

POLITIQUE

# INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

Avril 2024



**SOGENIAL**  
— I M M O B I L I E R —

SOGENIAL IMMOBILIER  
Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP 1200026

# SOMMAIRE

I.	Les objectifs généraux recherchés par la prise en compte des critères ESG .....	3
II.	Méthodologie de notation ESG et de progression des actifs .....	4
	1. L'évaluation ESG et l'amélioration de la performance des actifs.....	4
	i. La méthodologie d'évaluation ESG pour les actifs .....	4
	ii. La prise en compte des critères ESG dans la construction et la vie de la SCPI .....	7
	iii. Les outils mis en œuvre .....	8
	2. Le suivi de la performance ESG.....	9
	3. La politique de contrôle, de suivi et de gestion des risques ESG.....	9
	i. Risque de durabilité.....	9
	ii. Risques physiques.....	10
	iii. Risques de transition.....	10
	iv. Contrôles internes des risques et enjeux ESG .....	10
III.	Synthèse sur les moyens humains dédiés à l'ISR.....	11
	1. Les moyens internes mis en œuvre .....	11
	2. Les moyens externes mis en œuvre.....	12
IV.	Annexe .....	13

## I. INTRODUCTION

Sogenial Immobilier est une Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers en date du 26 septembre 2012, spécialisée dans le management de fonds immobiliers et offrant une gamme complète de support à travers l'ensemble des véhicules gérés : SCPI, OPPCI, SIF-SICAV luxembourgeois, FPCI, SLP, un GFI et autres FIA.

La Société de Gestion s'est fixé des objectifs ambitieux d'amélioration de la performance ESG de ses fonds qui sont le reflet de l'engagement de Sogenial Immobilier envers des pratiques durables, éthiques et socialement responsable

La politique ISR détaillée ci-après concerne la SCPI Coeur de Régions, SCPI régionale diversifiée qui investit dans les régions françaises en privilégiant des actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux alliant rendement et objectifs de durabilité.

### **Les objectifs généraux recherchés par la prise en compte des critères ESG**

Représentant 75% des émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'Union européenne (UE), le secteur de l'énergie – consommation et production d'énergie – est au cœur de la lutte contre le changement climatique. Parmi les secteurs les plus consommateurs se trouve le secteur du bâtiment, qui représente au sein de l'UE environ 40% de la consommation énergétique globale et 36% des émissions de GES.

Dans ce contexte, l'UE s'est fixé un objectif de réduction des consommations de plus 38% en énergie finale d'ici à 2030. Plus spécifiquement au niveau du secteur du bâtiment, c'est une réduction de 60% des émissions de GES des bâtiments qui est visée à ce même horizon. Pour ce faire, elle souhaite doubler le taux de rénovations liées à l'énergie dans l'UE d'ici à 2030 qui s'élève à ce jour seulement à 1%.

Notons par ailleurs que le secteur de l'immobilier a non seulement un impact significatif sur le changement climatique, mais que la prise en compte de l'impact de ce dernier sur les bâtiments, notamment via l'augmentation des aléas chroniques et aigus tels que les inondations, la sécheresse et les vagues de chaleur, est également capitale.

Consciente de ce contexte caractérisé par le principe de double matérialité, mais également par la nécessité de renforcer la dimension sociale inhérente aux actifs immobiliers, la SCPI Cœur de régions s'est dotée en 2024 d'une politique d'Investissement Socialement Responsable afin d'améliorer la performance ESG de ses actifs.

Cette politique vise à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs de la SCPI tout en contribuant positivement à la société et à l'environnement. La SCPI Cœur de Régions est une SCPI régionale présentant un objectif de rendement stabilisé et de valorisation à long terme et intégrant des caractéristiques relatives à la durabilité. Afin d'adresser une réponse aux défis auxquels le secteur fait face, la SCPI Cœur de Régions intègre les dimensions sociale, environnementale et relative à la gouvernance dans la gestion des actifs et dans ses prises de décision. Cette prise en compte s'accompagne de la fixation d'objectifs et de la prise d'engagements spécifiques.

De manière globale, la SCPI vise, au travers de cette démarche, à améliorer la performance

environnementale et financière des actifs sous gestion, d'approfondir la connaissance du patrimoine, de contribuer à la durabilité des bâtiments, de maintenir et d'améliorer les relations avec les parties prenantes.

Outre cette démarche d'amélioration globale, la SCPI Cœur de Régions a identifié des enjeux ESG sur lesquels elle souhaite particulièrement intervenir : la performance énergétique des bâtiments, l'encouragement de la mobilité durable et le renforcement des relations avec ses parties prenantes. Concrètement, cela se traduit par les objectifs suivants :

- **Réduire l'empreinte environnementale des actifs en :**
  - o Accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et des consommations en eau ;
  - o Améliorant le suivi de ces différentes consommations.
- **Encourager la mobilité durable ;**
- **Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG, notamment les locataires, et les intégrer dans une démarche d'exploitation durable.**

Afin de servir ces objectifs, la SCPI Cœur de Régions a défini une méthodologie d'évaluation et de suivi des actifs rigoureuse.

## II. MÉTHODOLOGIE DE NOTATION ESG ET DE PROGRESSION DES ACTIFS

### 1. L'évaluation ESG et l'amélioration de la performance des actifs

#### i. La méthodologie d'évaluation ESG pour les actifs

La SCPI Cœur de Régions déploie une démarche « best-in-progress ». Cette dernière repose sur la progression de la performance ESG des actifs sur le cycle de labellisation de trois ans. La mise en œuvre de cette démarche se structure autour de l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG et de la définition d'une note ESG minimale.

**La grille d'évaluation**, et notamment le choix des critères retenus, résulte d'un travail itératif de plusieurs mois réalisé conjointement avec le cabinet externe spécialisé en immobilier durable, et les équipes dédiées en interne. La prise en compte des caractéristiques des actifs figurant dans le portefeuille – surface, localisation, loyer, destination, locataires –, de la capacité d'action de la SCPI ainsi que des pratiques de marché en matière de durabilité, ont permis d'aboutir à une grille à la fois cohérente, en accord avec les priorités ESG définies pour la SCPI, et pragmatique dans la mise en œuvre opérationnelle des ambitions du fonds. Avant d'être validée, la grille a été testée sur un échantillon du portefeuille, permettant de préciser les points d'attention méthodologiques et réglementaires, d'ajuster le format, mais également d'introduire certaines distinctions entre différentes typologies d'actifs lorsque cela était nécessaire.

**La note ESG minimale**, qui permet de définir si un actif appartient à la poche d'actifs « best-in-progress » ou « best-in-class », joue également un rôle clé. C'est plus précisément la comparaison de la note initiale des actifs avec cette note minimale qui est déterminante en ce qu'elle influe sur le niveau de progression attendu durant le cycle de labellisation pour les actifs. Cette note ESG minimale correspond à un actif considéré comme performant sur les trois domaines E, S et G pour la SCPI Cœur de Régions, au regard de sa grille d'évaluation.

La définition de cette note tient compte des différentes typologies d'actifs présentes dans le portefeuille, à savoir des bureaux, des commerces, mais aussi des entrepôts. Cette note s'élève à 40/100.

Comment la note ESG minimale du fonds a-t-elle été définie ?

La note ESG cible ou note ESG minimale a été fixée à 40/100. Cette note est cohérente avec les objectifs du fonds et les textes réglementaires en vigueur. Elle a ainsi été calculée en simulant, dans les grilles ESG du fonds, les caractéristiques types de deux actifs qui peuvent être considérés comme alignés avec les attentes actuelles du marché et de la réglementation. Ces caractéristiques sont valorisées, par un jeu de pondération dans la grille d'évaluation.

Critères n°1 à 11 – Energie : Un actif dispose d'une enveloppe relativement performante (respect de la RT 2012 ou de la RT élément par élément), d'équipements CVC majoritairement performants (au moins 2 équipements sont considérés comme performants), d'une GTB intégrant les usages CVC et d'une solution de monitoring énergétique. Ses consommations énergétiques sont inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation moyenne de référence<sup>1</sup>.

Critères n°12 à 14 – Carbone : Les émissions de GES de l'actif sont inférieures d'au moins 20% par rapport aux émissions de GES moyennes de référence.<sup>2</sup>

Critères n° 15 à 17 – Déchets : L'actif dispose d'un espace dédié aux déchets. Le tri de ces derniers est bien effectué.

Critères n° 20 à 23 – Eau : Le bâtiment possède au moins un équipement (chasse d'eau des WC, robinetterie, pommeau de douche) de plomberie hydro performant.

Critères n°24 à 26 - Pollution : L'actif respecte l'ensemble des réglementations liées au plomb, à la pollution des sols et à l'amiante.

Critères n°27 à 28 – Mobilité : L'actif dispose d'au moins deux initiatives en faveur de la mobilité durable.

Critères n°29 à 31 – Santé et bien-être : Pour les Établissement Recevant du Public (ERP), les obligations légales liées à l'accessibilité et à la sécurité sont respectées. Pour les non-ERP, l'actif est accessible au PMR au moins sur le RDC et un sanitaire conforme à la réglementation est présent. L'actif dispose d'une initiative en faveur de la sécurité.

Critères n°34 à 36 – Résilience : L'actif dispose d'un profil de vulnérabilité, et les risques auxquels il est exposé sont pris en considération.

Critères n°37 à 39 – Relations avec les parties prenantes : Une annexe environnementale est jointe au bail, les contrats des prestataires d'exploitation (sous responsabilité de la SCPI) intègrent des clauses ESG et un guide de bonnes pratiques à destination des occupants a été diffusé.

<sup>1</sup> Uniquement pour les actifs > à 1 000m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Pour les bureaux, c'est le benchmark établi en 2022 par l'OID qui est utilisé. Pour les autres typologies, des benchmarks nationaux comme type Deepki seront utilisés.

L'atteinte de ces caractéristiques n'est pas systématique. Ainsi, un actif peut atteindre la note ESG minimale sans respecter ces niveaux de performance. La SCPI s'attachera néanmoins à faire progresser les actifs de son portefeuille autant que possible sur ces critères.

### **Schéma de principe de l'évaluation ESG**

Tout d'abord, chaque actif est noté d'un point de vue ESG, il obtient ainsi sa note initiale. Cette note est ensuite comparée à la note ESG minimale de la SCPI :

- Si l'actif a une note ESG initiale inférieure à la note ESG minimale définie, alors il appartient à la poche « Best-in-progress » ;
- Si l'actif a une note ESG initiale supérieure à la note ESG minimale définir alors il appartient à la poche « Best-in-class ».

La SCPI Cœur de Régions s'engage à :

- Faire progresser la poche « Best-in-progress » sur le cycle de 3 ans. Cela passe par une amélioration de la note ESG moyenne de cette poche d'a minima 20 points ou bien de l'atteinte de la note ESG minimale définie pour la SCPI, à savoir 40/100.
- Maintenir la note ESG moyenne de la poche « Best-in-class » sur la durée du cycle de labélisation. Les asset managers porteront une attention particulière sur l'identification des niveaux atteints lors de l'évaluation initiale qui nécessitent de mener des actions afin d'être maintenus à l'issue du cycle.

### **Les modalités d'évaluation et d'audits**

#### *L'évaluation initiale :*

Chaque actif qui fait partie du fonds, ou qui est acquis durant le cycle de labellisation, fait l'objet d'une évaluation ESG dite « initiale ». A cette occasion, la note ESG initiale de l'actif, la note ESG visée à l'issue à du cycle ainsi que le plan d'action associé à cette progression sont définis.

#### *L'évaluation annuelle :*

Le niveau de performance ESG de chaque actif sera actualisé annuellement, au regard du déploiement effectif des plans d'action ESG.

A minima, 90% du portefeuille sera analysé d'un point de vue ESG chaque année.

#### *L'audit de suivi :*

Les progrès réalisés seront consolidés pour les audits de suivi annuels. En effet, outre ce suivi interne, un audit de suivi annuel sera réalisé par un certificateur accrédité par le Cofrac (Comité français d'accréditation), permettant de valider le sérieux de la démarche entreprise par la SCPI Cœur de Régions.

### **Focus sur la grille ESG à deux niveaux :**

L'évaluation ESG des actifs repose sur la retranscription des différents enjeux ESG en plusieurs critères, consolidés au travers de deux grilles d'évaluation ESG.

Compte tenu de la diversité des actifs présents dans son portefeuille, la SCPI Cœur de Régions a fait le choix de décliner une grille en 2 niveaux selon la surface des actifs. Le premier niveau s'applique aux actifs d'une surface de moins de 1 000m<sup>2</sup>, concernés par une réglementation moindre et des marges de manœuvre souvent plus réduites que pour les grands actifs. Cette grille dite « simplifiée » comporte 32 critères. La grille dite « exhaustive » s'applique quant à

elle sur les actifs caractérisés par une surface supérieure à 1 000m<sup>2</sup>. Ce second niveau est composé des 43 critères dont les 32 critères de la grille « simplifiée ».

Celles-ci se composent comme suit :

Domaine	Enjeu	Pondération*		
		Domaine	Enjeu + 1000 m <sup>2</sup>	Enjeu – 1000m <sup>2</sup>
Environnement	Energie	52% / 52%	22	23
	Carbone		8	7
	Déchets		5	5
	Biodiversité		5	5
	Eau		8	8
	Pollution		4	4
Social	Mobilité	22% / 23%	7	7
	Santé et bien-être		7	7
	Services		4	3
	Impact sociétal		4	6
Gouvernance	Résilience	26% / 25%	8	12
	Relations parties prenantes		8	13
	Système de management		10	0

**Les modalités de révision de la méthodologie**

Une revue annuelle de la méthodologie sera réalisée. Elle intégrera notamment les retours d’expérience relatifs à l’évaluation des actifs et au déploiement effectif des plans d’action. De la même manière, l’ensemble des questions de la part des investisseurs et des distributeurs sur les sujets ESG seront étudiées. Le cas échéant, des améliorations et/ou modifications pourront être apportées à la stratégie actuelle de la SCPI. Ces éléments seront tracés et consolidés afin d’améliorer la démarche ISR lors du prochain cycle de labellisation.

**ii. La prise en compte des critères ESG dans la construction et la vie de la SCPI**

Au-delà de l’évaluation de la performance ESG des actifs, la démarche ESG mise en œuvre vient impacter l’ensemble des procédures et des processus qui régissent la vie du fonds, de l’acquisition des actifs à leur gestion.

Dans le cadre de la labélisation de la SCPI Cœur de régions, l’ensemble des actifs présents dans le fonds lors de l’audit initial sont évalués d’un point de vue ESG. Pour ce faire, la SCPI s’appuie conjointement sur ses équipes en interne (Invest et Asset Managers) et le prestataire externe spécialisé. Les plans d’action sont validés, intégrés aux plans de travaux et mis en œuvre par les équipes de la SCPI.

En ce qui concerne les actifs acquis durant le cycle de labellisation, la SCPI intègre la dimension ESG dans la phase de due diligence. Plus précisément, dans le cadre de la négociation et de la finalisation d’une acquisition, une due diligence ESG est réalisée pour tous les actifs Au cas par cas selon les actifs et les besoins, d’autres études sont réalisées : audit technique, missions ESG spécifiques, analyse règlementaire (en France, dispositif éco-énergie tertiaire et décret BACS ...).

La phase de due diligence permet ainsi de réaliser l’évaluation ESG initiale de l’actif et de

s'assurer que l'ensemble des éléments requis pour évaluer l'actif de manière qualitative sont mis à disposition par le vendeur. Cette maîtrise documentaire renforcée vise à fiabiliser la caractérisation de la performance ESG initiale de l'actif mais également sa performance cible, grâce à l'identification d'axes de progression.

Les relations étroites entre le service Investissement et l'Asset Management lors de cette phase de négociation et de finalisation de l'acquisition permettent d'assurer une fluidité dans la transmission de l'information et dans l'implémentation de la démarche ESG au niveau de l'actif.

Lorsque des visites sont réalisées par l'Asset Manager et le Property Manager, visant à maintenir une relation étroite avec les locataires, un point spécifique sur les sujets ESG est intégré. Cela permet d'échanger sur les besoins des occupants et d'agir pour assurer leur satisfaction mais également d'incarner concrètement la démarche ESG de la SCPI auprès des locataires. Ces échanges sont également un moyen de garantir que les actions sont en phase avec l'usage du bâtiment et les attentes croissantes des locataires en matière de durabilité. Ces visites et ces échanges permettent également de vérifier les caractéristiques ESG des actifs et la mise en œuvre des actions prévues, et de mettre à jour annuellement leur notation.

En parallèle, une sensibilisation des locataires sur les bonnes pratiques a vocation à être réalisée. Cela passera notamment par la diffusion à l'ensemble des locataires d'un guide de bonnes pratiques dans le but de favoriser l'adoption effective d'écogestes.

En ce qui concerne la gestion courante des actifs, l'intégration de l'ESG est considérée comme un levier de valorisation des actifs immobiliers. Concrètement,

- Une annexe environnementale sera incluse de manière systématique dans la négociation et la renégociation des baux ; le cas échéant, un article spécifique relatif au décret tertiaire sera également intégré.
- Les budgets travaux intégreront le plus amont possible les travaux en lien avec l'ESG.
- La mise à jour des Business Plans de chaque actif en gestion intégrera les travaux / actions relatifs à l'ESG dans les plans pluriannuels et la stratégie de commercialisation afin d'augmenter la valeur de l'actif.
- Dans les commercialisations, les certifications et ambitions ESG ainsi que les partenariats en place (notamment pour les plateformes de monitoring des données énergétiques, eau, etc.) seront mis en exergue.

### iii. Les outils mis en œuvre

Afin de mettre en œuvre la stratégie ISR de la SCPI Cœur de Régions, différents outils ont été mis en place :

- Une grille ESG a deux niveaux, comme décrites dans le « Focus sur la grille ESG », permettant de noter les actifs, de suivre les actions mises en œuvre et prévues, ainsi que les possibilités d'amélioration aussi bien d'un point de vue environnemental, social que de gouvernance.
- Pour les audits ESG réalisés en externe par le prestataire spécialisé en immobilier durable, des rapports ESG sont également disponibles.
- Un fichier de suivi consolidé à l'échelle du portefeuille permet de suivre l'ensemble des notations ESG, des plans d'action associés ainsi que les huit indicateurs clés de performance retenue pour le fonds.
- Un outil global, fourni par l'un de nos partenaires, permet d'avoir un suivi des données énergétiques en temps réel des actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Il permet aussi de collecter d'autres

données ESG sur chacun des actifs, au niveau des différents fonds et de la société en entier. L'outil est en cours de déploiement avec un objectif de mise en œuvre pour tous les actifs de plus de 1000m<sup>2</sup> d'ici fin 2024.

## 2. Le suivi de la performance ESG

Outre la performance ESG de chaque actif du portefeuille, huit indicateurs clés de performance (KPI) ESG ont été définis pour la SCPI. Ceux-ci font écho aux objectifs ESG recherchés par le fonds.

	Enjeu	KPI	Unité
1	Energie	Consommations énergétiques moyennes (tous fluides, tous usages, parties communes et privatives)	kWhEF/m <sup>2</sup> .an
2	Energie	Part des actifs ayant déployé une solution de monitoring de l'énergie	%
3	Carbone	Émissions GES (scopes 1 et 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives)	kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
4	Eau	Part des actifs ayant plus de 50% d'équipements économes	%
5	Mobilité	Nombre d'initiative moyenne en faveur de la mobilité durable, avec comme sous-indicateurs un focus plus précis sur le nombre d'actif avec des bornes de recharge ou des racks à vélos	Nombre
6	Résilience	Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité	%
7	Relations parties prenantes	Part des actifs dont le contrat des prestataires d'exploitation inclus des clauses ESG (sous responsabilité de la SCPI)	%
8	Relations parties prenantes	Part des baux intégrant une annexe environnementale	%

Au-delà de ces huit indicateurs, la performance ESG du portefeuille sera mesurée au travers du suivi de la note moyenne de chacune des poches sur les trois domaines E, S et G.

Chaque année lors de la publication des indicateurs, la SCPI doit comparer les indicateurs de l'année N à ceux de l'année N-1, et elle doit avoir obtenu un meilleur résultat sur au moins 2 indicateurs.

## 3. La politique de contrôle, de suivi et de gestion des risques ESG

### i. Risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La SCPI Cœur de Régions, se prémunit au maximum des risques de durabilité en évaluant

les actifs d'un point de vue ESG. Cette évaluation permet d'anticiper au maximum une quelconque incidence négative sur les différents actifs. La mise à jour annuelle de l'évaluation ESG permet de suivre de façon régulière les différents impacts que cela pourrait avoir sur les actifs du portefeuille.

## ii. Risques physiques

Ces risques résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques. Cela peut par exemple revêtir la forme d'une perte de valeur des actifs touchés par des événements climatiques ou l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés.

La SCPI Cœur de Régions, intègre dans son évaluation ESG, le potentiel impact du changement climatique sur ces actifs en réalisant une étude de vulnérabilité sur chacun de ses bâtiments. Lorsque cela s'avère nécessaire un plan d'action est mis en place afin de limiter l'impact de ces risques sur l'actif.

## iii. Risques de transition

Les risques de transition résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas carbone. Etudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures l'actif répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes de consommations, de travail et de mobilités, à un renforcement de l'ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

L'exposition aux évolutions induites par des changements réglementaires pourrait entraîner une dépréciation des actifs et venir pénaliser la valeur des investissements. Cela concerne notamment l'ensemble des réglementations européennes et françaises liées notamment aux consommations énergétiques des actifs (Décret Tertiaire, Décret BACS, loi relative à la production d'énergies renouvelables), aux émissions de GES (Réglementation F-Gaz), mais également les obligations liées à la mobilité durable (Loi d'Orientation des Mobilités) par exemple.

Afin de se prémunir du risque de transition, la SCPI Cœur de régions intègre dans son évaluation ESG un positionnement des actifs vis-à-vis de certaines réglementations ESG en vigueur. Cela lui permet de suivre ses obligations réglementaires et de conformer le cas échéant aux différentes exigences.

## iv. Contrôles internes des risques et enjeux ESG

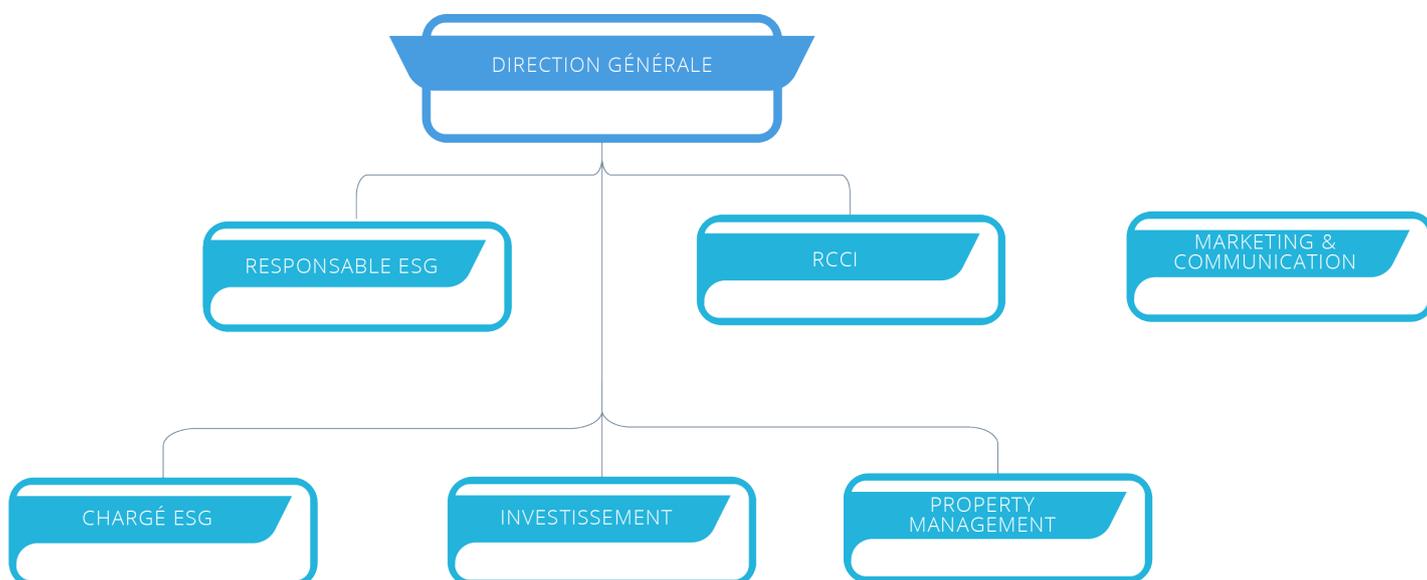
Nous contrôlons ces différents risques ainsi que la mise en place de la politique dans son entièreté à travers une revue annuelle réalisée par le RCCI et le pôle ESG. Nous contrôlons également les audits ESG réalisés en interne et en externes, la note de chaque actif, les plans d'action et leur mise en œuvre.

### III. SYNTHÈSE SUR LES MOYENS HUMAINS DÉDIÉS À L'ISR

#### 1. Les moyens internes mis en œuvre

Afin de mettre en œuvre cette politique ISR, une équipe en interne est en cours de recrutement., Aujourd'hui composée d'un responsable ESG, rattaché directement à la direction générale de la société, l'équipe est vouée à être développée avec le recrutement d'un chargé ESG .

Organigramme ESG :



De plus, l'ensemble des collaborateurs dédiés à l'immobilier sont formés en interne concernant les enjeux ESG, les outils internes, les grilles ESG ainsi que les évolutions réglementaires.

Une première formation sur le label ISR et la mise en place au sein de la SCPI Cœur de Régions a eu lieu début 2024, les équipes Invest, AM/PM ainsi que le RCCI y ont assisté.

D'autres formations ont été réalisées pour les équipes sur divers sujets : les enjeux ESG dans l'immobilier, les réglementations actuelles et à venir, la réalisation d'audits ESG en interne...

L'ensemble des collaborateurs des services immobiliers Investissements, d'Asset management et de Property Management travaillent sur l'évaluation ESG en interne, la mise en œuvre de due diligence à l'acquisition et à l'élaboration des plans d'action ESG.

Cette présente politique a été coconçue (notamment via des ateliers en interne) avec les équipes immobilières. Cela permet d'inclure dès la réflexion du projet l'ensemble des équipes internes, de s'assurer d'une amélioration continue et de sa mise en œuvre.

## 2. Les moyens externes mis en œuvre

Dans le cadre de l'analyse ESG des actifs, la SCPI a recours à plusieurs sources de données externes, notamment :

- Pour la partie énergétique : Le Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments 2022 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (janvier 2023) : [https://ressources.taloen.fr/ressources/documents/6193\\_BPE\\_2022\\_DEF\\_VF.pdf](https://ressources.taloen.fr/ressources/documents/6193_BPE_2022_DEF_VF.pdf) , ainsi que le site RT bâtiment.
- Pour la partie carbone : le référentiel BBKA exploitation ([https://www.batimentbas carbone.org/wp-content/uploads/2022/12/2022\\_Referentiel-BBKA-Exploitation-v1.0.pdf](https://www.batimentbas carbone.org/wp-content/uploads/2022/12/2022_Referentiel-BBKA-Exploitation-v1.0.pdf)), la base ADEME (<https://base-empreinte.ademe.fr/donnees/jeu-donnees> ) ainsi que l'arrêté relatif au DPE ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000027812363](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000027812363) ).
- Pour les enjeux Mobilité, Accessibilité, Santé et Bien-être : référentiel Breeam-in-Use V6.
- Pour l'enjeu Mobilité : Google Maps.
- Pour l'enjeu Services : le site Walkscore.
- Pour les systèmes de management : référentiel HQE BD v4 Axe Gestion.
- Pour la vulnérabilité face au changement climatique : la plateforme R4RE de l'OID.

Le lien entre les critères ESG retenus et les réglementations en vigueur est explicité au sein de la grille. Ces sources externes sont mentionnées dans les précisions méthodologiques ainsi que les onglets annexes qui figurent dans les grilles d'évaluation ESG. La société s'est également inspirée du règlement Taxonomie pour définir certains de ses critères.

En plus de ces sources, la SCPI a recours à plusieurs partenaires externes accompagnent la SCPI sur différents projets afin de mettre en œuvre cette politique et d'atteindre les objectifs fixés dans de bonnes conditions :

- Un prestataire externe accompagne la SCPI en fournissant un outil de récupération de données énergétiques et ESG sur l'ensemble des actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Cet outil permet de gérer finement les bâtiments, de participer à la réduction des consommations énergétiques, et à l'amélioration continue sur les critères relatifs à l'énergie.
- La SCPI est également accompagnée par des consultants externes, sur la labélisation ISR. Cela consiste, entre autres, à l'élaboration de la grille ESG, de la formation des équipes internes, à un accompagnement pour la labélisation, etc.
- D'autres prestataires sont également présents sur divers sujets, tels que (liste non exhaustive) : la réalisation d'audit énergétique, l'accompagnement sur le dispositif éco-énergie tertiaire, le décret BACS, la mise en place de panneaux photovoltaïques, de GTB, la réalisation d'action pour la biodiversité, de Due diligence avec remplissage d'une fiche visite ESG, la réalisation des audits ESG des actifs, la mise en place de bornes IRVE etc.

Les engagements pris par Sogenial envers ses parties prenantes sont détaillés dans la

## IV. ANNEXES

Domaine	Enjeu	Intitulé critère	Pondération – Grille exhaustive	Pondération – Grille simplifiée	
ENVIRONNEMENT	ENERGIE	L'enveloppe thermique du bâtiment est-elle performante ?	1,32	1,84	
		Les équipements de chauffage, ventilation et climatisation sont-ils performants ?	1,76	2,76	
		Y a-t-il une régulation sur site et/ou une GTB ?	1,32	0	
		Le bâtiment est-il équipé de sous-compteurs pour les consommations d'énergie ?	1,32	1,84	
		Les bilans de consommations sont-ils disponibles ?	3,3	3,45	
		À quel niveau de performance s'établit la classe Energie du DPE de l'immeuble ?	1,98	2,76	
		Un audit d'alignement au décret tertiaire (audit énergétique + DEET) a-t-il été réalisé ?	1,32	0	
		Des actions de performance énergétique ont-elles été mises en place dans ces dernières années ?	1,32	1,84	
		Comment se situe le bâtiment par rapport au Top 30 et Top 15% de son marché régional (valeurs 2022) ?	1,54	2,76	
		Des gains énergétiques ont-ils été réalisés grâce à la mise en œuvre d'une/des actions de performance énergétique ?	1,32	0	
	CARBONE	Comment se positionne le bâtiment par rapport à la consommation énergétique moyenne des actifs de sa typologie (valeurs du BPE OID 2022) ?	5,5	5,75	
		Les fluides utilisés dans les équipements de climatisation sont-ils peu émetteurs de GES ?	1,2	0,7	
		Comment se positionne le bâtiment par rapport aux émissions de GES moyennes des actifs de sa typologie (valeurs du BPE OID 2022) ?	5,2	5,25	
		A quel niveau de performance s'établit la classe Émissions de GES du DPE de l'immeuble ?	1,6	1,05	
		DECHETS	Le bâtiment possède-t-il un espace de stockage des déchets conforme ?	1,67	1,67
			Existe-t-il une démarche de tri mise en place par un prestataire (public ou privée) ?	1,67	1,67
	Des initiatives sont-elles mises en œuvre pour limiter la production de déchets ou favoriser leur valorisation matière ?		1,67	1,67	
	BIODIVERSITE		Le bâtiment présente-t-il des atouts en matière de biodiversité ?	2,5	2,50
		Des dispositions en faveur de la biodiversité ont-elles été mises en œuvre ?	2,5	2,50	
	EAU	Les équipements de plomberie sont-ils hydro-économes ?	4,4	4,80	
Les consommations en eau sont-elles disponibles ?		1,2	3,20		
Des actions ont-elles été mises en œuvre pour favoriser une réduction des consommations d'eau ?		1,2	0,00		
Des réductions de consommation en eau ont-elles été réalisées ?		1,2	0,00		
POLLUTION	Le site est-il soumis réglementairement à une étude de pollution des sols ? Si oui, est-elle bien disponible ?	1,33	1,33		
	Un diagnostic plomb est-il disponible ?	1,33	1,33		
	Un diagnostic amiante est-il disponible ?	1,33	1,33		
<b>TOTAL ENVIRONNEMENT</b>			<b>52</b>	<b>52</b>	

SOCIAL	MOBILITE	Le bâtiment est-il accessible aisément en transports en commun ?	2,8	2,8
		Le bâtiment favorise-t-il l'usage de la mobilité durable ?	4,2	4,2
	SANTÉ ET BIEN-ÊTRE	Le bâtiment est-il accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ?	2,45	3,5
		Les occupants peuvent-ils bénéficier d'espaces de détente intérieurs et/ou extérieurs ?	2,1	0
	SERVICES	Le bâtiment est-il équipé des dispositifs de sécurité adéquats ?	2,45	3,5
		Les occupants peuvent-ils bénéficier de services à proximité du site ?	4	3
	IMPACT SOCIÉTAL	Des démarches particulières ont-elles été entreprises au niveau de l'immeuble afin de mieux l'intégrer à son écosystème urbain (offres mises à disposition du quartier et des habitants du quartier) ?	4	6
<b>TOTAL SOCIAL</b>			<b>22</b>	<b>23</b>

GOUVERNANCE	RÉSILIENCE	L'État des Risques et Pollutions (ERP) et le descriptif Géorisques du bâtiment sont-ils disponibles ?	2,0	2,91	
		Le profil de vulnérabilité de l'actif face au changement climatique a-t-il été étudié ?	3,0	4,26	
		Dans le cas où une étude a été réalisée, des actions spécifiques ont-elles été mises en œuvre ?	3,0	4,83	
	RELATIONS PARTIES PRENANTES	Une annexe environnementale est-elle attachée aux baux des locataires ?	2	5,85	
		Des comités verts (ou équivalent) sont-ils réalisés annuellement ?	1,44	0	
		Les contrats des prestataires d'exploitation de l'actif (sous responsabilité du propriétaire) possèdent-ils une clause ESG ?	3,2	7,15	
		Un guide des bonnes pratiques est-il mis à disposition des locataires ?	1,36	0	
		SYSTÈME DE MANAGEMENT	Un système de management de l'énergie est-il mis en place ?	4	0
			Un système de management de l'eau est-il mis en place ?	3,5	0
			L'immeuble dispose-t-il d'une certification/labellisation environnementale (BREEAM, HQE, LEED, etc.) pour la phase de construction, rénovation et/ou exploitation ?	2,5	0
TOTAL GOUVERNANCE		26	25		

L'environnement est le domaine avec la plus grosse pondération, 52%, car c'est celui qui représente le plus d'enjeux pour le secteur de l'immobilier. Le domaine de la Gouvernance est le deuxième plus pondéré avec 26%. Cette pondération est cohérente avec les objectifs fonds et ses engagements, à savoir une réduction de l'empreinte environnementale et la sensibilisation des parties prenantes.

Au sein de chacun des domaines, ce sont les critères liés aux objectifs et aux engagements du fonds qui ont les plus fortes pondérations.



**SOGENIAL**  
— I M M O B I L I E R —

SOGENIAL IMMOBILIER  
Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP 12000026