

Pf GRAND
PARIS

Rapport
extra
financier
2021



L'éditorial



Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, PF Grand Paris s'inscrit dans la stratégie RSE du groupe PERIAL – *PERIAL Positive 2030* –, qui affirme les forces et les convictions du groupe en les projetant à horizon 2030 et en orientant ses activités vers des impacts positifs sur le climat, sur la communauté et sur le territoire. Notre stratégie est désormais guidée par la *Raison d'être* du groupe PERIAL, dévoilée en 2021 : « **Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable.** » Après la SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone en 2020, la SCPI PF Grand Paris a ainsi obtenu la labellisation Investissement socialement responsable (ISR) au mois de février 2022. Aujourd'hui, plus de 80 % des encours gérés par PERIAL AM via ses SCPI et sa SCI sont couverts par le label ISR.

Créée en 1966 sous le nom de PF1, PF Grand Paris est la plus ancienne SCPI du marché encore en activité et se saisit, à l'heure où l'IPBES (Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques) alerte quant à l'accélération du déclin de la vie sur terre, d'un enjeu majeur : **la sauvegarde de la biodiversité et du vivant.**

L'impact du secteur immobilier sur la biodiversité et les écosystèmes est certain, mais ses contours restent difficiles à déterminer avec précision : étalement urbain, artificialisation des sols, consommation des ressources et production

de déchets, ou encore pollution et émissions de gaz à effet de serre. La prise en compte de ces problématiques dans l'activité d'investissement et de gestion immobilière est une démarche complexe. Les données dépendent des saisons, les compétences en écologie exigent une rare expertise, les indicateurs restent à affiner...

PF Grand Paris innove et s'empare de ce sujet en définissant un indicateur alliant enjeux environnementaux et sociaux, permettant de mesurer l'amélioration de la biodiversité locale sur son parc, dans la continuité de la logique *best-in-progress* de PERIAL AM : c'est le **Coefficient Socio-écologique Surfacique (C2S)**.

Avec la prise en compte des critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance (ESG), c'est bien dans une logique d'amélioration continue que s'inscrit PERIAL AM et les fonds qu'elle gère. Pour l'établissement du présent rapport, PERIAL AM a fait intervenir un bureau d'études spécialisé, afin d'améliorer la qualité des données et des processus, pour une transparence accrue. Cette démarche signe l'ambition de PERIAL AM de continuer à participer à la transformation de l'immobilier pour le rendre plus performant et plus durable, afin de délivrer les meilleures performances possibles à nos clients et de réduire notre impact pour toutes et tous.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

ANNE-CLAIRE BARBERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL

Sommaire



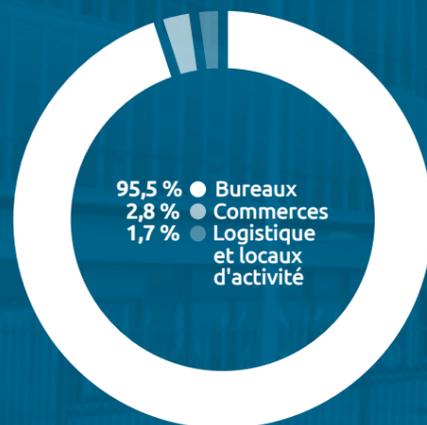
LES PORTES D'ARCUEIL
ARCUEIL (92)

- 03** L'éditorial
Éric Cosserat et Anne-Claire Barberi
- 06** Chiffres clés
- 08** Les enjeux ESG chez PERIAL Asset Management
 - 09** L'immobilier, à la croisée d'enjeux majeurs
 - 09** Un groupe durablement engagé pour des impacts positifs
- 10** Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) qui a permis à PF Grand Paris d'obtenir le label ISR
 - 11** Le PERIAL ESG Score
 - 11** Une implication de l'ensemble de la chaîne de valeur
 - 12** Cycle de vie d'un actif en portefeuille
- 13** Une stratégie d'amélioration continue de la performance ESG de PF Grand Paris
 - 13** Pour le patrimoine...
 - 13** ... et pour les processus qui ordonnent sa gestion
- 14** Une SCPI engagée pour la biodiversité
 - 15** La biodiversité : un enjeu vital
 - 16** Comment agir pour la biodiversité ?
 - 17** Nos actions sur le patrimoine de PF Grand Paris
 - 19** La puissance du collectif
- 20** Évolution des performances
 - 21** Indicateurs environnementaux
 - 26** Indicateurs sociaux
 - 28** Indicateurs de gouvernance
- 31** Actifs significatifs
 - 33** Les actifs les plus importants en valeur vénale
 - 37** Les actifs les plus performants en matière d'ESG
 - 40** Les actifs les moins performants en matière d'ESG

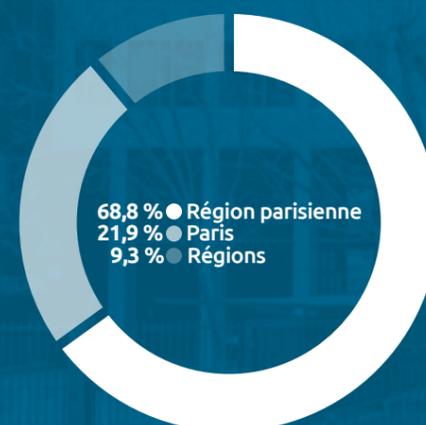


Chiffres clés

Répartition sectorielle
(en valeur vénale hors droits 2021)



Répartition géographique
(en valeur vénale hors droits 2021)



100 %

des parties communes et lots vacants en France alimentés en électricité sont couverts par une énergie verte, certifiée **Garantie d'Origine renouvelable**.

100 %

des parties communes et lots vacants en France alimentés en gaz sont couverts par un contrat-cadre de fourniture de gaz vert.

100 %

des property managers intervenant sur le patrimoine français et européen des fonds se sont engagés par la **charte ESG PERIAL AM à améliorer leurs impacts** sur les enjeux **environnementaux, sociaux et sociétaux** et intègrent dans leur mandat des objectifs d'amélioration des performances ESG des actifs.

12 experts

techniques et environnementaux dédiés à l'amélioration de la performance des actifs des fonds de PERIAL AM, et un service RSE et Innovation à l'échelle du groupe PERIAL.

Les enjeux ESG chez PERIAL Asset Management



HORIZON SURESNES (92)

L'IMMOBILIER, À LA CROISÉE D'ENJEUX MAJEURS

Le secteur de l'immobilier se trouve à la croisée d'enjeux majeurs, qu'ils soient Environnementaux, Sociaux/Sociétaux ou de Gouvernance (ESG).



Santé

90 % DE NOTRE TEMPS est passé à l'intérieur des bâtiments, ce qui influe sur notre état de santé physique, mentale et sociale.

(International WELL Building Institute)



Biodiversité

La vitesse actuelle de perte de biodiversité est estimée **ENTRE 100 ET 1 000 FOIS** supérieure à la vitesse d'extinction normale.

(IPBES)



Démographie

6,7 MILLIARDS DE CITADINS dans le monde en 2050 contre 4,2 milliards aujourd'hui.

(ONU)



Digital

Sur 40 000 ordinateurs gérant des meubles connectés, **38 % ONT ÉTÉ VISÉS PAR DES ATTAQUES INFORMATIQUES** au 1^{er} semestre 2019.

(Kaspersky)



Résilience

Les dommages annuels moyens causés par les séismes, tsunamis, tempêtes tropicales et inondations sont estimés à **100 MILLIARDS DE DOLLARS**.

(Observatoire de l'immobilier durable)



Climat

Les bâtiments représentent **40 % DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES** et 36 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe.

(Commission européenne)

UN GROUPE DURABLEMENT ENGAGÉ POUR DES IMPACTS POSITIFS

Conscient de son rôle à jouer et des défis à relever, le groupe PERIAL a dévoilé fin 2020 son plan **PERIAL Positive 2030**, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à horizon 2030. Le groupe vise à orienter ses activités vers des impacts positifs sur trois piliers majeurs : le climat, la communauté, le territoire.

- Le climat, pour participer activement à limiter le changement climatique.
- La communauté, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
- Le territoire, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

Ces ambitions, déclinées selon douze thématiques, se transcrivent dans l'activité de PERIAL AM.

Pour plus d'informations, consultez la page **PERIAL Positive 2030** (<https://www.perial.com/le-groupe-perial>)

LA RAISON D'ÊTRE COMME LIGNE DE CONDUITE

Dans la lignée directe de ce plan, le groupe a formulé, en 2021, sa *Raison d'être* :

« Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable. »

Élaborée avec la participation des collaborateurs et collaboratrices du groupe, la *Raison d'être* oriente la

stratégie du groupe, guide ses évolutions et infuse dans chacune de ses actions, comme de celles de PERIAL AM.

Héritière d'une tradition entrepreneuriale audacieuse, la société de gestion conjugue épargne et immobilier autour d'une conviction : la performance environnementale, sociale et de gouvernance sous-tend intrinsèquement la viabilité de l'activité et la positivité de son impact sur l'ensemble des parties prenantes.

Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) qui a permis à PF Grand Paris d'obtenir le label ISR

PERIAL ESG score :
Une grille créée par PERIAL AM regroupant **60 critères ESG** pour noter chaque immeuble et le suivre en continu.

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

-  **1 La performance énergétique**
-  **2 Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)**
-  **3 La biodiversité**
-  **4 Les certifications environnementales**
-  **5 La mobilité**
-  **6 Les services à proximité des immeubles**
-  **7 La gestion de la chaîne d'approvisionnement**
-  **8 La résilience**

LE PERIAL ESG SCORE : UNE GRILLE DE CRITÈRES POUR NOTER CHAQUE ACTIF

En 2020, PERIAL AM crée une grille de 60 critères ESG qui sont analysés pour chaque actif du patrimoine des fonds, dont PF Grand Paris, depuis l'étude de l'acquisition jusqu'à l'arbitrage. Cette grille permet de noter chaque actif sur 100 pour établir le PERIAL ESG Score, qui est mis à jour au moins annuellement. Une note minimum de 35 sur 100 est exigée pour chaque actif nouvellement acquis par PF Grand Paris. L'expertise interne et le savoir-faire des équipes de PERIAL AM et de son écosystème a permis à PF Grand Paris d'obtenir le label ISR au début de l'année 2022. La stratégie ESG de PF Grand Paris couvre plus de 90 % de l'actif du fonds, mais reste conditionnée à la disponibilité des données, à l'engagement des parties prenantes et aux impératifs financiers de la SCPI.

UNE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

L'atteinte des objectifs de *PERIAL Positive 2030* et l'incarnation de la *Raison d'être* ne sont possibles qu'à travers l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Les savoirs sont partagés en interne, et les collaborateurs et collaboratrices prennent une part active à l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du groupe. Les clients locataires, qui utilisent les actifs au quotidien, peuvent participer à la sobriété des actifs en adoptant des comportements écoresponsables, mais également partager leurs attentes, en matière de confort, de santé ou de services notamment. Leur rencontre lors des comités verts annuels comme l'accompagnement quotidien par les *asset managers* et les gestionnaires locatifs participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM.



Au 1^{er} janvier 2021, l'ensemble des mandats de property management intervenant sur le patrimoine français des fonds ont été renouvelés par PERIAL AM, intégrant des exigences renforcées en matière ESG.

Afin de faciliter la collecte des données, leur analyse et le suivi des performances ESG, PERIAL AM a coconstruit avec la start-up REST Solution un module de collecte de données ESG sur une plateforme Web.

PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques.

Pour plus d'informations, consulter la Politique d'engagement des parties prenantes disponible sur le site Internet de PERIAL AM.



CYCLE DE VIE D'UN ACTIF EN PORTEFEUILLE

AVANT L'ACQUISITION

Appréciation de l'éligibilité de l'actif sur la base de ses principales caractéristiques ESG

Notation de l'actif selon la grille ESG de PERIAL Asset Management

Identification des principaux points ESG à auditer en phase de due diligence

Condition à l'acquisition : la note de l'actif doit être supérieure à la note seuil

GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Évaluation du Coefficient Socio-écologique Surfaccique (C2S) de l'actif, un indicateur permettant de mesurer l'amélioration de la biodiversité locale et son impact social

Mise en place du plan pluriannuel de travaux et d'actions impactant la performance ESG et le C2S

Mise à jour annuelle de la note ESG de chaque actif et mise en place des plans d'action

LORS DE L'ARBITRAGE

Prise en compte de la notation ESG de l'actif dans la validation du plan d'arbitrage



Une stratégie d'amélioration continue de la performance ESG de PF Grand Paris

POUR LE PATRIMOINE...

Le saviez-vous ?

Le taux de renouvellement de l'immobilier tertiaire français est évalué à environ 3 % par an*, c'est pourquoi il est capital d'améliorer le parc existant, ce qui permet par ailleurs de limiter l'étalement urbain, la consommation de ressources et l'obsolescence des actifs, et pourquoi PF Grand Paris adopte une stratégie d'amélioration dite *best-in-progress* dans sa gestion immobilière.

La progression des performances ESG est mesurée par l'évolution des notes ESG et des indicateurs.

* Plan Bâtiment Durable, « Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant. »

... ET POUR LES PROCESSUS QUI ORDONNENT SA GESTION

PERIAL AM s'attache à renouveler, à compléter et à améliorer la prise en compte des critères ESG dans le cadre de ses politiques d'investissement et de gestion, laquelle se renforce selon un processus itératif. **À l'occasion du présent rapport extra-financier, la société de gestion a, selon une démarche volontaire, sollicité le bureau d'études Advenio afin de réaliser un audit de la qualité des données et des indicateurs** présentés ci-après.

Cet audit permet de mettre en lumière les forces et les pistes d'amélioration du processus de gestion des données extra-financières, afin de renforcer le fondement des différentes stratégies d'amélioration de l'impact de la société de gestion.

Une SCPI engagée pour la biodiversité



PARC 1
ANTONY (92)



Intégrée par essence dans le territoire francilien, PF Grand Paris se fixe désormais des objectifs d'amélioration de la biodiversité de son parc à horizon 2030.

La biodiversité : un enjeu vital

QU'EST-CE QUE LA BIODIVERSITÉ ?

Selon l'Office français de la biodiversité (OFB), la biodiversité désigne l'ensemble des **êtres vivants** ainsi que les **écosystèmes** dans lesquels ils vivent. Ce terme comprend également les **interactions** des espèces, entre elles et avec leurs milieux. La biodiversité répond directement aux **besoins primaires des humains** en apportant oxygène, nourriture et eau potable. Elle contribue également au **développement** des activités humaines en fournissant matières premières et énergies, et à leur **protection** face aux **risques environnementaux**.

URGENCE POUR LE VIVANT

« La nature décline globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine – et le taux d'extinction des espèces s'accroît, provoquant dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier », alerte le nouveau et historique rapport de la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (en anglais, IPBES), publié en 2019.

L'IPBES identifie cinq causes majeures de ce déclin :

1. les changements d'usage des terres et de la mer ;
2. l'exploitation directe de certains organismes ;
3. le changement climatique ;
4. la pollution ;
5. la dissémination des espèces exotiques envahissantes.

Les chiffres de l'urgence

- **Des dizaines et même des centaines de fois plus élevée** : la vitesse actuelle d'extinction des espèces dans le monde est supérieure à celle moyenne, au cours des 10 derniers millions d'années, et elle augmente².
- **Le nombre d'espèces menacées d'extinction est estimé à 1 million** sur les 8 millions estimés d'espèces animales et végétales présentes sur terre. Parmi ces 8 millions, on compterait 5,5 millions d'espèces d'insectes².
- **Réduction de 75 % des insectes volants** en Europe en trente ans³.
- **Réduction de 30 % des oiseaux** en France en dix-sept ans⁴.

DES SERVICES ESSENTIELS

Et pourtant, la nature nous procure des services vitaux et multiples :

- **Services d'approvisionnement et de production** : pollinisation, alimentation, matière première de construction, de chauffage, textile, médicaments...
- **Services de régulation et de support** : dépollution, stockage du CO₂ et de la chaleur, purification de l'eau, limitation de l'érosion et des éboulements, régénération des sols...
- **Services culturels** : lieux de loisirs, d'éducation, de spiritualité, d'inspiration artistique, technologique ou chimique...

Sur ces services s'appuient notamment les Solutions fondées sur la Nature préconisées par le GIEC dans la lutte contre le changement climatique, qui présente également des bénéfices pour la santé et le bien-être humains.

Les chiffres des enjeux

- **Plus de la moitié du PIB mondial**, soit environ 40 000 Mds \$, **dépend de la nature**⁵.
- On estime les coûts financiers liés à la perte de services écosystémiques due **aux modifications de l'occupation des sols compris entre 3 500 et 18 500 Mds € par an de 1997 à 2011. La dégradation des sols aurait coûté entre 5 500 et 10 500 Mds € par an** sur la même période⁶.
- En France, **l'équivalent d'un département tous les dix ans est artificialisé**, selon Novethic. Or, on estime à 26 000 Mds € par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production humaine de valeur dans le même temps⁷.
- Par ailleurs, **au moins 60 % des maladies humaines infectieuses sont d'origine animale**. Leur occurrence est aggravée par la destruction de l'environnement⁸.

² <https://ipbes.net/news/Media-Release-Global-Assessment-Fr>

³ Hallmann CA, Sorg M, Jongejans E, Siepel H, Hofland N, Schwan H, et al. (2017) More than 75 percent decline over 27 years in total flying insect biomass in protected areas. PLoS ONE 12(10): e0185809. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0185809>

⁴ <https://lejournal.cnrs.fr/articles/ou-sont-passees-les-oiseaux-des-champs>

⁵ Commission européenne, 2020.

⁶ <https://www.oecd.org/environment/resources/biodiversity/Rapport-G7-financer-la-biodiversite-agir-pour-l%27economie-et%20les-entreprises.pdf>

⁷ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO_04_27

⁸ <https://www.anses.fr/fr/content/one-health>

Comment agir pour la biodiversité ?

La **construction** fait partie des trois secteurs d'activité les plus tributaires de la qualité des écosystèmes, avec l'agriculture et la production alimentaire⁹. Cette dépendance se répercute sur le secteur immobilier, intrinsèquement lié à celui de la construction. Elle est notamment justifiée par la demande de matière première de construction, de matière première énergétique, mais également par une multitude de **services rendus par la nature** :

- les **végétaux** absorbent une partie des pollutions anthropiques, les arbres fournissent de l'ombre et du rafraîchissement, luttant contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, et offrent un rempart contre les vents ;
- les **zones humides** et les **sols couverts** limitent l'impact des intempéries (pluies, crues...) sur les infrastructures ;
- la **faune** permet notamment la dégradation des matières organiques, pollinise la flore, et soutient l'agriculture urbaine ;
- au-delà de son intérêt strictement écologique, la biodiversité urbaine permet de relier les citoyens en **améliorant leur cadre de vie** et en favorisant la **santé mentale et sociale** (*International WELL Building Institute*).

A contrario, l'artificialisation des sols, causée par le développement des réseaux et du bâti, fragmente les territoires naturels et les corridors écologiques qui permettent les échanges nécessaires à une plus grande diversité et donc à une plus grande richesse biologique.

Les **espaces verts** qui encadrent le bâti dans les milieux urbains et périurbains peuvent jouer un **rôle prépondérant** dans le maintien et dans la **restauration des continuités écologiques**.

En Île-de-France, les espaces verts d'entreprises représentent 8 % de la surface des espaces verts urbains (hors bois et forêts), mais également 25 % des espaces qui contribuent le plus à ces continuités¹⁰.

L'immobilier peut donc jouer un rôle majeur dans l'inversion de la tendance en préservant et en améliorant la biodiversité locale.

Nos actions sur le patrimoine de PF Grand Paris

UNE ANALYSE DE TOUT LE PATRIMOINE DES FONDS POUR PRIORISER LES ACTIONS DE PRÉSERVATION ET D'AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ LOCALE

Dès 2020, PERIAL AM a fait réaliser, par le cabinet Gondwana, l'équipe biodiversité du cabinet de conseil ARP-Astrance, une **cartographie de l'ensemble du patrimoine des fonds gérés par PERIAL AM**, sur sa proximité aux zones d'intérêt écologique ou protégées, en France et en Europe. Cette cartographie, alliée à l'analyse de la surface végétalisée des sites, a permis d'identifier les sites à cibler pour **l'amélioration de la biodiversité**.

UNE GESTION VERTUEUSE DE L'ENSEMBLE DES ESPACES VÉGÉTALISÉS DES FONDS

En 2022, PERIAL AM s'est appliqué de nouvelles exigences d'intégration de **pratiques vertueuses dans les contrats d'entretien des espaces verts** des sites du patrimoine des fonds situé en France, donc sur l'ensemble du patrimoine de PF Grand Paris. Elles permettront de favoriser une gestion respectueuse de l'environnement, notamment en limitant le recours aux produits phytosanitaires, en évitant les tontes trop courtes et trop fréquentes, en favorisant les essences indigènes, en laissant des habitats disponibles pour la petite faune, etc.

À ces évolutions sera adjoint un volet de sensibilisation des locataires : un espace vert de bonne qualité ne se caractérise pas par l'absence de plantes spontanées, mais bien par la **richesse de la biodiversité qui y réside**. S'y réhabituer nécessite un changement de paradigme, et la réintroduction d'une part sauvage dans nos traditionnels jardins à la française.

Les prestataires chargés de l'entretien des espaces verts sont un véritable relais pour la société de gestion et son engagement en matière de biodiversité : connaissant parfaitement les sites et leurs enjeux, ils pourront réaliser des relevés précis, suggérer des améliorations et mettre à jour le calcul du C2S.

UN INDICATEUR MESURANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE DES ACTIONS EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ : LE C2S PAR PERIAL AM

L'un des principaux défis à la protection et à la restauration de la biodiversité se trouve dans la **difficulté à mesurer** les progrès réalisés. Contrairement au climat, où l'équivalent carbone s'est imposé comme unité de référence, la biodiversité a de nombreux indicateurs mais ils sont loin de faire consensus. La qualité de la biodiversité dépend de nombre de paramètres, principalement locaux, dont l'évaluation demande parfois des connaissances avancées en écologie. Conscient de l'impact de son activité sur la biodiversité, PERIAL AM s'est rapproché des écologues de Gondwana, la marque biodiversité du cabinet de conseil ARP-Astrance, pour **définir un indicateur** qui permette de **mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers** et son impact sur les utilisateurs : ainsi est né le C2S, ou **Coefficient Socio-écologique par Surface**.

Cet indicateur, dont la valeur varie de 0 à 8, peut être utilisé à différentes échelles et à différentes étapes du cycle de vie de l'objet étudié.

Le score de 8, théorique, correspond au C2S d'une forêt dotée de strates arborées, arbustives et herbacées, sur des sols fertiles et bien alimentés en eau. Il ne s'agit naturellement pas d'un objectif atteignable pour un site bâti, mais bien d'une direction vers laquelle diriger nos actions.

Le C2S valorise les surfaces végétalisées, les supports de biodiversité, leur gestion écologique, et les aménités offertes aux utilisateurs et aux utilisatrices. Plus le C2S est élevé, meilleurs sont la qualité écologique de la biodiversité et son impact social.

⁹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex%3A52020DC0380>

¹⁰ Serret et al., 2014, « Mettre les espaces verts d'entreprise au service de la biodiversité urbaine ».

Le C2S fait la somme des différentes surfaces, pondérées selon leur intérêt socio-écologique, défini selon **quatre indicateurs** :

- **Écologie** : gestion des eaux pluviales, séquestration carbone, diversité des espèces, des habitats, etc. ;
- **Fonctionnalité** : réduction du bruit, de la pollution de l'air, création d'un îlot de fraîcheur, utilisation récréative ou pédagogique, etc. ;
- **Paysage** : qualité esthétique, couleurs, formes et variations saisonnière ;
- **Entretien** : fréquence des besoins.

Cinq catégories sont étudiées par le C2S :

- la végétation de pleine terre ;
 - la végétation hors sol ;
 - les revêtements ;
 - les aménagements pour la gestion des eaux de pluie.
- Des bonus peuvent être attribués, par exemple si des éléments favorisent le lien à la nature à travers un usage biophilique les services écosystémiques, protègent la trame noire, attirent les pollinisateurs...

La contribution réelle des éléments est prise en compte : par exemple, un arbre qui vient d'être planté apportera une contribution moindre au C2S qu'un arbre à maturité.

UNE STRATÉGIE DE CARTOGRAPHIE ET D'AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ À L'ÉCHELLE DU BATI

PF Grand Paris intègre ce nouvel indicateur dans ses objectifs extra-financiers et dans sa démarche d'amélioration de la biodiversité :

31 décembre 2021	Évaluation de trois sites.
1^{er} janvier 2023	Évaluation de 50 % du périmètre pertinent* (en valeur vénale hors droits) et détermination d'actions d'amélioration. Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent.
1^{er} janvier 2025	Évaluation de 100 % du périmètre pertinent* (en VVHD) et détermination d'actions d'amélioration. Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent.
31 décembre 2030	Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent.
Précédent jalon : 31 décembre 2021	Évaluation de trois sites.
AVANCEMENT : 100 %	
Prochain jalon : 1^{er} janvier 2023	Évaluation de 50 % du périmètre applicable* (en valeur vénale) et détermination d'actions d'amélioration. Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent.
AVANCEMENT : EN COURS	

Trois premiers sites ont été évalués, l'objectif étant d'améliorer de 30 %, au minimum, le C2S de ces actifs. Deux d'entre eux font l'objet d'une réflexion quant à leur restructuration. Cette évaluation permet, dans une logique d'amélioration

TRAME NOIRE

La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Pour lutter contre ses effets, la démarche de trame noire a été mise en place afin de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la trame verte et bleue, qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes.

BIOPHILIE

La biophilie correspond au lien inné entre les êtres vivants, et donc entre les humains et les espèces végétales et animales.

Améliorer le C2S de 100 % du patrimoine* de PF Grand Paris à horizon 2030**

continue, de faire l'état des lieux de la biodiversité et de son intérêt social sur site. Intégré à la conception du projet architectural et outil d'aide à la décision, le C2S garantit la prise en compte de la biodiversité dans l'élaboration du programme et fournit des pistes d'amélioration. Pour chaque programme seront prévus des audits écologiques, alliant analyse bibliographique et relevés sur site. Des plans d'action seront ensuite intégrés à la définition du projet, par des équipes spécialisées intégrées aux équipes de maîtrise d'œuvre. Une analyse approfondie du patrimoine par l'équipe Développement durable de PERIAL AM a permis d'identifier des priorités pour la réalisation de premiers diagnostics écologiques, de 2022 à 2024 pour PF Grand Paris. Une première campagne de diagnostics sera lancée au cours de l'année 2022, qui permettra d'analyser le C2S de 12 actifs, qui représentaient 24 % de la valeur vénale hors droits du fonds au 31 décembre 2021 (hors arbitrages). Ces audits, réalisés par des écologues, permettront d'obtenir une connaissance détaillée des enjeux de biodiversité sur les sites, de calculer le C2S des actifs, et de déterminer des pistes d'amélioration adaptées.

*Périmètre pertinent : actifs détenus hors copropriété, d'une surface supérieure à 1 000 m², et dotés d'une surface végétalisée extérieure, à l'exclusion des actifs inscrits au plan d'arbitrage.
 ** Pour chaque acquisition, l'objectif est d'évaluer le C2S au plus tard un an après l'acquisition, et de l'améliorer de 30 % en trois ans.



BUROPLUS ÉLANCOURT (78)

La puissance du collectif

Au-delà de la collaboration avec l'ensemble des parties prenantes intervenant sur les actifs, des property managers aux gestionnaires d'espaces verts, en passant par les maîtrises d'œuvre associées aux projets de restructuration et par les locataires, il s'agit de faire advenir un savoir et un savoir-faire communs pour améliorer l'impact du secteur immobilier sur la biodiversité.



C'est pourquoi PERIAL AM a rejoint en novembre 2021 le programme Biodiversity Impulsion Group (BIG) en tant qu'entreprise mécène, piloté par l'Observatoire de l'immobilier durable, en tant que partenaire fondateur. En collaborant à ce programme de recherche appliquée de trois ans, PERIAL AM vise à :

- participer au développement d'un référentiel commun comprenant des indicateurs de mesure et des outils per-

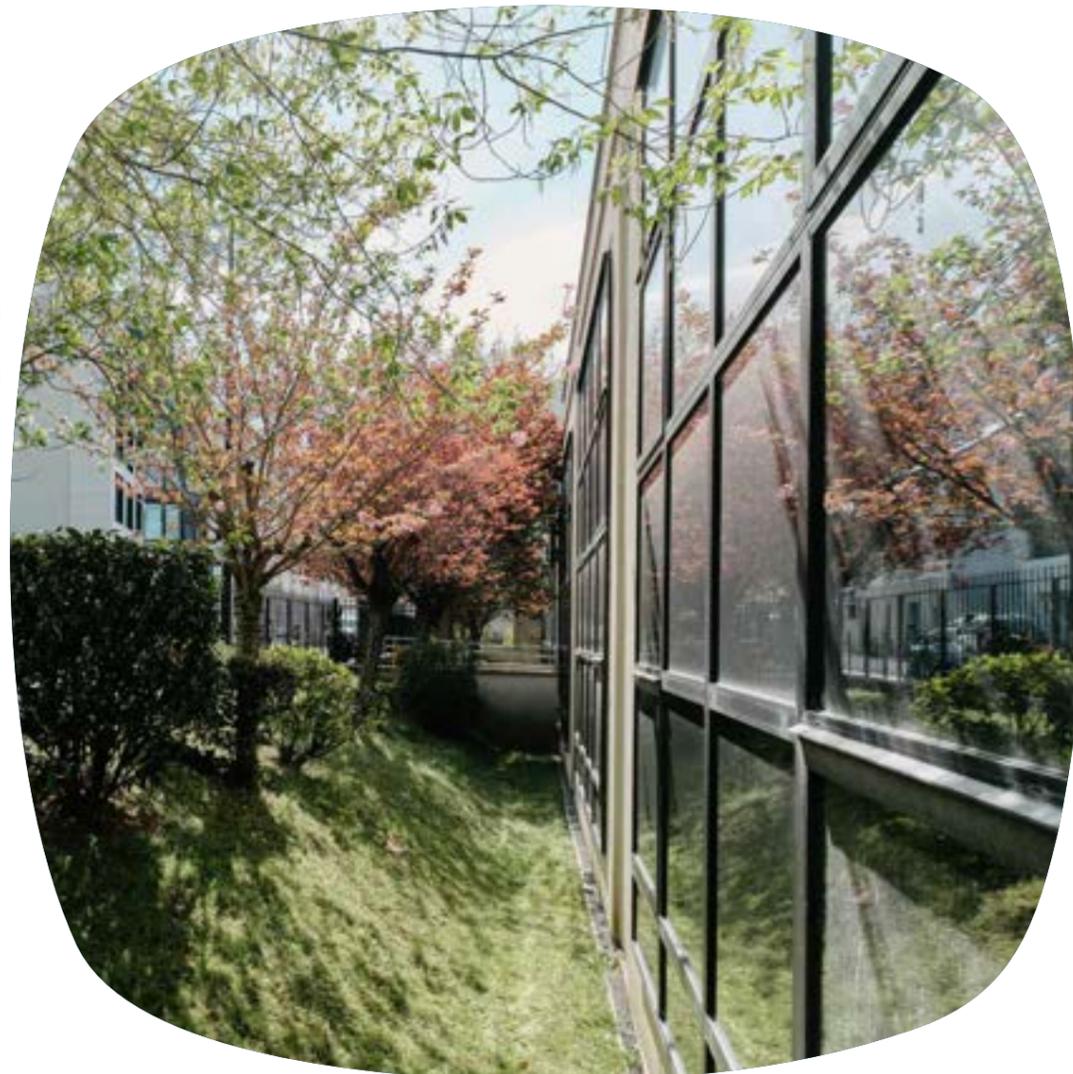
mettant une meilleure connaissance des impacts de la biodiversité à l'échelle d'un projet immobilier ou d'un bâtiment en exploitation sur son territoire ;

- sensibiliser le plus grand nombre à ces nouveaux outils pour l'industrie immobilière ;
- proposer des solutions opérationnelles en réponse à l'actualité normative et réglementaire ;
- calculer la valeur verte (valeur économique) de la biodiversité.

De premiers ateliers ont eu lieu en 2022 ; PERIAL AM participe et copilote notamment le groupe de travail visant à **définir un indicateur de criticité de la biodiversité**, ce volet étant l'une des composantes d'un indicateur global d'impact qui sera partagé par les professionnels de l'immobilier et de la construction. Le travail réalisé sur le C2S est évidemment partagé avec les membres participants, dans une logique de mutualisation des bonnes pratiques. De premiers livrables devraient être disponibles d'ici à fin 2022.



SAINT-DENIS
BOULOGNE (92)



INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWh_{EP}/m²) parties communes et privatives

Consommations moyennes par typologie d'actifs en kWh_{EP}/m²

Bureau*	Commerce
345 kWh_{EP}/m²	336 kWh_{EP}/m²
97 % du fonds* en VVHD	3 % du fonds* en VVHD
+ 2 % de consommations par rapport au benchmark de l'OID 2021 pour les bureaux (338 kWh _{EP} /m ²)	+ 19 % de consommations par rapport aux indicateurs OID pour les commerces (281 kWh _{EP} /m ²)
139 kWh_{EP}/m²	141 kWh_{EP}/m²
97 % du fonds* en VVHD	3 % du fonds* en VVHD
- 13 % de consommations par rapport au benchmark de l'OID 2021 pour les bureaux (159 kWh _{EP} /m ²)	+ 9 % de consommations par rapport au benchmark de l'OID 2021 pour les bureaux (129 kWh _{EP} /m ²)
+ 6 % par rapport à 2020	- 16 % par rapport à 2020



Évolution 2020-2021

La situation sanitaire de l'année 2020, l'accélération et l'amplification de la tendance au télétravail ont modifié les modèles d'occupation des bureaux classiques et les consommations associées.

La comparaison avec les données de cette année ne permet ainsi qu'une interprétation limitée. La variabilité de la couverture des commerces par des données réelles peut par ailleurs expliquer des différences d'une année à l'autre.

En outre, l'évolution de la méthodologie utilisée pour le calcul des performances peut limiter la comparabilité des indicateurs.



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %**

Exclusions

Actifs au plan d'arbitrage au 01/04/22

Mode de calcul

Moyenne des performances énergétiques des actifs (en énergie primaire) pondérées par leur surface.



ÉMISSIONS DE GES

en valeur relative (kg eqCO₂/m²), sur la base des données de consommations énergétiques des parties communes et privatives

Émissions moyennes par typologie d'actifs en kg eqCO₂/m²

Bureau*	Commerce
9,6 kg eqCO₂/m²	10,4 kg eqCO₂/m²
97 % du fonds* en VVHD	3 % du fonds* en valeur
- 32 % d'émissions par rapport au benchmark de l'OID 2020 pour les bureaux (14,1 kg eqCO ₂ /m ²)	- 31 % d'émissions par rapport aux indicateurs OID pour les commerces (15,2 kg eqCO ₂ /m ²)
- 3 % par rapport à 2020	- 23 % par rapport à 2020



Évolution 2020-2021

La situation sanitaire de l'année 2020, l'accélération et l'amplification de la tendance au télétravail ont modifié les modèles d'occupation des bureaux classiques et les consommations associées.

La comparaison avec les données de cette année ne permet ainsi qu'une interprétation limitée. La variabilité de la couverture des commerces par des données réelles peut par ailleurs expliquer des différences d'une année à l'autre.

En outre, l'évolution de la méthodologie utilisée pour le calcul des performances peut limiter la comparabilité des indicateurs. En particulier, l'affinement des hypothèses liées à la part des différents vecteurs énergétiques a pu diminuer le volume d'émissions évalué.



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %**

Exclusions

Actifs au plan d'arbitrage au 01/04/22

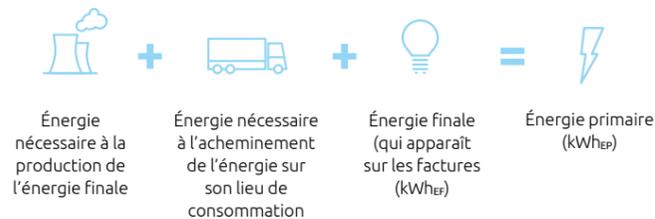
Mode de calcul

Moyenne des émissions de gaz à effet de serre (en kg eqCO₂/m²) pondérées par leur surface.

Évolution des performances

* Actifs de bureau et d'activités - ** 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 01/04/22, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour de l'évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES



Indicateur énergie

Un bureau d'études spécialisé dans les questions de performance et de stratégie énergétiques a accompagné les équipes de PERIAL AM dans la définition d'une méthodologie de collecte des données et de calcul des performances énergétiques. Les performances énergétiques des actifs ont été calculées par ce prestataire, à partir des données de télérelève issues de l'outil Emile (par le biais des mandats électriques Enedis), mais également à partir des données patrimoniales issues des outils internes à PERIAL AM. Les valeurs aberrantes obtenues par ces calculs ont été corrigées. Pour les sites pour lesquels les informations n'étaient pas exhaustives ou exploitables, le bureau d'études a procédé à des extrapolations issues des données issues des performances de l'année précédente, des outils internes à PERIAL AM, notamment en matière d'équipements techniques et de bouquet énergétique. Des corrections ont été appliquées en fonction des zones climatiques et des vecteurs énergétiques des actifs afin de calculer les performances en énergie primaire. Le coefficient utilisé pour la conversion énergie finale/énergie primaire de l'électricité s'élève à 2,58. La comparaison d'une moyenne annuelle avec la moyenne de l'OID, calculée sur trois ans, permet une interprétation limitée.

Indicateur gaz à effet de serre

Les performances carbone des actifs ont été calculées par les équipes de PERIAL AM à partir des performances énergétiques.

Des facteurs de conversion sont appliqués aux performances énergétiques, en fonction des informations liées aux vecteurs énergétiques et aux équipements disponibles sur les outils internes à PERIAL AM. Ces facteurs proviennent des sources suivantes :

- **Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine (modifié) ;**
- **Documentation de la Base Carbone de l'Ademe, utilisant des données 2011 issues d'une publication de l'Agence Internationale de l'Energie (AIE), *CO₂ emissions from fuel combustion – highlights*.**

En l'absence de données disponibles, pour les actifs en Europe alimentés par des réseaux urbains, les équipes PERIAL AM ont utilisé un facteur de conversion énergie/carbone issu de la moyenne des facteurs des réseaux urbains français. Les équipes ont également utilisé d'autres ratios afin d'estimer les répartitions entre les différentes sources d'énergie pour les actifs qui n'étaient pas alimentés qu'en électricité. De principales pistes d'amélioration ont été identifiées par l'auditeur tiers sollicité par PERIAL AM afin de vérifier la qualité des données et processus menant à l'élaboration des rapports extra-financiers. Elles résident entre autres dans l'augmentation de la couverture du patrimoine en valeurs réelles, afin de limiter la part représentée par des estimations de la cartographie du patrimoine et de ses « points de livraison », qui signent, en France, son architecture électrique, mais également par la généralisation des mandats permettant la télérelève des données de consommation des locataires. La simplification des hypothèses améliorera la fiabilité des performances et des indicateurs produits, et l'automatisation des processus permettra d'éviter les erreurs de saisie. Dans la même logique d'amélioration de la fiabilité, un travail sur la source des données sur lesquelles se fondent les hypothèses de calcul et sur la consolidation des données patrimoniales doit également être effectué.

Actions d'engagement

Dans le cadre du plan *PERIAL Positive 2030*, l'ensemble des fonds de PERIAL AM s'inscrit dans une logique de sobriété et une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les équipes de PERIAL AM travaillent de concert avec locataires et prestataires, en actionnant les leviers de l'usage, de l'exploitation et des travaux pour améliorer les impacts positifs sur les actifs immobiliers. PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les actifs au quotidien, peuvent participer à la sobriété des actifs en adoptant des comportements écoresponsables, mais également partager leurs attentes en matière de confort, de santé ou de ser-

vices, notamment. Leur rencontre lors des comités verts annuels comme l'accompagnement quotidien par les asset managers et les gestionnaires locatifs participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM.

PERIAL AM a également renforcé sa stratégie d'achat d'énergie verte, mise en place depuis 2015. Les parties communes et les lots vacants en France alimentés en électricité verte, garantie d'origine renouvelable, avec Engie. Depuis 2021, les lots vacants et parties communes alimentés en gaz en France font l'objet d'un contrat-cadre avec Gaz Européen, pour une alimentation en biogaz.



R.COM
RUEIL-MALMAISON (92)



INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



CERTIFICATIONS

Part des actifs certifiés, en construction/rénovation et/ou en exploitation, sur des thématiques environnementales



27 %

en valeur vénale hors droits

EN DÉTAIL

EN PHASE CONSTRUCTION

4 % HQE
2 % BREEAM
(en valeur vénale hors droits)

EN PHASE EXPLOITATION

18 % HQE Exploitation
11 % BREEAM In-Use
(en valeur vénale hors droits)



Évolution 2020-2021

+ 7 points



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs porteurs d'une certification environnementale sur la valeur vénale hors droits du fonds*.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 01/04/2022, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

Actions d'engagement

Les certifications environnementales permettent de valoriser la performance environnementale des actifs immobiliers sur les phases de construction, de rénovation et en exploitation. Les nouvelles acquisitions en bénéficient souvent, principalement en construction/rénovation.

PERIAL AM fait également appel à ses partenaires pour généraliser les certifications BREEAM In-Use sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m². Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales, non seulement sur les qualités intrinsèques du bâti, mais aussi et surtout sur son exploitation et sa maintenance.

En 2022, une vague de certification BREEAM In-Use sera lancée sur le patrimoine, au cours de deux sessions qui couvriront, chacune, un peu plus de vingt actifs. La tenue des comités verts et la certification BREEAM In-Use seront mutualisées lors d'un passage sur site.



BIODIVERSITÉ

Part des actifs dont la surface végétalisée excède 10 % de la surface de la parcelle



27 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2020-2021

+ 8 points



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs dont la surface végétalisée représente plus de 10 % de la parcelle sur la valeur vénale du fonds*.

Retrouvez plus d'informations sur les actions engagées par PERIAL AM en matière de biodiversité dans le paragraphe PF GRAND PARIS : une SCPI engagée pour la biodiversité.

* Périmètre entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 01/04/22, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour de l'évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.



INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ

Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports



87 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2020-2021

+ 5 points



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale 2020 des actifs à moins de 500 m d'un nœud de transports (plus de deux stations de bus, métro, tramway, train) sur la valeur vénale 2020 du fonds.

Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'actif.

Actions d'engagement

Les enjeux de transport et de mobilité sont fondamentaux dans la structuration du territoire francilien. Leurs impacts environnementaux et sociaux sont multiples. Les transports représentent, en France, environ un tiers des émissions de gaz à effet de serre. Les enjeux d'inclusion, l'accès aux bassins d'emploi, aux loisirs, aux services sont également liés à la qualité des transports en commun. Le bien-être des habitants est aussi conditionné par le dimensionnement des transports. Le projet du Grand Paris, en créant des trajets alternatifs évitant Paris intra-muros, ainsi que l'essor du télétravail devraient désengorger les réseaux, notamment aux heures de pointe.

En investissant dans des actifs proches des transports en commun ou en mettant en place des bornes de recharge pour véhicule électrique, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de réduire leur empreinte carbone individuelle.

Les mobilités actives sont favorisées par la mise en œuvre d'infrastructures cyclistes, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, mais aussi d'adopter un mode de vie plus sain.

Le saviez-vous ?
Les déplacements professionnels représentent la plupart des déplacements en voiture individuelle, d'après l'ADEME. Les déplacements liés aux véhicules particuliers représentaient 17 % des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 01/04/2022, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.



SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walk Score supérieur à 70/100



97 %

en valeur vénale hors droits

Cette performance est supérieure à celle du benchmark interne à PERIAL AM (+ 29 %)



Évolution 2020-2021

+ 1 point



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs au Walk Score** supérieur à 70 sur la valeur vénale du fonds*.

Actions d'engagement

Le Walk Score est un indicateur de la *walkability* (l'accessibilité piétonne ou « marchabilité ») d'un quartier, sur une échelle de 1 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, ce score permet d'évaluer la proximité d'une adresse à un ensemble de services ainsi que son indépendance à la voiture.

La disponibilité des services aux alentours des sites permet non seulement le soutien aux économies locales et aux commerces de proximité, mais aussi l'amélioration du cadre de vie des utilisateurs des immeubles. Les immeubles participent également à la dynamisation du tissu économique local, en permettant notamment aux utilisateurs des immeubles de participer aux différents commerces et services aux alentours. En investissant dans des actifs à proximité des services ou en en mettant en place au sein des immeubles, PERIAL AM participe à l'amélioration de la qualité de vie des utilisateurs.



* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 01/04/2022, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.
** Walk Score évalué au 24/06/22

INDICATEURS DE GOUVERNANCE



GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Charte ESG signée par les prestataires (de property management) intervenant en direct pour le compte de PERIAL Asset Management



99 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2020-2021

Même performance



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Part des actifs en valeur vénale hors droits pour lesquels la Charte ESG a été signée par les prestataires (de property management) intervenant en direct pour le compte de PERIAL Asset Management.

Actions d'engagement

Les property managers, qui interviennent au quotidien au plus près des actifs, sont engagés dans l'atteinte des objectifs ESG de PERIAL AM. Les exigences de PERIAL AM en matière ESG ont été renforcées, début 2021, dans les mandats des property managers intervenant sur le patrimoine français des fonds. Et pour formaliser leur engagement au-delà de la signature de ces mandats, les property managers doivent signer et respecter la charte ESG de PERIAL AM. Elle vise à réduire leurs impacts négatifs et à améliorer leurs impacts positifs sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux : consommations énergétiques, consommation de ressources et production de déchets ou de pollution, décarbonation de leur mobilité et résilience des actifs. Sur le plan social, ils s'engagent à garantir des conditions de travail dignes et à lutter contre les discriminations, mais également à promouvoir les entreprises locales ou innovantes. Ils sont également chargés de reporter cet engagement auprès de leurs propres prestataires. PERIAL AM travaille, en outre, à l'inclusion des prestataires de travaux ou de maîtrise d'œuvre dans sa démarche ESG, en adjoignant systématiquement la charte ESG à l'envoi des ordres de service qui signalent la validation des missions aux prestataires de travaux, mais également de maîtrise d'œuvre.



RÉSILIENCE

Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens selon l'outil Bat-ADAPT**



40 %

des actifs (en valeur vénale hors droits) ont été estimés à risques climatiques faibles ou moyens selon l'outil Bat-ADAPT**



Évolution 2020-2021

- 17 points



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs cartographiés avec des risques faibles ou moyens sur la valeur vénale hors droits du fonds*. Sont considérés avec des risques faibles et moyens les actifs dont la vulnérabilité est évaluée à 3/5 et moins pour l'ensemble des risques évalués par Bat-ADAPT.

Actions d'engagement

Comme le rappelle le 6^e rapport du GIEC, le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes, les infrastructures et sur l'ensemble des activités économiques. La plupart des actifs immobiliers sont exposés à des risques liés au changement climatique. Ces risques sont pleinement intégrés à la politique de gestion des risques de PERIAL AM, qui s'engage déjà, à travers *PERIAL Positive 2030*, à atténuer l'impact de ses activités sur le changement climatique. PERIAL AM analyse l'exposition aux risques climatiques pour 100 % des actifs de ses fonds situés en France, grâce à l'outil Bat-ADAPT, mais travaille également à l'inclusion des risques climatiques dans les phases de due diligence en Europe hors France, et participe aux groupes de travail de l'Observatoire de l'immobilier durable afin d'étendre le périmètre couvert par Bat-ADAPT à l'ensemble du territoire européen. L'équipe Développement durable de la société de gestion œuvre à l'amélioration de la résilience, y compris climatique, des actifs du fonds. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 01/04/2022, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 01/04/2022, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.
** Bat-ADAPT est un outil développé par l'Observatoire de l'immobilier durable afin d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments aux risques climatiques. Les hypothèses sont fondées sur le scénario RCP 8.5 du GIEC, le groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat.



PARC 1
ANTONY (92)

Actifs significatifs

PERIAL AM détaille les performances de quinze actifs significatifs

Les cinq plus importants en valeur vénale hors droits (VVHD), qui représentent 27 % du fonds

1. Arcueil (92)
Les Portes d'Arcueil
2. Paris (75)
Fbg Saint-Honoré
3. Boulogne (92)
Galliéni
4. Paris (75)
Vieille-du-Temple
5. Puteaux (92)
Village 2

Les cinq meilleurs en matière d'ESG, qui représentent 13 % du fonds en valeur vénal hors droits (VVHD)

1. Paris (75)
Yvoire
2. Antony (92)
Parc 1
3. Puteaux (92)
Village 2
4. Rueil Malmaison (92)
R'Com
5. Meudon (92)
Les Montalets

Les cinq moins performants en matière d'ESG, qui représentent 3 % du fonds en valeur vénale hors droits (VVHD)

1. Montreuil (93)
La Grande Porte
2. Montpellier (34)
Parthena
3. Noisy (93)
Maille Nord 2
4. Paris (75)
Balard
5. Strasbourg (67)
Meinau





VILLAGE 2
PUTEAUX (92)



Les actifs les plus importants en valeur vénale



Les Portes d'Arcueil Arcueil

PERIAL ESG SCORE **71,66**/100

Note E	31,26
Note S	28,96
Note G	11,44

Bureaux

- 424 kWh_{EP}/m²*
- 10,5 kg eqCO₂/m²*
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 %
- HQE exploitation Axe 1 Niveau Bon et Axe 2 Niveau Excellent
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 92/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts
 - Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

Commentaires et actions envisagées

Bien qu'actuellement peu performant en matière énergétique, cet actif bénéficie d'une excellente localisation, à proximité des transports et des services, ainsi que de services internes à l'immeuble. L'engagement du locataire principal, Orange, et des prestataires intervenant pour le compte de PERIAL AM participe à sa performance sur le pilier gouvernance.

Cet actif fera l'objet d'un programme de travaux ambitieux, permettant d'améliorer sa performance énergétique, notamment par le biais de travaux de rénovation des équipements de management de l'énergie, mais également de production, par des interventions sur les éclairages.

* Ces performances correspondent aux performances réelles calculées par PERIAL AM et n'ont pas été corrigées par des hypothèses prises fondées sur la typologie de l'actif, sa zone d'implantation ainsi que sur le type de production de chaleur et de froid.



Fbg Saint-Honoré Paris

PERIAL ESG SCORE **66,36/100**

Note E **27,60**
Note S **25,15**
Note G **13,61**

Bureaux

337 kWh_{EP}/m²

8,3 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation inférieur à 10 %

Aucune certification environnementale

Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m

Walk Score 99/100

Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

Risques climatiques moyens

- Vagues de chaleur
- Inondations

Commentaires

L'excellente localisation de cet actif, en plein quartier central des affaires parisien, assure sa proximité aux services et aux transports, ce qui concourt à sa performance sociale. La performance énergétique 2021 de cet actif alimenté par les réseaux de chauffage et de froid urbains parisiens était meilleure que le benchmark de l'OID, contribuant à sa performance environnementale.



Gallieni Boulogne

PERIAL ESG SCORE **57,76/100**

Note E **16,08**
Note S **29,15**
Note G **12,53**

Bureaux

1 271 kWh_{EP}/m²

31,5 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 %

Aucune certification environnementale

Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif

Walk Score 98/100

Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

Risques climatiques forts

- Sécheresse et retrait-gonflement des argiles
- Vagues de chaleur
- Inondations

Commentaires

Les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre de cet actif sont très nettement supérieures à celles du benchmark de l'OID, notamment en raison des équipements informatiques qui y sont utilisés, ce qui diminue la performance environnementale de cet actif, qui bénéficie toutefois d'une excellente localisation. Des travaux ont été réalisés par PERIAL AM sur l'un des plateaux au cours de l'année 2021.



Vieille-du-Temple Paris

PERIAL ESG SCORE **43,45/100**

Note E **12,96**
Note S **19,60**
Note G **10,89**

Bureaux

300 kWh_{EP}/m²

20,4 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation nul

Aucune certification environnementale

Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m

Walk Score 99/100

Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

Risques climatiques moyens

- Inondations
- Vagues de chaleur

Commentaires et actions envisagées

Cet actif présente des consommations supérieures à la moyenne de l'OID et recourt de plus au gaz, fortement émetteur, pour le chauffage. Son emplacement idéal, au cœur du 3^e arrondissement, assure la proximité des transports et des services. Des préconisations pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre pourront être partagées avec les locataires ; des procédures de gestion des risques climatiques pourront également être appliquées.



Village 2 Puteaux

PERIAL ESG SCORE **81,46/100**

Note E **42,32**
Note S **26,61**
Note G **12,53**

Bureaux

104 kWh_{EP}/m²

3,6 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation nul

BREEAM In-Use Parts 1 & 2 Niveau Very Good
HQE exploitation Axe 1 niveau Très Bon & Axe 2 Niveau Bon

Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m

Walk Score 97/100

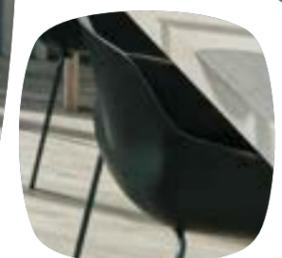
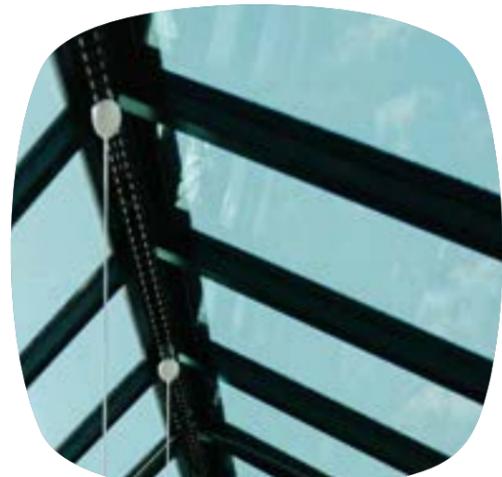
Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

Risques climatiques forts

- Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

Commentaires

Cet actif, certifié BREEAM In-Use et HQE exploitation, affiche de bonnes performances énergétique et carbone. Sa localisation, à proximité des transports et des services, et les prestations des espaces de bureaux lui permettent d'atteindre une bonne performance sur le volet social. L'intégration des locataires et prestataires dans la démarche d'amélioration de la performance extra-financière contribuent à la performance du pilier Gouvernance.



SAINT-DENIS
BOULOGNE (92)

Les actifs les plus performants en matière d'ESG



Yvoire Paris



Bureaux

Note E	32,23
Note S	31,17
Note G	19,73

- 262 kWh_{EP}/m²
- 6,5 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 %
- HQE exploitation Axe 1 Niveau Très bon & Axe 2 Niveau Excellent
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 95/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts
 - Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

Commentaires

Cet actif présente de bonnes performances énergétique et carbone et est couvert par le contrat d'électricité garantie d'origine mis en place avec Engie. Il bénéficie en outre d'une certification HQE exploitation. À proximité des transports et des services, il est doté de services internes, et locataires et prestataires sont impliqués dans la démarche ESG.



Parc 1 Antony

PERIAL ESG SCORE
83,04/100

Note E **44,30**
Note S **26,21**
Note G **12,53**

Bureaux

115 kWh_{EP}/m²

2,9 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation inférieur à 10 %

BREEAM In-Use Parts 1 & 2 Very Good / HQE exploitation Niveau Bon

Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m

Walk Score 80/100

Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

Risques climatiques forts
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

Commentaires

Cet actif est certifié BREEAM In-Use et HQE exploitation. Il affiche des performances énergétique et carbone meilleures que le benchmark de l'OID. Sa localisation, à proximité des transports et des services, et les prestations des espaces de bureaux lui permettent d'atteindre une bonne performance sur le volet social. L'intégration des locataires et prestataires dans la démarche d'amélioration de la performance extra-financière contribue à sa performance sur le pilier gouvernance.

**Ces performances correspondent aux performances réelles calculées par PERIAL AM et n'ont pas été corrigées par des hypothèses fondées sur la typologie de l'actif, sa zone d'implantation ainsi que sur le type de production de chaleur et de froid.*



Village 2 Puteaux

PERIAL ESG SCORE
81,46/100

Note E **42,32**
Note S **26,61**
Note G **12,53**

Bureaux

104 kWh_{EP}/m²

3,6 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation nul

BREEAM In-Use Parts 1 & 2 niveau Very Good
HQE exploitation Axe 1 niveau Très Bon & Axe 2 Niveau Bon

Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m

Walk Score 97/100

Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

Risques climatiques forts
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

Commentaires

Cet actif, certifié BREEAM In-Use et HQE exploitation, affiche de bonnes performances énergétique et carbone. Sa localisation, à proximité des transports et des services, et les prestations des espaces de bureaux lui permettent d'atteindre une bonne performance sur le volet social. L'intégration des locataires et prestataires dans la démarche d'amélioration de la performance extra-financière contribuent à la performance du pilier Gouvernance.



R'Com Rueil Malmaison

PERIAL ESG SCORE
79,15/100

Note E **44,81**
Note S **23,45**
Note G **10,89**

Bureaux

34 kWh_{EP}/m²

0,9 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation de la parcelle inférieur à 10 %

BREEAM Very Good / HQE Excellent

Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif

Walk Score 84/100

Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

Risques climatiques moyens
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles
• Vagues de chaleur
• Inondations

Commentaires

Certifié BREEAM et HQE, cet actif disposait de peu de données de consommations exploitables pour l'année 2021. Ses performances 2020 leur ont donc été substituées, mais intègrent le recours massif au télétravail dû à la situation sanitaire. Sa localisation, à proximité des transports et des services, et les prestations des espaces de bureaux lui permettent d'atteindre une bonne performance sur le volet social. L'intégration des locataires et prestataires dans la démarche d'amélioration de la performance extra-financière contribue à la performance du pilier Gouvernance.



Meudon Les Montalets

PERIAL ESG SCORE
76,28/100

Note E **42,77**
Note S **22,07**
Note G **11,44**

Bureaux

152 kWh_{EP}/m²

3,8 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation entre 10 % et 50 %

Aucune certification environnementale

Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m

Walk Score 92/100

Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

Risques climatiques forts
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles
Risques climatiques moyens
• Vagues de chaleur
• Inondations

Commentaires

Cet actif affiche des performances énergétique et carbone meilleures que le benchmark de l'OID. Sa localisation, à proximité des transports et des services extérieurs, ainsi que ses services intérieurs, lui permettent d'atteindre une bonne performance sur le volet social. L'intégration des locataires et prestataires dans la démarche d'amélioration de la performance extra-financière contribue à sa performance sur le pilier Gouvernance.



PARTHENA
MONTPELLIER (34)

Les actifs les moins performants en matière d'ESG

PERIAL AM, dans sa logique *best-in-progress*, veille à l'amélioration progressive de son parc. Cette démarche est itérative, et PERIAL AM séquence ses efforts. Les actifs suivants, qui représentent ensemble 3 % de la valeur vénale du fonds, seront principalement améliorés par le biais d'actions d'engagement.



La Grande Porte Montreuil

PERIAL ESG SCORE
32,49/100

Bureaux

Note E	15,12
Note S	13,56
Note G	3,81

- 439 kWh_{EP}/m²
- 10,9 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation nul
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 97/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts
 - Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

Commentaires et actions envisagées

Cet actif se situe à proximité des services, mais présente des consommations énergétiques élevées, et, par suite, d'importantes émissions de gaz à effet de serre.

D'importants travaux de rénovation permettront d'améliorer les paramètres de confort, ainsi que les performances énergétiques et, par suite, carbone de cet actif disposant d'une bonne localisation.



Parthena Montpellier

PERIAL ESG SCORE
32,70/100

Note E **13,44**
Note S **17,09**
Note G **2,17**

Bureaux

- 327 kWh_{EP}/m²
- 8,3 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 %
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 95/100
- La charte ESG n'a pas été signée par les prestataires intervenant pour le compte de PERIAL AM pour cet actif
- Risques climatiques moyens**
 - Sécheresse et retrait-gonflement des argiles
 - Inondations

Commentaires et actions envisagées

Une réflexion est en cours quant à l'avenir de cet actif.



Maille Nord 2 Noisy

PERIAL ESG SCORE
34,80/100

Note E **17,04**
Note S **15,59**
Note G **2,17**

Bureaux

- 337 kWh_{EP}/m²
- 8,3 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 %
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 85/100
- La charte ESG n'a pas été signée pour cet actif, qui ne bénéficie pas d'un property manager
- Risques climatiques forts**
 - Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

Commentaires et actions envisagées

Cet actif, qui met à disposition de ses occupants des services internes et un accès facilité aux transports et aux services, pourra bénéficier d'une amélioration de sa performance sur l'axe gouvernance, relativement faible du fait de l'absence de property manager. Sa performance sur le volet environnemental traduit des performances énergie et carbone meilleures que le benchmark de l'OID.



Balard Paris

PERIAL ESG SCORE
36,25/100

Note E **7,21**
Note S **20,02**
Note G **9,02**

Bureaux

- 337 kWh_{EP}/m²
- 22,7 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation nul
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 97/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts :**
 - Inondations
- Risques climatiques moyens :**
 - Vagues de chaleur

Commentaires et actions envisagées

Cet actif présente des émissions de gaz à effet de serre bien supérieures au benchmark de l'OID, des pistes d'optimisation des consommations pourront être explorées. Il dispose en revanche d'une excellente localisation, à proximité des transports et des services.



Meinau Starsbourg

PERIAL ESG SCORE
36,61/100

Note E **17,52**
Note S **12,56**
Note G **6,53**

Bureaux

- 337 kWh_{EP}/m²
- 8,3 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation nul
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 53/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens**
 - Inondations

Commentaires et actions envisagées

Cet actif présente des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre meilleures que le benchmark de l'OID. De bonnes pratiques pourront être partagées avec les locataires, afin de diminuer les consommations liées à l'usage du bâtiment.



S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00 - Fax : +33 (0)1 42 25 55 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034
Certification ISO 900111 00 - N°2001/15764C

