

# RAPPORT ESG

2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## OPCI PREIM ISR

Investisseur responsable  
Rapport ESG 2024

 **PRIMONIAL**  
REIM FRANCE

# TABLE DES MATIÈRES

• ÉDITORIAL	3
• CHIFFRES-CLÉS 2024	4
<b>1. STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS</b>	
• PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE	7
• MOYENS MIS EN ŒUVRE	9
• STRATÉGIE ISR DE L'OPCI PREIM ISR	12
<b>2. RÉSULTATS AU 31/12/2023</b>	
• INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	15
• INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS	16
• OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS	21
• ÉTUDES DE CAS	23
• POLITIQUE D'ENGAGEMENT	28

## LEXIQUE

**ISR : Investissement Socialement Responsable.** « L'ISR est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. »

**ESG : Environnement, Social et Gouvernance.** L'Environnemental désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement. Le Social désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...). La Gouvernance désigne les processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée, ainsi que les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise.

Sources : AFG, PwC.

# ÉDITORIAL



Chers Associés,

Dans un marché immobilier qui connaît de fortes mutations, nous sommes d'autant plus convaincus de la pertinence d'intégrer les critères extra-financiers de l'ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans la gestion des actifs et dans leurs valorisations. Les avancées réglementaires, qu'elles soient européennes (SFDR, Taxonomie) ou nationales (Dispositif Eco-Énergie Tertiaire), continuent de façonner le marché immobilier de demain. Par ailleurs, le Label ISR (dispositif volontaire) permet de structurer les procédures ESG et d'engager nos parties prenantes dans une démarche d'amélioration continue.

L'OPCI PREIM ISR a reçu sa première labélisation ISR en décembre 2020, délivrée par un auditeur indépendant. Au 31 décembre 2023, près de 100 fonds immobiliers ont obtenu le label ISR, dont 50 SCPI. Nous avons renouvelé pour 3 ans jusqu'à décembre 2026 la labélisation ISR de l'OPCI PREIM ISR auprès du comité du label ISR, le respect du référentiel du label au travers de nos processus de gestion fait toujours l'objet d'un contrôle annuel par un auditeur tiers indépendant en plus de nos procédures internes.

La stratégie ISR de PREIM ISR repose sur le principe de *best-in-class*. Ce principe signifie que le gérant se donne pour objectif d'intégrer à son portefeuille les immeubles présentant la meilleure performance extra-financière – matérialisée par la note ESG – et conserver ce niveau d'excellence dans le temps. Nous poursuivons l'amélioration continue de la performance extra-financière de notre portefeuille notamment au travers des audits énergétiques menés sur le patrimoine mais également via l'engagement de nos parties prenantes.

L'OPCI PREIM ISR se déclare Article 8 (non-aligné à la taxinomie) au sens de la Directive SFDR (Sustainable Finance Disclosure Régulation). La définition d'un « investissement durable » propre à Primonial REIM est la suivante : *Un investissement est durable dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.*

Au niveau de Primonial REIM, l'année 2023 a été une nouvelle année de progrès dans sa démarche de développement durable. Près de 80 % de l'actif sous gestion de Primonial REIM France est déclaré Article 8 ou Article 9 au sens de SFDR. Soyez assurés de l'engagement de l'ensemble des équipes afin d'intégrer les enjeux ESG au cœur des décisions tout en assurant la performance financière.

Grégory FRAPET  
Président du Directoire de Primonial REIM France



# CHIFFRES-CLÉS

# CHIFFRES-CLÉS 2023

## DESCRIPTION GÉNÉRALE



SURFACE UTILE  
TOTALE DES ACTIFS  
DE L'OPCI PREIM ISR  
**81 580 m<sup>2</sup>**

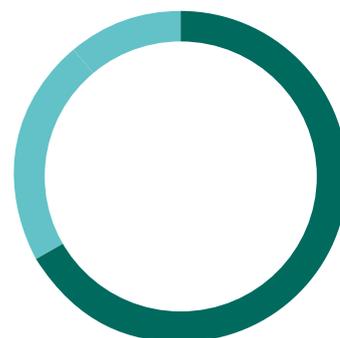


TYPOLOGIE  
**Bureaux**  
**100 %**



NOMBRE D'ACTIFS  
EN PORTEFEUILLE  
**3**

**66,7 %** Paris  
**33,3 %** Région parisienne



## CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Patrimoine de l'OPCI PREIM ISR

Surface couverte par les données énergétiques collectées	81 580 m <sup>2</sup>
Taux de couverture en valeur sous gestion	100 %
Consommations d'énergies totales 2023 (kWhEF/an)	5 810 243
<b>Consommations d'énergies moyenne 2023 (kWhEF/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>80,2</b>
<b>Benchmark Baromètre OID 2023 (kWhEF/m<sup>2</sup> SUBL/an)</b>	<b>134</b>



## EMPREINTE CARBONE

Patrimoine de l'OPCI PREIM ISR

Surface couverte par l'empreinte carbone Scope 1 & 2* collectée	81 580 m <sup>2</sup>
Taux de couverture en valeur sous gestion	100 %
Émissions carbone totales, Scope 1 & 2 (kgeqCO <sub>2</sub> /an)	465 744
<b>Émissions carbone moyenne 2023, Scope 1 &amp; 2 (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>6,7</b>
<b>Baromètre OID 2023 (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>11</b>



## CONSOMMATION D'EAU

Patrimoine de l'OPCI PREIM ISR

Surface 100 % données gestion de l'eau collectées	66 609 m <sup>2</sup>
Taux de couverture en valeur sous gestion	76,2 %
Consommations totales d'eau (m <sup>3</sup> /an)	31 143
<b>Consommations d'eau potable totales 2023 (m<sup>3</sup>/an)</b>	<b>0,45</b>
<b>Baromètre OID 2023 (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>0,32</b>
<b>% DES ACTIFS DE L'OPCI PREIM ISR FAISANT L'OBJET D'UNE NOTE ESG</b>	<b>100 %</b>

\* Le Scope 1 désigne les émissions directes liées aux consommations d'énergie durant l'usage des bâtiments (gaz, fioul, etc.) et aux fuites de fluides frigorigènes. Le Scope 2 désigne les émissions indirectes liées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de froid via les réseaux urbains. *Source : Carbone 4.*

Périmètre : portefeuille de PREIM ISR au 31/12/2023, chiffres au 31/12/2023.



STRATÉGIE ET  
ENGAGEMENTS

# PRIMONIAL REIM, INVESTISSEUR RESPONSABLE

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire ces enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche ISR. Les étapes historiques en sont les suivantes :

## 2018

- Interrogation des parties prenantes externes (investisseurs particuliers, investisseurs institutionnels et locataires) et internes (property managers et collaborateurs). Ce travail a débouché sur la première matrice de matérialité de Primonial REIM France, qui a permis de cartographier des enjeux ISR dans l'écosystème de Primonial REIM France.
- Début du déploiement de l'« énergie management », avec captation des données énergétiques sur les parties communes des plus grands immeubles de bureaux et remontée des données sur une plate-forme informatique à la disposition de Primonial REIM.

## 2019

- Publication de la première Charte ISR de Primonial REIM France. Elle reprend les enseignements de la matrice de matérialité et pose les premiers axes de la démarche ISR.
- Production collective de l'outil de notation ESG dédié à Primonial REIM. Il est décliné par la suite en 8 grandes typologies immobilières : bureau, commerce, résidentiel, hôtellerie, EHPAD, résidence gérée, clinique, éducation et maison de santé.

## 2020

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'ensemble des acquisitions réalisées par Primonial REIM France font l'objet d'une due diligence ESG intégrant une notation ESG documentée lors du Comité d'Investissement.
- Accélération de la démarche initiale de l'« énergie management » sur les parties communes, vers un projet global de collecte des données environnementales (énergie, eau, carbone) sur tous les actifs tertiaires (parties communes et parties privatives) supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> localisés en France, conformément au Décret Tertiaire.
- Formation de l'ensemble des asset managers et property managers (circa. 100 personnes) à l'ISR et à l'utilisation des procédures ESG définies.
- Publication de la politique d'engagement de Primonial REIM.
- Publication du 1<sup>er</sup> rapport ISR de la SCPI Primopierre.
- Obtention du Label ISR par la SCPI Primopierre et l'OPCI PREIM ISR.

## 2021

- Lancement de l'intégration de SFDR dans la gamme de fonds et les procédures de Primonial REIM.
- Développement de la plate-forme extra-financière de Primonial REIM, permettant un monitoring global des données environnementales et ESG.

- Extension de la démarche ESG au patrimoine européen (hors France), en commençant par la collecte des données environnementales sur tout immeuble supérieur à 1 000 m<sup>2</sup> localisé en Europe.
- Développement d'un outil dynamique permettant de cartographier les risques physiques associés aux immeubles.

## 2022

- Obtention du Label ISR par la SCPI Primovie.
- Enrichissement de la due diligence ESG à l'acquisition (prise en compte des risques de durabilité et positionnement systématique sur la trajectoire CRREM 1,5 °C).
- Parution des premiers rapports périodiques SFDR.
- Mise en place de la mesure d'impact sur la biodiversité.

## 2023

- Renforcement du processus de due diligence ESG à l'acquisition : conduite systématique de l'analyse par un auditeur externe.
- Conduite d'audits énergétiques sur le patrimoine.
- Obtentions du Label Luxflag ESG pour les SCI Cap Santé et Linasens.

Les principes d'investissement responsable de Primonial REIM France s'appuient sur des convictions ancrées sur le rôle de l'immobilier dans la collectivité :



### PROGRÈS

Compte tenu du poids de l'existant par rapport au neuf sur le marché de l'immobilier (de l'ordre de 98 % versus 2 %) c'est d'abord sur l'amélioration des actifs que doit porter l'effort. L'objectif de la démarche ISR de Primonial REIM France est d'augmenter, sur le long terme, l'impact environnemental et social de sa gestion sur son patrimoine détenu, tout en positionnant son patrimoine sur une trajectoire cohérente avec l'objectif fixé par les Accords de Paris en 2015. Ce résultat doit être obtenu par un effort, progressif mais systématique, à toutes les étapes de la chaîne immobilière.



### ENGAGEMENT

L'amélioration des performances extra-financières des fonds ne peut être obtenue par la seule action de la société de gestion : il y faut la participation des parties prenantes des immeubles et au premier chef des locataires, dont les usages conditionnent en grande partie le niveau des consommations d'énergie. C'est pourquoi Primonial REIM France a souhaité aller au-delà des exigences réglementaires dans sa politique d'engagement, avec notamment un point annuel systématique et documenté sur les sujets ESG avec chaque locataire. Les property managers et les prestataires de travaux sont également associés à la démarche ISR de Primonial REIM France de façon contractuelle.



### IMPACT SOCIAL

En cohérence avec notre rang de premier investisseur en Europe dans le domaine de l'immobilier de santé et notre investissement dans le logement social et intermédiaire, nous prêtons une attention particulière à la variable Sociale, en plus des variables traditionnelles d'Environnement et de Gouvernance. Elle renvoie aussi aux actions RSE entreprises au niveau de la société de gestion (label Happy At Work, signature de la Charte de la Diversité...), et à des actions caritatives telles que la participation au soutien et au mécénat au profit de l'Hôpital Necker via la SCPI Primovie.

# MOYENS MIS EN ŒUVRE

## MOYENS HUMAINS

### La démarche ISR de Primonial REIM est pilotée par :

- le Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable de Primonial REIM Holding, également membre du Comité de Direction de Primonial REIM France. Il préside le Comité ESG semestriel. Il est assisté par le responsable développement durable au niveau de Primonial REIM Holding. Ils définissent la stratégie ISR globale au niveau de Primonial REIM Holding, y compris le déploiement dans les filiales Primonial REIM France, Primonial REIM Germany, Primonial REIM Italy, Primonial REIM Luxembourg ;
- le Directeur de l'Ingénierie Immobilière de Primonial REIM France, au sein de la Direction de l'Asset Management, et ses équipes, dont 3 personnes dédiées à l'ISR et 2 personnes à la mise en œuvre du Décret Tertiaire. Ils pilotent la mise en œuvre opérationnelle des stratégies au niveau des actifs ;
- en outre un Directeur de l'ESG de Primonial REIM Germany est en charge sous la responsabilité du Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable, du déploiement de la stratégie ISR sur le patrimoine localisé en Allemagne ou géré par Primonial REIM Germany. Il est assisté d'un ESG Manager.

### Les personnes impliquées dans la démarche sont :

- l'ensemble des Transaction Managers de Primonial REIM France (13 personnes). Ils participent à la complétude de l'outil de notation ;
- l'ensemble des Asset Managers de Primonial REIM France (35 personnes) et plus particulièrement les Asset Managers Bureaux (13 personnes) et Santé (5 personnes), dans la mesure où les fonds Primopierre, Primovie ont une politique d'investissement centrée sur le Bureau et la Santé respectivement, et que l'OPCI PREIM ISR, quoique doté d'une stratégie d'investissement plus généraliste, y est également exposé ;
- les Property Managers, qui exécutent les business plans des actifs sous la responsabilité des Asset Managers. La plupart des Property Managers disposent a minima d'un ETP dédié à l'ESG ;
- la Direction Juridique de Primonial REIM France qui revoit notamment les contrats signés avec les prestataires pour s'assurer du respect des politiques ESG par ces derniers et impacte la documentation réglementaire des fonds gérés par Primonial REIM France. En outre, la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne de Primonial REIM France s'assure du respect des procédures ISR ainsi que de la conformité réglementaire. Une procédure ISR transversale a été produite. Elle est disponible sur demande.

Depuis 2020, les équipes de Primonial REIM France sont formées annuellement aux enjeux et processus ESG. Ainsi, en 2023, 149 salariés issus des équipes de property management, transaction management, asset management, fund management, développement, ont été formés aux grands enjeux du développement durable et de conformité, à la stratégie de Primonial REIM France de réduction des émissions de carbone ainsi qu'aux processus ESG d'investissement et de gestion et aux outils de pilotage.

Un Comité ESG se tient à fréquence semestrielle et associe l'équipe ISR, la Direction Générale, la Direction de la Conformité, la Direction de l'Asset Management et le Property Manager. Il a pour fonction de présenter les indicateurs de suivi de la démarche ESG :

- état de la mesure des consommations énergétiques et de la production de gaz à effet de serre (GES) ;
- suivi de la notation des fonds éligibles au label ISR ;
- identification d'éventuels retards/manquements dans l'exécution des processus de notation à l'acquisition et à la gestion ;
- suivi de la mise en place, pour les nouveaux baux, de l'annexe ESG ;
- suivi de la bonne mise en œuvre des procédures à l'acquisition et à la gestion.

## MOYENS TECHNIQUES

La pierre angulaire de la démarche ISR de l'OPCI PREIM ISR est son **outil de notation dédié**.

Primonial REIM a développé une grille de notation ESG de ses actifs qui a évolué pour accompagner le renouvellement du label ISR pour le fonds. Pour la typologie bureaux, cette nouvelle mouture met davantage l'accent sur le volet environnemental et tout particulièrement les enjeux liés à l'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre sans pour autant négliger les enjeux sociaux et de gouvernance. L'ambition de cette grille étant renforcée, la nouvelle notation seuil pour ce fonds est de 60/100. Cette grille se compose dorénavant d'une cinquantaine d'indicateurs : 40 de tronc commun pesant pour 75 % de la note ESG quelle que soit la typologie de l'actif ainsi que des indicateurs dédiés à la typologie de l'actif pesant pour 25 % de la note ESG (13 indicateurs pour la typologie bureau). Ces indicateurs sont regroupés en 6 thématiques :



### 1 Intégration du bâtiment à son territoire

Elle renvoie à la **qualité de vie du quartier** et à la proximité de nœuds de transport.



### 2 Intégration des risques climatiques

Elle renvoie à la **prise en compte de l'exposition** des immeubles aux potentiels risques physiques liés au **changement climatique** ainsi que l'adaptation aux principaux risques physiques identifiés.



### 3 Performance énergie-carbone

Elle renvoie à l'**exploitation technique des immeubles** et notamment aux consommations énergétiques (électricité, réseau de chaleur ou de froid urbain, gaz, etc.) et aux émissions de gaz à effet de serre liées à ces consommations.



### 4 Services aux occupants

Elle renvoie au **confort des locataires** de l'immeuble et à **sa valeur d'usage** : connectivité, mobilité douce, extérieurs, etc.)



### 5 Relations entre parties prenantes

Elle renvoie aux **relations contractuelles avec les locataires et les différents intervenants** (property managers, asset managers, investisseurs, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.



### 6 Spécificités de la typologie

Elle renvoie à une **série de questions complémentaires** ayant pleinement sens pour la typologie de l'actif. À titre d'exemple pour la typologie bureau l'accent est mis sur la technique des équipements, la maintenance ainsi que le confort et la santé des occupants.

Les thématiques et les indicateurs font l'objet d'une **pondération** qui traduit les priorités affichées par Primonial REIM :

**48 %**

ENVIRONNEMENT

**26 %**

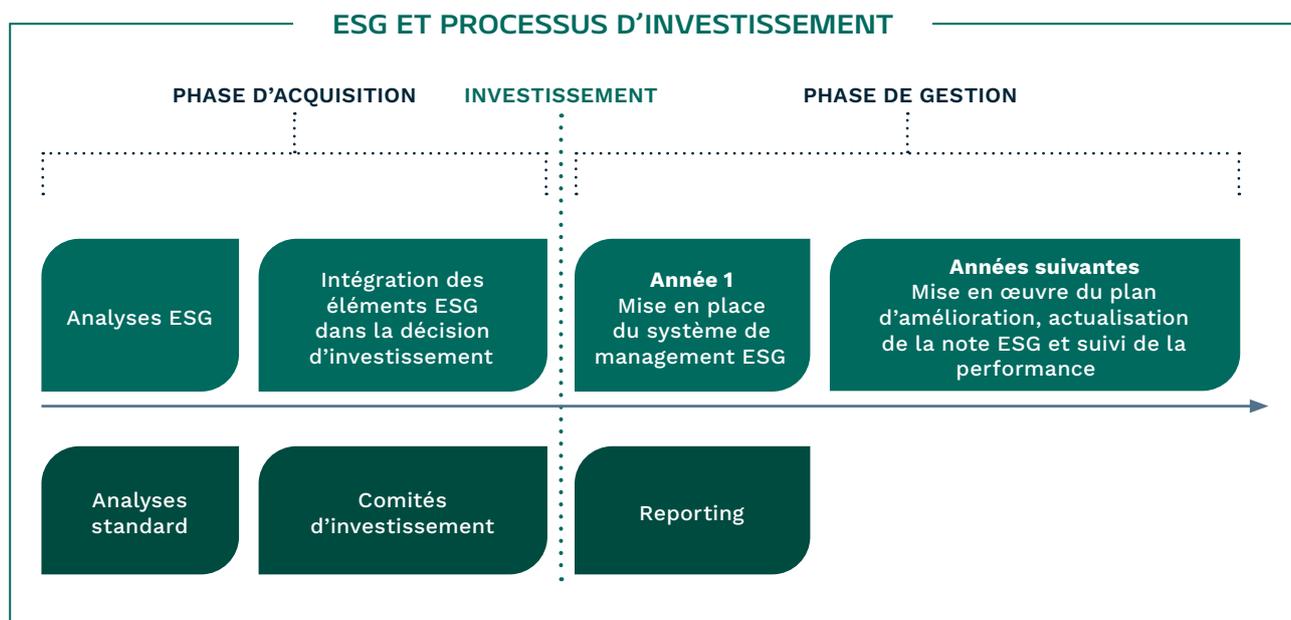
SOCIAL

**26 %**

GOUVERNANCE

À l'**acquisition** de nouveaux actifs pour l'OPCI PREIM ISR, en complément des critères financiers, le comité d'investissement de Primonial REIM intègre dans ses choix d'investissements une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés. Les analyses ESG sont rapprochées des critères d'investissement définis par Primonial REIM afin d'évaluer l'éligibilité de l'investissement.

Lors du processus usuel d'investissement, une analyse ESG approfondie de l'actif ciblé dans le cadre de la conduite des études préalables à l'investissement, complétude de la grille ESG et, pour les actifs destinés à la SCPI OPC I PREIM ISR, vérification du critère d'exclusion, à savoir une note inférieure à la note-seuil de 60/100.



Suite à l'acquisition de l'actif, PREIM dispose d'une équipe d'Asset Managers dont le rôle est d'assurer un suivi optimal des biens immobiliers. Dans le cadre de fonds éligibles au label ISR une démarche de suivi des notes ESG de l'actif est enclenchée et donne lieu à un reporting régulier, au sein d'un **Comité ESG semestriel**.



# L'OPCI PREIM ISR

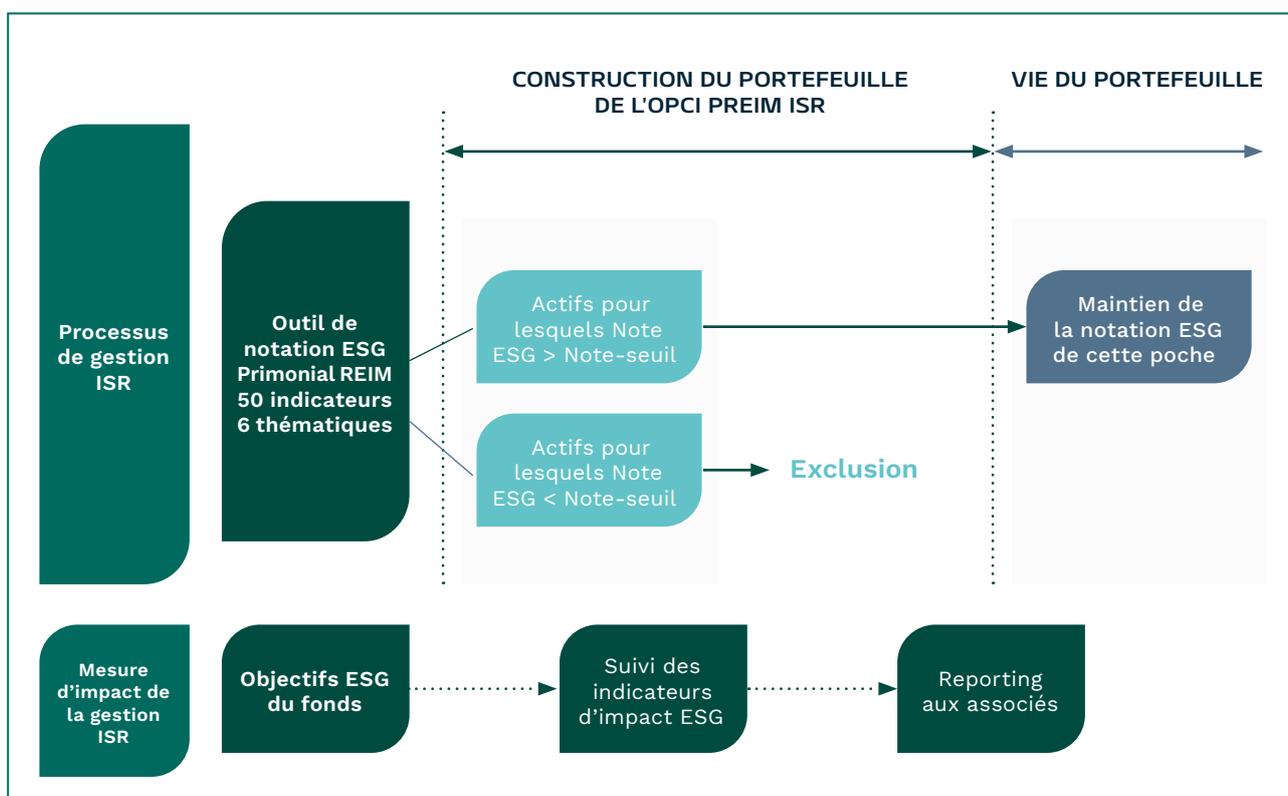
## STRATÉGIE ET OBJECTIFS ISR

La politique d'investissement et de gestion extra-financière de l'OPCI PREIM ISR est décrite dans la note d'information du fonds ainsi que dans le Code de transparence de l'OPCI PREIM ISR, tous deux consultables sur [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr).

Cette dimension extra-financière implique, conformément au référentiel du label ISR :

- une politique d'exclusion. L'OPCI PREIM ISR a vocation à acquérir et maintenir la totalité des actifs immobiliers détenus au-dessus d'une **note ESG fixée à 60/100**. En référence à un échantillon représentatif du parc de bureaux, cette note-seuil de 60/100, déterminée à l'aide de la nouvelle grille ESG de Primonial REIM, correspond au quintile des meilleurs actifs du marché ;
- des objectifs extra-financiers sur les plans environnemental, social et de gouvernance.

Ainsi, l'OPCI PREIM ISR s'inscrit résolument dans une stratégie dite « best-in-class ».



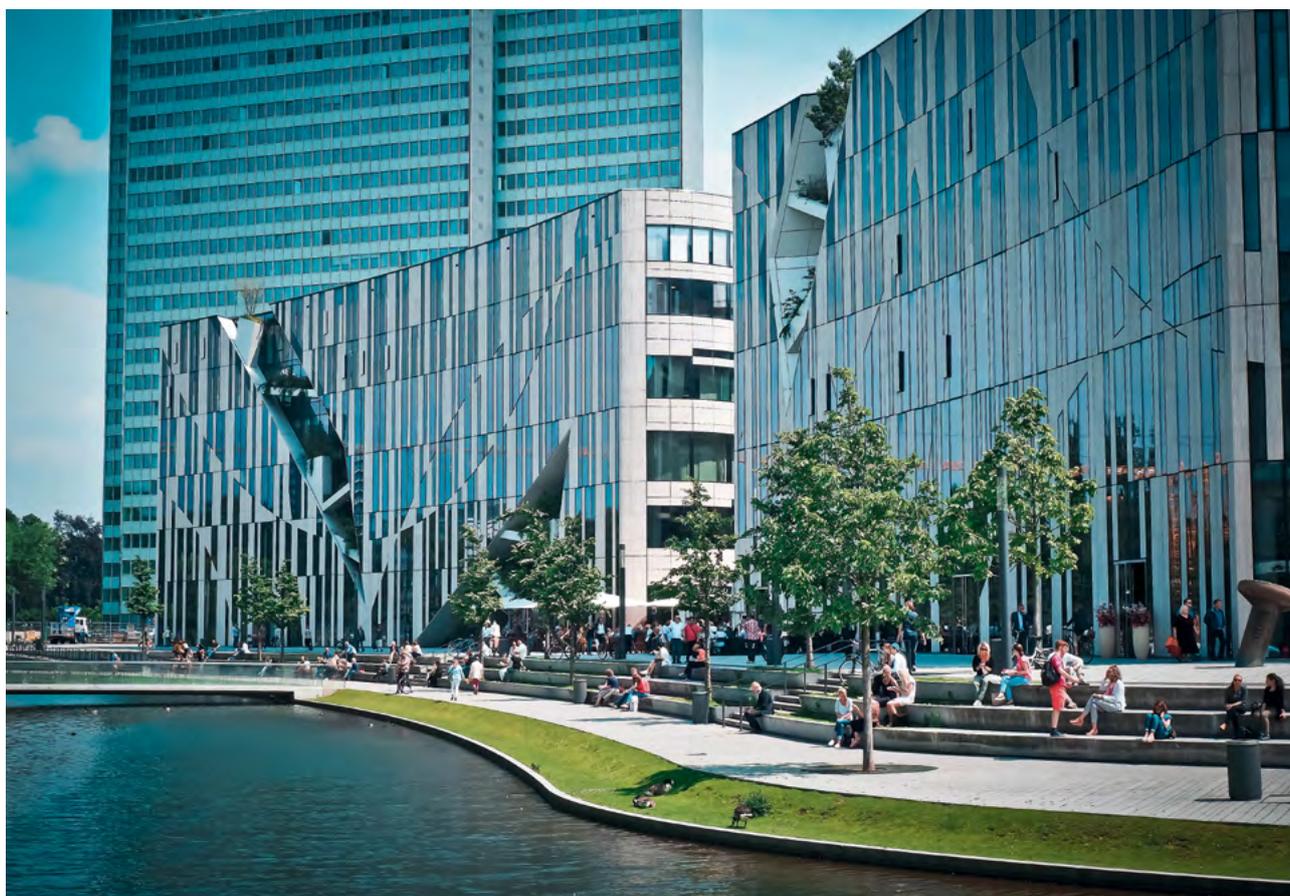
La poche des actifs financiers (35 % de l'actif brut en cible) de l'OPCI fait l'objet d'une délégation de gestion à La Financière de L'Échiquier. La poche financière de l'OPCI est constituée sous forme de mandat, au sein duquel La Financière de l'Échiquier sélectionnera des fonds internes ou externes, toutes classes d'actifs confondues. L'univers d'investissement sera restreint aux fonds labellisés ISR. Outre la restriction de l'univers d'investissement de la poche financière aux fonds labellisés ISR, La Financière de l'Échiquier appliquera sa propre due diligence ESG aux fonds. Elle permet de produire pour chaque valeur un Score de Maturité ISR.

La poche consacrée aux liquidités (5 % minimum de l'actif brut) ne fait pas l'objet d'un traitement ESG.

## CINQ OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

L'OPCI PREIM ISR a renouvelé ses **5 objectifs** extra-financiers de la manière suivante, ils complètent ses objectifs de performance financière :

- placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40 %<sup>1</sup> leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020 ;
- placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015 ;
- mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire de nos immeubles ;
- encadrer les marchés travaux significatifs gérés par PREIM signés dans l'année et supérieurs à 2 millions d'euros hors taxes par une charte chantier responsable Primonial REIM (ou équivalent) ;
- évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants.



<sup>1</sup> Sauf cas particuliers (Consommations meilleures qu'un benchmark ou impossibilité technico-financière).



RÉSULTATS  
AU 31/12/2023

# INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Actif	Note ESG 2024 (/100)
PARIS – Bloom – 61, rue de Bercy	61,9
PARIS – Gambetta Village – 94, avenue Gambetta	63,4
ISSY-LES-MOULINEAUX – Shift – 34, rue Guynemer	69,0

Au 31/12/2023, la poche immobilière de l'OPCI PREIM ISR est constituée par les 3 actifs de bureaux « Le Shift », « Gambetta Village » et « Bloom » et de parts de la SCPI Primopierre et de la SCPI Primovie, gérées par Primonial REIM et labélisées ISR.

Ces actifs de l'OPCI PREIM ISR bénéficient bien d'une notation ESG supérieure à la note seuil de ce nouveau cycle de labélisation 2023-2026 (note seuil à 60/100 avec une nouvelle grille de notation aux exigences renforcées).

Ces actifs de l'OPCI PREIM ISR bénéficiaient toutefois bien d'une notation supérieure à la note seuil avec l'ancienne grille ESG du précédent cycle de labélisation 2020-2023 (70/100) au 31/12/2023.

Actifs du fonds	Note ESG valable jusqu'au 31/12/2023 (/100)	Note ESG Seuil Best-In-Class 2020-2023 (/100)	Conformité
Bloom	74,4	70	OK
Gambetta Village	75,1	70	OK
Shift	81,8	70	OK

Passage de la  
grille ESG Version  
1 à la grille ESG  
Version 2 pour le  
second cycle de  
labélisation

Actifs du fonds	Note ESG à compter de 2024 (/100)	Note ESG Seuil Best-In-Class 2024-2026 (/100)	Conformité
Bloom	61,9	60	OK
Gambetta Village	63,4	60	OK
Shift	69,0	60	OK

Ajout d'octobre 2024 : Illustration clarifiant le respect de la note-seuil Best-In-Class lors de l'évolution de la grille de notation entre le premier et le second cycle de labélisation ISR.

# INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

L'OPCI PREIM ISR est doté d'un système de management environnemental au niveau de son portefeuille. Les résultats des indicateurs seront comparés, lorsque c'est possible, à un benchmark<sup>1</sup>.

Afin de pouvoir mesurer l'impact, dans le temps, de la gestion ISR de l'OPCI PREIM ISR, nous suivons des indicateurs d'impact **environnemental**, **social** et de **gouvernance**. Nous distinguons les **indicateurs de reporting** et les **indicateurs de performance**. Ces derniers, selon le référentiel du Label ISR, doivent être systématiquement supérieur à un benchmark de marché.

## INDICATEURS DE REPORTING

Environnement	Social	Gouvernance
Consommations d'énergie en kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Mobilité (indicateur composite, note/10)	Part des travaux couverts par une charte chantier (indicateur exprimé en %)
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an	Services (indicateur composite, note/10)	Part des actifs couverts par une évaluation de l'exposition aux risques climatiques (indicateur exprimé en %)
Consommation d'eau en m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	Santé (indicateur exprimé en %)	–

## LES INDICATEURS CHOISIS SONT LES SUIVANTS :



**POUR LE CRITÈRE ENVIRONNEMENT, nous avons choisi 3 indicateurs annuels :**

- **la consommation annuelle d'énergie finale**, exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup> et comparée au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- **les émissions de Gaz à Effet de Serre** (ou « empreinte carbone) exprimés en kgCO<sub>2</sub>eq m<sup>2</sup> et comparée au benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- **la consommation d'eau**, exprimée en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an.

Indicateurs Environnementaux	Résultats 2023	Taux de couverture
<b>Consommation d'énergie finale (en kWhEF/m<sup>2</sup>/an*)</b> Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2023	<b>80,20</b> 134,0	100 %
<b>Émissions de gaz à effet de serre (en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an*)</b> Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2023	<b>6,70</b> 11,0	100 %
<b>Consommation d'eau (en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an*)</b> Valeur de benchmark de l'OID sur l'année 2023	<b>0,45</b> 0,32	76,2 %

\* Moyenne pondérée par la valeur vénale des actifs.

**Les indicateurs environnementaux 2023 sur les composantes énergie et carbone pour l'OPCI PREIM ISR sont sensiblement meilleurs que le benchmark publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable<sup>2</sup>.**

<sup>1&2</sup> En l'occurrence la valeur moyenne de l'indicateur pour la même année pour le patrimoine des adhérents de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (<https://o-immobilierdurable.fr>), qui fait référence au niveau français.



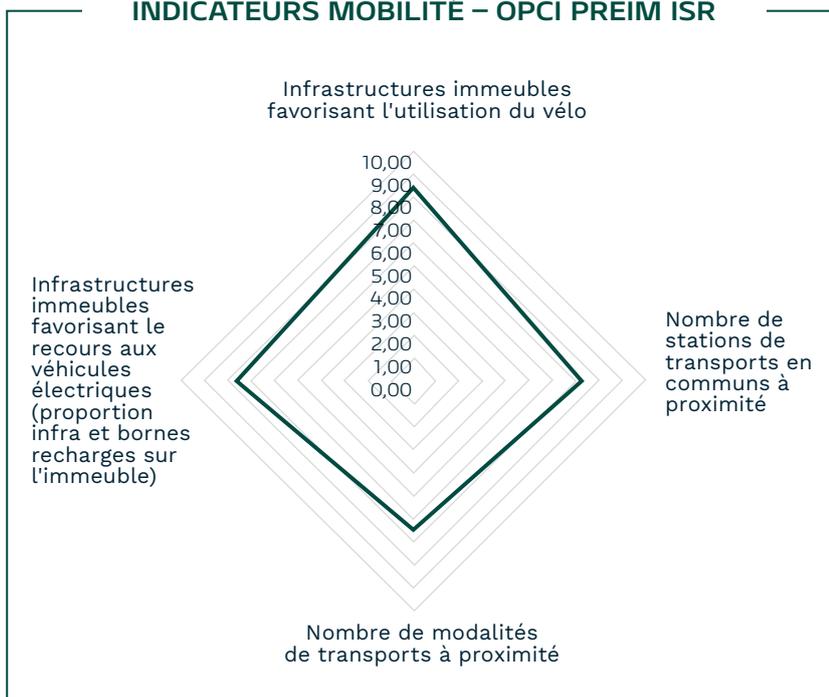
**POUR LE CRITÈRE SOCIAL, nous avons choisis d'utiliser des indicateurs composites, c'est-à-dire issus d'un faisceau de questions de la grille de notation ESG, sur 3 thèmes :**

## 1. MOBILITÉ

**Il s'agit d'un indicateur composite noté sur 10 comprenant les thématiques suivantes :**

- favorisation de l'électro-mobilité (prise en compte des installations de recharge pour véhicules électriques) ;
- favorisation de la mobilité via les infrastructures de l'immeuble facilitant l'usage du vélo ;
- évaluation de la diversité des modalités de transport du territoire ;
- évaluation du nombre de stations de transports en commun à proximité de l'immeuble.

### INDICATEURS MOBILITÉ – OPCI PREIM ISR

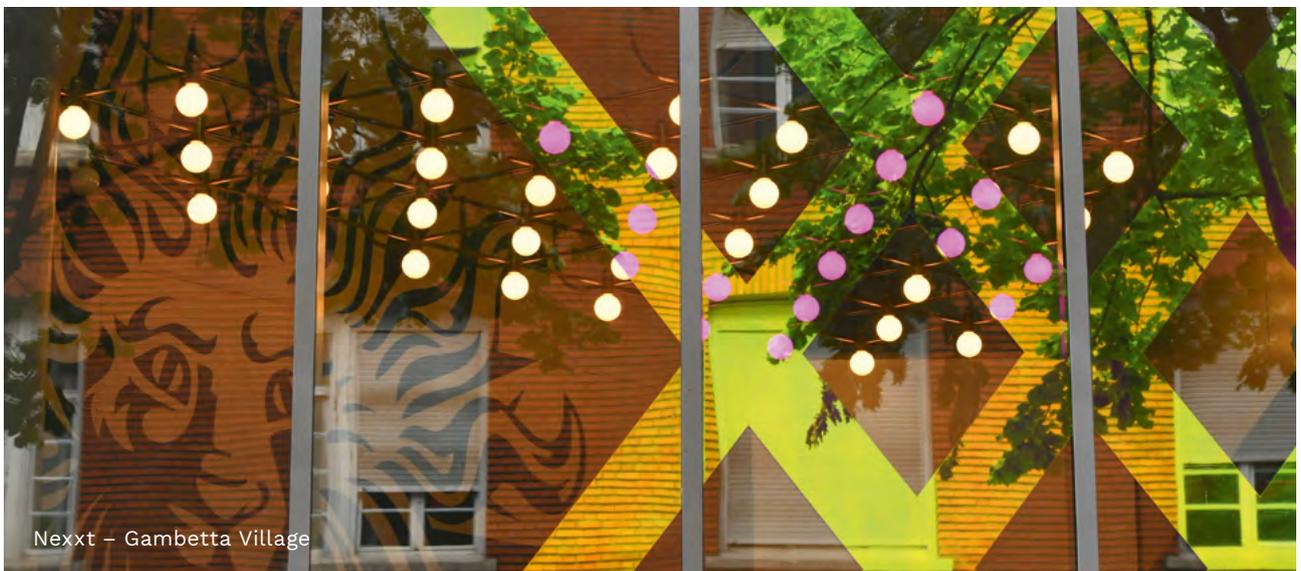


La notation 2023 montre une bonne accessibilité en transport en commun des immeubles de l'OPCI PREIM ISR. Le développement des infrastructures de recharge pour véhicules électriques et les éléments permettant de faciliter l'usage du vélo sont également des points forts de ce portefeuille.

**Taux de couverture : 100 %**

**Score composite « mobilité » obtenu au niveau de l'OPCI PREIM ISR : 7,5/10.**

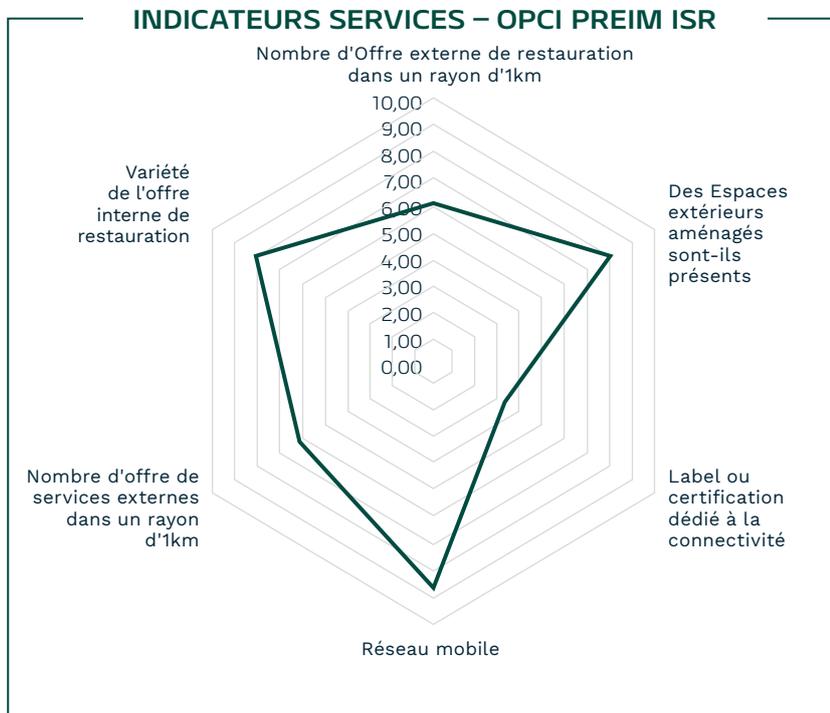
Valeur de l'ancien benchmark interne score composite « mobilité » obtenu en 2022 sur 332 actifs détenus par des fonds labélisés ISR : 5,7/10. Un nouveau benchmark interne correspondant à la nouvelle version de cet indicateur pourra être obtenu courant 2025.



## 2. SERVICES

Il s'agit d'un indicateur composite noté sur 10 comprenant les thématiques suivantes :

- évaluation de l'offre de restauration extérieure à l'immeuble ;
- diversité des solutions de restauration proposées au sein de l'immeuble ;
- évaluation du nombre et de la diversité de services à proximité de l'immeuble ;
- connectivité de l'immeuble ;
- aménagement des espaces extérieurs de l'immeuble.



La notation 2023 révèle la présence d'espaces extérieurs pour tous les actifs et la plupart sont végétalisés, un très bon accès aux solutions de restauration en particulier internes aux immeubles qu'aux services. Bien que la couverture mobile soit bonne, très peu d'actifs bénéficient d'une certification dédiée à la connectivité.

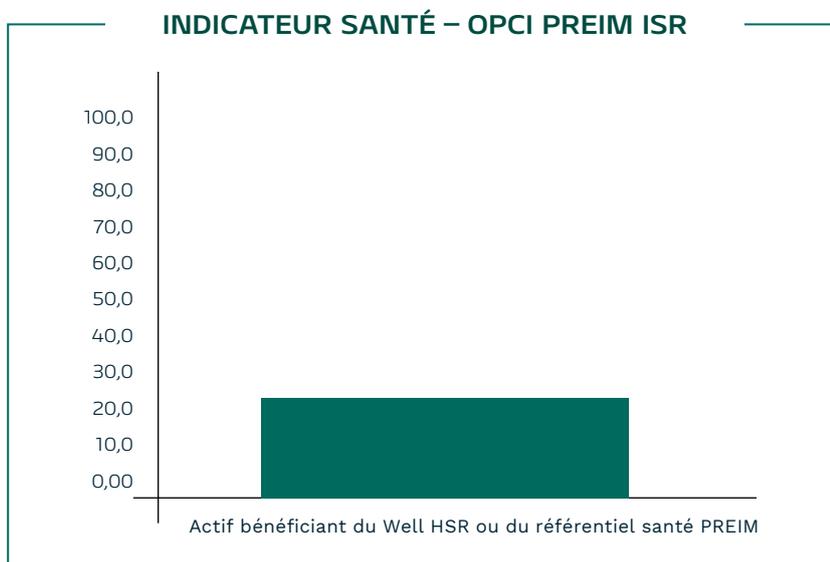
**Taux de couverture : 100 %**

**Score composite « services » obtenu au niveau de l'OPCI PREIM ISR : 6,5/10.**

Valeur de l'ancien benchmark interne score composite « services » obtenu en 2022 sur 332 actifs détenus par des fonds labélisés ISR : 4,6/10. Un nouveau benchmark interne correspondant à la nouvelle version de cet indicateur pourra être obtenu courant 2025.

## 3. SANTÉ

Il s'agit d'un indicateur correspondant à la proportion d'immeubles disposant de plans d'actions volontaires ou d'une certification dédiée à la qualité sanitaire de nos immeubles et à la santé des occupants.



Nous nous concentrons sur les certifications spécifiquement dédiées à la santé et à la sécurité des occupants, par exemple la certification WELL Health Safety Rating ou bien notre référentiel technico-sanitaire Primonial REIM s'inspirant des meilleures pratiques et traitant des enjeux de : qualité de l'air, qualité de l'eau, qualité sanitaire des espaces ainsi que les produits et matériaux utilisés.



**POUR LE CRITÈRE GOUVERNANCE, nous avons choisi 2 indicateurs annuels dans le cadre de notre politique d'engagement :**

- **la part des travaux gérés par Primonial REIM (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier »,** qui intègre des engagements forts sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site, etc.

**En 2023 le fonds n'a pas fait l'objet de marchés travaux supérieurs à 2 millions d'euros, la mesure de cet indicateur est donc non applicable tout comme en 2022.**

- **évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants.**
  - o **les risques physiques à horizon 2050 évalués sont les suivants :**
    - sécheresse ;
    - vague de chaleur ;
    - précipitations ;
    - incendie ;
    - crue ;
    - submersion côtière ;
    - glissement de terrain ;
    - tempête ;
  - o **les risques les plus prégnants pour le portefeuille sont ceux liés aux sécheresses, vagues de chaleur et précipitations. Au 31/12/2023, aucun des actifs de l'OPCI PREIM ISR n'est exposé à au moins un des risques climatiques futurs de manière significative.**

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

Pour les indicateurs de performance nous avons choisi :

- **La part d'actifs bénéficiant d'une certification environnementale.** Il est mesuré par le ratio des actifs certifiés<sup>3</sup> (certifications environnementales holistiques reconnues tels que HQE/BREEAM/LEED) par rapport à l'ensemble des actifs du portefeuille, rapporté au benchmark annuel de l'OID.
  - o **Au 31/12/2023, la part des actifs de PREIM ISR bénéficiant d'une certification environnementale en construction/rénovation est de 100 % Vs. un benchmark à 14,2 %. La comptabilisation du taux de couverture a changé pour ce nouveau cycle de labélisation.**

Indicateurs de Performance	Détails	OPCI PREIM ISR Résultats sur l'année 2023	Commentaires	Benchmark	Donnée 2022	Donnée 2021
<b>Part des actifs bénéficiant d'une certification environnementale en phase construction ou rénovation</b>	Certifications environnementales généralistes (HQE/BREEAM/LEED)	100 %	Taux de couverture en valeur vénale QP au sein du PTF	OID 2023 : 14,2 %	100 %	100 %

<sup>3</sup> En valeur vénale des actifs au sein du portefeuille.

- **Proportion d'immeubles bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants.** Nous nous concentrons sur les certifications spécifiquement dédiées à la santé et à la sécurité des occupants, par exemple la certification WELL Health Safety Rating ou bien notre référentiel technico-sanitaire Primonial REIM<sup>4</sup> s'inspirant des meilleures pratiques et traitant des enjeux de : qualité de l'air, qualité de l'eau, qualité sanitaire des espaces ainsi que les produits et matériaux utilisés.
  - **Au 31/12/2023, la part des actifs de l'OPCI PREIM ISR bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants est de 24 %. Un benchmark approchant cet indicateur concerne 5 % des immeubles rénovés<sup>5</sup>.**

Indicateurs de Performance	Détails	OPCI PREIM ISR Résultats sur l'année 2023	Commentaires	Benchmark	Donnée 2022	Donnée 2021
<b>Proportion d'immeubles bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants</b>	Certification type Well Health Safety Rating ou bien mise en œuvre du référentiel technico-sanitaire Primonial REIM	24 %	Taux de couverture en valeur vénale QP au sein du PTF	Pas de référence sur les immeubles en exploitation. Pour information le label Well ne concerne que 3 % des bureaux neuf et 5 % des restructurations de bureaux d'après un rapport de février 2022 de la DRIEAT Île-de-France.	Non applicable car nouvel indicateur	Non applicable car nouvel indicateur



Shift – Sergio Grazia

<sup>4</sup> Le référentiel technico-sanitaire Primonial REIM s'inspire des meilleures pratiques et traite des enjeux : qualité de l'air, qualité de l'eau, qualité sanitaire des espaces ainsi que les produits et matériaux utilisés

<sup>5</sup> Pas de référence sur les immeubles en exploitation. Pour information le label Well ne concerne que 3 % des bureaux neuf et 5 % des restructurations de bureaux d'après un rapport de février 2022 de la DRIEAT (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports) Île de France.

## INDICATEURS D'ENGAGEMENT

- **La part des travaux gérés par Primonial REIM** (dont le montant est supérieur à 2 millions d'euros) couverts par une « charte chantier », qui intègre des engagements forts sur les sujets de traitement des déchets, de contrôle du travail dissimulé, du respect de la sécurité sur site etc.
  - **En 2023 tout comme en 2022, le fonds n'a pas fait l'objet de marchés travaux supérieurs à 2 millions d'euros, la mesure de cet indicateur est donc non applicable**
- **La part des locataires ayant signé une Annexe ESG.** Primonial REIM a développé une Annexe ESG, impliquant des engagements forts, tant du côté du bailleur que du preneur, en matière d'indicateurs ESG.
  - **Un inventaire et une sollicitation active de nos locataires ont été organisés en 2023 en plus de l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés. 9 locataires sur 10 bénéficient d'une annexe ESG au bail, soit 90 % du portefeuille. Un nouveau bail a été signé avec une prise d'effet en 2023 et il bénéficie d'une annexe ESG jointe au bail. En 2022, 8 Annexes ESG étaient présentes au 31/12/2022, sur un nombre total de baux en cours de 10, soit 80 % du portefeuille.**
- **La part de nos property managers dont le mandat de gestion inclus contractuellement des aspects ESG.** Nous demandons à nos gestionnaires d'immeubles de s'inscrire dans notre politique ESG et nous intégrons une clause ESG dans nos nouveaux contrats de manière à nous assurer notamment que nos gestionnaires d'immeubles connaissent et appliquent nos engagements envers les locataires.
  - **Sur l'exercice achevé au 31/12/2023, notre unique gestionnaire sur le portefeuille bénéficie de clauses ESG spécifiques à son mandat de gestion tout comme en 2022.**

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

L'OPCI PREIM ISR s'est doté de **5 objectifs extra-financiers**, qui complètent ses objectifs de performance financière :



### 1 OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL (ÉNERGIE)

- Placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40 %<sup>6</sup> leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020. L'unité de mesure de cet objectif est la consommation d'énergie finale exprimée en kWhEF/m<sup>2</sup>/an et le taux de couverture cible de cet objectif dès fin 2024 porte sur 100 % des actifs
  - Au 31/12/2023, les consommations d'énergie sont mesurées, fiables et pertinentes sur 100 % du portefeuille de l'OPCI PREIM ISR. Les consommations actuelles sont de 80,2 kWh/m<sup>2</sup>/an. Des mesures de réduction des consommations d'énergie sont mises en place au cas par cas dans le cadre de la politique d'amélioration de note ESG et sont en partie issues des audits énergétiques déployés sur le patrimoine.

<sup>6</sup> Sauf cas particuliers (Consommations meilleures qu'un benchmark ou impossibilité technico-financière).

**2****OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL (CARBONE)**

- Placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015. L'unité de mesure de cet objectif est l'empreinte carbone exprimée en  $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$  que l'on peut relier à une année moyenne de péremption carbone du fonds suivant une trajectoire carbone de référence. Le taux de couverture cible de cet objectif dès fin 2024 porte sur 100 % des actifs.
  - o Au 31/12/2023, les consommations d'énergie sont mesurées, fiables et pertinentes sur 100 % du portefeuille de l'OPCI PREIM ISR. Les émissions actuelles pertinentes sont de  $6,7 \text{ kgeqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$  ; cela correspond à une année de péremption carbone de 2033 suivant le référentiel CRREM V2 1,5 °C. Des mesures de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont mises en place au cas par cas dans le cadre de la politique d'amélioration de note ESG et sont en partie issues des audits énergétiques déployés sur le patrimoine.

**3****OBJECTIF SOCIAL (SANTÉ/CONFORT DES OCCUPANTS)**

- Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire de nos immeubles. L'unité de mesure de cet objectif est le pourcentage du portefeuille concerné<sup>7</sup> et le taux de couverture cible de l'indicateur est de : 100 % dès fin 2024.
  - o Au 31/12/2023, la proportion d'immeubles bénéficiant d'une certification spécifiquement dédiée à la santé et à la sécurité des occupants est de 24 % au sein du portefeuille de l'OPCI PREIM ISR.

**4****OBJECTIF GOUVERNANCE (GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT)**

- Encadrer les marchés travaux significatifs gérés par PREIM signés dans l'année et supérieurs à 2 millions d'euros hors taxes par une charte chantier responsable Primonial REIM (ou équivalent). Cette charte chantier spécifique intègre des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...). L'unité de mesure de cet objectif est un ratio de travaux encadrés par une charte sur le nombre de travaux significatifs, et le taux de couverture cible de cet objectif d'ici fin 2024 porte sur 100 % des actifs.
  - o En 2023, le fonds n'a pas fait l'objet de marchés travaux supérieurs à 2 millions d'euros, la mesure de cet indicateur est donc non applicable.

**5****OBJECTIF GOUVERNANCE (RESILIENCE)**

- Évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants. L'unité de mesure de cet objectif est la part du portefeuille exposé à des risques climatiques futurs liés au changement climatique en valeur vénale. Le taux de couverture cible de cet indicateur d'ici fin 2024 est de 100 % du portefeuille.
  - o Les risques physiques à horizon 2050 évalués sont les suivants :
    - Sécheresse - Vague de chaleur - Précipitations - Incendie - Crue
    - Submersion côtière - Glissement de terrain - Tempête
  - o Les risques les plus prégnants pour le portefeuille sont ceux liés aux sécheresses, vagues de chaleur et précipitations. Au 31/12/2023, aucun des actifs de l'OPCI PREIM ISR n'est exposé à au moins un des risques climatiques futurs de manière significative.

<sup>7</sup> En valeur vénale hors droits quote-part du fonds



# ÉTUDES DE CAS

# ÉTUDES DE CAS

L'étude de cas présentée annuellement dans ce rapport concerne les trois actifs portés en direct par le fonds (qui sont tout à la fois les plus importants en valeur, ceux ayant les 3 notes ESG les plus élevées, et ceux ayant les notes ESG les plus faibles).

## ACTIFS IMMOBILIER DE L'OPCI PREIM ISR

Actif	Note ESG 2024 (/100)
PARIS – Bloom – 61, rue de Bercy	61,9
PARIS – Gambetta Village – 94, avenue Gambetta	63,4
ISSY-LES-MOULINEAUX – Shift – 34, rue Guynemer	69,0

### LE BLOOM

L'actif Bloom est un actif de bureaux avec commerces en pieds d'immeuble de 14 971 m<sup>2</sup> en R+9 (14 353 m<sup>2</sup> de bureaux, 618 m<sup>2</sup> de commerce). L'immeuble a été construit en 1985 puis intégralement restructuré en 2021. Il est certifié BREEAM verygood, HQE bâtiments tertiaires réalisation excellent et WiredScore gold jusqu'à février 2022, certification en renouvellement.

À la suite de sa restructuration, l'agencement de l'immeuble a été repensé. Le RIE est situé dans une verrière orientée vers le parc de Bercy permettant aux différents espaces de l'étage de bénéficier d'une luminosité maximale. À l'angle Ouest, la tour est remplacée par une serre de 250 à 300 m<sup>2</sup> allant du R+2 au R+8. Cette serre accueille des plateaux de culture gérés par une société spécialisée dans l'agriculture urbaine. Entièrement vitrée, cette serre permet de bénéficier de l'ensoleillement naturel et est équipée de protections solaires ainsi que de sondes de température permettant l'ouverture et la fermeture automatique des châssis afin d'assurer une température idéale pour la végétation présente selon chaque étage et espèce.

### GAMBETTA VILLAGE

L'actif Gambetta Village est un actif de bureaux et commerces en pied d'immeuble de 19 954 m<sup>2</sup> comprenant 185 places de stationnement. La partie bureaux est intégralement occupée par Publicis. Les commerces (3 000 m<sup>2</sup>) sont occupées par Carrefour, Biocoop, et une association. L'immeuble a été construit en 1990, intégralement restructuré en 2019, certifié BREEAM refurbishment very good et HQE bâtiments tertiaires rénovation excellent.

Un local vélo et 19 bornes de recharges électriques voitures sont à la disposition des occupants des bureaux dans les parkings de l'immeuble. Un désamiantage complet a été effectué lors de la restructuration de l'actif en 2019.

### LE SHIFT

Le Shift est l'un des immeubles emblématiques du marché en matière de performance extra-financière. Une dépollution des sols et un désamiantage ont été menés sur ce projet. 60 % des 30 600 m<sup>2</sup> de l'actif ont été conservés afin de minimiser l'impact carbone du projet de redéveloppement. Shift a obtenu des labels aux plus hauts standards du marché (HQE Exceptionnel, BREEAM Refurbishment and Fit-out Excellent). 48 % de l'énergie chaud/froid nécessaire à l'immeuble provient d'un système géothermique développé sur l'actif.

L'actif dispose de plusieurs espaces collaboratifs pensés autour de concepts biophiliques, un panel de services riche (restauration, conciergerie, auditorium, etc.). Il assure également un traitement acoustique des surfaces, une bonne qualité de l'air intérieur (ex : sondes CO<sub>2</sub> dans les salles de réunions), la quasi-totalité des surfaces en 1<sup>er</sup> jour, un ratio capacitaire à 10 m<sup>2</sup>/collaborateur, et des infrastructures favorisant la mobilité douce (local vélo, bornes de recharges électriques).

Shift est loué à Nestlé, qui a exprimé ses propres engagements en termes de développement durable sur ce nouveau siège social : mobilités douces, zéro plastique, valorisation des déchets alimentaires, lutte anti-gaspillage, etc.

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Bloom**



ADRESSE  
**61, rue de Bercy  
Paris 12<sup>e</sup> (75)**



DATE D'ACQUISITION  
PAR L'OPCI  
**2022**



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**PREIMDATA : 14 971 m<sup>2</sup>  
Deepki : 14 031m<sup>2</sup>**



VALEUR VÉNALE  
D'ACQUISITION  
**174 700 000 €**



### NOTATION ESG

**70,2**

Note-cible 2026

**61,9**

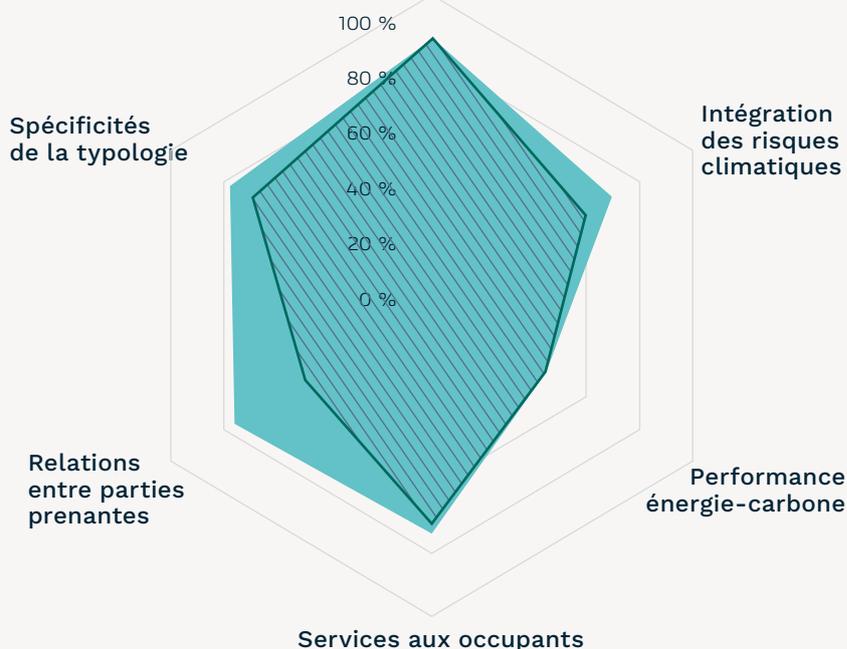
Note ESG courante

**61,9**

Note de référence

■ Note-cible    — Note ESG courante    ▨ Note de référence

### Intégration du bâtiment à son territoire



### Indicateurs environnementaux

	Bloom	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	151,9 kWhEF/m <sup>2</sup>	134 kWhEF/m <sup>2</sup>	80,2 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	16,2 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	ND	0,32 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>



### LABELS ET CERTIFICATIONS

- HQE Construction Bâtiment Durable | Excellent
- BREEAM/New Construction Shell and Core | Excellent
- WiredScore Design & Construction | Gold

### PLAN D'ACTIONS POUR AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- Mise en place d'un contrat de performance énergétique
- Actions sur le pilotage et la régulation des équipements (chaud/froid/ventilation)
- Intervention sur la GTB
- Modification du ballon d'eau chaude sanitaire pour le découpler des consommations de gaz
- Refection des stores

# GAMBETTA VILLAGE

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Gambetta Village**



ADRESSE  
**94, avenue Gambetta Paris 20<sup>e</sup> (75)**



DATE D'ACQUISITION PAR L'OPCI  
**2022**



TYPLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**19 954 m<sup>2</sup>**



VALEUR VÉNALE D'ACQUISITION  
**219 000 000 €**



## NOTATION ESG

**70,6**

Note-cible 2026

**63,4**

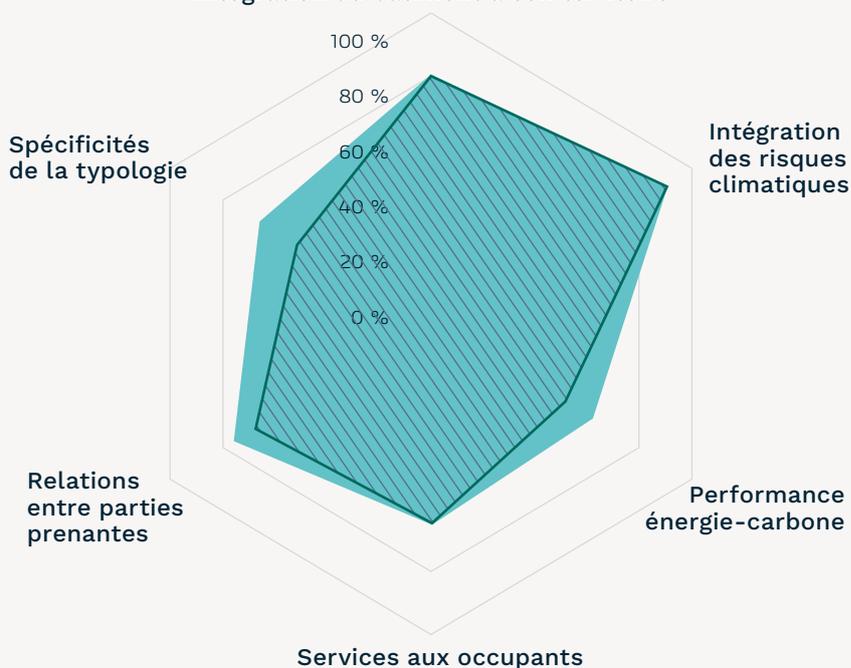
Note ESG courante

**63,4**

Note de référence

■ Note-cible    — Note ESG courante    ▨ Note de référence

### Intégration du bâtiment à son territoire



## Indicateurs environnementaux

Indicateurs environnementaux	Gambetta Village	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	92 kWhEF/m <sup>2</sup>	134 kWhEF/m <sup>2</sup>	80,2 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	6 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	0,25 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,32 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

## LABELS ET CERTIFICATIONS



- HQE Rénovation Bâtiment Durable | Excellent
- BBC-Effinergie rénovation
- BREEAM/New Construction Shell & Core | Very Good

## DESCRIPTION DE L'ACTIF



NOM DE L'ACTIF  
**Shift**



ADRESSE  
**34, rue Guynemer  
Issy-les-Moulineaux (92)**



DATE D'ACQUISITION  
PAR L'OPCI  
**2021**



TYPOLOGIE  
**Bureaux**



SURFACE  
**47 200 m²**



VALEUR VÉNALE  
D'ACQUISITION  
**620 000 000 €**



### NOTATION ESG

**69,0**

Note-cible 2026

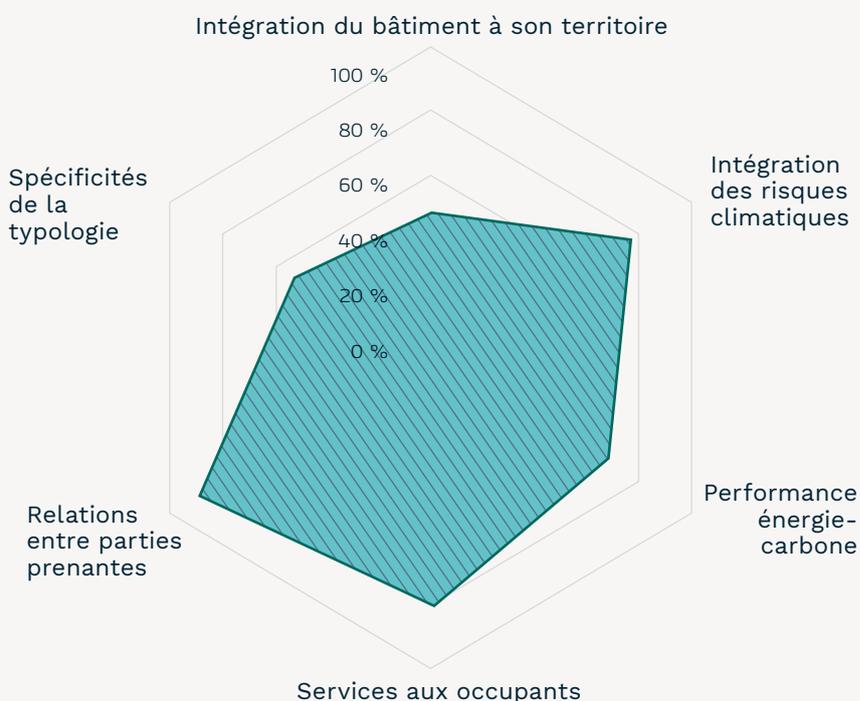
**69,0**

Note ESG courante

**69,0**

Note de référence

■ Note-cible — Note ESG courante ▨ Note de référence



### Indicateurs environnementaux

	Shift	Benchmark OID	Moyenne SCPI
Consommations d'énergie (2023)	37 kWhEF/m <sup>2</sup>	134 kWhEF/m <sup>2</sup>	80,2 kWhEF/m <sup>2</sup>
Empreinte carbone (2023)	2,3 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	6,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>
Consommation d'eau (2023)	0,52 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,32 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

### LABELS ET CERTIFICATIONS



- BREEAM Refurbishment and Fit-out (Fully fitted) | Excellent
- HQE Bâtiments Tertiaires Construction | Exceptionnel



# POLITIQUE D'ENGAGEMENT

# POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Primonial REIM a souhaité se donner les moyens d'associer à sa démarche ses parties prenantes « de rang 1 », c'est-à-dire :



## LES LOCATAIRES

Au travers du Property Manager de Primonial REIM et des Asset Managers qui sont en contact direct avec les locataires des actifs sous gestion, **un comité vert sur les consommations d'énergie et les enjeux ESG de l'actif est réalisé annuellement avec chaque locataire.**

Les démarches RSE des locataires et les éventuelles complémentarités sont abordées, sur la base d'un **Guide d'Entretien réalisé par Primonial REIM** pour ses Property Managers. Lors des renouvellements de baux ou des relocations **les locataires signent une « Annexe ESG »** au bail, qui contractualise ces engagements.

- o **Un inventaire et une sollicitation active de nos locataires ont été organisés en 2023 en plus de l'occasion des baux nouveaux ou renouvelés. 9 des 10 locataires bénéficient d'une annexe ESG au bail, soit 90 % du portefeuille. Un nouveau bail a été signé avec une prise d'effet en 2023 et il bénéficie d'une annexe ESG jointe au bail.**



## LES PRESTATAIRES DE TRAVAUX

Lors de la sélection de prestataires de travaux, **l'Asset Manager les interroge sur les démarches ESG** en place et intègre ce critère dans le processus de sélection.

**L'Asset Manager signe systématiquement avec ses prestataires une « Charte Chantier »** opérationnelle intégrant des éléments relatifs à la protection de l'environnement, au traitement des déchets, au sujet de dépollution, d'hygiène et de sécurité, ou encore de lutte contre le travail clandestin, pour les travaux dont le coût est supérieur à 2 millions d'euros HT.

**L'Asset Manager rencontre annuellement ses principaux prestataires de travaux** afin d'aborder avec eux les sujets liés à la performance ESG.

- o **En 2023 tout comme en 2022, le fonds n'a pas fait l'objet de marchés travaux supérieurs à 2 millions d'euros.**



## LES PROPERTY MANAGERS

**Le mandat signé entre Primonial REIM et son principal Property Manager intègre les éléments de la démarche ISR.**

Le Property Manager est ainsi chargé du suivi des critères ESG intégrés au plan d'amélioration ESG et intègre des éléments de reporting ESG dans le suivi du reporting global effectué ordinairement.

**L'Asset Manager de Primonial REIM sollicite un reporting pour chaque actif**, a minima tous les ans comprenant une revue des entretiens auprès de locataires, durant lesquels sont abordés la mise en place des plans d'amélioration ESG, le suivi de l'amélioration des indicateurs environnementaux (eau, carbone, énergie), ainsi que le suivi des actions RSE mises en place par le locataire auprès de ses collaborateurs à l'échelle de l'actif.

Le mandat entre PREIM et son principal Property Manager prévoit également l'intégration de clauses ESG dans ses contrats (Cahier des Clauses Techniques Particulières) avec ses prestataires.

- o **Sur l'exercice achevé au 31/12/2023, notre unique gestionnaire sur le portefeuille bénéficie de clauses ESG spécifiques à son mandat de gestion.**







Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris – police n° ABZX73-002.

Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris  
Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23  
Adresse Postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

[www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr)