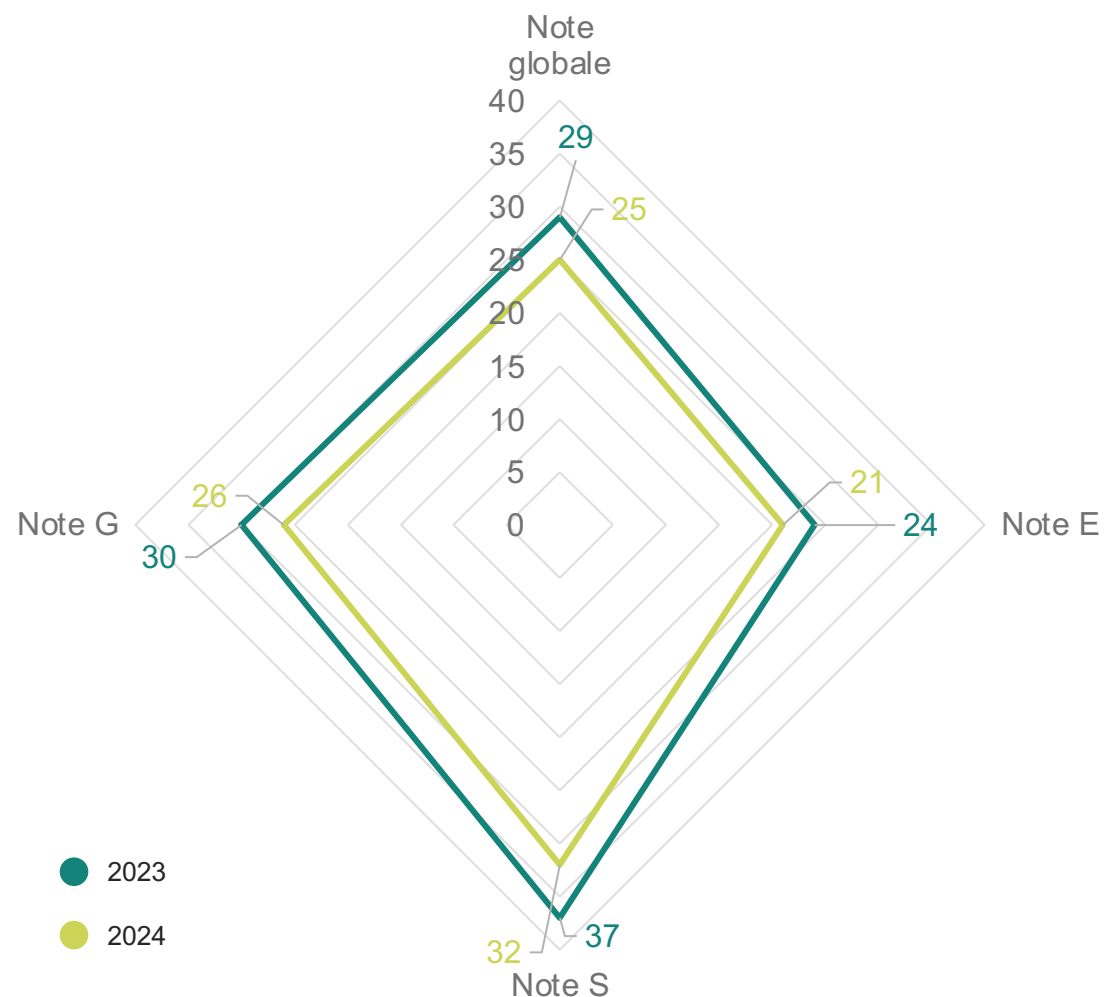
▸ **Commentaire global**
Swiss Life Asset Managers France a la volonté d'intégrer de manière systématique des dans ses baux une annexe environnementale. Cette annexe couvre l'ensemble des aspects ESG et permet de s'assurer notamment de la bonne transmission des données de consommation mais aussi de la prise en compte de ses objectifs par les locataires.

Evolution et Classement

Données du 01.01.2024 au 31.12.2024



Evolution de la note ESG du fonds



Classement des actifs du fonds

Typologie d'actifs	Année N				Année N -1				Evolution	
	Note moyenne	Note E	Note S	Note G	Note moyenne	Note E	Note S	Note G		
Sémaphore - Paris	Bureaux	42	37	60	28	46	59	54	58	
Croix Blanche	Commerce	42	44	45	32	37	40	55	52	
★ Osny - Idemia	Bureaux	37	22,5	57	44	38	42	55	52	
★ Perchtinger	Hotels	35	29	44	34	24	45	45	40	
Landevielle	Camping	33	20	31	68	33	45	45	45	
★ 5/7 Dareau + Lourcine*	Commerce	32	27	44	24	33	43	51	40	
★ Brunthal	Commerce	22	18	31	20	21	34	49	61	
★ Aschaffenburg	Logistique	17	16	14	28	21	46	38	28	

* Les actifs 5 rue Dareau, 7 rue Dareau et 30 villa Lourcine ont été regroupés en un même actif pour la notation ESG du fonds car ils font partie d'un même ensemble immobilier.

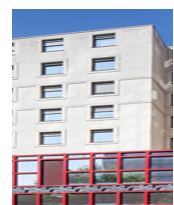
● Les 5 meilleurs

★ Les 5 plus importants (en valeur)



Présentation des actifs





Lourcine & 5/7 Dareau ★

Adresse 30 av de Lourcine 75014 Paris
Typologie Bureaux
Année de construction 1962
Année d'acquisition 2017
Surface en m² 6098



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	183,50
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m²/an)	10,64
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non disponible
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Plus de 5 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Non
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Enquête envoyée aux locataires
Management de la chaîne de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

Les actifs immobiliers 5 Dareau, 7 Dareau et 30 Lourcine sont situés à Paris et font partie d'un même ensemble immobilier. Acquis en juin 2017, cet ensemble immobilier mixte a récemment bénéficié d'une rénovation complète. Idéalement situé à proximité immédiate du hub de transports en commun de Denfert-Rochereau, il offre un accès rapide au nord et au sud de Paris ainsi qu'aux aéroports parisiens en environ 30 minutes..

Plan d'actions

- Accentuer la communication à propos de l'engagement ESG du bailleur auprès des locataires et transmission d'un guide de bonnes pratiques aux locataires
- Mise en place d'annexe environnementale
- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



Aschaffenburg ★

Adresse Schippnerstrabe 2-4 Aschaffenburg, Allemagne
Typologie Logistique
Année de construction 1962
Année d'acquisition 2023
Surface en m² 12 685



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	141,84
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m²/an)	53,90
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non disponible
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	2 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Non
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Non
Management de la chaîne de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

L'actif immobilier se situe à Aschaffenburg en Allemagne, dans la banlieue de Francfort. Il est monocataire et loué à 100% à C&A.

Plan d'actions

- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers
- Accentuer la communication à propos de l'engagement ESG du bailleur auprès des locataires et transmission d'un guide de bonnes pratiques aux locataires



Osny Idemia ★

Adresse 18 Chaussée Jules Cesar 95520 OSNY
Typologie Bureaux
Année de construction 1992
Année d'acquisition 2017
Surface en m² 11687



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	476,73
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m²/an)	40,98
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Plus de 5 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Enquête envoyée aux locataires
Management de la chaîne de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

Rénové en 2020, cet actif immobilier situé à Osny, au cœur de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, a été acquis auprès de son ancien propriétaire occupant, Idemia, Implanté dans une zone d'activité dédiée aux hautes technologies, ce site bénéficie d'un environnement dynamique et innovant.

Plan d'actions

- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



Landevieille

Adresse L'Orée de l'Océan- 4 rue du Cap de Mazenod 85220 Landevieille
Typologie Hôtellerie de plein air
Année de construction 1993
Année d'acquisition 2022
Surface en m² 240



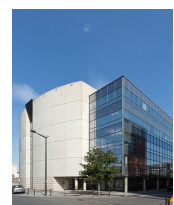
Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m²/an	42,83
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m²/an)	2,48
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Pré-diagnostic non disponible
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Plus de 5 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Enquête envoyée aux locataires
Management de la chaîne de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

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.

Plan d'actions

- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



Le Sémaphore - Paris

Adresse	39-41 avenue Maurice Thorez 75013 Paris
Typologie	Bureaux
Année de construction	1992
Année d'acquisition	2017
Surface en m²	3293



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	146,01
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	8,47
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non disponible
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Plus de 5 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Partiellement
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Enquête envoyée aux locataires
Management de la chaîne de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

Cet immeuble d'entreprise rénové en 2016. Idéalement situé, il bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun ainsi que d'un accès direct aux principaux axes routiers. Sa proximité immédiate avec le boulevard périphérique permet une connexion rapide au centre de Paris et aux quais de Seine, notamment le Quai d'Ivry. Le bâtiment, conçu en forme de "U", intègre un jardin intérieur paysager, offrant un cadre de vie et de travail agréable. Il s'inscrit dans un environnement mixte dynamique, à proximité de nombreux commerces et services.

Plan d'actions

- Accentuer la communication à propos de l'engagement ESG du bailleur auprès des locataires et transmission d'un guide de bonnes pratiques aux locataires
- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



Brunnthal

Adresse	Eugen-Sänger-Ring 5 - 5649 Brunnthal
Typologie	Commerce
Année de construction	2009
Année d'acquisition	2017
Surface en m²	7365



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	205,24
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	73,10
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non disponible
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	4 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	Non
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Non
Management de la chaîne de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

Acquis en octobre 2017, cet actif immobilier commercial à Munich est entièrement loué à un club de sport haut de gamme. Idéalement situé au cœur du plus grand parc industriel du sud de Munich, ce bien bénéficie d'un emplacement stratégique. Il est entouré de sièges sociaux internationaux, d'entreprises innovantes et d'une zone résidentielle aisée, ce qui renforce son attractivité commerciale et la pérennité de son exploitation.

Plan d'actions

- Fiabilisation des données énergétiques
- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



Croix Blanche

Adresse	Zone de la croix blanche Ste Geneviève des bois
Typologie	Commerce
Année de construction	2014
Année d'acquisition	2019
Surface en m²	3055



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	157,48
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	9,13
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non disponible
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	Plus de 5 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Enquête envoyée aux locataires
Management de la chaîne de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	100%

Commentaire global

Il s'agit d'un actif situé dans la zone dynamique de la Croix Blanche acquis en juillet 2019. Cet actif commercial est loué à 100 % à ProSport (enseigne Intersport). Récemment construit, le bâtiment est en parfait état technique et dispose d'un parking extérieur couvert de 79 places. L'accessibilité est optimale, avec un accès PMR facilité grâce à un parking dédié, un large parvis et un ascenseur facilement accessible. Cet ensemble moderne et bien entretenu constitue un investissement solide et pérenne.

Plan d'actions

- Poursuivre la sensibilisation du locataire aux aspects ESG pour prise en compte dans sa gestion du site avec la diffusion d'un guide de bonnes pratiques



Perchtinger

Adresse	3 Perchtinger Strasse
Typologie	Hôtel
Année de construction	2009
Année d'acquisition	2017
Surface en m²	4885



Energies	Consommations d'énergie finale en kWh/m ² /an	1148,28
Carbone	Emissions de GES liées à la consommation énergétique (kgCO2/m ² /an)	47,83
Biodiversité	Niveau d'analyse dans la prise en compte de la biodiversité	Non disponible
Services accessibles aux occupants	Un minimum deux services accessibles aux occupants dans un rayon d'un kilomètre	Oui
Résilience	Avancée de la démarche de résilience	Analyse de vulnérabilité 2030
Mobilité	Nombre de ligne de transports en commun à moins de 1000 m	3 lignes
Annexes Environnementales	Part de la surface de plancher des actifs en exploitation couverte par un bail vert	100%
Satisfaction locataire	Réalisation d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires	Non
Management de la chaîne de valeur	Part des contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG	Non

Commentaire global

Il s'agit d'un hôtel 4 étoiles, loué à l'opérateur allemand Achat Hôtel. Il bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, facilitant l'accès aux principaux monuments touristiques, à l'aéroport et à la gare centrale. L'établissement propose des infrastructures de haut standing, incluant un spa avec sauna, une salle de fitness, un restaurant et une terrasse ensoleillée.

Plan d'actions

- Fiabilisation des données énergétiques
- Evaluation de la biodiversité au travers de la grille d'analyse Swiss Life asset Managers



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	Unité de mesure	
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	kgCO2eq/(m2.an)	
		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	kgCO2 de perte/m²/an	
		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	Nombre	
	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	kWhEF/m².an
			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	Nombre
			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	Nombre
			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	Oui/Non

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	Unité de mesure	
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	m ³ /(m ² .an)	
		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 intégrée 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 inférieur 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	Nombre	
	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	m ³ /(m ² .an)	
		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	Oui/Non	
	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 réglementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à moins de 50%: 6 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et les déchets sont valorisés à plus de 50%: 8 pts Va au-delà de la réglementation concernant le tri des déchets et 100% des déchets sont valorisés : 10 pts	oui/non	
	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	Oui/Non	
	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	Unité de mesure	
SOCIAL	Mobilité et déplacements	Des solutions sont-elles proposées au sein de l'actif pour favoriser les mobilités douces et électriques ?	Critère de résultat	<p>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</p> <p>Aucun : 0 point 1 équipement : 2 pts 2 équipements : 4 pts 3 équipements : 6 pts 4 équipements : 8 pts 5 équipements : 10 pts</p>	Nombre	
		<p>Quel est le nombre de solutions de transport alternatives à l'autosolisme à moins de 1km ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>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</p>	Nombre	
		Quel est le nombre de lignes de transport en commun dont une station est située à moins de 1km ?	Critère de résultat	<p>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</p>	Nombre	
	Bien être	<p>L'actif est-il équipé de dispositifs (services) favorisant le confort et le bien-être des occupants</p> <p>Service du type RIE, espaces de détente (repos, terrasse extérieur) cafeteria, salle de sport, coiffeur, conciergerie, accès espaces verts dans le périmètre du bâtiment</p>	Critère de résultat	<p>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</p>	Nombre	
	Accessibilité	<p>Quel est le niveau d'accessibilité de l'actif pour les personnes en situation de handicap ?</p> <p>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.</p>	Critère hybride	<p>RULE BOOK - Caractéristiques d'accessibilité 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</p>	<p>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 au-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</p>	Unité
	Services rendus aux occupants	Quels sont les services accessibles à moins de 1 km .	Critère de résultat	<p>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</p>	<p>Service ex-situ : - restauration - commerce - services publics - loisirs - accès aux espaces verts</p>	Nombre
	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	Unité de mesure
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	Oui/Non
	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	Nombre
		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	Nombre
		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	Oui/Non
		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 %	

*Nous permettons à chacun de
construire son indépendance
financière pour 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
Tel : +33 (0)4 91 16 60 10
122, rue La Boétie
75008 Paris
Tél : (0)1 40 15 16 07
<https://fr.swisslife-am.com/>
service-client.RE.FR@swisslife-am.com

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