

Politique ISR – Primonial REIM France Décembre 2021

Primonial REIM France est une Société de Gestion de Portefeuille créée en 2011 et agréée par l’Autorité des Marchés Financiers. Elle crée, structure et gère des placements immobiliers collectifs de long terme destinés à des investisseurs particuliers et institutionnels.

Primonial REIM France est signataire des Principles for Responsible Investment de l’Organisation des Nations Unies depuis juillet 2019.

L’objet de ce document est de synthétiser la cadre général de la politique ISR de Primonial REIM France. Elle se distingue de la politique RSE (consultable sur le site www.primonialreim.fr dans la rubrique « Nos engagements ») en ce qu’elle concerne la politique d’investissement des fonds gérés par Primonial REIM France et les moyens mis en place pour la mener à bien.

1./ L’ISR au service de la qualité de gestion

Primonial REIM est l’un des leaders de la gestion de fonds immobiliers pour compte de tiers. Plus de 13 milliards € d’actifs immobiliers sont gérés selon une démarche ISR, soit 40% de son patrimoine, qui s’élève au 30/06/2021 à 30 milliards €.

Le développement durable est considéré comme un apport substantiel à la qualité de gestion de Primonial REIM France, à plusieurs niveaux :

- Les critères ESG donnent une grille d’analyse de chaque immeuble qui permet de l’appréhender dans chacune de ses dimensions. Les décisions d’investissement sont ainsi informées par des critères financiers et extra-financiers.
- La politique d’engagement permet au bailleur d’engager un dialogue avec les locataires au sujet de ses usages, sur la base d’un suivi précis.
- Nous anticipons que les actifs dont la qualité ESG est documentée, et qui font l’objet d’une politique de gestion ESG active, auront une meilleure liquidité sur le marché lors de leur cession. Aussi, la performance financière des actifs et leur performance extra-financière tendent à s’aligner. L’intégration de l’ISR dans nos process d’acquisition et de gestion est ainsi une priorité stratégique.

Liens

- [Code de Transparence](#)
- [Politique d’engagement](#)
- [Politique de gestion des risques ESG](#)

2./ Mesurer pour maîtriser

2.1/ Collecte des données environnementales

La démarche d’Energie Management engagée par Primonial REIM France depuis 2018 vise à suivre et piloter (afin de les réduire) les consommations d’énergie et de fluides de nos actifs immobiliers. A cet effet, Primonial REIM France a mis en place un système de supervision énergétique. Les consommations sont suivies par les asset managers de Primonial REIM France au moyen d’une plate-forme. Celle-ci permet de produire des reportings utilisables auprès des locataires.

2.2/ Notation ESG des actifs immobiliers

De façon générale, l’objectif de la démarche ISR de Primonial REIM France pour ses fonds ISR est d’inscrire ces fonds dans une progression systématique de leur qualité ESG. Cela implique un outil de notation de cette qualité ESG et des procédures qui permettent :

- d’associer toutes les parties prenantes à cet objectif, par une politique d’engagement ambitieuse et en reportant aux investisseurs les résultats obtenus.
- d’adapter les plans d’amélioration des actifs au pilotage de cette note, en fonction des objectifs définis pour chacun des fonds.

L’outil de notation ESG de Primonial REIM compte 90 indicateurs, qui varient en fonction des classes d’actifs immobilières (bureau / commerce / résidentiel / hôtel / EHPAD / Clinique (MCO, SSR, PSY) / ERP1 Education et Maisons de Santé / Résidences gérées). Les indicateurs sont regroupés en 7 thématiques :

- **Intégration du bâtiment à son territoire.** Elle renvoie à la qualité de vie du quartier et à la proximité de nœuds de transport.
- **Intégration des risques environnementaux.** Elle renvoie aux risques liés à la localisation (proximité des sites Seveso, probabilité de crues/sécheresse, etc.) et aux risques de pollution (amiante, plomb, R22 etc.).
- **Qualités propres au bâtiment.** Elle renvoie aux caractéristiques techniques du bâtiment : sa structure, ses matériaux, ses équipements techniques, l’accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc.
- **Gestion technique du bâtiment.** Elle renvoie à l’exploitation du bâtiment : les outils de gestion (BIM, etc), la maintenance, la consommation d’énergie finale, le tri des déchets, ou encore la biodiversité.
- **Services aux occupants.** Elle renvoie au confort des locataires de l’immeuble : sûreté, conditions sanitaires (qualité d’air, acoustique, luminosité, etc.), connectivité internet, etc.

¹ ERP : Etablissement Recevant du Public. Les actifs de type Education (campus, etc) et les maisons de santé sont regroupées dans cette catégorie en raison de leurs caractéristiques immobilières similaires.

- **Flexibilité des espaces et du bâtiments.** Elle renvoie au potentiel de l'actif en termes d'usage : son efficacité (ratio d'occupation, etc.), sa divisibilité, voire sa réversibilité, par exemple d'un usage de bureau vers un usage résidentiel.
- **Relations entre parties prenantes.** Elle renvoie aux relations contractuelles avec les locataires et les différents prestataires (travaux, property managers, etc.) et l'intégration de clauses ESG dans celles-ci.

Chaque thématique comprend un ensemble d'indicateurs ESG sous formes de questions à choix multiple. Les réponses permettent alors de produire un Score ESG pour chaque actif. Ce score est évalué pour chaque acquisition réalisée par Primonial REIM France. Pour les actifs détenus par un fonds adoptant une démarche ISR, un score-cible à 3 ans est produit dès l'acquisition, et le business plan de l'actif est adapté en conséquence.

3./ Politique d'engagement

L'association des parties prenantes à la démarche responsable de Primonial REIM France passe par 3 canaux.

- **La relation bailleur/locataire.** Une Annexe ESG au bail a été produite. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG. Elle est systématiquement signée à chaque nouveau bail ou renouvellement de bail.
- **La relation asset manager / property manager.** Primonial REIM France a signé avec son principal property manager (SEFAL Property) une convention intégrant les modalités de participation du property manager à la démarche responsable de Primonial REIM France, via notamment le suivi de l'outil de notation, la relation locataire, mais aussi l'insertion de clauses relatives à l'ESG dans les contrats entre le property manager et ses prestataires (contrats multitechniques, facility managers etc). Ainsi la politique d'engagement de Primonial REIM France s'étend aux fournisseurs de rang 1 (property managers) et aux fournisseurs de rang 2 (prestataires des property managers). Au fur et à mesure de l'échéance des contrats entre Primonial REIM France et ses property managers, cette politique d'engagement sera formalisée.
- **La relation asset manager / prestataires de travaux.** Lors des phases de restructuration lourde (définies comme les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions €), le prestataire signe la Charte Chantier Responsable de Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.)

4./ Gouvernance et gestion du risque extra-financier

L'ISR fait l'objet d'une « Procédure d'Investissement Socialement Responsable » inscrite dans le registre des procédures de la société de gestion.

Un Comité ESG se tient à fréquence trimestrielle 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 :

- Etat de la mesure des consommations énergétiques et de la production de GES
- Suivi de la notation des fonds éligibles au label ISR
- Identification d'éventuels retards/manquements dans l'exécution des process 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.

Les risques de durabilité sont spécifiquement adressés via une politique dédiée. Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »), cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : Impact des évènements extérieurs sur le rendement du produit
- Incidences négatives en matière de durabilité : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissement des FIA gérés par Primonial REIM France.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Primonial REIM France revoit son analyse d'exposition tous les ans.

Principaux risques environnementaux (changement climatique)

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Mesures d'atténuation	Probabilité	Impact
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en DD technique Suivi dans l'outil de notation	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : Sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols,....	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation de diagnostique de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Site industriels présentant des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risques de transition liés au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC	-	-	modéré	impact sur la valeur à la revente

Plusieurs indicateurs de l’outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l’amélioration du score ESG. Les politiques d’investissement de la SCPI Primopierre et de la SCPI Primovie impliquent une amélioration continue de ce score. La politique d’investissement de l’OPCI PREIM ISR implique une sélection exclusive des actifs dont le score excède un score prédéfini, et le maintien de cette note initiale dans le temps.

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Mesures d'atténuation	Probabilité	Impact
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Evaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	Au cas par cas	modéré	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autoriser d'exploiter et qualité de soin minimale	Evaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	Si risque identifié, plan d'actions identifié	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	A développer		faible	impact sur la valeur à la revente